



DI Robert Bischof

GZ. G 53/24

12 E 10/24y BG Bludenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Wohnungseigentum an Top W 16 und an Top EP 53

EZ 1244, KG 90003 Bludesch

Thomasweg 7B, 6719 Bludesch

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 9. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	6
1.1. Auftraggeber	6
1.2. Bewertungsstichtag	6
1.3. Zweck des Gutachtens.....	6
1.4. Betreibende Partei.....	6
1.5. Verpflichtete Partei.....	6
1.6. Grundbuchstand.....	6
1.6.1. Allgemeines.....	6
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	7
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	7
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	8
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	8
1.6.6. Sonstiges	9
1.7. Hausverwaltung	9
1.8. Bewertungsgrundlagen	9
1.9. Qualifikation/ Hinweise.....	11
2. Befundaufnahme.....	13
2.1. Lage der Liegenschaft.....	13
2.2. Besonnung.....	13
2.3. Verkehrsverhältnisse	14
2.4. Grundstücksform	14
2.5. Topografie.....	14
2.6. Flächenwidmung.....	14



2.7. Gefahrenzone.....	14
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	15
2.9. Bebauung/ Nutzung.....	15
2.9.1. Bebauung.....	15
2.9.2. Nutzung.....	16
2.10. Baubeschreibung.....	17
2.10.1. Erläuterung.....	17
2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung	17
2.10.3. Raumprogramm.....	18
2.10.4. Außenanlage	20
2.10.5. Zubehör.....	20
2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand.....	21
2.10.7. Bestandsverhältnisse.....	21
2.11. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen/ Sonstiges.....	22
2.11.1. Allgemeines.....	22
2.11.2. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen	22
2.11.3. Sonstiges.....	22
3. Massenermittlung.....	23
4. Gutachten/ Bewertung	24
4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	24
4.2. Methodik der Wertermittlung.....	24
4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.4. Sachwertverfahren.....	26
4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen	26
4.4.1.1. Erläuterung.....	26



4.4.1.2.	Definitionen.....	26
4.4.1.3.	Technische Lebensdauer.....	27
4.4.1.4.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer	28
4.4.1.5.	Restnutzungsdauer	29
4.4.1.6.	Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	30
4.4.1.7.	Rückgestauter Reparaturbedarf.....	30
4.4.1.8.	Verlorener Bauaufwand	31
4.4.1.9.	Zeitwert für das Wohnungseigentum an Top W 16	31
4.4.1.10.	Zeitwert für das Wohnungseigentum an Top EP 53	32
4.4.2.	Grundwertanteil	33
4.4.2.1.	Allgemeines.....	33
4.4.2.2.	Erläuterung.....	33
4.4.2.3.	Lokale Grundpreisverhältnisse.....	34
4.4.2.4.	Basiswert	34
4.4.2.5.	Grundwert EZ 1244.....	34
4.4.2.6.	Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Top W 16.....	35
4.4.2.7.	Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Top EP 53.....	35
4.4.3.	Sachwert für das Wohnungseigentum an Top W 16.....	35
4.4.4.	Sachwert für das Wohnungseigentum an Top EP 53.....	35
4.5.	Ertragswertverfahren	35
4.5.1.	Allgemeines.....	35
4.5.2.	Bewertungsmodalität.....	35
4.5.3.	Klassifizierung/ Beurteilung.....	36
4.5.4.	Mietansätze	37
4.5.5.	Ermittlung des Ertragswertes für das Wohnungseigentum an Top W 16	38
4.5.6.	Ermittlung des Ertragswertes für das Wohnungseigentum an Top EP 53.....	38
4.6.	Barwert der dinglichen Rechte und Lasten	39



4.6.1.	Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	39
4.6.2.	Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	40
4.7.	Verkehrswerte	41
4.7.1.	Allgemeines.....	41
4.7.2.	Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Top W 16	41
4.7.3.	Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Top EP 53.....	42
4.7.4.	Verkehrswert Zubehör	42
5.	Zusammenstellung	43
5.1.	Gesonderte Ausbietung.....	43
5.2.	Gemeinsame Ausbietung.....	43

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz
Sparkassenplatz 4, 6700 Bludenz

1.2. Bewertungsstichtag

29. Oktober 2024

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für das Wohnungseigentum an Top W 16 und an Top EP 53 in EZ 1244, KG 90003 Bludesch, Thomasweg 7B in 6719 Bludesch, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 12 E 10/24y BG Bludenz

1.4. Betreibende Partei

WEG EZ 1244 GB 90003 Bludesch zH
Wohnbauselbsthilfe
Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz

1.5. Verpflichtete Partei

Mehmet Iramil
Thomasweg 7B, 6719 Bludesch

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-7.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Bludenz KATASTRALGEMEINDE 90003 Bludesch EINLAGEZAHL 1244

Letzte TZ 4528/2024

1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
1095/3	G	GST-Fläche *	5429 m ²	
		Bauf. (10)	1320 m ²	
		Gärten (10)	3985 m ²	
		Sonst (40)	124 m ²	Thomasweg 7C Thomasweg 7D Walgaustraße 30 Thomasweg 7A Thomasweg 7B

Legende:

G:	Grundstück im Grenzkataster
*:	Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10):	Bauflächen (Gebäude)
Gärten (10):	Gärten (Gärten)
Sonst (40):	Sonstige (Parkplätze)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»3 a 6118/2021 RECHT des Gehens gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/1 für Gst 1095/3«

»4 a 6118/2021 RECHT des Gehens gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3«

»5 a 6118/2021 RECHT des Gehens und Fahrens u Nutzung der Stellplätze gem Pkt 2.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3«

»6 a 6118/2021 RECHT der Garagenein- u -ausfahrt u des Geh- u Fahrrechtes innerhalb der Garage gem Pkt 2.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3«

Im Detail und Wortlaut (Rang 3a bis 6a) wird auf die Beilage ./SV-7.2 Urkunde TZ 6118/2021, Dienstbarkeitsvertrag vom 26.07.2021 und Beilage ./SV-7.3 Urkunde TZ 6118/2021, Nachtrag vom 04.10.2021 verwiesen. Diese Rechte bzw. Dienstbarkeiten für die dienenden Grundstücke regeln im Wesentlichen die fußläufige und verkehrstechnische Erschließung der gegenständlichen Liegenschaft, sowohl ober- als auch unterirdisch.

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

89 Anteil: 186/5402 Mehmet Iramil (1992-08-21)
a 6118/2021 Wohnungseigentum an Top W 16

90 Anteil: 12/5402 Mehmet Iramil (1992-08-21)
a 6118/2021 Wohnungseigentum an Top EP 53

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»1 a 18/1921

REALLAST gem Absatz 5 lit b) Grundtausch- und Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der unentgeltlichen Grundabtrennung von Gst 1897 1898 zur Verbreiterung des Unterwasserkanales (Tabuladabach) für EZ 61«

»2 a 18/1921

REALLAST gem Absatz 5 lit e) Grundtausch- und Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der technischen Ausgestaltung der Zufahrtsstraße Gst 1897 1898 für EZ 61«

Diesbezüglich (Rang 1a und 2a) konnten keine beschreibenden Unterlagen erhoben werden. Auch Nachfragen bei der Gemeinde Bludesch ergab diesbezüglich keine weiterführenden Erkenntnisse für eine nachvollziehbare Bewertung.

»4 a 1453/1988 3168/2021

DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1987-06-10 auf Gst 1095/3 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz«

Im Detail wird auf Beilage ./SV-6.1 und Beilage ./SV-6.2 verwiesen. Im Wesentlichen handelt es sich um den Trafostandort Station 9 Thomasweg der Vorarlberger Kraftwerke AG (siehe auch Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 14).

»9 a 6118/2021

DIENSTBARKEIT des Gehrechtes gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1 1095/2«

»10 a 6118/2021

DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahrrechtes innerhalb der Garage gem Pkt 3.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1«

Im Detail (Rang 9a und 10a) wird auf die Beilage ./SV-7.2 Urkunde TZ 6118/2021, Dienstbarkeitsvertrag vom 26.07.2021 und Beilage ./SV-7.3 Urkunde TZ 6118/2021, Nachtrag vom 04.10.2021 verwiesen. Diese Dienstbarkeiten regeln im Wesentlichen die fußläufige und verkehrstechnische Erschließung der begünstigten Grundstücke, sowohl ober- als auch unterirdisch.

1.6.6. Sonstiges

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

1.7. Hausverwaltung

Wohnbauselbsthilfe

Vorarlberger gem. reg. Gen.m.b.H.

Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz

1.8. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 26.09.2024 im Beisein von
 - RA Mag. Astrid Nagel, Lerch Nagel Heinzle Rechtsanwälte GmbH, Rechtsvertretung der betreibenden Partei
 - Martin Zgubic, Volksbank Immobilien GmbH & CO OG
 - DI Robert Bischof, der zeichnende GerichtssachverständigeAbbruch der Befundaufnahme, da verpflichtete Partei nicht anwesend, die Wohnungseigentumsobjekte verschlossen und somit nicht zugänglich waren;
- erneuter Lokalaugenschein am 29.10.2024 im Beisein von
 - Mehmet Iramil, verpflichtete Partei
 - Otto Mock, Gerichtsvollzieher des LG Innsbruck für das BG Bludenz
 - RA Mag. Astrid Nagel, Lerch Nagel Heinzle Rechtsanwälte GmbH, Rechtsvertretung der betreibenden Partei
 - Martin Zgubic, Volksbank Immobilien GmbH & CO OG
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige

- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Unterlagen Hausverwaltung
 - E-Mail Nachrichten vom 19.11.2024 und vom 21.11.2024
 - Jahresabrechnung 2023 Top W 16
 - Jahresabrechnung 2023 Top EP 53
 - Vorschriften ab 01.10.2024
 - Reparaturrücklage per 29.10.2024
 - Kontoauszüge per 25.10.2024
 - Niederschrift der Eigentümerversammlung 2023
 - Energieausweis Stand 09.11.2022
- Erhebungen bei der BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 29.10.2024
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 6118/2021
 - Nutzwertgutachten PA.: 220120 vom 20.07.2021 von Ing. Michael Brandl
 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 26.07.2021
 - Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 13.10.2021
 - Dienstbarkeitsvertrag vom 26.07.2021
 - Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag vom 04.10.2021
 - Urkunde TZ 1267/2022, Kaufvertrag vom 09.02.2022
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - Flächenwidmung M 1:2.000
 - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
 - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinverbauung WLW
- Erhebungen beim DLZ Blumenegg, Bauverwaltung der Gemeinde Bludesch
 - Einsichtnahme in den Bauakt

- Erhebungen bei Vorarlberger Kraftwerke AG
 - Urkunde T.Zl. 1453/1988 Dienstbarkeitsvertrag vom 10.06.1987
 - Bestandsplan
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
 - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG
 - Richtwertgesetz RichtWG
 - Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002
 - Mietrechtsgesetz MRG
 - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
 - Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG
 - Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
 - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
 - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

1.9. Qualifikation/ Hinweise

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



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

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

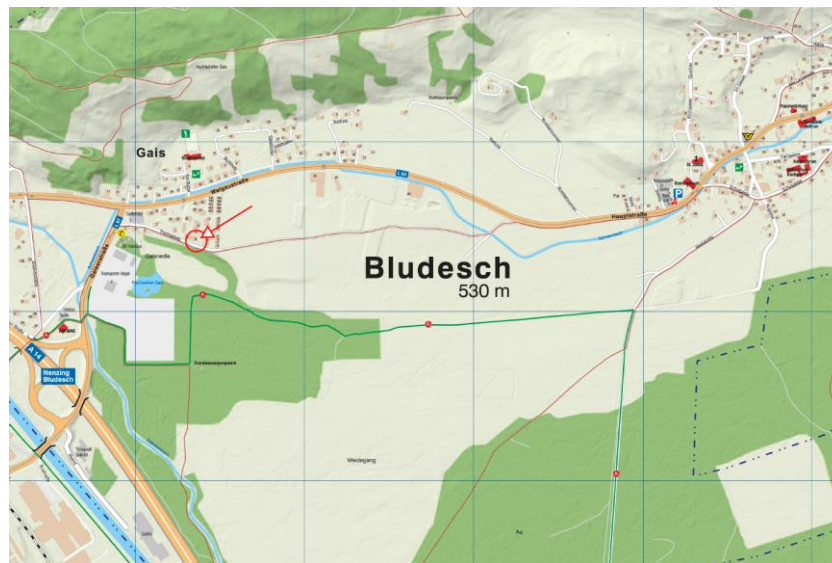
Die Partei wird ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. Die beiliegende Fotodokumentation wird hierbei nach bester Möglichkeit zur Wahrung der Privatsphäre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

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

2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Bludesch, im nordwestlichen Gemeindebereich, zwischen der Landesstraße L 50 Walgaustraße und dem Thomasweg, der gegenständliche Hochbau unmittelbar nordseitig dem Thomasweg.



Quelle: Auszug aus dem Ortsplan

2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt für die lokale Situierung in den Wintermonaten November bis Februar stärkere Einschränkungen betreffend die Besonnung, jeweils abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenverlauf, wobei Dezember und Januar nahezu gänzlich ausfallen. In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 9 bis 10 Stunden, das Solarpotential im Dachbereich zwischen rund 1.300 kWh/m^{2,a} bis 1.585 kWh/m^{2,a} und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.400 kWh/m^{2,a} bis 1.600 kWh/m^{2,a} bezeichnet.

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

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die Haupteinschließung der Liegenschaft, sowohl fußläufig als auch die Tiefgaragenein- und -ausfahrten, erfolgen über das öffentliche Verkehrswegenetz, die Landessstraße L 50 Walgaustraße, und in weiterer Folge infolge eines Dienstbarkeitsrechtes über das nordseitig gelegene Gst. 1095/2. Südwestseitig besteht über Gst. 1095/3 ebenfalls eine Zugangs- und nutzungseingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit (Dienstbarkeitsnehmer VKW und Feuerwehrezufahrt) sowie parallel zur Gemeindestraße, dem Thomasweg, PKW Stellplatzmöglichkeiten (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 4 und Beilage ./SV-3.1 Außenanlage). Ergänzend wird auf den Dienstbarkeitsvertrag unter Beilage ./SV-7.2 und ./SV-7.3 verwiesen. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind fußläufig unmittelbar erreichbar.

2.4. Grundstücksform

Auf eine Beschreibung der Grundstücksform wird verzichtet und auf das beiliegende DKM/ Luftbild (siehe Beilage ./SV-1.1) verwiesen.

2.5. Topografie

Das Gelände ist eben.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bludesch ist die Liegenschaft in der Baufläche Wohngebiet BW eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.2 und § 14 Abs. 3 RPG).

2.7. Gefahrenzone

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

Hinweis

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

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Laut Baubeschreibung kiesiger Untergrund – konkrete Untergrunderkundungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten entsprechende Untergrunderkundungen durchgeführt und ausgewertet werden.

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

2.9. Bebauung/ Nutzung

2.9.1. Bebauung

Auf der Liegenschaft respektive Gst. 1095/3 bestehen fünf Wohnungshochbauten (Haus 6 bis Haus 10), wobei das gegenständliche das südostseitige Mehrwohnungshaus ist. Die vertikalen Geschossaufbauten zeigen sich jeweils mit einem Kellergeschoss (Planbezeichnung) bzw. Untergeschoss (Bezeichnung gemäß Nutzwertgutachten), einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachboden. Westseitig besteht ein einseitig offener Unterstand, an dem eine VKW-Trafostation angebaut ist.

Für die Liegenschaft mit den Hochbauten wurde 2021 Wohnungseigentum gemäß dem WEG 2002 für 63 Wohnungseigentumsobjekte, hiervon 30 Wohnungen, 22 KFZ-Abstellplätze und 11 KFZ-Einstellplätze begründet. Das gegenständliche Wohnungseigentum an Top W 16 ist im 1. Obergeschoss eingebaut und zur Südostseite, zum Thomasweg hin, ausgerichtet. Das Wohnungseigentum an Top EP 53 ist in der liegenschaftsübergreifend errichteten, nordseitig zur Walgaustraße hin situierten Tiefgarage eingebaut.

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

Wohnungseigentum an Top W 16 (4-Zimmerwohnung)

1. Obergeschoss

Garderobe, Wohnen/ Essen, Studio, Küche, Gang, Abstellraum, Kinder, Eltern, WC, Bad und Veranda;

Untergeschoss

Keller 16;

Wohnungseigentum an Top EP 53 (KFZ-Einstellplatz)

Untergeschoss (Tiefgarage)

KFZ-Einstellplatz;

Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den Bestand obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2.9.2. Nutzung

Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte werden seitens der verpflichteten Partei eigen genutzt. Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag in Urkunde TZ 6118/2021 (siehe Beilage ./SV-7.4) sieht unter »VI. Erklärungen« den Zweck der Nutzung als Hauptwohnsitz vor. Dies gilt ebenfalls bei einer Wohnungsweitergabe. Der Kaufvertrag in Urkunde TZ 1267/2022 weist dieselbe Formulierung unter VI. auf.

Ausdrücklich ist in vorgenannten Verträgen unter »I. Kaufgegenstand« Abs. 6 wie folgt festgehalten:

Zitat ... »Die im Absatz 1. genannten Wohnhäuser wurden von der Rechtsvorgängerin der Verkäuferin, die damals eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung im Sinne des Bundesgesetzes vom 08.03.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl 1979/139 in der geltenden Fassung („Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“) war, errichtet und im Jahre 1995 fertiggestellt. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass der Kaufgegenstand den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegt.«

Auf Grundlage dessen werden ergänzende Erhebungen beim Vorbesitzer, der BWG Vorarlberg GmbH & Co OG mit Sitz Johann-Schertler-Straße 1 in 6923 Lauterach, vorgenommen. Diese Erhebungen umfassen im Speziellen folgende Fragestellungen für einen künftigen Eigentümer mit darauffolgenden Antworten:

1. Spekulationsfrist – Zitat ... »Vollanwendungsbereich MRG für 15 Jahre ab Kaufvertragsabschluss«
2. Vorkaufsrecht der Genossenschaft (Differenzzahlung) – Zitat ... »Einräumung wäre freiwillig (15 Jahre), ist jedoch aktuell nicht gegeben«

3. Vermietung von erworbenen Genossenschaftswohnungen – sind hier Schranken/ Obergrenzen (Richtwertmietzins, angemessener oder freier Mietzins) gegeben und wenn ja, welcher auf welche Dauer – Zitat ... »höchst zulässiger Hauptmietzins ist der Richtwert (nicht Richtwertmietzins!)«

Auf Nachfrage wird der Richtwert aktuell mit € 10,25/m² ohne USt. für Wohnflächen und der freie Mietzins für den Tiefgaragenplatz, ohne jegliche Zu- oder Abschläge beziffert bzw. angeführt.

2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

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

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

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

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Bauentwicklung

Detaillierte und nachvollziehbar dargestellte Bauunterlagen konnten beim Dienstleistungszentrum Blumenegg nicht erhoben werden. Aus dem Aktenstand sowie aus dem Nutzwertgutachten geht hervor, dass die Baubewilligung seitens der BH Bludenz mit der Zahl II-643/93 vom 29.10.1993 erteilt worden ist.

Laut Angabe der verpflichteten Partei wurden die Rollläden vor ca. 2 Jahren getauscht (nicht verifiziert, Fensterglasbezeichnung 1995).

Versorgung: öffentliches Wasserversorgungsnetz
Strom-, Gas-, Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Fundamente: Flachfundierung in Stahlbeton



Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk und Beton nach statischem Erfordernis
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Kupferblech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung
Wärmedämmung:	keine zusätzlichen Maßnahmen
Fassadengestaltung:	Putz, südseitiger Verandavorbau Holzschalung
Innere Verkleidung:	Putz mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	zweiläufige gerade Betontreppenläufe mit Terrazzobelag, Geländer in Metallkonstruktion mit Holzhandlauf
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Rollläden
Türen:	Stahlzargen mit Wabentüren und einer Füllungstüre
Haustechnik	
Heizung:	zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung (mit wohnungszugehöriger Heiztherme)
Objektinstallationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

Besondere Einrichtungen und Anlagen

- eine Türgegensprechanlage;

2.10.3. Raumprogramm

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

Allgemeinräume

Untergeschoss:	Gang- und Erschließungsflächen, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Schutzraum, Technikraum mit Gasanschluss und -zähler für die jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten sowie Elektrohauptverteiler;
----------------	---

Wohnungseigentum an Top W 16 – 4-Zimmerwohnung

Untergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,47 m;
Keller 16:	Betonboden, Außenwände schalreiner Beton gestrichen, Innenwände Holzlattenkonstruktion, Decke Dämmplatten;
1. Obergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,28 m;
Vorraum:	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Spritzputz;
Wohn-/ Esszimmer:	Fußboden Parkett, Wände Putz, Decke Spritzputz;
Technische Einbauten:	zentrale Heizsteueranlage;
Schlafzimmer:	Fußboden Parkett, Wände Putz, eine Wand Plattenverkleidung, Decke Spritzputz;
Veranda:	Fußboden Fliesenbelag, Wände Täfelung, Decke Spritzputz;
Küche:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Putz, im Arbeitsbereich Plattenverkleidung, Decke Spritzputz;
Gang:	Fußboden Parkett, Wände Putz, Decke Spritzputz;
Badezimmer:	Fußboden, Wände bis ca. 30 cm unter der Decken Fliesenbelag, darüber Putz, Decke Spritzputz;
Technische Einbauten:	ein Waschbecken, eine Badewanne, eine Gastherme, elektrische Entlüftung;
WC:	Fußboden, Wände zum Teil Fliesenbelag, des Weiteren Putz, Decke Spritzputz;
Technische Einbauten:	ein kleines Waschbecken, eine WC Schale;
Zimmer:	Fußboden Parkett, Wände Putz, Decke Spritzputz;

Zimmer:	Fußboden Parkett, Wände Putz, eine Wand Plattenverkleidung, Decke Spritzputz;
Abstellraum:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Putz oder Plattenverkleidung, Decke Spritzputz;
Technische Einbauten:	ein Elektrounterverteiler;

Wohnungseigentum an Top EP 53 (KFZ-Einstellplatz)

Untergeschoss

Der Zugang zu der Tiefgarage erfolgt im nordwestlichen Bereich von Gst. 1095/3, Höhe Walgaustraße, über einen separaten Eingang (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 15).

Tiefgarage:	lichte Einfahrtshöhe ca. 2,15 m, lichte Höhe Stellplatz ca. 2,35 m; Betonboden, Wände, Decke schalreiner Beton;
Technische Einbauten:	ein automatisches Kipptor in Metallkonstruktion mit Lochblech, es besteht jeweils eine Ein- und eine Ausfahrt;

2.10.4. Außenanlage

Zugangsflächen:	gepflastert;
Unterstellfläche/ Schopf:	in Holzkonstruktion mit aufgesetztem Satteldach in Holzkonstruktion und Biberschwanzeindeckung; eingebaute Trafostation der Vorarlberg Netz, Bludesch Trafostation 9 Thomasweg;

2.10.5. Zubehör

Küche:	siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation, Bild 12;
Einbauküche:	einzeiliger Küchenblock mit Unterbau und Hängeschrank, ein Blechspülbecken;
Küchengeräte:	ein Dunstabzug;

Anmerkung:

Weitere Küchengeräte wurden ausgebaut und sind nicht mehr vorhanden.

2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

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

Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, siehe Beilage ./SV-5.7, Stand 09.11.2022):
ausgewiesener, spezifischer Heizwärmebedarf HWB-ref = 80 kWh/m²a, Klasse C ⇒ ohne Kontrolle oder Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen;
- zum Zeitpunkt der Errichtung durchschnittlicher Bau- und Ausbaustandard;
- laut Angabe der Hausverwaltung sind keine größeren Sanierungen im Gange, anstehend oder geplant;

Betreffend Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz wird auf Punkt 4. des Energieausweises verwiesen.

Wohnungseigentum an Top W 16

Küche

- Türblatt beschädigt;
- Wandflächen beschädigt (Putzabplatzungen);

Badezimmer

- Fliesenbeläge stark abgenutzt und verfärbt;
- in der Bodenfläche feine Rissbildungen;
- Fugen durchwegs stark verfärbt;

WC

- Fliesen und Fugen stark verfärbt;

2.10.7. Bestandsverhältnisse

Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kautionen wurden nicht bekannt gegeben. Die Wohnungseigentumseinheiten stehen in Eigennutzung.

2.11. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen/ Sonstiges

2.11.1. Allgemeines

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

2.11.2. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen

Rücklagen per 29.20.2024	€	66.706,40
--------------------------	---	-----------

Wohnungseigentum an Top W 16

Betriebskosten (USt. 10 %)	€	130,80
----------------------------	---	--------

Verwaltungsgebühr (USt. 10 %)	€	30,21
-------------------------------	---	-------

Rücklagen (keine USt.)	€	110,13
------------------------	---	--------

Summe netto	€	271,14
-------------	---	--------

USt. 10 % (Basis € 161,01)	€	16,10
----------------------------	---	-------

Gesamtsumme	€	287,24
-------------	---	--------

Wohnungseigentum an Top EP 53

Betriebskosten (USt. 20 %)	€	6,06
----------------------------	---	------

Verwaltungsgebühr (USt. 20 %)	€	4,70
-------------------------------	---	------

Rücklagen (keine USt.)	€	7,11
------------------------	---	------

Summe netto	€	17,87
-------------	---	-------

USt. 20 % (Basis € 10,76)	€	2,15
---------------------------	---	------

Gesamtsumme	€	20,02
-------------	---	-------

Rückstände Top W 16 per 25.10.2024	€	7.663,54
------------------------------------	---	----------

Rückstände Top EP 53 per 25.10.2024	€	187,25
-------------------------------------	---	--------

Gesamtrückstand	€	7.850,79
-----------------	---	----------

2.11.3. Sonstiges

Hausordnung siehe Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag in Beilage ./SV-7.4;

3. Massenermittlung

Die Nutzflächenaufstellung erfolgt auf Basis dem »Nutzwertgutachten« vom 20.07.2021, grundbücherlich in der Urkunde TZ 6118/2021 sichergestellt (im Auszug siehe Beilage ./SV-4):

Wohnungseigentum an Top W 16

1. Obergeschoss

Wohnfläche	85,84 m ²
Veranda	4,00 m ²

Untergeschoss

Keller 16	8,74 m ²
-----------	---------------------

Wohnungseigentum an Top EP 53

Untergeschoss

KFZ-Einstellplatz	12,33 m ²
-------------------	----------------------

Die im Nutzwertgutachten angeführten Flächen wurden überschlägig im Naturmaß erhoben und im gesetzlich vertretbaren Rahmen verifiziert. Verschiebungen der Nutzflächen zwischen einzelnen Räumen sind belanglos. Als Bezugsgrößen für nachfolgende Bewertung dienen die Nutzflächen gemäß dem Nutzwertgutachten sowie die derzeit verbücherten Grundbuchanteile.

4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

4.2. Methodik der Wertermittlung

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

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

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

Beim »Vergleichswertverfahren« wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Das Vergleichswertverfahren scheidet jedoch für die Bewertung von individuell bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien die Bebauungen üblicherweise stark voneinander abweichen. Beispielsweise für Wohnungseigentumsobjekte in Mehrwohnungs- und/oder Geschäftshäusern sowie für Doppelwohnhaus- oder Reihenhausanlagen kann jedoch durchaus eine Vergleichbarkeit gegeben sein, die nach einer spezifischen Harmonisierung ohne weitere Korrektur zum Verkehrswert führen kann.

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

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

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich wird für das Wohnungseigentum an Top W 16 zum einen das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften oder Wohnungseigentumsobjekten herangezogen werden und stellt vor allem bei Objekten, die üblicherweise der Eigennutzung dienen (insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

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

Für den KFZ-Einstellplatz gelangen ebenfalls beide Bewertungsverfahren zur Anwendung. Ergänzend ist festzuhalten, dass Tiefgaragenstellplätze jedoch zumeist unmittelbar vergleichbar konzipiert sind und grundsätzlich denselben Bewertungskriterien unterliegen. Schlussfolgernd ist für das gegenständliche Wohnungseigentum an Top EP 53 das Vergleichswertverfahren das zu bevorzugende und unmittelbar zum Ergebnis führende Wertermittlungsverfahren.

4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1.1. Erläuterung

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

4.4.1.2. Definitionen

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

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

- 1 Aufschließung
- 2 Bauwerk-Rohbau
- 3 Bauwerk-Technik
- 4 Bauwerk-Ausbau
- 5 Einrichtung (ohne Möbel, Küchen und Kunstobjekte)

- 6 Außenanlagen
- 7 Planungsleistungen (Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Fach- und Sonderplanungen), Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht
- 8 Projektnebenleistungen
- 9 Reserven

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

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

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

4.4.1.3. Technische Lebensdauer

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

Die einzelnen Bauelemente bilden die Voraussetzung für die Nutzung einer baulichen Anlage insgesamt, so verleiht zum Beispiel das Tragwerk dem Gebäude die Standfestigkeit. Andere Bauelemente, zum Beispiel die des Ausbaues, haben aufgrund der Abnutzung eine vergleichsweise kurze Lebens-

dauer. Sie müssen im Lebenszyklus eines Gebäudes ein oder mehrmals ersetzt werden und sind damit in größerem Umfang Gegenstand der Instandhaltung. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung oder die Witterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltung die Lebensdauer verlängert. Andererseits können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Bei der Bemessung der technischen Lebensdauer der Bauelemente und damit letztlich der des Gebäudes insgesamt, sind zahlreiche Einflüsse zu beachten. Diese werden wie folgt unterteilt:

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

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

4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Folgende Ansätze der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« ⁽¹⁾

Mehrfamilienhaus (Mietwohngebäude) 60 bis 80 Jahre

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012« ⁽²⁾

Mehrfamilienhäuser 70 Jahre ± 10 Jahre

»Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« ⁽³⁾

Miet- und Eigentumswohngebäude 50 bis 80 Jahre

»Liegenschaftsbewertung« ⁽⁴⁾

Mehrwohnhäuser
Miet- und Eigentumswohngebäude 60 bis 70 Jahre

»Die Nutzungsdauer« ⁽⁵⁾

Miet- und Eigentumswohngebäude, Massivbauweise 40 bis 70 Jahre

Literaturnachweis

⁽¹⁾ Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wertermittlungsrichtlinien 2006;

⁽²⁾ Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012

⁽³⁾ SV Landesverband Steiermark und Kärnten (Juni 2020):
Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile

⁽⁴⁾ KRANEWITTER, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung

⁽⁵⁾ SEISER, F.J. (2020, 1. Auflage): Die Nutzungsdauer

4.4.1.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre in Ansatz zu bringen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Moder-

nisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung

Im gegebenen Fall (Mehrwohnungshaus mit Tiefgarage) ist die technische Lebensdauer des Objektes aufgrund der Baukonstruktion, des Ausbaugrades und der zweckspezifischen Nutzung bei unterstellter, dem Objekt angepasster Instandhaltung mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ident. Aufgrund der gegebenen Bauweise, des Gebäudestandards, des offensichtlichen und des ableitbaren baulichen Zustandes zum Bewertungsstichtag wird ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren bewertet.

GND ... gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Referenzalter A zum Bewertungsstichtag: 2024 – 1995 (vmtl. Fertigstellung) =	29 Jahre
RND ₂₀₂₄ ... rechnerische Restnutzungsdauer: 80 – 29 =	51 Jahre

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

Aus diesen Ansätzen rechnet sich für den Bewertungsstichtag die durchschnittliche, lineare Wertminderung mit $WM_{\text{linear}, 2024} = 36 \%$.

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

WM = Wertminderung in % GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren RND = Restnutzungsdauer in Jahren

4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

Das Wohnungseigentumsobjekt Top W 16 weist gegenüber der üblichen Abnutzung etwas stärkere Abnutzungserscheinungen und auch kleinere Beschädigungen auf.

Die erforderlichen bautechnischen Maßnahmen bzw. die hierfür anfallenden Kosten sind jedoch nur mit einem Anteil dem rückgestauten Reparaturbedarf zuordenbar, da eine Teilentwertung bereits mit der Wertminderung unter 4.4.1.6. berücksichtigt wird.

Der anrechenbare Anteil wird in einer Größenordnung von rund 2,50 % des alterswertgeminderten Herstellungswertes quantifiziert.

4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand beinhaltet den Umstand, dass bei einem Verkauf einer bebauten Immobilie ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen dadurch verloren gehen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen nach seinen eigenen Bedürfnissen (Individualisierung) anders konzeptioniert und gebaut hätte (beispielsweise Anordnung, Architektur, Grundrissgestaltung, Ausbau, Zusatzausstattungen) und somit die angebotene Immobilie den individuellen Interessen nicht gänzlich entspricht.

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

Für das gegenständliche Wohnungseigentum an Top W 16 wird die diesbezügliche Wertminderung mit 5 bis 10 gemittelt 7,50 % spezifiziert.

4.4.1.9. Zeitwert für das Wohnungseigentum an Top W 16

Untergeschoss/ Keller 16

Nutzfläche: 8,74 m²

verglicher Wert: € 930,00/m²

Herstellungswert: 8,74 x 930,00 € 8.128,00

1. Obergeschoss/ 4-Zimmerwohnung

Nutzfläche: 85,84 m²

verglicher Wert: € 2.650,00/m²

Herstellungswert: 85,84 x 2.650,00 € 227.476,00

Veranda

Nutzfläche: 4,00 m²

verglicher Wert: € 1.725,00/m²

Herstellungswert: 4,00 x 1.725,00 € 6.900,00

€ 242.504,00

zzgl. 12 % Honorare und Nebenkosten

€ 29.100,00

Herstellungswert zum heutigen Stand der Technik

(ohne Grundanteil und ohne USt.)

€ 271.604,00

zzgl. 20 % USt.

€ 54.321,00

Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik

€ 325.925,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung:

36 % gemäß 4.4.1.6.

€ - 117.333,00

€ 208.592,00

anteiliger, rückgestauter und anrechenbarer Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7.

2,50 % von € 208.592,00

€ - 5.215,00

gekürzter Herstellungswert

€ 203.377,00

verlorener Bauaufwand gemäß 4.4.1.8.

7,50 % von € 325.925,00

€ - 24.444,00

Zeitwert für das Wohnungseigentum an Top W 16	€ 178.933,00
--	---------------------

4.4.1.10. Zeitwert für das Wohnungseigentum an Top EP 53

Untergeschoss/ KFZ-Einstellplatz

Nutzfläche: 12,33 m²

Herstellungswert: 12,33 m² x € 1.060,00/m²

€ 13.070,00

zzgl. 12 % Honorare und Nebenkosten € 1.568,00

Herstellungswert zum heutigen Stand der Technik

(ohne Grundanteil und ohne USt.) € 14.638,00

zzgl. 20 % USt. € 2.928,00

Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik

€ 17.566,00

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung:

36 % gemäß 4.4.1.6. € - 6.324,00

Zeitwert für das Wohnungseigentum an Top EP 53	€ 11.242,00
---	--------------------

4.4.2. Grundwertanteil

4.4.2.1. Allgemeines

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

4.4.2.2. Erläuterung

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus ständigen Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Die Erhebungen beschränken sich auf die tatsächlichen und nachvollziehbar dargestellten Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2020 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW und Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes in Hinblick auf die Einstellung des Gutachtens im World-Wide-Web (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Im Beobachtungszeitraum zeigt sich die durchschnittliche, effektive Grundpreisbandbreite im Gemeindegebiet Bludesch zwischen € 435,00/m² bis € 800,00/m² (Bauträgertransaktion aus dem Jahr 2023). Aus den zugrunde gelegten Vergleichswerten rechnet sich folglich ein arithmetisches Mittel in Höhe von rund € 595,00/m² und ein Flächenmittel in Höhe von rund € 610,00/m².

4.4.2.4. Basiswert

Bei einer Harmonisierung respektive unter Vernachlässigung des unteren und des oberen Grundtransaktionswertes (Ausreißer) rechnet sich der maßgebliche Wert, arithmetisch und flächenmäßig gemittelt, mit rund € 585,00/m² als Basiswert für gegenständliche Bewertung.

4.4.2.5. Grundwert EZ 1244

Gst. 1095/3 5.429 m² x € 585,00/m² = € 3.175.965,00

spezifische Wertkorrekturen:

Aufgrund der Grundstücksgröße, der Ausrichtung, der Besonnung und auch der gegebenen Baunutzung von BNZ < 50 ist eine Wertkorrektur/ Wertminderung in Höhe von 15 % erforderlich:

abzgl. 15 % € - 476.395,00

€ 2.699.570,00

Hieraus rechnet sich ein effektiver Grundwert von rund € 497,00/m², der sich in der Bandbreite des lokalen Bodenkatasters 2023 der Gemeinde Bludesch € 420,00/m² bis € 540,00/m² einordnet.

Grundwert EZ 1244	€ 2.699.570,00
-------------------	-------------------

4.4.2.6. Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Top W 16

= € 2.699.570,00 x 186/5402 Anteile =

Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Top W 16	€	92.951,00
---	----------	------------------

4.4.2.7. Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Top EP 53

= € 2.699.570,00 x 12/5402 Anteile =

Grundwertanteil für das Wohnungseigentum an Top EP 53	€	5.997,00
--	----------	-----------------

4.4.3. Sachwert für das Wohnungseigentum an Top W 16

Gesamtzeitwert gemäß 4.4.1.9.	€	178.933,00
Grundwertanteil gemäß 4.4.2.6.	€	92.951,00

Sachwert für das Wohnungseigentum an Top W 16	€	271.884,00
--	----------	-------------------

4.4.4. Sachwert für das Wohnungseigentum an Top EP 53

Gesamtzeitwert gemäß 4.4.1.10.	€	11.242,00
Grundwertanteil gemäß 4.4.2.7.	€	5.997,00

Sachwert für das Wohnungseigentum an Top EP 53	€	17.239,00
---	----------	------------------

4.5. Ertragswertverfahren

4.5.1. Allgemeines

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

4.5.2. Bewertungsmodalität

Der »Jahresrohertrag« ergibt sich aus nachhaltig, abhängig den Rechtsgrundlagen, erzielbaren Erträgen (Mieten inkl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), ohne anrechenbare gesetzliche Umsatzsteuer.

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

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

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

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

Restnutzungsdauer	n = 51 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältigungsfaktor	25,95

Legende:

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

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

4.5.3. Klassifizierung/ Beurteilung

Das Wohnungseigentum an Top W 16, Wohnung, unterliegt spezifisch dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG und damit verbunden eine Bindung an das Mietrechtsgesetz MRG für 15 Jahre ab Kaufvertragsabschluss, das war gegenständlich der 09.02.2022. Die wesentlichste Beeinträchtigung ergibt sich hierbei durch die verpflichtende Beschränkung der Miete auf den aktuell gültigen Richtwert für Vorarlberg in Höhe von € 10,25/m² ohne USt.

Das Wohnungseigentum an Top EP 53, KFZ-Einstellplatz, unterliegt dem freien Mietzins, der sich nach den Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage bestimmen den Mietpreis) richtet. Es handelt sich hierbei nicht um eine statische, wissenschaftlich begründbare oder ableitbare Größe. Vielmehr spielen ideelle (persönliche) Werte auch im Hinblick auf die örtliche Situierung eine sehr wesentliche Rolle.

4.5.4. Mietansätze

Wohnungseigentum an Top W 16

Größe: 85,84 m²

Lage: ruhig gelegen mit guter Verkehrsanbindung

Stockwerkslage: 1. Obergeschoss

Erhaltungszustand: Renovierungen anstehend

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

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

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

ab 65 m ² je m ²	€	9,50
--	---	------

»Richtpreise 2024 Vorarlberg«, Hypo Immobilien & Leasing GmbH

Bezirk Bludenz/ mittlerer Wohnwert ab 60 m ² je m ²	€	9,00
---	---	------

Kanzleieigene Aufzeichnungen je m ²	€	9,00 – 11,00
--	---	--------------

Richtwert (ab 01.04.2023) gemäß WGG	€	10,25
-------------------------------------	---	-------

Monatsmiete: 85,84 m ² x € 10,00/m ² =	€	858,00
--	---	--------

Monatsmiete ohne USt. rund	€	850,00
----------------------------	---	--------

Wohnungseigentum an Top EP 53

Kanzleieigene Aufzeichnungen	€	50,00 – 70,00
------------------------------	---	---------------

Monatsmiete ohne USt.	€	60,00
-----------------------	---	-------

4.5.5. Ermittlung des Ertragswertes für das Wohnungseigentum an Top W 16

1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

Jahresmiete:

12 x € 850,00 = € 10.200,00

2. Ausgaben

Bewirtschaftungsaufwand:

- Instandhaltungsaufwand ca. 0,50 % des Herstellungswertes (ohne USt.) gemäß 4.4.1.9.

0,50 % von € 325.925,00/ 1,20 € - 1.358,00

- Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 7,50 % des Jahresrohertrages

7,50 % von € 10.200,00 € - 765,00

Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag € 8.077,00

abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwert

€ 92.951,00 x 3,00 % = € - 2.789,00

Reinertrag der baulichen Anlage € 5.288,00

3. Ertragswert

€ 5.288,00 x 25,95 (* ... gem. 4.5.2.) = € 137.224,00

abzgl. Kosten für rückgestauten Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.9. (ohne USt.)

€ 5.215,00/ 1,20 = € - 4.346,00

Substanzanteil € 132.878,00

zzgl. Grundanteil € 92.951,00

Ertragswert für das Wohnungseigentum an Top W 16	€ 225.829,00
---	---------------------

4.5.6. Ermittlung des Ertragswertes für das Wohnungseigentum an Top EP 53

1. Einnahmen/ Jahresrohertrag

Jahresmiete:

12 x € 60,00 = € 720,00

2. Ausgaben

Bewirtschaftungsaufwand:

- Instandhaltungsaufwand ca. 0,50 % des Herstellungswertes (ohne USt.) gemäß 4.4.1.10.
0,50 % von € 17.566,00/ 1,20 € - 73,00
- Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten ca. 7,00 % des Jahresrohertrages
7,50 % von € 720,00 € - 54,00

Jahreseinnahmenüberschuss/ Jahresreinertrag € 593,00

abzgl. Verzinsungsbetrag des anrechenbaren Bodenwerts

€ 5.997,00 x 3,00 % = € - 180,00

Reinertrag der baulichen Anlage € 413,00

3. Ertragswert

Substanzanteil

€ 413,00 x 25,95 (* ... gem.4.5.2.) = € 10.717,00

zzgl. Grundanteil € 5.997,00

Ertragswert für das Wohnungseigentum an Top EP 53	€ 16.714,00
--	--------------------

4.6. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten

4.6.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»3 a 6118/2021 RECHT des Gehens gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/1 für Gst 1095/3«

»4 a 6118/2021 RECHT des Gehens gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3«

»5 a 6118/2021 RECHT des Gehens und Fahrens u Nutzung der Stellplätze gem Pkt 2.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3«

»6 a 6118/2021 RECHT der Garagenein- u -ausfahrt u des Geh- u Fahrrechtes innerhalb der Garage gem Pkt 2.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3«

Die Dienstbarkeitsrechte in den Rängen 3 a bis 6 a dienen durchwegs der Erschließung und bewirken keine objektivierbaren, zusätzlichen Wertbeeinflussungen.

4.6.2. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»1 a 18/1921

REALLAST gem Absatz 5 lit b) Grundtausch- und Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der unentgeltlichen Grundabtrennung von Gst 1897 1898 zur Verbreiterung des Unterwasserkanales (Tabuladabach) für EZ 61«

»2 a 18/1921

REALLAST gem Absatz 5 lit e) Grundtausch- und Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der technischen Ausgestaltung der Zufahrtsstraße Gst 1897 1898 für EZ 61«

Eine Verbindung der beiden Reallasten in den Rängen 1 a und 2 a zur gegenständlichen Liegenschaft ist nicht offenkundig erkennbar bzw. reproduzierbar. Auch liegen keine weiterführenden Informationen vor.

»4 a 1453/1988 3168/2021

DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1987-06-10 auf Gst 1095/3 für Gst.437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz«

Die Situierung und der Bestand der Trafostation, das damit verbundene Geh- und Fahrrecht sowie das Bestandsrecht der ankommenden und abgehenden Niederspannungsleitungen ist im Grundwert respektive der in Ansatz gebrachten Wertkorrektur bereits enthalten.

»9 a 6118/2021

DIENSTBARKEIT des Gehrechtes gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1 1095/2«

»10 a 6118/2021

DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahrrechtes innerhalb der Garage gem Pkt 3.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1«

Die Dienstbarkeitsrechte in den Rängen 9 a und 10 a dienen durchwegs der Erschließung und bewirken keine objektivierbaren, zusätzlichen Wertbeeinflussungen.

4.7. Verkehrswerte

4.7.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für das Wohnungseigentum an Top W 16 und an Top EP 53 in EZ 1244, KG 90003 Bludesch, Thomasweg 7B, 6719 Bludesch, aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen, inkl. den anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten, dinglichen Rechten und Lasten, zum Bewertungsstichtag 29. Oktober 2024. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben unberücksichtigt.

4.7.2. Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Top W 16

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	271.884,00
Ertragswert gemäß 4.5.5.	€	225.829,00

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

Grundsätzlich zeigt sich das gegenständliche Wohnungseigentum infolge dem noch rund 12 Jahren aufrechten Erfordernis der Rechtsgrundlage des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes für die Eigennutzung prädestiniert. Infolge der Lage und der Preiskategorie sind grundsätzlich keine wesentlichen Wertkorrekturen erforderlich. Lediglich die Vielzahl an Wohnungseigentumsobjekten wird das allgemeine Kaufinteresse mindern.

Schlussfolgerung

Zur Anpassung an die Marktgegebenheiten wird auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) dem Sachwert ein Abschlag in Höhe von 5 % zugemessen.

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	271.884,00
abzgl. 5 % Marktanpassung	€	- 13.594,00
	€	258.290,00

Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Top W 16 abgerundet	€	258.000,00
---	----------	-------------------

In Worten: Euro zweihundertachtundfünfzigtausend;

4.7.3. Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Top EP 53

Sachwert gemäß 4.4.4.	€	17.239,00
Ertragswert gemäß 4.5.6.	€	16.714,00

In Hinblick auf Transaktionen gleichwertig genutzter Stellplätze in vergleichbarem Alter in naher Gegend, die sich durchwegs in einer Bandbreite zwischen € 10.000,00 bis € 20.000,00 bewegen, wird im Speziellen aufgrund des Erfordernisses der Verbindung zu vor bewertetem Wohnungseigentum an Top W 16, jedoch unter Mitberücksichtigung der nicht überdachten, im Verhältnis überdurchschnittlich großen Entfernung zur Wohneinheit, der Verkehrswert wie folgt bewertet:

Verkehrswert für das Wohnungseigentum an Top EP 53 rund	€	16.000,00
--	----------	------------------

In Worten: Euro sechszehntausend;

4.7.4. Verkehrswert Zubehör

Prinzipiell unterliegt eingebautes oder bewegliches Mobiliar einem individuell sehr verschiedenen Geschmack und wird in der Regel – falls überhaupt – weit unter dem Neupreis gehandelt. Rechnungen wurden keine vorgelegt. Die Bewertung wird pauschaliert und versteht sich im eingebauten Zustand.

Auflistung Zubehör gemäß 2.10.5.:

Verkehrswert Zubehör pauschal rund	€	2.000,00
---	----------	-----------------

In Worten: Euro zweitausend;

5. Zusammenstellung

5.1. Gesonderte Ausbietung

Wohnungseigentum an Top W 16 gemäß 4.7.2.	€	258.000,00
Zubehör gemäß 4.7.4.	€	<u>2.000,00</u>

Wohnungseigentum an Top W 16 mit Zubehör	€	260.000,00
---	----------	-------------------

In Worten: Euro zweihundertsechzigtausend;

Wohnungseigentum an Top EP 53 gemäß 4.7.3.	€	16.000,00
---	----------	------------------

In Worten: Euro sechzehntausend;

5.2. Gemeinsame Ausbietung

Wohnungseigentum an Top W 16 gemäß 4.7.2.	€	258.000,00
Wohnungseigentum an Top EP 53 gemäß 4.7.3.	€	<u>16.000,00</u>
	€	274.000,00
Zubehör gemäß 4.7.4.	€	<u>2.000,00</u>

Wohnungseigentum an Top W 16 und an Top EP 53 mit Zubehör	€	276.000,00
--	----------	-------------------

In Worten: Euro zweihundertsechundsiebzigttausend;

Hinweise

- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.
- 2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).



- 3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei, inkl. anrechenbarer gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- 5) Bei einer getrennten Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit kein höheres Meistgebot erzielbar. Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein geringerer Gesamterlös erzielt wird.
- 6) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 7) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 9. Dezember 2024

Der Gerichtssachverständige

Verzeichnis der Beilagen

./SV-1	Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten
	1.1 DKM/ Luftbild M 1:1.000
	1.2 Flächenwidmung M 1:2.000
./SV-2	Bilddokumentation
./SV-3	Flächendarstellungen aus dem Nutzwertgutachten
	3.1 Außenanlage
	3.2 Grundriss Kellergeschoss
	3.3 Grundriss 1. Obergeschoss
	3.4 Grundriss Tiefgarage
./SV-4	Auszug aus dem Nutzwertgutachten
./SV-5	Unterlagen der Hausverwaltung
	5.1 Jahresabrechnung 2023 Top W 16
	5.2 Jahresabrechnung 2023 Top EP 53
	5.3 Vorschriften ab 01.10.2024
	5.4 Reparaturrücklage per 29.10.2024
	5.5 Kontoauszüge per 25.10.2024
	5.6 Niederschrift der Eigentümerversammlung 2023
	5.7 Energieausweis Stand 09.11.2022
./SV-6	Unterlagen Vorarlberger Kraftwerke AG
	6.1 Urkunde T.Zl. 1453/88, Dienstbarkeitsvertrag vom 10.06.1987
	6.2 Bestandsplan
./SV-7	Unterlagen des Bezirksgerichtes Bludenz
	7.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 29.10.2024
	7.2 Urkunde TZ 6118/2021, Dienstbarkeitsvertrag vom 26.07.2021
	7.3 Urkunde TZ 6118/2021, Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag vom 04.10.2021
	7.4 Urkunde TZ 6118/2021 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 26.07.2021
	7.5 Urkunde TZ 6118/2021 Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 13.10.2021
	7.6 Urkunde TZ 1267/2022 Kaufvertrag vom 09.02.2022

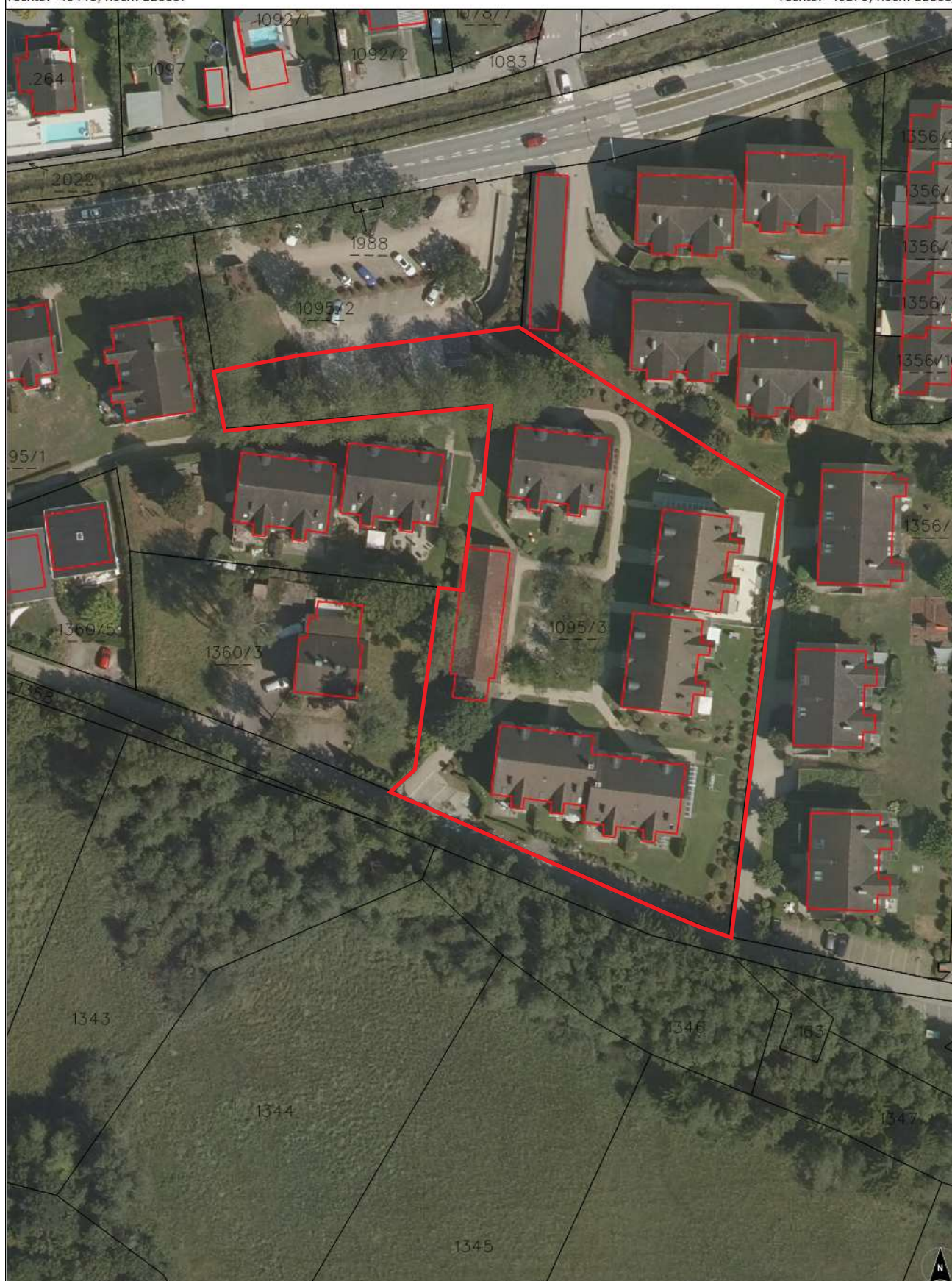


DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1

rechts: -46441; hoch: 228857

rechts: -46270; hoch: 228857



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

0 M 1:1.000 50 m

rechts: -46441; hoch: 228621

rechts: -46270; hoch: 228621

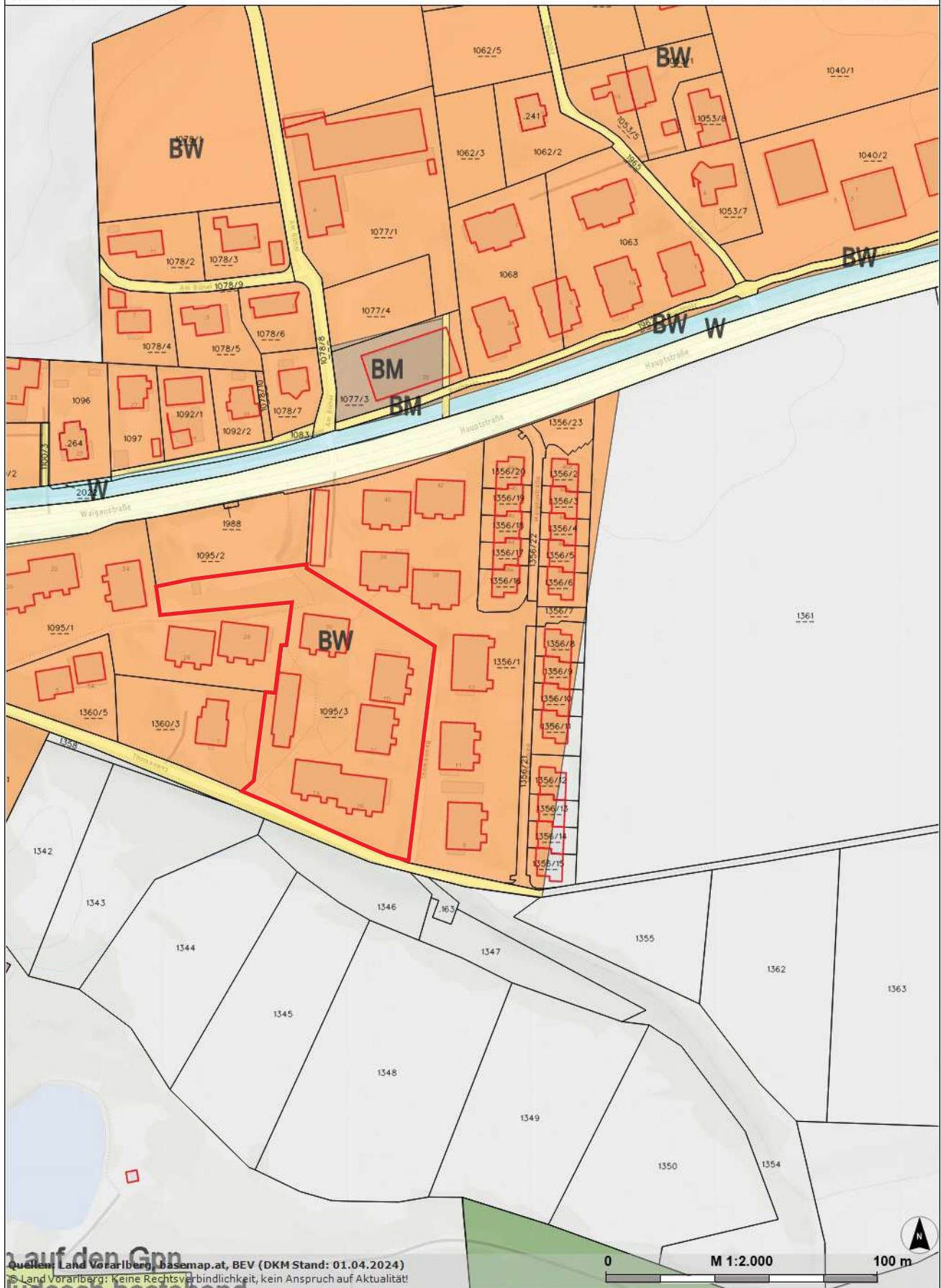
Karte erstellt am: 20.11.2024

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -46459; hoch: 229005

rechts: -46117; hoch: 229005



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

rechts: -46459; hoch: 228533

rechts: -46117; hoch: 228533

Karte erstellt am: 20.09.2024

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



Bild 1

Zufahrt und Zugang über Gst. 1095/2



Bild 2

Freifläche Gst. 1095/3



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Ansicht



Bild 6

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 7

WE an Top W 16

Gang



Bild 8

WE an Top W 16

Badezimmer



DI Robert Bischof



Bild 9

WE an Top W 16

Schlafzimmer



Bild 10

WE an Top W 16

Wohn-/ Esszimmer



DI Robert Bischof



Bild 11

WE an Top W 16

Veranda



Bild 12

WE an Top W 16

Küche



Bild 13

WE an Top W 16

Kellerabteil

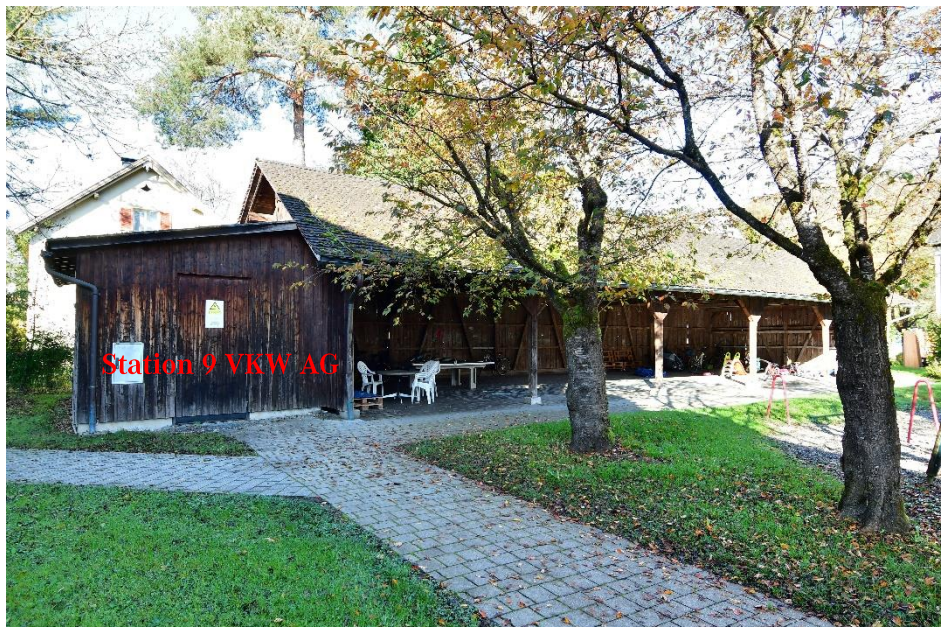


Bild 14

Allgemeinfläche

Unterstellfläche/ Schopf



DI Robert Bischof



Bild 15

Allgemeinfläche

Tiefgarageneingang

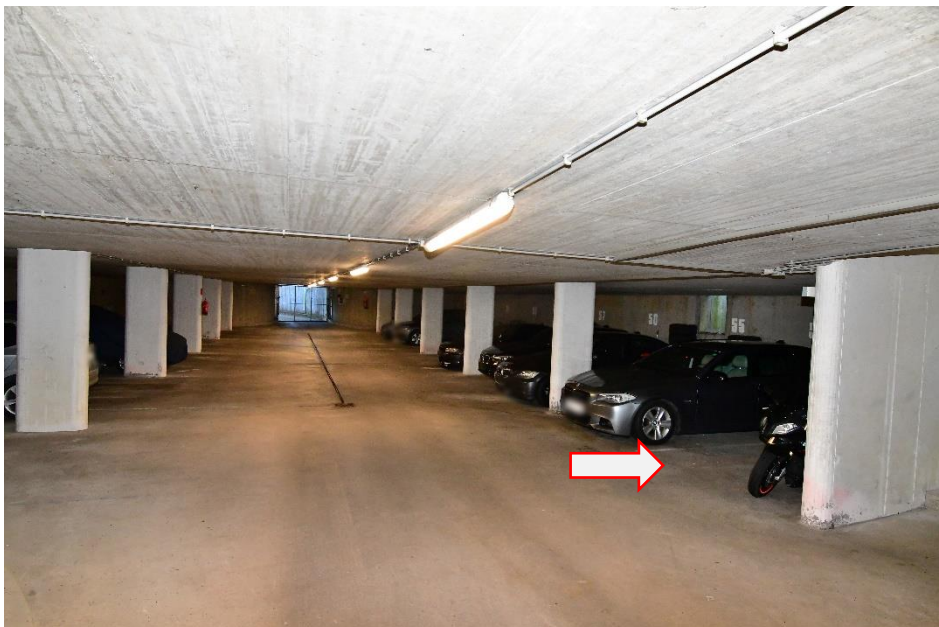


Bild 16

Allgemeinfläche

Tiefgarage



DI Robert Bischof

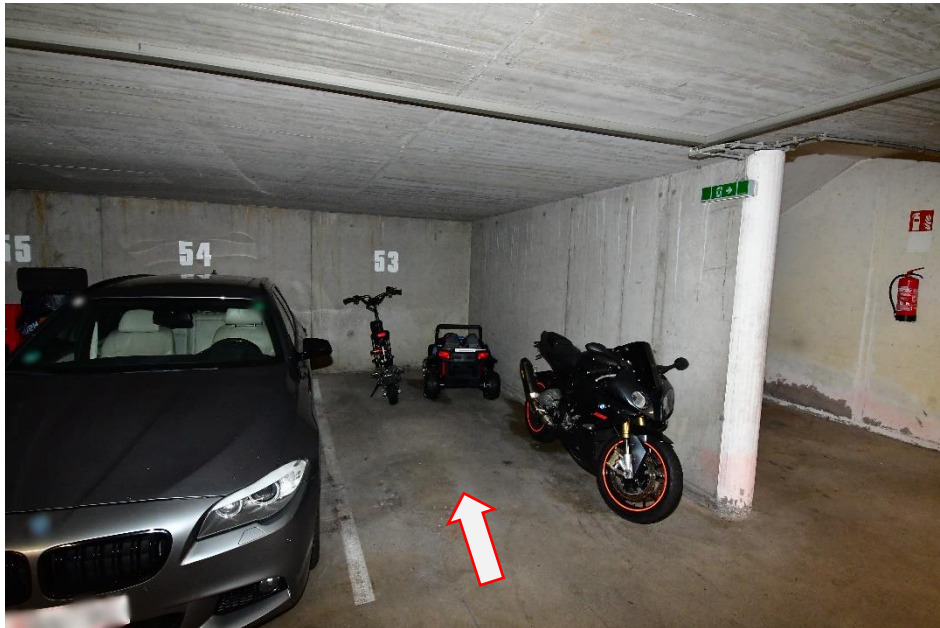


Bild 17

WE an Top EP 53

KFZ-Einstellplatz



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3



WA BLUDESCH
THOMASWEG 7a-d
WALGAUSTR. 30
LAGEPLAN
OHNE MASSSTAB

Haus 10



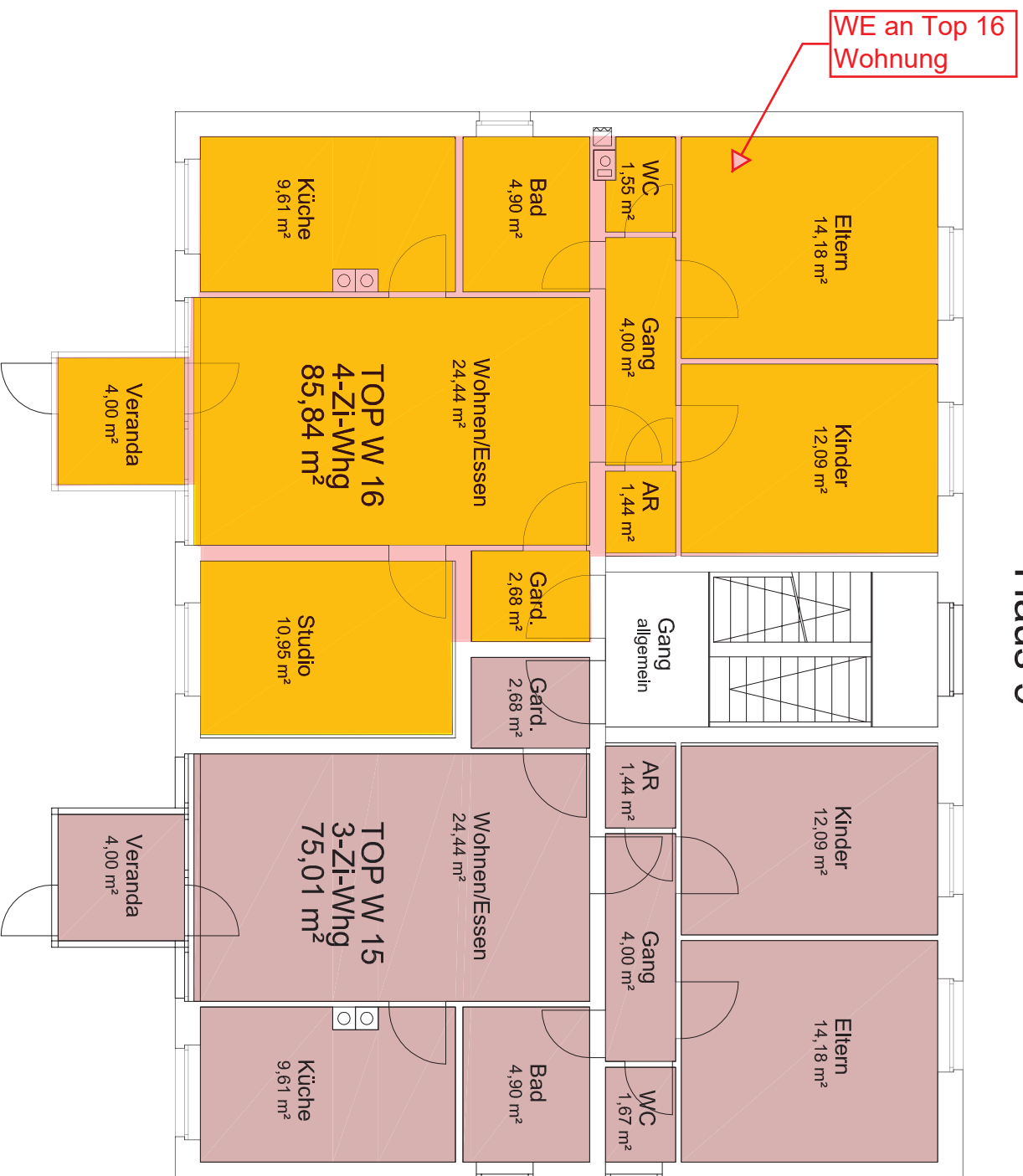
Haus 9



zu WE an Top
W 16 Wohnung

THOMASWEG 7a u. 7b
BLUESCH
KELLERGEESCHOSS
M=1:150

Haus 9



THOMASWEG 7b
BLUESCH
1. OBERGESCHOSS
M=1:100

WE an Top EP 53
KFZ-Einstellplatz

01



02



05



06



1095/2

TG BESTAND

GST. 1095/2

TOP EP 53
12,33 m²

TOP EP 54
12,33 m²

TOP EP 55
12,45 m²

TOP EP 56
12,45 m²

TOP EP 57
12,33 m²

TOP EP 58
12,33 m²

TOP EP 59
12,33 m²

TOP EP 60
12,33 m²

TOP EP 61
12,33 m²

TOP EP 62
12,33 m²

TOP EP 63
12,33 m²

GST. 1095/3

1095/3

GRUNDGRENZE NEU

WALGAUSTRASSE
BLÜDESCH
TIEFGARAGE
M=1:150



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

ING. MICHAEL BRANDL

gerichtl. beeid. Sachverständiger
Ortsschätzer

6971 Hard, Fellentorweg 9
Telefon 05574/78388

NUTZWERTGUTACHTEN

im Sinne des WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum
betreffend die

Liegenschaft:

EZ 1244

Grundbuch 90003 Bludesch

Bezirksgericht Bludenz

Gstnr. 1095/3

in 6719 Bludesch

Thomasweg 7a-d und Walgaustraße 30

Hard, 20.07.2021

PA. : 220120

TOP W 15 3-Zi.Whg. OG1

bestehend aus:

Garderobe, Wohnen/Essen, Küche, Gang, Abstellraum,
Kinder, Eltern, WC, Bad, Veranda;

Zubehör: Keller 15;

TOP W 16 4-Zi.Whg. OG1

bestehend aus:

Garderobe, Wohnen/Essen, Studio, Küche, Gang,

Abstellraum, Kinder, Eltern, WC, Bad, Veranda;

Zubehör: Keller 16;

TOP W 17 3-Zi.Whg. OG2

bestehend aus:

Garderobe, Wohnen/Essen, Küche, Gang, Abstellraum,
Kinder, Eltern, WC, Bad, Veranda;

Zubehör: Keller 17;

TOP W 18 4-Zi.Whg. OG2

bestehend aus:

Garderobe, Wohnen/Essen, Studio, Küche, Gang,
Abstellraum, Kinder, Eltern, WC, Bad, Veranda;

Zubehör: Keller 18;

TOP AP 36 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 37 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 38 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 39 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 40 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 41 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 42 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 43 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 44 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 45 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 46 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 47 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 48 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 49 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 50 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 51 KFZ-Abstellplatz EG

TOP AP 52 KFZ-Abstellplatz EG

TOP EP 53 KFZ-Einstellplatz UG

TOP EP 54 KFZ-Einstellplatz UG

TOP EP 55 KFZ-Einstellplatz UG

TOP EP 56 KFZ-Einstellplatz UG

TOP EP 57 KFZ-Einstellplatz UG

TOP EP 58 KFZ-Einstellplatz UG

TOP EP 59 KFZ-Einstellplatz UG

<u>TOP W 10 4-Zi.Whg. OG1</u>	184/5402 Anteile
<u>TOP W 11 3-Zi.Whg. OG2</u>	160/5402 Anteile
<u>TOP W 12 4-Zi.Whg. OG2</u>	176/5402 Anteile
<u>Haus 9, Thomasweg 7b</u>	
<u>TOP W 13 3-Zi.Whg. EG</u>	168/5402 Anteile
<u>TOP W 14 4-Zi.Whg. EG</u>	186/5402 Anteile
<u>TOP W 15 3-Zi.Whg. OG1</u>	162/5402 Anteile
<u>TOP W 16 4-Zi.Whg. OG1</u>	186/5402 Anteile
<u>TOP W 17 3-Zi.Whg. OG2</u>	158/5402 Anteile
<u>TOP W 18 4-Zi.Whg. OG2</u>	178/5402 Anteile
<u>Haus 10, Thomasweg 7a</u>	
<u>TOP W 19 3-Zi.Whg. EG</u>	164/5402 Anteile
<u>TOP W 20 4-Zi.Whg. EG</u>	188/5402 Anteile
<u>TOP W 21 3-Zi.Whg. OG1</u>	162/5402 Anteile
<u>TOP W 22 4-Zi.Whg. OG1</u>	184/5402 Anteile
<u>TOP W 23 3-Zi.Whg. OG2</u>	158/5402 Anteile
<u>TOP W 24 4-Zi.Whg. OG2</u>	178/5402 Anteile
<u>Haus 6, Walgaustraße 30</u>	
<u>TOP W 25 3-Zi.Whg. EG</u>	170/5402 Anteile
<u>TOP W 26 4-Zi.Whg. EG</u>	188/5402 Anteile
<u>TOP W 27 3-Zi.Whg. OG1</u>	164/5402 Anteile
<u>TOP W 28 4-Zi.Whg. OG1</u>	188/5402 Anteile
<u>TOP W 29 3-Zi.Whg. OG2</u>	156/5402 Anteile
<u>TOP W 30 4-Zi.Whg. OG2</u>	176/5402 Anteile

KFZ-Abstellplätze

<u>TOP AP 31 KFZ-Abstellplatz EG</u>	4/5402 Anteile
<u>TOP AP 32 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 33 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 34 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 35 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 36 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 37 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 38 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 39 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 40 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 41 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 42 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 43 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 44 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 45 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 46 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 47 KFZ-Abstellplatz EG</u>	2/5402 Anteile
<u>TOP AP 48 KFZ-Abstellplatz EG</u>	4/5402 Anteile
<u>TOP AP 49 KFZ-Abstellplatz EG</u>	4/5402 Anteile
<u>TOP AP 50 KFZ-Abstellplatz EG</u>	4/5402 Anteile
<u>TOP AP 51 KFZ-Abstellplatz EG</u>	4/5402 Anteile
<u>TOP AP 52 KFZ-Abstellplatz EG</u>	4/5402 Anteile
<u>TOP EP 53 KFZ-Einstellplatz UG</u>	12/5402 Anteile

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs- eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert			
					genau	rund	einzel	doppelt
W 16	OG1	Garderobe	2,68	1	85,84	86		
		Wohnen/Essen	24,44					
		Studio	10,95					
		Küche	9,61					
		Gang	4,00					
		Abstellraum	1,44					
		Kinder	12,09					
		Eltern	14,18					
		WC	1,55					
		Bad	4,90					
	OG1	Wohnfläche	85,84					
		Zuschlag:						
	OG1	Veranda	4,00	0,65	2,60	3		
		Zubehör:						
	UG	Keller 16	8,74	0,40	3,50	4	93	186
W 17	OG2	Garderobe	2,68	1	64,89	65		
		Wohnen/Essen	22,17					
		Küche	6,79					
		Gang	4,00					
		Abstellraum	1,44					
		Kinder	9,86					
		Eltern	11,38					
		WC	1,67					
		Bad	4,90					
	OG2	Wohnfläche	64,89					
		Zuschlag:						
	OG2	Wohnfläche < 1,8 m	9,61	0,75	7,21	7		
	OG2	Veranda	4,00	0,65	2,60	3		
		Zubehör:						
	UG	Keller 17	9,06	0,40	3,62	4	79	158
W 18	OG2	Garderobe	2,68	1	72,69	73		
		Wohnen/Essen	22,17					
		Studio	7,92					
		Küche	6,79					
		Gang	4,00					
		Abstellraum	1,44					
		Kinder	9,86					
		Eltern	11,38					
		WC	1,55					
		Bad	4,90					
	OG2	Wohnfläche	72,69					
		Zuschlag:						
	OG2	Wohnfläche < 1,8 m	12,64	0,75	9,48	9		
	OG2	Veranda	4,00	0,65	2,60	3		
		Zubehör:						
	UG	Keller 18	10,37	0,40	4,15	4	89	178

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs- eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert			
					genau	rund	einzel	doppelt
AP 31	EG	Parkplatz	15,00	0,10	1,50	2	2	4
AP 32	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 33	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 34	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 35	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 36	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 37	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 38	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 39	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 40	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 41	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 42	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 43	EG	Parkplatz	12,50	0,10	1,25	1	1	2
AP 44	EG	Parkplatz	13,94	0,10	1,39	1	1	2
AP 45	EG	Parkplatz	13,94	0,10	1,39	1	1	2
AP 46	EG	Parkplatz	13,94	0,10	1,39	1	1	2
AP 47	EG	Parkplatz	13,03	0,10	1,30	1	1	2
AP 48	EG	Parkplatz	16,90	0,10	1,69	2	2	4
AP 49	EG	Parkplatz	16,90	0,10	1,69	2	2	4
AP 50	EG	Parkplatz	16,90	0,10	1,69	2	2	4
AP 51	EG	Parkplatz	16,90	0,10	1,69	2	2	4
AP 52	EG	Parkplatz	18,25	0,10	1,83	2	2	4
EP 53	UG	KFZ Einstellplatz	12,33	0,50	6,17	6	6	12
EP 54	UG	KFZ Einstellplatz	12,28	0,50	6,14	6	6	12
EP 55	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 56	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 57	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 58	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 59	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 60	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 61	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 62	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
EP 63	UG	KFZ Einstellplatz	12,45	0,50	6,23	6	6	12
							2701	5402



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.

Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

BREGENZ

16.04.2024

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.
Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz

5725 00169 9

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

J a h r e s a b r e c h n u n g 2023

Sehr geehrter Kunde,

anbei übermitteln wir Ihnen die Jahresabrechnung 2023 (JAB), in welcher die monatlichen Akontierungen (Vorschreibungen) den tatsächlichen angefallenen Kosten gegenüber gestellt werden. Der daraus ermittelte Saldo kann somit eine Nachforderung oder ein Guthaben ergeben.

Diese JAB beinhaltet die Abrechnungsblöcke Betriebskosten, Heizkosten und Warmwasserkosten (falls zutreffend nur bei Whg.) sowie eine Instandhaltung-Kontoübersicht. Das Gesamtergebnis der Abrechnung für Ihr Bestandsobjekt ist am Beginn der JAB angeführt.

Für Fragen zur Betriebskostenabrechnung stehen wir gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner: Mahr Melissa

Telefon: 05574 43155 468

Email: melissa.mahr@wohnbauselbsthilfe.at

Belegeinsichten sind gegen vorhergehende Terminvereinbarung möglich.

Jahresabrechnung 2023 Guthaben

€ 182,04

Ein ausgewiesenes Guthaben aus der JAB wird per 12.06.2024 unter Berücksichtigung des Saldos am Kundenkonto automatisch auf das in unserer EDV vorgemerkte Konto AT863745800003812930 / RVVGAT2B458 zurücküberwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNBAUSELBSTHILFE
Vorarlberger gemeinnützige
reg. Genossenschaft m.b.H.

Internet: www.wohnbauselbsthilfe.at

E-Mail: office@wohnbauselbsthilfe.at

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.

Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

BREGENZ

16.04.2024

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

Kundennummer 5725 00169 9
Bestandsart WO / W 16
Typus 40/FV.Eigentum M.O.
UID-Nr. ATU77563619
Rech.Nr. 5725-00169-2024-0003

J a h r e s a b r e c h n u n g

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Objekt: THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft

Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Guthaben	182,04
Gesamt-Guthaben	182,04

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

	Gesamt	Ihr Anteil
011 Nutzwerte VE00	2.701,000	93,000
WO Nutzwerte VE00	2.607,000	93,000

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.

BETRIEBSKOSTEN

THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

Gesamt

USt

Auft.Kz

Ihr Anteil

Kosten:

GRUNDSTEUER	1.754,72	10,00%	011	60,42
WA-/KA-GRUNDGEB.	7.767,04	10,00%	011	267,43
MÜLL	2.309,39	10,00%	011	79,52
VERSICHERUNG	7.966,89	10,00%	011	274,31
STROM ALLGEMEIN	1.826,06	10,00%	011	62,87
ANLAGEN-BETREUUNG	16.778,74	10,00%	011	577,72
WARTUNG U. PRÜFUNG	1.630,07	10,00%	011	56,13
ANLAGEN-SONDERPFLEGE	747,00	10,00%	011	25,72
RUND.DIFF.JAB-VORJAHR	-0,35	10,00%	011	-0,01

Summe Kosten	40.779,56			1.404,11
--------------	-----------	--	--	----------

Erträge:

Vorschreibung				
S.ERTRAG GAR./ABSTPL. 20	-1.800,48			
BK-VORSCHREIBUNG 10%	-44.000,16			
davon:				
BETRIEBSKOSTEN		10,00%		-1.569,60

Summe Erträge	-45.800,64			-1.569,60
---------------	------------	--	--	-----------

Differenz:

Saldo netto	-5.021,08			-165,49
-------------	-----------	--	--	---------

Umsatzsteuer:

10% von Kosten	1.404,11			140,41
10% von Vorschreibung	-1.569,60			-156,96

Summe Umsatzsteuer	-165,49			-16,55
--------------------	---------	--	--	--------

BETRIEBSKOSTEN - Guthaben

182,04

INSTANDHALTUNG - KONTO

Gesamt USt Aufl.Kz Ihr Anteil

THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2023 - Guthaben -14.882,36

Kosten:

ERHALTUNGSaufWAND	10.596,40	10,00%	011	364,85
SONST. aufWAND	662,50	10,00%	011	22,81
KONTOABSCHL./SPESEN	420,45	0,00%	011	14,48
Summe Kosten netto	11.679,35			402,14

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00		011	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	1.125,91		WO	40,16
+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
Summe Kosten brutto	12.805,26			442,30

Erträge:

Sonstige Einnahmen	
DIREKTE ZUFÜHRUNG (M)	-0,41
Vorschreibung	
RL/IH-VORSCHREIBUNG 0%	-34.892,94
Summe Erträge	-34.893,35

Stand per 31.12.2023 - Guthaben -36.970,45

Beiträge zur Rücklage	34.892,94	1.201,44
davon Ihr Anteil		-1.201,44
abzügl.bereits vorgeschrieben		

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.

**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH			
USt 10% für BETRIEBSKOSTEN			140,41
USt 10% für INSTANDHALTUNG - KONTO	1.125,91	WO	40,16
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-156,96
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			23,61



Ergänzende Hinweise zur Jahresabrechnung 2023

Sehr geehrter Kunde,

nachstehend ergänzende Hinweise zur Jahresabrechnung:

Betriebskosten:

Wir möchten allgemein darauf hinweisen, dass das Betriebskostenabrechnungsergebnis entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes jenem Eigentümer zu verrechnen ist, der zum Zeitpunkt der Abrechnungslegung bzw. Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

Heizkosten/Warmwasserkosten (falls zutreffend):

Die Höhe der Heizkosten wird sehr stark von der Entwicklung der Energiepreise, den Witterungsverhältnissen in den Heizperioden und vom Verbrauchsverhalten der Wärmeabnehmer beeinflusst. Es kann daher in der Heizkosten- bzw. Warmwasserabrechnung innerhalb eines Wohnobjektes sowohl zu Guthaben als auch zu Nachforderungen kommen. Gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz sind die Heizkosten/Warmwasserkosten einer Abrechnungsperiode entsprechend dem Verbrauch bzw. dem Nutzungszeitraum anteilmäßig zu verrechnen.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNBAUSELBSTHILFE
Vorarlberger gemeinnützige
reg. Genossenschaft m.b.H.

Entsprechend den Bestimmungen lt. EU-DSGVO verweisen wir auf unsere Datenschutzerklärung auf www.wohnbauselbsthilfe.at

Hinweis: Dieses Schreiben liegt als allgemeine Information zur Jahresabrechnung sowohl den Wohnungs- als auch den Garageneigentümern bei.

Sicherheitshinweis – Brandschutz

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrte Kunde Ihre Sicherheit liegt uns am Herzen

Zu diesem Zweck werden in Ihrer Immobilie regelmäßige Begehungen zum Thema Objektsicherheit durchgeführt. Diese werden von passenden Firmen durchgeführt, oder von uns als Hausverwaltung. Besonders das Thema Brandschutz in Mehrfamilienhäusern steht bei diesen Begehungen im Fokus. Aus diesem Grund weisen wir Sie wiederkehrend auf die wichtigsten Punkte zum Thema Brandschutz in Mehrfamilienhäusern hin.

Bei Hausgängen und Treppenhäusern handelt es sich ausnahmslos um Fluchtwege. Nur freie Fluchtwege ermöglichen die schnelle und sichere Evakuierung aller Bewohner im Ernstfall.

Gänge müssen daher zu jeder Zeit frei von allen Gegenständen sein. Gegenstände in Hausgängen oder vor Wohnungseingangstüren erschweren das ungehinderte Verlassen eines Gebäudes und sind eine Gefahrenquelle (Stolpergefahr, Verletzungsgefahr).

Im Brandfall sind diese Gegenstände zudem Brandlast oder gar Brandbeschleuniger! Gegenstände wie z.B. Schuhschränke, Schuhe, Möbel im Allgemeinen, Kinderwagen, Fahrräder etc. müssen bitte dringend entfernt werden. Besonders E-Scooter und E-Bikes stellen eine potentielle Gefahrenquelle dar – diese gehören nicht ins Treppenhaus, sondern in dafür vorgesehene Fahrradräume (falls vorhanden).



Bitte keine Lagerung von brennbaren Gegenständen in der Tiefgarage und auf KFZ-Einstellplätzen



ERLAUBT

- Fahrzeug
- 1 Satz Reifen pro Fahrzeug
- Dachträger



VERBOTEN

- | | | |
|---------------------------|------------------------|----------------------|
| - brennbare Flüssigkeiten | - Zeitungen/Kartonagen | - Campingartikel |
| - Müll | - Möbel | - Flüssiggasflaschen |
| - Brennholz | - Schaumstoffe | - brennbare Stoffe |

Wir ersuchen Sie die Sicherheitshinweise zu beachten und Gefahrenquellen schnellstmöglich und vor allem dauerhaft zu beseitigen.

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.

Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

BREGENZ

16.04.2024

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.
Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz

5725 07251 1

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

J a h r e s a b r e c h n u n g 2023

Sehr geehrter Kunde,

anbei übermitteln wir Ihnen die Jahresabrechnung 2023 (JAB), in welcher die monatlichen Akontierungen (Vorschreibungen) den tatsächlichen angefallenen Kosten gegenüber gestellt werden. Der daraus ermittelte Saldo kann somit eine Nachforderung oder ein Guthaben ergeben.

Diese JAB beinhaltet die Abrechnungsblöcke Betriebskosten, Heizkosten und Warmwasserkosten (falls zutreffend nur bei Whg.) sowie eine Instandhaltung-Kontoübersicht. Das Gesamtergebnis der Abrechnung für Ihr Bestandsobjekt ist am Beginn der JAB angeführt.

Für Fragen zur Betriebskostenabrechnung stehen wir gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner: Mahr Melissa

Telefon: 05574 43155 468

Email: melissa.mahr@wohnbauselbsthilfe.at

Belegeinsichten sind gegen vorhergehende Terminvereinbarung möglich.

Jahresabrechnung 2023 Forderung

€ 21,45

Wir bitten Sie, die ausgewiesene Nachforderung aus der JAB mittels beiliegenden Zahlscheins bis 12.06.2024 zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNBAUSELBSTHILFE
Vorarlberger gemeinnützige
reg. Genossenschaft m.b.H.

Internet: www.wohnbauselbsthilfe.at

E-Mail: office@wohnbauselbsthilfe.at

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.

Broßwaldengasse 14, 6900 Bregenz, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

BREGENZ

16.04.2024

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

Kundennummer 5725 07251 1
Bestandsart GA / EP 53
Typus 40/FV.Eigentum M.O.
UID-Nr. ATU77563619
Rech.Nr. 5725-07251-2024-0003

J a h r e s a b r e c h n u n g

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Objekt: THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft

Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung	21,45
Gesamt-Rückstand	21,45

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

	Gesamt	Ihr Anteil
011 Nutzwerte VE00	2.701,000	6,000
WO Nutzwerte VE00	2.607,000	0,000

BETRIEBSKOSTEN

THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

Gesamt

USt

Auft.Kz

Ihr Anteil

Kosten:

GRUNDSTEUER	1.754,72	20,00%	011	3,90
WA-/KA-GRUNDGEB.	7.767,04	20,00%	011	17,25
MÜLL	2.309,39	20,00%	011	5,13
VERSICHERUNG	7.966,89	20,00%	011	17,70
STROM ALLGEMEIN	1.826,06	20,00%	011	4,06
ANLAGEN-BETREUUNG	16.778,74	20,00%	011	37,27
WARTUNG U. PRÜFUNG	1.630,07	20,00%	011	3,62
ANLAGEN-SONDERPFLEGE	747,00	20,00%	011	1,66
RUND.DIFF.JAB-VORJAHR	-0,35	20,00%	011	0,00

Summe Kosten	40.779,56			90,59
--------------	-----------	--	--	-------

Erträge:

Vorschreibung				
S.ERTRAG GAR./ABSTPL. 20	-1.800,48			
davon:				
BETRIEBSK.GAR		20,00%		-72,72
BK-VORSCHREIBUNG 10%	-44.000,16			

Summe Erträge	-45.800,64			-72,72
---------------	------------	--	--	--------

Differenz:

Saldo netto	-5.021,08			17,87
-------------	-----------	--	--	-------

Umsatzsteuer:

20% von Kosten	90,59			18,12
20% von Vorschreibung	-72,72			-14,54

Summe Umsatzsteuer	17,87			3,58
--------------------	-------	--	--	------

BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung
21,45

INSTANDHALTUNG - KONTO

Gesamt USt Aufl.Kz Ihr Anteil

THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2023 - Guthaben -14.882,36

Kosten:

ERHALTUNGSaufwand	10.596,40	20,00%	011	23,54
SONST. aufwand	662,50	20,00%	011	1,47
KONTOABSCHL./SPESEN	420,45	0,00%	011	0,93
Summe Kosten netto	11.679,35			25,94

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00		011	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	1.125,91		WO	0,00
+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
Summe Kosten brutto	12.805,26			25,94

Erträge:

Sonstige Einnahmen	
DIREKTE ZUFÜHRUNG (M)	-0,41
Vorschreibung	
RL/IH-VORSCHREIBUNG 0%	-34.892,94
Summe Erträge	-34.893,35

Stand per 31.12.2023 - Guthaben -36.970,45

Beiträge zur Rücklage	34.892,94	77,52
davon Ihr Anteil		-77,52
abzügl.bereits vorgeschrieben		

WOHNBAUSELBSTHILFE Vbg.Gemeinn.reg.Gen.m.b.H.

**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH			
USt 20% für BETRIEBSKOSTEN			18,12
USt 10% für INSTANDHALTUNG - KONTO	1.125,91	WO	0,00
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-14,54
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			3,58



Ergänzende Hinweise zur Jahresabrechnung 2023

Sehr geehrter Kunde,

nachstehend ergänzende Hinweise zur Jahresabrechnung:

Betriebskosten:

Wir möchten allgemein darauf hinweisen, dass das Betriebskostenabrechnungsergebnis entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes jenem Eigentümer zu verrechnen ist, der zum Zeitpunkt der Abrechnungslegung bzw. Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

Heizkosten/Warmwasserkosten (falls zutreffend):

Die Höhe der Heizkosten wird sehr stark von der Entwicklung der Energiepreise, den Witterungsverhältnissen in den Heizperioden und vom Verbrauchsverhalten der Wärmeabnehmer beeinflusst. Es kann daher in der Heizkosten- bzw. Warmwasserabrechnung innerhalb eines Wohnobjektes sowohl zu Guthaben als auch zu Nachforderungen kommen. Gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz sind die Heizkosten/Warmwasserkosten einer Abrechnungsperiode entsprechend dem Verbrauch bzw. dem Nutzungszeitraum anteilmäßig zu verrechnen.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNBAUSELBSTHILFE
Vorarlberger gemeinnützige
reg. Genossenschaft m.b.H.

Entsprechend den Bestimmungen lt. EU-DSGVO verweisen wir auf unsere Datenschutzerklärung auf www.wohnbauselbsthilfe.at

Hinweis: Dieses Schreiben liegt als allgemeine Information zur Jahresabrechnung sowohl den Wohnungs- als auch den Garageneigentümern bei.

Wählen Sie die bequemste Art der Zahlung und begleichen Sie in Zukunft Ihre Zahlungen mittels Abbuchungsauftrag. In diesem Falle senden Sie uns beliebiges Formular zurück.

SEPA-Lastschrift-Mandat (Ermächtigung)

Ich ermächtige/ Wir ermächtigen WOHNBAUSELBSTHILFE, Zahlungen von meinem/ unserem Konto mittels SEPA-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein/ weisen wir unser Kreditinstitut an, die von WOHNBAUSELBSTHILFE auf mein/ unser Konto gezogenen SEPA-Lastschriften einzulösen. Ich kann/ Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/ unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name: Herr Mehmet Iramil
Adresse: Thomasweg 7b, 6719 Bludesch
Kundennummer: 5725 07251 1
Bankinstitut: IBAN:
BIC:
WOHNBAUSELBSTHILFE
Vbg. Gemeinn.reg. Gen.m.b.H.
Broßwaldengasse 14
6900 Bregenz
CID:AT39ZZZ00000023678

Datum: Unterschrift:

Porto
beim
Empfänger
einheben

WOHNUNGSEIGENT.GEMEINSCHAFT
THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

AT07 5800 0105 0937 7249

HYPVAT2BXXX
300572507251

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

21,45
Jahresabrechnung
05725-07251-1

WOHNUNGSEIGENT.GEMEINSCHAFT
THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH

AT07 5800 0105 0937 7249

HYPVAT2BXXX
300572507251

Jahresabrechnung 05725-07251-1

Bei **Telebanking** tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein:
300572507251



Herr Mehmet Iramil Thomasweg 7b 6719 Bludesch

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.

BROSSWALDENGASSE 14,6900 BREGENZ, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

VORSCHREIBUNG AB 01.10.2024
Leistungszeitraum: 01.10.2024 bis 31.12.2024

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.
BROSSWALDENGASSE 14, 6900 BREGENZ

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

Kunden-Nr.: 05725-00169-9
Best.art: WO /W 16
Rechn.Nr. 05725-00169-2024-0001
UID-Nr. ATU77563619

Objekt-Anlage: THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH
Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft

BREGENZ 29.10.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
100 BETRIEBSKOSTEN	130,80	10,00
180 VERWALTUNGSGEBÜHR	30,21	10,00
350 RÜCKL.IH §31 WEG	110,13	0,00
Netto	271,14	
+ 10,00% USt von 161,01	16,10	
Vorschreibung monatlich	287,24	

Bitte führen Sie bei Zahlungen per ELBA, Dauerauftrag oder Zahlungsanweisung
immer nachstehende Zahlungsreferenz an: 300572500169

Der Vorschreibungsbetrag ist zum 10. jedes Monats zur Zahlung fällig. Bei Erteilung/Bestehen eines
SEPA-Lastschriftenmandats erfolgt der Einzug des monatlichen Vorschreibungsbetrages automatisch.
Bei Bezahlung des Vorschreibungsbetrages mittels Dauerauftrag ist dieser zeitgerecht bis zum nächsten
Durchführungstag zu eröffnen bzw. bei Betragsänderung anzupassen.

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG für den angegebenen Leistungszeitraum bzw. bis auf Widerruf oder das
Vertragsverhältnis endet.

WOHNBAUSELBSTHILFE
Vbg.gemeinn.regGenmbH

Unsere Bankverbindung: IBAN: AT075800010509377249 / BIC: HYPVAT2BXXX

Entsprechend den Bestimmungen lt. EU-DSGVO verweisen wir auf unsere Datenschutzerklärung auf
www.wohnbauselbsthilfe.at.

Sie möchten Ihren Schriftverkehr nur auf digitalem Weg erhalten? Dann nutzen Sie unser Kundenportal auf
www.ws-kundenportal.at.

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.

BROSSWALDENGASSE 14, 6900 BREGENZ, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

VORSCHREIBUNG AB 01.10.2024
Leistungszeitraum: 01.10.2024 bis 31.12.2024

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.
BROSSWALDENGASSE 14, 6900 BREGENZ

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

Kunden-Nr.: 05725-07251-1
Best.art: GA/EP 53
Rechn.Nr. 05725-07251-2024-0001
UID-Nr. ATU77563619

Objekt-Anlage: THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH
Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft

BREGENZ 29.10.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
106 BETRIEBSK.GAR	6,06	20,00
184 VERW.GEB. GAR	4,70	20,00
350 RÜCKL.IH §31 WEG	7,11	0,00
Netto	17,87	
+ 20,00% USt von 10,76	2,15	
Vorschreibung monatlich	20,02	

Bitte führen Sie bei Zahlungen per ELBA, Dauerauftrag oder Zahlungsanweisung immer nachstehende Zahlungsreferenz an: 300572507251

Der Vorschreibungsbetrag ist zum 10. jedes Monats zur Zahlung fällig. Bei Erteilung/Bestehen eines SEPA-Lastschriftenmandats erfolgt der Einzug des monatlichen Vorschreibungsbetrages automatisch. Bei Bezahlung des Vorschreibungsbetrages mittels Dauerauftrag ist dieser zeitgerecht bis zum nächsten Durchführungstag zu eröffnen bzw. bei Betragsänderung anzupassen.

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG für den angegebenen Leistungszeitraum bzw. bis auf Widerruf oder das Vertragsverhältnis endet.

WOHNBAUSELBSTHILFE
Vbg.gemeinn.regGenmbH

Unsere Bankverbindung: IBAN: AT075800010509377249 / BIC: HYPVAT2BXXX

Entsprechend den Bestimmungen lt. EU-DSGVO verweisen wir auf unsere Datenschutzerklärung auf www.wohnbauselbsthilfe.at.

Sie möchten Ihren Schriftverkehr nur auf digitalem Weg erhalten? Dann nutzen Sie unser Kundenportal auf www.ws-kundenportal.at.


```

=====
WOHNBAUSELBSTHILFE                               Vba.Gemeinn.rea.Gen.m.b.H.
Broßwaldengasse 14                               6900   Bregenz
Tel: 05574/43155                                 Dvr:
Firmenbuchnummer FN63459v
Sitz/FB-Gericht: 6900   Bregenz/6900   Bregenz
=====

```

```

K O N T O Ü B E R S I C H T   INSTANDHALTUNG                                     2024-10-29

```

```

vom:      1. 1.2024-29.10.2024

```

```

Objekt:   THOMASWEG 7A-7D / Walα 30*BLUDESCH                               Seite:      1

```

```

Konto-Nr: 642000 05725 00   Instandhaltung/THOMASWEG 7.α 30*BLUDESCH

```

```

*****

```

```

Ko-Art   Text                                     Ausgaben                                     Einnahmen
*****

```

```

03   ERHALTUNGSaufWAND                             1.748,79
05   SONST. aufWAND                                 4.397,50
11   SONSTIGER ERTRAG   0% (M)                                     4.397,50-
18   DIREKTE ZUFÜHRUNG   (M)                                     0,67-
27   KONTObSCHL./SPeSEN                                   0,79-
75   UST-aufWAND WOhNUNGEN                             501,72
95   RL/IH-VORSCHREIBUNG 0%                                     31.985,00-

```

```

-----
Ausgaben/Einnahmen                             6.647,22                             36.383,17-
Mehreinnahmen                                   29.735,95-
SaldoVortrag/Guthaben      01.01.2024                             36.970,45-

```

```

-----
Gesamtαuthaben      per 29.10.2024                             66.706,40-
=====

```

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.

BROSSWALDENGASSE 14, 6900 BREGENZ, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.
BROSSWALDENGASSE 14, 6900 BREGENZ, Telefon 05574/43155

BREGENZ

29.10.2024

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

Kundennummer: 5725-00169-9

Kontoauszug von 01.01.2024 bis 25.10.2024

WO : Thomasweg 7a-7d / Walgaustrasse 30, 6719 Bludesch, Top W 16

Belegdatum	Bel.Nr.	Sy	ReNr.	Buchungstext	Last-/Gutschrift	Zahlung	Saldo
01.01.2024	0	98		Saldovortrag			575,68
01.01.2024	1	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		862,92
01.02.2024	2	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		1.150,16
01.03.2024	3	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		1.437,40
01.04.2024	4	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		1.724,64
16.04.2024	0	95	2	BK-ABR.:GUTHABEN		-182,04	1.542,60
01.05.2024	5	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		1.829,84
01.06.2024	6	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		2.117,08
18.06.2024	24327	15		BELASTUNG AR20240327 WV RA Pauschale	4.397,50		6.514,58
01.07.2024	7	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		6.801,82
01.08.2024	8	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		7.089,06
01.09.2024	9	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		7.376,30
01.10.2024	10	01	1	VORSCHREIBUNG	287,24		7.663,54
Rückstand							7.663,54

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.

BROSSWALDENGASSE 14, 6900 BREGENZ, Telefon 05574/43155
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz/6900 Bregenz Firmenbuchnummer FN63459y

WOHNBAUSELBSTHILFE VBG.GEMEINN.REG.GEN.M.B.H.
BROSSWALDENGASSE 14, 6900 BREGENZ, Telefon 05574/43155

BREGENZ

29.10.2024

Herr
Mehmet Iramil
Thomasweg 7b
6719 Bludesch

Kundennummer: 5725-07251-1

Kontoauszug von 01.01.2024 bis 25.10.2024

GA: Thomasweg 7a-7d / Walgaustrasse 30, 6719 Bludesch, Top EP 53

Belegdatum	Bel.Nr.	Sy	ReNr.	Buchungstext	Last-/Gutschrift	Zahlung	Saldo
01.01.2024	0	98		Saldovortrag			2,16
01.01.2024	1	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		22,18
01.02.2024	2	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		42,20
13.02.2024	16	60		ZAHLUNGSEINGANG		-18,28	23,92
01.03.2024	3	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		43,94
01.04.2024	4	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		63,96
16.04.2024	0	45	2	BK-ABR.:RÜCKSTAND	21,45		85,41
01.05.2024	5	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		105,43
14.05.2024	44	60		ZAHLUNGSEINGANG		-18,28	87,15
01.06.2024	6	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		107,17
01.07.2024	7	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		127,19
01.08.2024	8	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		147,21
01.09.2024	9	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		167,23
01.10.2024	10	01	1	VORSCHREIBUNG	20,02		187,25
Rückstand							187,25



BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
p.A. Wohnbauselbsthilfe
Vbg.gemeinn.reg.Gen.m.b.H.
Broßwaldengasse 14
6900 Bregenz

NIEDERSCHRIFT

der Eigentümerversammlung THOMASWEG 7A-7D / Walg 30*BLUDESCH vom
05.04.2023

1.) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend: 1.102,00 / 2.701,00stel Anteilen = 40,80%

Gültig: 1.102,00 / 2.701,00stel Anteilen = 40,80%

Herr Lins

Herr Pauger (Wohnbauselbsthilfe - nachstehend kurz **WS** genannt)

Vorstellung der Hausverwaltung

Herr Pauger, Leiter der Hausverwaltung, begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer zur ersten Eigentümerversammlung und stellt den anwesenden Personen Herrn Rainer Lins als zuständigen Objektmanager vor.

Die Wohnbauselbsthilfe ist der zweitgrößte gemeinnützige Wohnbauträger in Vorarlberg. Derzeit verwaltet die Wohnbauselbsthilfe ca. 7.000 Einheiten in ganz Vorarlberg. Die Wohnbauselbsthilfe ist spezialisiert auf die Verwaltung von Eigentumsgemeinschaften, da die WS bereits vor Jahren mit dem Modell Mietkauf begonnen hat. Circa 80 % der verwalteten Anlagen sind mittlerweile Eigentumsgemeinschaften, nur ca. 20 % sind reine Mietanlagen.

Herr Pauger geht noch kurz auf die Begründung der Eigentümergemeinschaft Thomasweg 7a-7d und Walgastr. 30 zum 01.01.2022 ein. Anhand von Luftbildern präsentiert Herr Pauger

WOHNBAUSELBSTHILFE

Vorarlberger gemeinnützige reg. Genossenschaft m.b.H.

Broßwaldengasse 14 | 6900 Bregenz | Österreich | Tel. +43 (0) 5574 431 55-0 | Fax DW-185

die Aufteilung der Anlage.

Herr Pauger übergibt das Wort an Herr Lins der durch die restliche Versammlung führen wird.

2.) Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Lins begrüßt ebenfalls die anwesenden Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung und stellt fest, dass die **Beschlussfähigkeit gegeben** ist. Hier greift die Änderung des Gesetzes zum 01.07.2022 (WEG Novelle 2022). Weitere Informationen hierzu unter Tagesordnungspunkt 3 zu finden. Die Einladung der Eigentümer ist ordnungsgemäß erfolgt.

3.) Info über die WEG Novelle 2022

Herr Lins informiert die anwesenden Eigentümer darüber, dass sich im Wohnungseigentumsgesetz einige Änderungen ergeben haben. Der Schwerpunkt der Novelle ist unter anderem:

Beschlussfassung:

Die Mehrheitsfindung im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung soll erleichtert finden. Ein Mehrheitsbeschluss soll nicht nur (wie bisher) mit der Mehrheit aller Miteigentumsanteile zustande kommen, sondern auch dann, wenn ein Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (berechnet nach Miteigentumsanteilen) gefasst wird und diese Mehrheit überdies mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert. Nichtteilnahme wird nicht mehr automatisch als Gegenstimme gewertet.

Somit sind bereits 33,34% der Gesamtanteile hin künftig ausreichend, für eine gültige Beschlussfassung.

Herr Lins erklärt dies anhand einem Beispiel:

51 % Prozent der Stimmen wurden abgegeben
36% davon mit JA
10% davon mit NEIN
5% davon UNGÜLTIG

In diesem Beispiel so Herr Lins, ist die Mehrheit von 2 Dritteln aller abgegebenen Stimmen mit 36 % von 51% erreicht. Die Mehrheit zumindest von 1 Drittel der Miteigentümeranteile ist erfüllt. 36% sind mehr als Drittel von 100 %.

4.) Rücklage

a.) Stand der Rücklagen

Herr Lins klärt die Wohnungseigentümer über den Stand des **Rücklagenfonds** auf. Die Rücklagen betragen mit **Stand 28.02.2023**:

- Für die Wohnungen: **€ 21.153,08**

b.) derzeitige Rücklagenbildung

Der momentane Beitrag beläuft sich bei den Wohnungen auf € 0,90/m². Dadurch ergibt sich bei den Wohnungen eine Jahreseinnahme in der Höhe von ca. € 31.403,38.

c.) zukünftige Ausgaben und Investitionen

In nächster Zeit sind keine größeren Ausgaben in Form von Reparaturen oder Investitionen geplant. Vor der Eigentumsübertragung wurden einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Ein Miteigentümer fragt, wie es mit den Grabungsarbeiten im Hause 7a ausschaue. Herr Lins erklärt, dass die Abdichtungsarbeiten soweit abgeschlossen seien. Laut Auskunft des beauftragten Handwerksbetriebes ist die Schadensursache auf eine Undichtheit im Aussenbereich zurückzuführen. Hier habe es aufgrund eines Kapillareffektes dazu geführt, dass die Nässe ins Innere des Trockenraums gelangte.

d. Beschluss über die Höhe des neuen Rücklagenbeitrages

Herr Lins informiert die Eigentümer darüber, dass sie die Möglichkeit haben über die künftige Rücklagenhöhe abzustimmen. Aus Sicht der WS, sollte der Betrag von € 0,90 /m² beibehalten werden, da wie bereits berichtet keine größeren Investitionen geplant sind.

Die anwesenden Eigentümer diskutierten rege untereinander und beschließen einstimmig, den Betrag von € 0,90 auf € 1,10 € zu erhöhen.

Stimmberechtigt waren gesamt 2.701 Anteile. An der Abstimmung teilgenommen haben 1.102 Stimmanteile (Summe aller abgegebenen Stimmen); 1.599 Stimmanteile haben nicht an der Abstimmung teilgenommen. Gemäß dem neuen gesetzlichen Quorum ergibt sich somit eine Mehrheit aus 2/3 der gesamt abgegebenen Stimmen, da die positiv abgegebenen Stimmen 1/3 der stimmberechtigten Gesamtanteile darstellen ist dieser Beschluss positiv abgestimmt. Die Erhöhung der Rücklage wird somit **per 01.06.23 umgesetzt**.

5.) Allgemeines

Ausmalen der Stiegenhäuser

Einige Eigentümer berichteten, dass es wieder an der Zeit wäre, die Stiegenhäuser auszumalen. Die WS wird gebeten Angebote einzuholen und im Rahmen eines Umlaufschlusses darüber abstimmen zu lassen.

Enthärtungsanlage

Ebenfalls wünschten sich einige der Miteigentümer, dass Angebote für den Einbau einer Enthärtungsanlage eingeholt werden, da sie mit einer Wasserhärte von 20° deutscher Härte konfrontiert seien.

Verwaltungskosten

Hier wurde die Frage aufgeworfen, warum sich alle Kosten reduziert hätten und nur die Verwaltungskosten erhöht wurden. Hier gab die WS die Auskunft, dies abzuklären und in dem Nachtrag der Niederschrift bekanntzugeben.

NACHTRAG:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden immer zum 01.01. jedes Jahres angepasst. Im Jahr 2022 hat die Wohnanlage zu wenig Verwaltungskosten bezahlt, weil sich der Aufteilungsschlüssel durch die Trennung der Objekte geändert hat.

Per 01.01.2023 wurde dieser Schlüssel richtiggestellt und die Wohnanlage zahlt jetzt die richtige Höhe der Verwaltungskosten.

Betriebskosten:

Im Jahr 2022 wurden die Betriebskosten durch die Aufteilung der Objekte Walgastr. 20-28 sowie Thomasweg 7a-7d/Walgastr. 30 etwas höher angesetzt. Da die zu erwartenden Kosten für die Hausbetreuung, Winterdienst usw. nicht bekannt waren. Aus diesem Grund haben wir letztes Jahr bei den Betriebskosten ein Guthaben von aktuell ca. 6.500 € (Objekt ist noch nicht ganz fertig abgestimmt, Zahl könnte sich deshalb noch etwas verändern). Daher wurden die Betriebskosten für das Jahr 2023 um 1.400 € gesenkt.

Kontaktaten für Reparaturmeldungen

Die Anwesenden möchten wissen, wenn sie bei Reparaturmeldungen kontaktieren können. Bei der Hausverwaltung steht den Eigentümer als Ansprechpartner in allen Belangen:

Objektmanager: Herr Rainer Lins
 Tel. 05574 / 43 155-336
 rainer.lins@wohnbauselbsthilfe.at

BackOffice: Frau Nina Fritz
 05574 / 43 155-346
 nina.fritz@wohnbauselbsthilfe.at

zur Verfügung.

Außerhalb der Geschäftszeiten finden Sie die wichtigen Telefonnummern im Aushangkasten im Treppenhaus Ihrer Wohnanlage ausgehängt.

Herr Pauger gab diesbezüglich bekannt, dass die Angaben auch im Kundenportal zu finden sind.

Sträucher Rückschnitt

Frau Öztürk meldet sich zu Wort und gibt an, dass der Strauch beim Parkhäuschen dringend zurückgeschnitten werden muss, da jedes Mal beim Aussteigen oder parkieren man Gefahr laufe, das Auto zu zerkratzen. Herr Lins bittet um Zusendung eines Bildes, damit die Hausbetreuungsfirma mit dem Rückschnitt des besagten Strauches beauftragen kann.

Ebenso verhalte sich bei der TG-Ausfahrt, wobei noch geklärt werden muss, auf welchen Grundstück dieser Strauch/ Sträucher sich befinden.

Poller beim hinteren Parkplatz

Eine weitere Wortmeldung betraf den fehlenden Poller, bei den neuen Parkplätzen hinten beim Thomasweg. Hier wurde laut Miteigentümer bei den Erd- und Pflasterungsarbeiten der Poller entfernt und nie mehr neuinstalliert. Die WS wird gebeten dafür Sorge zu tragen, dass wieder ein Poller aufgestellt wird.

Grundreinigung des Eingangsbereichs der Häuser

Auf Wunsch von einigen Eigentümern soll bei der Reinigungsfirma ein Angebot für die Grundreinigung der Stiegenhäuser eingeholt werden. Als Anschauungsbeispiel kann das Haus 7d herangenommen werden. Dieses wurde von den Bewohnern in Eigenregie gereinigt.

Herr Rainer Lins bedankt sich für die konstruktive Sitzung und beschließt den Abend.

Rechtsmittelbelehrung:

Jeder Miteigentümer hat die Möglichkeit, binnen einer festgesetzten Frist (bei Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung beträgt diese 1 Monat, bei Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung 3 Monate. Diese Frist beginnt zum Zeitpunkt des Hausanschlages) einen Einspruch gegen die oben angeführten Beschlüsse beim jeweils zuständigen Außerstreitgericht einzureichen. Dieser Einspruch muss nachweislich auch dem Hausverwalter bekannt gegeben werden. Bei Beschlüssen der ordentlichen Verwaltung kann nur wegen formaler Fehler und Gesetzwidrigkeit gegen den Beschluss an sich Einspruch erhoben werden, nicht jedoch gegen den Inhalt. Diese Einschränkung entfällt bei Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung.

BEGINN: 18:00 Uhr
ENDE: 19:35 Uhr

ERSTELLT VON: Lins
ERSTELLT AM: 02.05.2023

Aushang in der Wohnanlage und Versand dieser Mitteilung am 03.05.2023
--

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

5725 WA Thomasweg 7b_Bludesch_Bestand

BWG Vorarlberg GmbH & CO OG (5725)



Energieausweis für Wohngebäude

EA-Nr. 207421-1



BEZEICHNUNG 5725 WA Thomasweg 7b_Bludesch_Bes...

Gebäude (-teil) Thomasweg 7B: 1-6

Nutzungsprofil Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzeinheiten

Straße Thomasweg 7B

PLZ, Ort 6719 Bludesch

Grundstücksnr. 1095/3

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Baujahr 1993

Letzte Veränderung 1993

Katastralgemeinde Bludesch

KG-Nummer 90003

Seehöhe 508

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

HWB_{Ref.}
kWh/m²a

PEB
kWh/m²a

CO_{2eq}
kg/m²a

f_{GEE}



A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

c

80

c

191

c

39

c

1,30

HWB_{Ref.}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

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_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **äquivalente Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

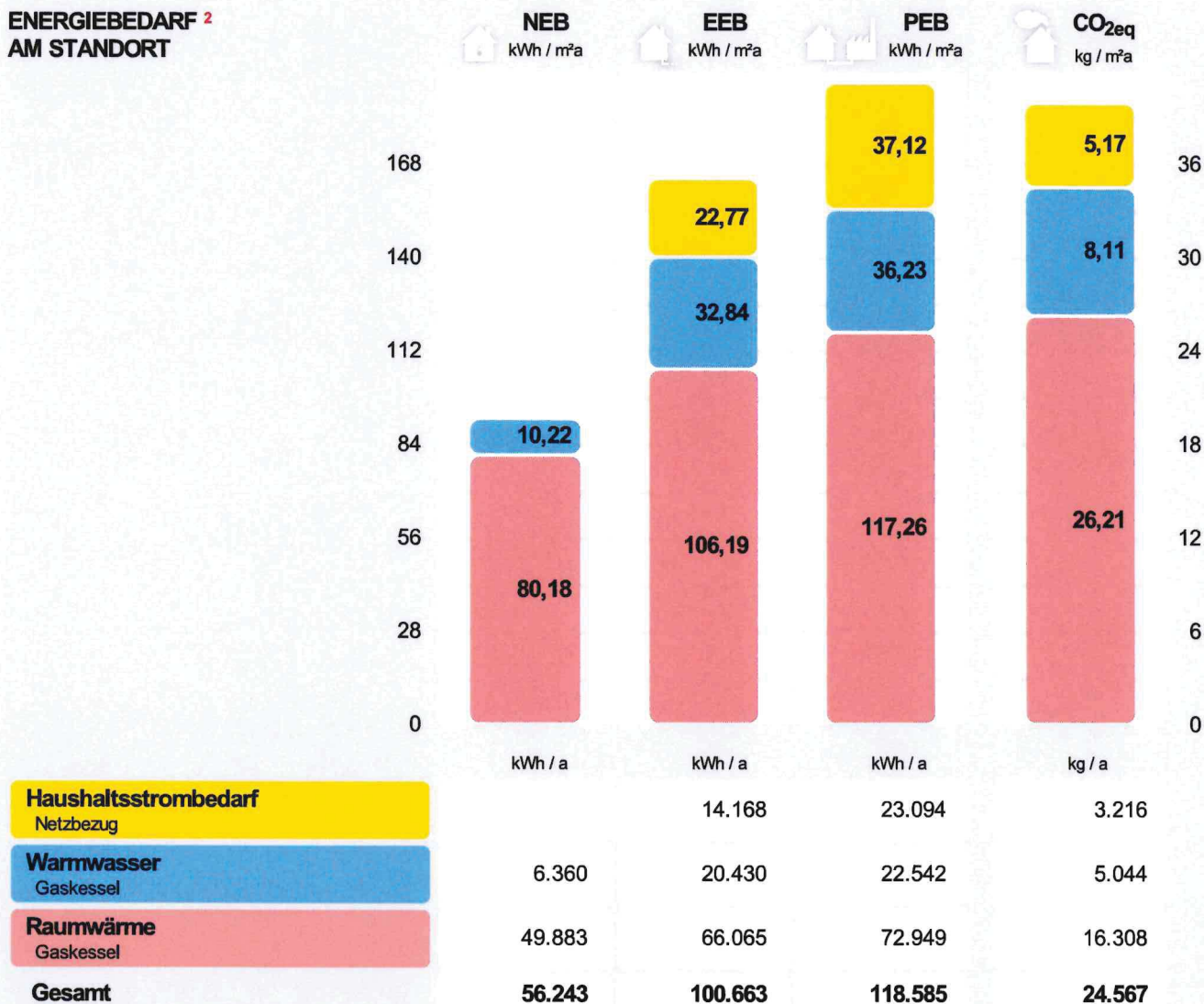
f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	622,1 m ²	Heiztage	303	LEK _T -Wert	47,78
Bezugsfläche	497,7 m ²	Heizgradtage 14/22	3959	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	1729,5 m ³	Klimaregion	West (W) ¹	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	824,0 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Solarthermie	keine
Kompaktheit A/V	0,5 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	2,1 m	mittlerer U-Wert	0,65 W/m ² K		

ENERGIEBEDARF ² AM STANDORT



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

ERSTELLT

EA-Nr. 207421-1

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 09.11.2022

Gültigkeitsdatum 09.11.2032

Rechtsgrundlage BTV LGBNr. 67/2021 i.V.m.
BEV LGBNr. 68/2021 -
01.01.2022 bis 31.12.2022

ErstellerIn Stefan Küng
Feldweg 11, 6922 Wolfurt

Unterschrift



Stefan Küng

Energie- und Sanierungsberatung

Feldweg 11, A-6922 Wolfurt

☎ +43 650 490 11 26

✉ beratung@stefankueng.at

🌐 www.stefankueng.at

¹ maritim beeinflusster Westen ² Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m²a, kg/m²a bzw. kWh/a, kg/a auf Ebene von EEB, PEB und CO_{2eq} beinhalten jeweils die zugehörige Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage (ST) und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Ebenso Umweltwärmeerträge beim Einsatz von Wärmepumpensystemen. 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.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Anforderungen	keine Anforderungen	Anforderungen, welche für ein etwaiges baurechtliches Verfahren einzuhalten sind.
Umsetzungsstand	Ist-Zustand	Kennzeichnet den Stand der Umsetzung eines Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises.
Hintergrund der Ausstellung	Verkauf/Vermietung (Inbestandgabe)	Auswahlmöglichkeiten: Baurechtliches Verfahren, Verkauf/Vermietung (Inbestandgabe), Aushangpflicht, Sanierungsberatung, Wohnbauförderung, Energieförderung, Installation / Ersetzung / Modernisierung gebäudetechn. Systeme, andere Gründe
Berechnungsgrundlagen	Vorortbesichtigung 27.10.2022 Bauteile laut EAW 33630-1 vom 29.11.2012 bzw. geschätzt Plan 1993 Laut Wohnbauselbsthilfe keine Änderungen an der Gebäudehülle seit letzter EAW Erstellung Trockenraum wurde im EAW nicht berücksichtigt. Gewährleisten insbesondere im Falle eines Bauverfahrens einen eindeutigen Bezug zu einem definierten Planstand.	

Weitere Informationen zu kostenoptimalem Bauen finden Sie unter www.vorarlberg.at/energie

GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEIL WELCHES/R IM ENERGIEAUSWEIS ABGEBILDET WIRD

Baukörper	Alleinstehender Baukörper	Auswahlmöglichkeiten: Alleinstehender Baukörper, zonierter Bereich des Gesamtgebäudes, Zubau an bestehenden Baukörper
Beschreibung des Gebäude(teils)	Ausführliche Beschreibung des berechneten Gebäudes bzw. -teiles in Ergänzung zur Kurzbeschreibung auf Seite 1 des Energieausweises.	
Allgemeine Hinweise	Für die Einhaltung der ÖNORMEN und Richtlinien sowie die Erfüllung der Anforderungen bezüglich Feuchte-, Schall- und Brandschutz sind die ausführenden Firmen verantwortlich. Die Plangrundlage zur Bestimmung der Gebäudegeometrie sowie der Angaben über Bauteilkonstruktionen und konditionierte Nutzzone, wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Die in der Berechnung angeführten Konstruktionen und Baustoffe sowie Haustechnikdetails wurden entsprechend dieser Grundlagen übernommen. Im Rahmen der Energieausweiserstellung wurden nur thermische Auswirkungen der Bauteile auf den rechnerischen Heizwärme-, Endenergiebedarf beurteilt. Die Prüfung der Bauteile auf bauphysikalische Richtigkeit zu den Themen Feuchte-, Schall-, Brandschutz sowie die die Tauglichkeit des Gebäudes in Bezug auf Sommerliche Überwärmung war nicht Gegenstand des Auftrags. Für daraus eventuell entstehenden Mängel und Schäden kann daher keine Haftung übernommen werden. Wesentliche Hinweise zum Energieausweis.	

GESAMTES GEBÄUDE

Beschreibung	5725 WA Thomasweg 7b_Bludesch_Bestand	
	Beschreibung des gesamten Gebäudes (inklusive der nicht berechneten Teile).	
Nutzeinheiten	6	Anzahl der Nutzeinheiten im gesamten Gebäude.
Obergeschosse	3	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil über dem Geländeniveau liegt.
Untergeschosse	1	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil der Brutto-Grundfläche unter dem Geländeniveau liegt.

KENNZAHLEN FÜR DIE AUSWEISUNG IN INSERATEN

HWB_{Ref,SK} 80,18 (C)

f_{GEE,SK} 1,30 (C)

Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB) und der Faktor für die Gesamtenergieeffizienz (f_{GEE}) sind laut dem Energieausweisvorlage Gesetz 2012 bei In-Bestand-Gabe (Verkauf und Vermietung) verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.

KENNZAHLEN FÜR DIVERSE FÖRDERUNGEN

HWB_{Ref,RK} 68,8 kWh/m²a

PEB_{RK} 174,3 kWh/m²a

CO_{2eq,RK} 35,8 kg/m²a

Spezifischer, jährlicher Referenz-Heizwärmebedarf (Ref.) am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).

Spezifischer, jährlicher Primärenergiebedarf am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).

Spezifische, jährliche, äquivalente Kohlendioxidemissionen am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).

Okoinikator des Gebäudes (Bilanzgrenze 0) bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche (OI3BG0,BGF). Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.

OI3

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLENDEN PERSON

Kontakt Daten
Küng Stefan
Stefan Küng
Feldweg 11
6922 Wolfurt
Telefon: +43 (0)650 / 49 01 126
E-Mail: beratung@stefankueng.at
Webseite: www.stefankueng.at

Daten des Energieausweis-Erstellers für die einfache Kontaktaufnahme.

Berechnungsprogramm
GEQ, Version 2022.152703

Berechnungsprogramm- und version mit dem der Energieausweis erstellt wurde.

VERZEICHNIS

1.1 - 1.5	Seiten 1 und 2 Ergänzende Informationen / Verzeichnis
2.1 - 2.2	Anforderungen Baurecht
3.1 - 3.8	Bauteilaufbauten
4.1 - 4.2	Empfehlungen zur Verbesserung
5.1	Dokumentation gem. BEV 68/2021 §1 Abs. 3 lit. g bzw. lit. h
6.1	Seite 2 gem. OIB Layout.

ANHÄNGE ZUM EA:

A1 **A. Ausdruck GEQ**

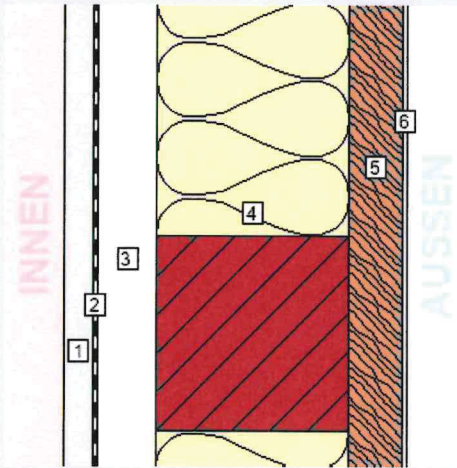
Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:
https://eawz.at/eaw/ansehen/207421_1/FM4A9IJ7



3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/6

AUSSENWAND BLECHGAUPE WÄNDE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 1,70 m² (0,21% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m ² K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Innenverkleidung	1,50	0,120	0,13
2. Dampfbremse Polyethylen ?	0,02	0,500	0,00
3. <i>Inhomogen</i>	3,00		
92% Luft steh., W-Fluss horizontal 25 < d ≤ 30 mm	3,00	0,176	0,17
8% Lattung	3,00	0,120	0,25
4. <i>Inhomogen</i>	10,00		
88% Glaswolle MW(GW)-W (15 kg/m ³)	10,00	0,040	2,50
13% Ständerkonstruktion	10,00	0,120	0,83
5. Holzschalung	2,70	0,120	0,23
6. Kupferblech	0,10	380,000	0,00
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,04
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	17,32		2,75

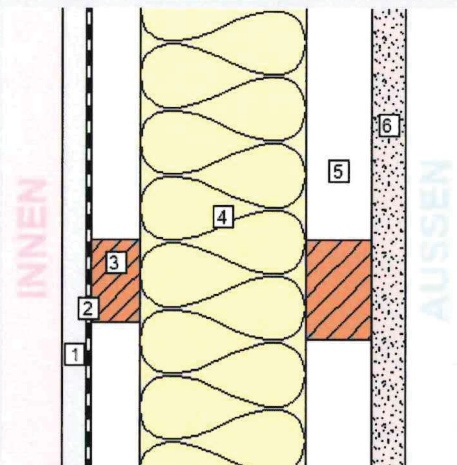
U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,36 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

AUSSENWAND DACHGAUPE HINTERLÜFTET WÄNDE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 7,35 m² (0,89% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m ² K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Innenverkleidung	1,50	0,120	0,13
2. Dampfbremse Polyethylen ?	0,02	0,500	0,00
3. <i>Inhomogen</i>	3,00		
92% Luft steh., W-Fluss horizontal 25 < d ≤ 30 mm	3,00	0,176	0,17
8% Lattung	3,00	0,120	0,25
4. <i>Inhomogen</i>	10,00		
88% Glaswolle MW(GW)-W (15 kg/m ³)	10,00	0,040	2,50
13% Ständerkonstruktion	10,00	0,120	0,83
5. <i>Inhomogen</i>	4,00		
91% Hinterlüftung	4,00	*1	*1
9% Lattung	4,00	*1	*1
6. Holzverkleidung	2,00	*1	*1
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,13
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	20,52		2,61

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,38 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

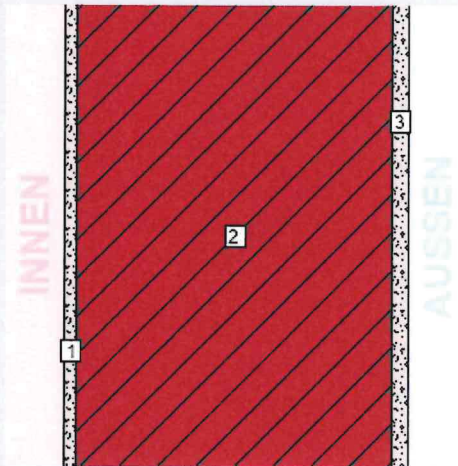
3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/6

AUSSENWAND

WÄNDE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 280,19 m² (34,00% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Putz	1,50	0,670	0,02
2. Hochlochziegel porosiert	38,00	0,215	1,77
3. Putz	2,00	0,780	0,03
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,04
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	41,50		1,98

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,50 W/m²K

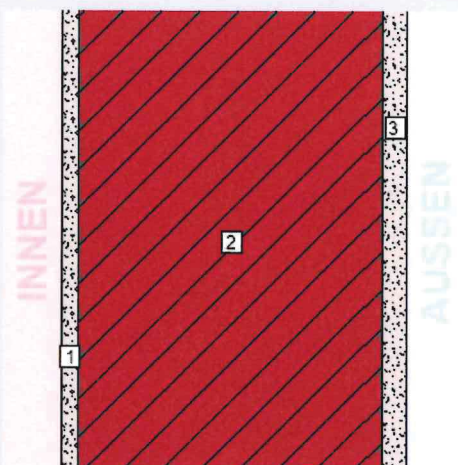
¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

WAND ZU UNKONDITIONIERTEM UNGEDÄMMTEM KELLER

WÄNDE gegen unbeheizte, frostfrei zu haltende Gebäudeteile (ausgenommen Dachräume) sowie gegen Garagen

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 6,00 m² (0,73% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,13
1. Putz	1,50	0,670	0,02
2. Hochlochziegel porosiert	25,00	0,215	1,16
3. Putz	2,00	0,780	0,03
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,13
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	28,50		1,47

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,68 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

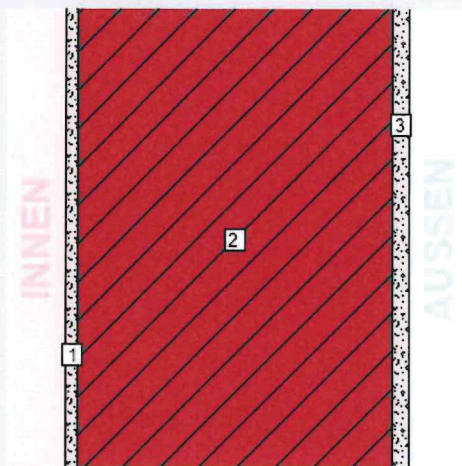
3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/6

WAND ZU UNKOND.WIGA UG ≤ 2,5 W/(M²K)

WÄNDE gegen unbeheizte, frostfrei zu haltende Gebäudeteile (ausgenommen Dachräume) sowie gegen Garagen

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 6,89 m² (0,84% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m²K/W
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Putz	1,50	0,670	0,02
2. Hochlochziegel porosiert	38,00	0,215	1,77
3. Putz	2,00	0,780	0,03
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	41,50		2,07

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,48 W/m²K

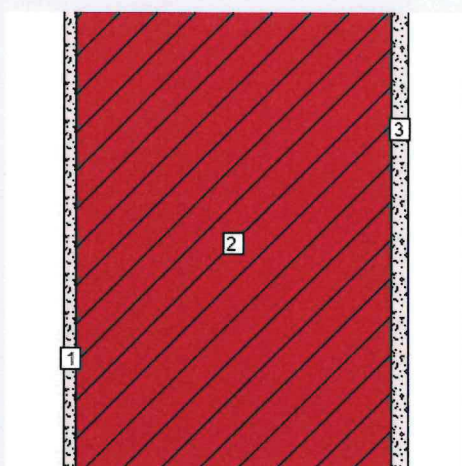
¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

ZWISCHENWAND ZU GETRENNTEN WOHN- ODER BETRIEBSEINHEITEN

WÄNDE (Trennwände) zwischen Wohn- oder Betriebseinheiten

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 69,97 m² (8,49% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m²K/W
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Putz	1,50	0,670	0,02
2. Hochlochziegel porosiert	38,00	0,215	1,77
3. Putz	2,00	0,780	0,03
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	41,50		2,07

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,48 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

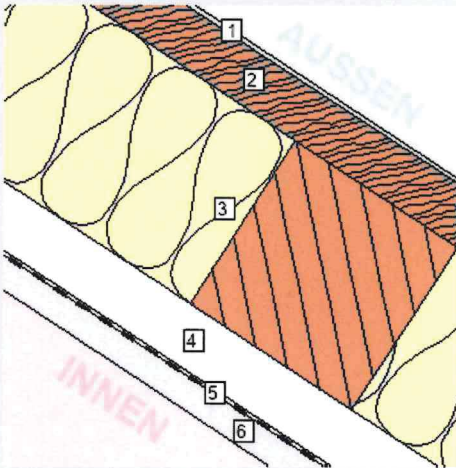
3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 4/6

DACHSCHRÄGE NICHT HINTERLÜFTET BLECHGAUPE

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

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 6,12 m² (0,74% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)			
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,04
1. Kupferblech	0,10	380,000	0,00
2. Holzschalung	2,70	0,120	0,23
3. <i>Inhomogen</i>	10,00		
86% Glaswolle MW(GW)-W (15 kg/m³)	10,00	0,040	2,50
14% Sparren	10,00	0,120	0,83
4. <i>Inhomogen</i>	3,00		
92% Luft steh., W-Fluss n. oben 26 < d <= 30 mm	3,00	0,200	0,15
8% Lattung	3,00	0,120	0,25
5. Dampfbremse Polyethylen ?	0,02	0,500	0,00
6. Innenverkleidung	1,50	0,120	0,13
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,10
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	17,32		2,65

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,38 W/m²K

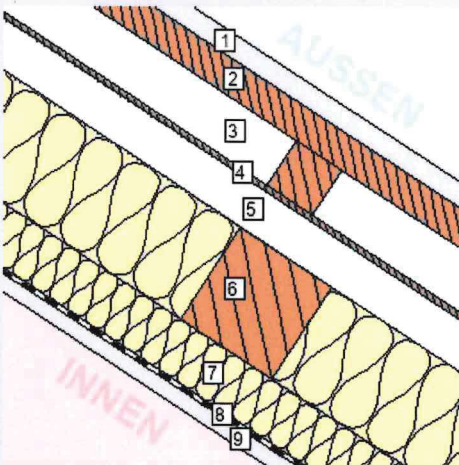
¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

DACHSCHRÄGE HINTERLÜFTET

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

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 77,70 m² (9,43% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)			
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,10
1. Dachziegel	2,00	*1	*1
2. Dachlattung	3,00	*1	*1
3. <i>Inhomogen</i>	5,00		
92% Hinterlüftung	5,00	*1	*1
8% Lattung	5,00	*1	*1
4. Holzhartfaserplatten	0,50	*1	*1
5. <i>Inhomogen</i>	4,00		
86% Hinterlüftung	4,00	*1	*1
14% Sparren	4,00	*1	*1
6. <i>Inhomogen</i>	10,00		
86% Glaswolle MW(GW)-W (15 kg/m³)	10,00	0,040	2,50
14% Sparren	10,00	0,120	0,83
7. <i>Inhomogen</i>	5,00		
92% Glaswolle MW(GW)-W (15 kg/m³)	5,00	0,040	1,25
8% Lattung	5,00	0,120	0,42
8. Dampfbremse Polyethylen ?	0,02	0,500	0,00
9. Innenverkleidung	1,50	0,120	0,13
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,10
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	31,02		3,48

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,29 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

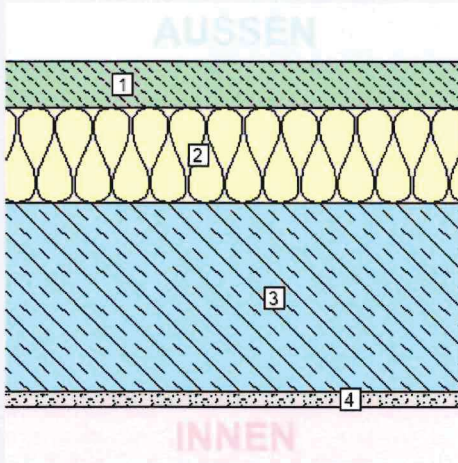
3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 5/6

DECKE ZU UNKONDITIONIERTEM GESCHLOSS. DACHRAUM

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

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 138,61 m² (16,82% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unconditioniert (unbeheizt) – conditioniert (beheizt)			
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,10
1. Zementestrich	5,00	1,600	0,03
2. EPS-W 20	10,00	0,038	2,63
3. Stahlbeton	20,00	2,300	0,09
4. Putz	1,50	0,670	0,02
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,10
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	36,50		2,98

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,34 W/m²K

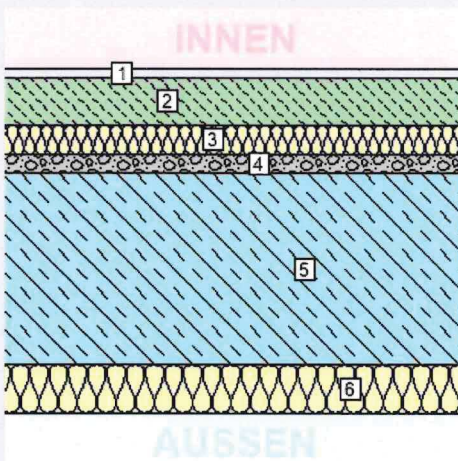
¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

DECKE ZU UNKONDITIONIERTEM UNGEDÄMMTEN KELLER

DECKEN gegen unbeheizte Gebäudeteile

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 211,65 m² (25,69% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von conditioniert (beheizt) – unconditioniert (unbeheizt)			
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,17
1. Bodenbelag	1,00	0,160	0,06
2. Zementestrich	5,00	1,600	0,03
3. EPS-W 20	3,00	0,038	0,79
4. Splittschüttung	2,00	0,700	0,03
5. Stahlbeton	20,00	2,300	0,09
6. Dämmkork	5,00	0,048	1,04
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,17
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	36,00		2,38

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,42 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

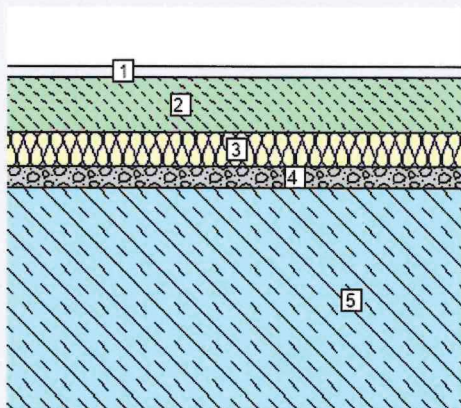
3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 6/6

WARMES ZWISCHENDECKE GEGEN GETRENNTE WOHN- UND BETRIEBSEINHEITEN

DECKEN gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 0,00 m² (0,00% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m²K/W
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Bodenbelag	1,00	0,160	0,06
2. Zementestrich	5,00	1,600	0,03
3. EPS-W 20	3,00	0,038	0,79
4. Splittschüttung	2,00	0,700	0,03
5. Stahlbeton	20,00	2,300	0,09
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	31,00		1,26

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,79 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 1/2

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Alu-Rahmen (mit thermischer Trennung) (bis etwa...	$U_f = 3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Zweifach-Isolierglas, Luft (100 %), ohne Beschichtung (bis 1990)	$U_g = 3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,75$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,070 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	5,27 m ²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	1,4 % / 0,6 %
U _w bei Normenstergröße:	3,18 W/m ² K
Anfdg. an U _w lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

¹ Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten vertikalen Bauteilfläche mit Wärmefluss.

² Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten konditionierten Gebäudehülle.

³ U_w in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

zugehöriges Einzelbauteil:

Anz.	U _w ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
1	3,31	2,45 x 2,15 AT

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Kunststoff-Rahmen >=40 Stockrahmentiefe < 71	$U_f = 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Zweifach-Isolierglas, Luft (100 %), ohne Beschichtung (bis 1990)	$U_g = 3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,75$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	36,69 m ²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	9,9 % / 4,5 %
U _w bei Normenstergröße:	2,63 W/m ² K
Anfdg. an U _w lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

¹ Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten vertikalen Bauteilfläche mit Wärmefluss.

² Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten konditionierten Gebäudehülle.

³ U_w in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	U _w ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
6	2,55	0,89 x 1,39
14	2,59	1,40 x 1,39
1	2,58	1,40 x 1,39

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Kunststoff-Rahmen >=40 Stockrahmentiefe < 71	$U_f = 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Zweifach-Isolierglas, Luft (100 %), ohne Beschichtung (bis 1990)	$U_g = 3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,75$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	12,83 m ²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	3,4 % / 1,6 %
U _w bei Normenstergröße:	2,71 W/m ² K
Anfdg. an U _w lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

¹ Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten vertikalen Bauteilfläche mit Wärmefluss.

² Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten konditionierten Gebäudehülle.

³ U_w in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	U _w ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
1	2,67	1,40 x 1,25
2	2,62	0,85 x 1,25
14	2,52	0,80 x 0,80

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 2/2

DACHFLÄCHENFENSTER und sonstige transparente Bauteile horizontal oder in Schrägen gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Holz-Alu-Rahmen Kiefer ≥ 40 Stockrahmentiefe < 74	$U_f = 1,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Zweifach-Isolierglas, Luft (100 %), ohne Beschichtung (bis 1990)	$U_g = 3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,75$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	$3,27 \text{ m}^2$
Anteil an Hüllfläche ²	$0,4 \%$
U_w bei Normenstergröße:	$2,78 \text{ W/m}^2\text{K}$
Anfdg. an U_w lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	U_w^3	Bezeichnung
Stk.	$\text{W/m}^2\text{K}$	
3	2,71	0,78 x 1,40 DF

² Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten konditionierten Gebäudehülle.

³ U_w in $\text{W/m}^2\text{K}$ auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

TRANSPARENTE BAUTEILE vertikal gegen unbeheizte Gebäudeteile

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Kunststoff-Rahmen ≥ 40 Stockrahmentiefe < 71	$U_f = 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Zweifach-Isolierglas, Luft (100 %), ohne Beschichtung (bis 1990)	$U_g = 3,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,75$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	$29,82 \text{ m}^2$
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	$8,0 \%$ / $3,6 \%$
U_w bei Normenstergröße:	$2,63 \text{ W/m}^2\text{K}$
Anfdg. an U_w lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	U_w^3	Bezeichnung
Stk.	$\text{W/m}^2\text{K}$	
6	2,72	2,20 x 2,26 Veranda

¹ Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten vertikalen Bauteilfläche mit Wärmefluss.

² Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten konditionierten Gebäudehülle.

³ U_w in $\text{W/m}^2\text{K}$ auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

Thomasweg 7b

6719 Bludesch

Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten,
622 m² Bruttogrundfläche



Wärmedämmung

Dämmen von AD01 - Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum mit 14 cm

Amortisation



Dämmen von AW01 - Außenwand mit 18 cm



Fenstertausch (derzeit U-Glas 3,00, U-Rahmen 3,00 W/m²K)



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

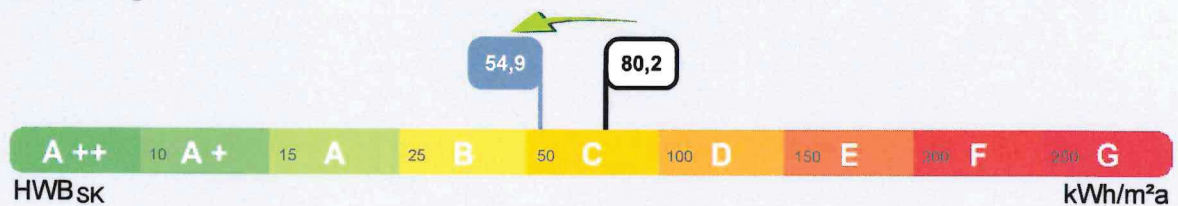
Haustechnik

Einbau eines Regelsystems zur Optimierung der Wärmeabgabe

Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)

Errichtung einer Photovoltaikanlage

Wärmedämmung



Empfohlene Dämmstoffdicke, Amortisation

AD01 - Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachr (Invest. 57,- €/m², 0,031 W/mK)	14 cm, 29 Jahre
AW01 - Außenwand (Invest. 104,- €/m², 0,031 W/mK)	18 cm, 26 Jahre

Wärmedämmung der DS01 - Dachschräge hinterlüftet, KD01 - Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller nicht wirtschaftlich.

Empfohlene Fensterkonstruktion, Amortisation

Fenstertausch von U-Glas 3,00, U-Rahmen 3,00 auf U-Wert 0,80 W/m²K (Invest. 650,- €/m²)	23 Jahre
---	----------

Der Fenstertausch von U-Glas 3,00, U-Rahmen 1,65 W/m²K, U-Glas 3,00, U-Rahmen 1,75 W/m²K ist nicht wirtschaftlich.

Dämmstoffpreise: oberste Decke 190,- €/m³ (0,031 W/mK); Schrägdach 120,- €/m³ (0,038 W/mK); Wand 190,- €/m³ (0,031 W/mK); Kellerdecke 190,- €/m³ (0,031 W/mK);
Fensterpreise: Fenster Uw 0,8 W/m²K 650,- €/m²;

Haustechnik

Einbau eines Regelsystems zur Optimierung der Wärmeabgabe

Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)

Umstellen auf erneuerbarer Energie oder Anschluss an die Fernwärme (Erneuerbar) wenn verfügbar.
Errichtung einer Photovoltaikanlage

Betrachtungszeitraum: Wärmedämmung 30 Jahre

Preise inkl. aller Steuern. Die angeführten Preise stellen kein Angebot dar.

Kostensteigerung Energiepreis 5 % p.a., kalkulatorische Zinsen 2 % p.a.

Berechnung gemäß ÖNORM B 8110-4



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-6

Finanzamt Feldkirch
20, -- Zur Gebührenbemessung
pel Steuerfestsetzung
angezeigt am 16. Juni 1987
unter B.R.P. 8224

L.S. v. A. Müller e.h.

und des beiliegenden Leitungs
planes Nr. 04.16(111)009.100.21-
0001

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

Vorarlberger Kraftwerke Aktiengesellschaft in Bregenz

Im folgenden kurz VKW genannt und

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für
Bundesbedienstete Ges.m.b.H.

1130 Wien
Hitzingerkai 131

Im folgenden kurz Partel genannt.

I.

Die Partel verpflichtet sich, auf ihrem Grundstück

Nr. 1095

E. Zl. 751

K. G. Bludesch

zu Gunsten der Im Eigentum der VKW stehenden GstNr. 437 in E. Zl. 450, K. G. Rieden,

a) die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung der elektrischen

Transformatorenstation

Nr. 9, Thomasweg

sowie der ankommenden und abgehenden Hoch- und Niederspannungsleitungen durch die VKW nach Maßgabe der behördlichen Bewilligung zu dulden und alles zu unterlassen, was den Bestand oder den Betrieb dieser Transformatorenstation gefährden könnte, Insbesondere

b) in einem Bereich von 1 m allseits des
Bauwerkes, wie es im beiliegenden Plane Z. Nr. 04.16(111)009.100.21-0001

mit brauner Farbe eingezeichnet ist, keinerlei Bauwerke
zu erstellen oder Lagerungen zu errichten und zu gestatten, daß die VKW diesen Bereich von allem
derzeit am Stock stehenden und künftig nachwachsenden Holz- und Strauchwerk freihält, wenn dieses
den Betrieb und die Instandhaltung der Trafostation hindern könnte bzw. bei Bauarbeiten hinderlich
ist.

II.

Zum Zwecke der Ausübung der gegenständlichen Dienstbarkeit räumt die Partei für sich und ihre Rechtsnachfolger der VKW und deren Rechtsnachfolgern das unbeschränkte Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 3 m über die

wie im vorgenannten Pläne mit Ocker-Farbe angelegt, als Dienstbarkeit ein.

III.

Die Partei erklärt hiemit ausdrücklich ihre Zustimmung zur grundbücherlichen Einverleibung der unter Punkt I beschriebenen Dienstbarkeit.

Die Partei verpflichtet sich, die unter Punkt I und II übernommenen Dienstbarkeiten auch einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

IV.

Als einmalige Geldentschädigung erhält die Partei für die Inanspruchnahme einer Grundfläche von ca. 40 m² sowie für die Einräumung des Geh- und Fahrrechtes einen Betrag von

S	30.000, --	
+ S	6.000, --	20 % USt.
S	36.000, --	

Dieser Betrag ist nach behördlicher Genehmigung der Transformatorstation zur Zahlung fällig.

Wird der Betrag nicht innerhalb von 6 Monaten ab Unterfertigung des Vertrages ausbezahlt, so wird er für den darauf folgenden Zeitraum mit 5 % p. a. verzinst.

Für allenfalls bei Baubeginn zu entfernende Bäume, Sträucher und dergleichen wird eine gesonderte, angemessene Entschädigung geleistet. Ebenso werden alle weiteren durch den Bau und Betrieb der Transformatorstation verursachten Schäden baldmöglichst behoben bzw. angemessen vergütet.

V.

- a) Bis zum Baubeginn kann die VKW einseitig vom Vertrage zurücktreten, ohne daß die Partei daraus Ansprüche gegen die VKW geltend machen kann.
- b) Wenn die VKW die dauernde Außerbetriebnahme der Transformatorenstation und der Leitungsanlagen erklärt, hat sie den früheren Zustand, soweit möglich, wiederherzustellen und die Dienstbarkeit auf ihre Kosten zu löschen.

VI.

Zur Auslegung und Durchführung dieses Vertrages stellen die vertragsschließenden Parteien einvernehmlich fest,

- a) daß die VKW über das für die Erstellung der Transformatorenstation ausgehobene Erdreich frei und kostenlos verfügen darf;
- b) daß die VKW die nach Punkt I b erforderlichen Arbeiten jederzeit durchführen kann, wobei das jeweils anfallende Holz im Eigentum der Partei bleibt;
- c) daß die Partei, wenn sie Arbeiten beabsichtigt, durch welche die Transformatorenstation und die damit verbundenen elektrischen Anlagen Schaden nehmen könnten, die VKW so rechtzeitig zu verständigen hat, daß diese entsprechende Sicherheitsmaßnahmen vornehmen kann.

VII.

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Stempel, Gebühren und Steuern trägt die VKW.

VIII.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die bei der VKW verwahrt wird. Die Partei erhält eine Vertragsabschrift.

Wien, am 9. April 1987

BUWOG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für
Bundesbedienstete, Gesellschaft m.b.H.

Dr. Holoubek e.h.

S 120,-- Stempel
L.S.

B.R.Z. 1122/1987

Ich bestätige die Echtheit der vorstehenden Unterschrift
(Firmazeichnung) des Herrn Direktor Dr. Alfred HOLOUBEK,
Geschäftsführer der Buwog-Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für Bundesbedienstete, Gesellschaft m.b.H. in 1130 Wien,
Hietzinger Kai 131. -----
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung
nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Handelsregister
des Handelsgerichtes Wien, daß nach dem derzeitigen Stand
dieses Registers der Genannte als Geschäftsführer berechtigt
ist, die unter HR B 13.569 eingetragene Buwog-Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete, Gesellschaft
m.b.H. mit dem Sitz in Wien, selbständig rechtsverbindlich
zu zeichnen. -----

Wien, am 9. (neunten) April 1987 (eintausendneunhundert-
siebenundachtzig). -----

L.S.

Dr. Manfred Hofmann e.h.

(Dr. Manfred Hofmann)

Mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes
für Z.R.S. Wien vom 25. November 1986
Pers. 4-W-26.70 bestellter Substitut des öffentlichen
Notars Prof. Dr. Kurt Wagner in Wien
Innere Stadt.

Bregenz, am 9.6.1987

Vorarlberger Kraftwerke
Aktiengesellschaft

Dr. Weber e.h.

ppa. Kiene e.h.

Beurk.Reg.Zl.: 359/87

Die Echtheit der für die "Vorarlberger Kraftwerke Aktiengesellschaft" in Bregenz abgegebenen und durch die Herren:---

1.) Dr. Paul W e b e r , Direktor, Dornbirn, Radetzky-
straße 10, -----

2.) Dipl.Ing. Elmar K i e n e , Prokurist, Bregenz, Alt-
reuteweg 5, -----

vollzogenen Unterschriften wird beglaubigt. -----

Bregenz, am 10.6.1987 (zehnten Juni neunzehnhundertsiebenund-
achtzig). -----

S 120,-- Stempel

L.S.

Dr. Stumvoll e.h.

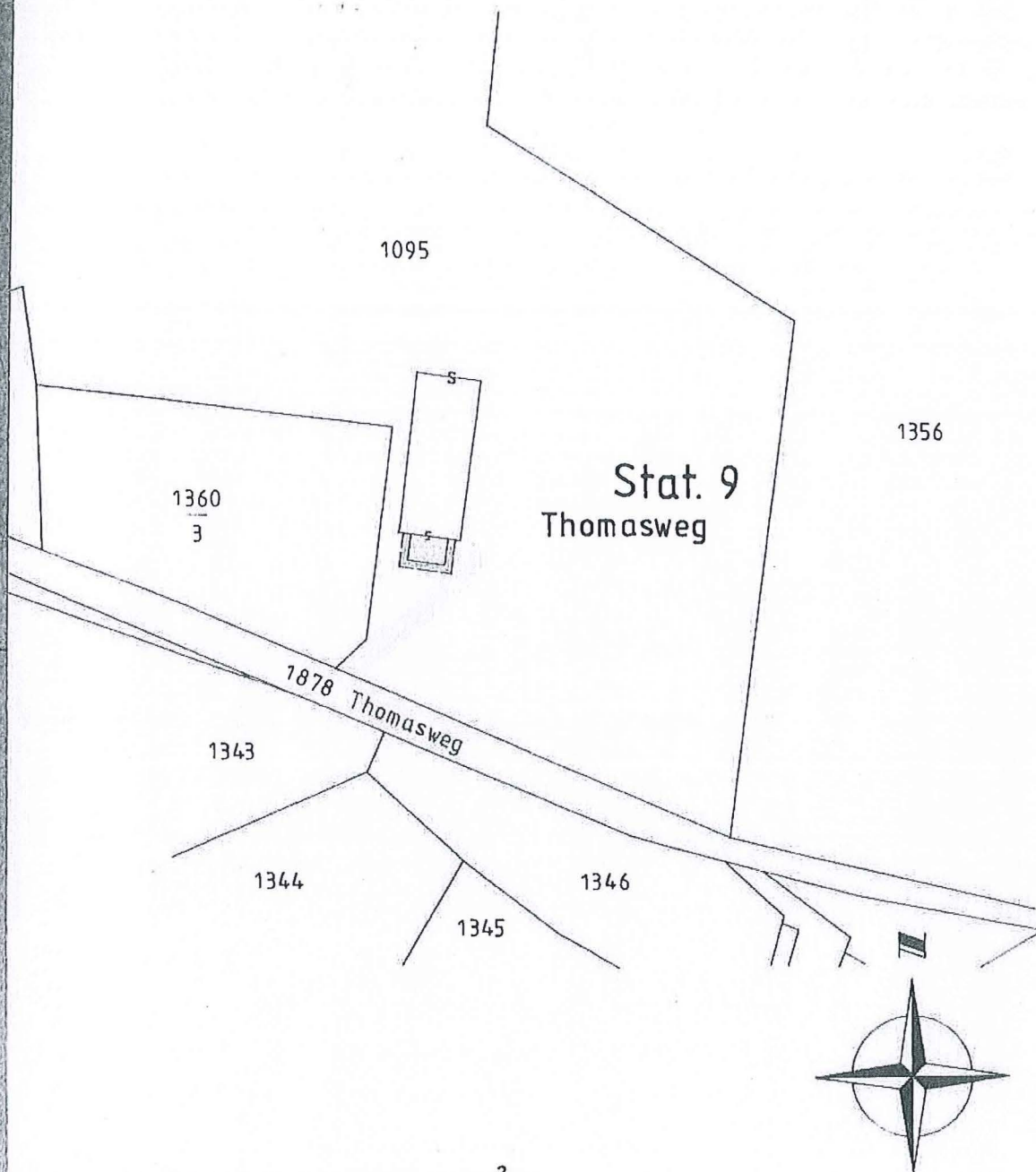
öff. Notar

Diese Abschrift stimmt mit der aus ^{11/3} 120 bestehenden und mit 9 210 Urkunden- u
210 S Legelleistungsstempel versehenen
Urschrift überein.
Bezeugt durch Bregenz,
Gesch. Abt. 1, am 2.0. Juni 1988

KG Bludesch
Mbl. 1123-11/2

I.Z. 1453/88

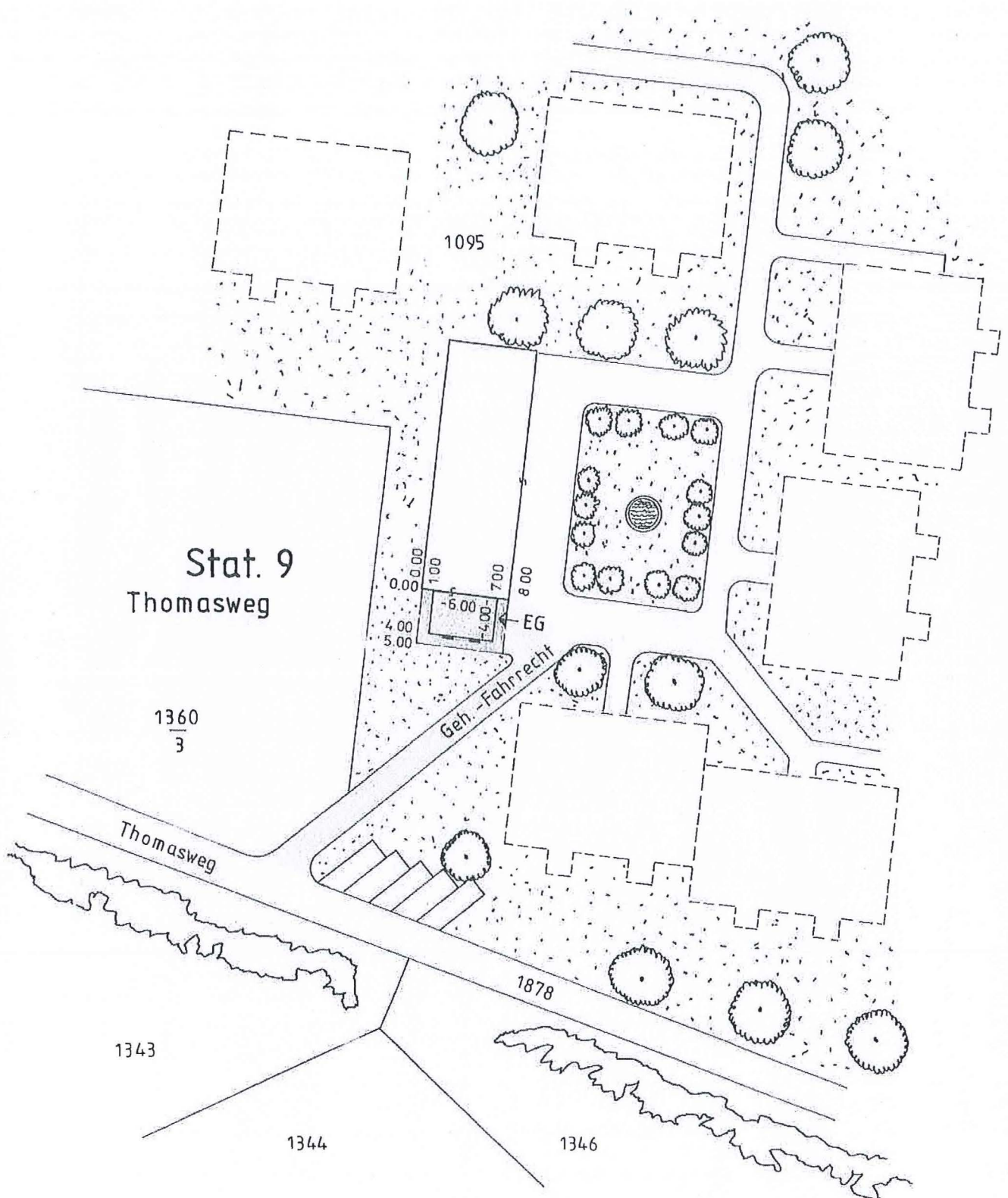
Übersichtsplan M 1:1000



Dienstbarkeitsfläche aus Gp. 1095 ca. 40m²

Bild-Nr.																										
gez.:	12.1.87	Öhre Bruno	ON Bludesch			VORARLBERGER KRAFTWERKE A.G. BREGENZ																				
gepr.:		Kam.																								
ges.:																										
M 1:500 1:1000	Kabel-Trafostation 9 Thomasweg Situierung K 321/270 links			A	22.4.1987	Kam.																				
				B	4.1.1988	Wal																				
B -		Nr.	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29					
A -			0	4	.	1	6	(	1	1	1	)	0	0	9	.	1	0	0	.	2	1	-	0	0	0

Lageplan M 1:500





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-7

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90003 Bludesch

EINLAGEZAHL 1244

BEZIRKSGERICHT Bludenz

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 89, 90 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4528/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1095/3 G GST-Fläche * 5429
Bauf.(10) 1320
Gärten(10) 3985
Sonst(40) 124 Thomasweg 7C
Thomasweg 7D
Walgaustraße 30
Thomasweg 7A
Thomasweg 7B

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****
3 a 6118/2021 RECHT des Gehens gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag
2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/1 für Gst 1095/3
4 a 6118/2021 RECHT des Gehens gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag
2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3
5 a 6118/2021 RECHT des Gehens und Fahrens u Nutzung der Stellplätze gem
Pkt 2.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04
auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3
6 a 6118/2021 RECHT der Garagenein- u -ausfahrt u des Geh- u Fahrrechtes
innerhalb der Garage gem Pkt 2.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26
samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/2 für Gst 1095/3

***** B *****

89 ANTEIL: 186/5402

Mehmet Iramil

GEB: 1992-08-21 ADR: Thomasweg 7B/16, Bludesch 6719

a 6118/2021 Wohnungseigentum an Top W 16

b 1267/2022 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht

90 ANTEIL: 12/5402

Mehmet Iramil

GEB: 1992-08-21 ADR: Thomasweg 7B/16, Bludesch 6719

a 6118/2021 Wohnungseigentum an Top EP 53

b 1267/2022 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 18/1921
REALLAST gem Absatz 5 lit b) Grundtausch- und
Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der unentgeltlichen
Grundabtrennung von Gst 1897 1898 zur Verbreiterung des
Unterwasserkanales (Tabuladabach) für EZ 61
b gelöscht
- 2 a 18/1921
REALLAST gem Absatz 5 lit e) Grundtausch- und
Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der technischen
Ausgestaltung der Zufahrtsstraße Gst 1897 1898 für EZ 61
b gelöscht
- 4 a 1453/1988 3168/2021
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1987-06-10 auf Gst 1095/3 für Gst
.437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
b gelöscht
- 9 a 6118/2021
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes gem Pkt 2.1.
Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04
auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1 1095/2
- 10 a 6118/2021
DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahrrechtes innerhalb der Garage
gem Pkt 3.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag
2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1
- 21 auf Anteil B-LNR 89 90
a 1268/2022 Pfandurkunde 2022-02-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 339.300,--
für Volksbank Vorarlberg e. Gen. (FN 58848t)
b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 89 90
a 5762/2023 Rückstandsausweis 2023-11-28
PFANDRECHT vollstr EUR 2.934,73
EUR 331,40 für Republik Österreich (FA Österreich DS 98)
(19 E 1663/23m)
- 24 auf Anteil B-LNR 89 90
a 6019/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 885,10 s.A.
(22 C 249/23m)
- 25 auf Anteil B-LNR 89 90
a 1435/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 596,24 s.A.
(32 C 68/24v)
- 26 auf Anteil B-LNR 89 90
a 2151/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 614,52 s.A.
(32 C 105/24k)
- 27 auf Anteil B-LNR 89 90
a 2369/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von von vollstr. Forderung von EUR 596,24
,samt 5% Zinsen aus EUR 307,26 seit 15.01.2024
und aus EUR 288,98 seit 25.02.2024,
Kosten EUR 350,14 samt 4% Zinsen seit 26.03.2024,
samt Kosten EUR 224,60
für WEG EZ 1244 GB 90013 Bludesch z.H. Wohnbauselbsthilfe
(12 E 10/24y)
- 28 auf Anteil B-LNR 89 90
a 2996/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 435,65 s.A.
(3 C 406/24m)
- 29 auf Anteil B-LNR 89 90
a 3812/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 505/24 w)
- 30 auf Anteil B-LNR 89 90
a 4528/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wegen EUR 614,52 s.A.

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

Grundbuch

29.10.2024 07:48:40

D I E N S T B A R K E I T S V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

1. BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
(FN 348154 t, Landesgericht Feldkirch)
Johann-Schertler-Straße 1, 6923 Lauterach

(im Folgenden kurz die "BWG" genannt)

und

2. Herrn Michael Heinzle-Schneider
geboren am 02.05.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

Frau Bianca Heinzle-Schneider
geboren am 09.09.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

(im Folgenden kurz "HEINZLE-SCHNEIDER" genannt)

am heutigen Tag wie folgt:

1. Grundbuchstand

- 1.1. Mit Teilungsplan vom 25.05.2020, GZ 15458-20-2, DI (FH) Andreas Wahl wurde die Liegenschaft EZ 751, GST Nr. 1095, Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz, in drei Teile geteilt:
 - a. in eine Liegenschaft im Ausmaß von 4.510 m² mit den Wohnhäusern Walgaustraße 20, 22, 24, 26, 28, 6719 Bludesch mit der GST Nr. 1095/1, verbleibend in der EZ 751 (im Folgenden kurz „GST Nr. 1095/1“),
 - b. in eine Liegenschaft im Ausmaß von 1.516 m², 6719 Bludesch mit der GST Nr. 1095/2 und einer EZ 1243 (im Folgenden kurz „GST Nr. 1095/2“), so wie
 - c. in eine Liegenschaft im Ausmaß von 5.429 m² mit den Wohnhäusern Thomasweg 7A, 7B, 7C, 7D und Walgaustraße 30, 6719 Bludesch, mit der GST Nr. 1095/3 und einer EZ 1244 (im Folgenden kurz „GST Nr. 1095/3“).

Diese Liegenschaften sind derzeit im Alleineigentum der BWG.

- 1.2. Zeitnah zu diesem Dienstbarkeitsvertrag wird ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen, mit dem die Liegenschaft GST Nr. 1095/3 parifiziert und HEINZLE-SCHNEIDER Miteigentümer an dieser Liegenschaft werden. Die BWG bleibt Alleineigentümer der GST Nr. 1095/1 und 1095/2.
- 1.3. Mit diesem Dienstbarkeitsvertrag sollen die verschiedenen Dienstbarkeitsrechte zwischen den in Punkt 1.1. genannten Liegenschaften geregelt werden.

2. Geh- und Fahrrecht oberirdisch

- 2.1. Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 räumen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum am GST Nr. 1095/1, GST Nr. 1095/2 bzw GST Nr. 1095/3 zugunsten der BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 jeweils den anderen beiden Liegenschaften das Gehrecht auf der im beiliegenden Plan 1 Beilage ./1 grün eingezeichneten Fläche ein,

Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 nehmen jeweils diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an den jeweiligen Liegenschaften an.

- 2.2. Zudem räumen die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum am GST Nr. 1095/1, GST Nr. 1095/2 bzw GST Nr. 1095/3 zugunsten der BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 jeweils den anderen beiden Liegenschaften das Geh- und Fahrrecht auf der im beiliegenden Plan 3 Beilage ./2 grün bzw orange eingezeichneten Flächen ein.

Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 nehmen jeweils diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an den jeweiligen Liegenschaften an.

- 2.3. Die Einräumung und Aufrechterhaltung der angeführten Dienstbarkeiten unter diesem Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages erfolgen auf Dauer und kostenlos.
- 2.4. In diesem Zusammenhang wird vereinbart, dass die jeweiligen (Mit)Eigentümer der Liegenschaften für die Flächen, die auf ihrer Liegenschaft situiert sind, verantwortlich sind. Das bedeutet, dass diese so er- und instandgehalten werden müssen, dass die Geh- und Fahrrechte in diesem Punkt 2. des Dienstbarkeitsvertrages problem- und gefahrenlos von allen Berechtigten ausgeübt werden können. Die jeweiligen (Mit)Eigentümer haften für ein etwaiges diesbezügliches Verschulden und tragen die diesbezüglichen Kosten.

3. Ein- und Ausfahrts-, sowie Geh- und Fahrrecht in Garage

- 3.1. Auf den Liegenschaften GST Nr. 1095/1, GST Nr. 1095/2 bzw GST Nr. 1095/3 befindet sich eine Garage mit Ein- und Ausfahrt auf GST Nr. 1095/2. Diese Garage könnte im Zuge einer Bebauung der Liegenschaft GST Nr. 1095/2 erweitert werden.
- 3.2. Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 räumen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum am GST Nr. 1095/1, GST Nr. 1095/2 bzw GST Nr. 1095/3 zugunsten der BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 jeweils den anderen beiden Liegenschaften zugunsten der Nutzungsberechtigten der Garagenstellplätze das Recht der Garagenein- und -ausfahrt sowie das Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage auf den im beiliegenden Plan 2 Beilage ./.3 rosa (Garageneinfahrt), orange (Garagenausfahrt) und grün (Geh- und Fahrrecht) eingezeichneten Fläche ein.

Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer des GST Nr. 1095/1, des GST Nr. 1095/2 bzw des GST Nr. 1095/3 nehmen jeweils diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an den jeweiligen Liegenschaften an.

- 3.3. Die Einräumung und Aufrechterhaltung der angeführten Dienstbarkeiten unter diesem Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages erfolgen auf Dauer und kostenlos.
- 3.4. In diesem Zusammenhang wird vereinbart, dass die jeweiligen (Mit)Eigentümer der Liegenschaften für den Garagenteil, der auf ihrer Liegenschaft situiert ist, verantwortlich sind, das bedeutet, dass dieser so er- und instandgehalten werden muss, dass das Garagenein- und -ausfahrtsrecht sowie das Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage, wie in diesem Punkt 3. des Dienstbarkeitsvertrages vorgesehen, problem- und gefahrenlos von allen Berechtigten genützt werden kann. Die jeweiligen (Mit)Eigentümer haften für ein etwaiges diesbezügliches Verschulden. Alle diesbezüglichen Kosten für die Allgemeinflächen wie auch für die Ein- und Ausfahrt der Garage werden von den jeweiligen (Mit)Eigentümern der Liegenschaften GST Nr. 1095/1, 1095/2 und 1095/3 zu je einem Drittel getragen. Die Kosten für die Flächen der Stellplätze selbst sind von den jeweiligen (Mit)Eigentümern der Liegenschaft zu tragen, auf der sich der jeweilige Stellplatz befindet.

4. Aufsandungserklärung

- 4.1. Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER erteilen als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer der Liegenschaften EZ 751, EZ 1243 und EZ 1244, allesamt Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz folgende Eintragungen bewilligt werden dürfen:

4.2.

- a) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts oderirdisch, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, sowie des Geh- und Fahrrechts oberirdisch, wie in Plan 3 (Beilage./2) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der Liegenschaften EZ 1243, GST Nr 1095/2 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- b) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts oderirdisch, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, sowie des Geh- und Fahrrechts oberirdisch, wie in Plan 3 (Beilage./2) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- c) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts oderirdisch, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, sowie des Geh- und Fahrrechts oberirdisch, wie in Plan 3 (Beilage./2) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2.
- d) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts oderirdisch, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, sowie des Geh- und Fahrrechts oberirdisch, wie in Plan 3 (Beilage./2) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages gegen die Liegenschaften EZ 1243, GST Nr 1095/2 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- e) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts oderirdisch, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, sowie des Geh- und Fahrrechts oberirdisch, wie in Plan 3 (Beilage./2) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages gegen die Liegenschaften EZ 751, 1095/1 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- f) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST 1095/3 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts oderirdisch, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, sowie des Geh- und Fahrrechts oberirdisch, wie in Plan 3 (Beilage./2) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages gegen die Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2.

4.3.

- g) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./3) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt) und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß

Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.

- h) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./3) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- i) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./3) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2.
- j) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./3) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages gegen die Liegenschaften EZ 1243, GST Nr 1095/2 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- k) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./3) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages gegen die Liegenschaften EZ 751, 1095/1 und EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- l) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST 1095/3 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./3) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages gegen die Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2.

5. Kosten und Gebühren

Die mit der erstmaligen Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von der BWG zur Gänze getragen. Kosten und Gebühren für spätere Änderungen gehen zu Lasten jener Partei, welche eine Abänderung dieses Vertrages begehrt.

6. Vollmacht

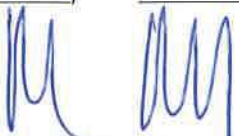
Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, vertreten durch

Rechtsanwältin Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss, geboren am 06.08.1972, in ihrem Namen alle für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu setzen, insbesondere die Eingaben an Behörden und Gerichte zu unterfertigen, Schriftstücke, Bescheide und Beschlüsse entgegenzunehmen und allenfalls erforderliche Rechtsmittel einzubringen sowie Änderungen dieses Vertrages in Namen aller Vertragsparteien vorzunehmen und im Vollmachtsnamen in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen, sofern dies zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte. Die Bevollmächtigte ist auch berechtigt, dafür Unterbevollmächtigte zu bestellen. Der Auftrag und die Vollmacht können nur im Einvernehmen aller Vertragsparteien gemeinsam widerrufen werden.

7. Nebenbedingungen

- 7.1. Sämtliche diesem Vertrag beigeschlossenen Beilagen sind wesentliche integrierende Bestandteile dieses Vertrages.
- 7.2. Dieser Vertrag gibt die Absprachen der Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand richtig und vollständig wieder. Mündliche Nebenabsprachen bestehen nicht.
- 7.3. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen, um rechtswirksam zu sein, der Schriftform. Die Schriftform ist auch für ein Abgehen von dieser Bestimmung erforderlich.
- 7.4. Die Rechte in diesem Vertrag sind unter äußerst möglicher Schonung der belasteten Liegenschaften und unter Wahrung der Rechte der jeweils anderen Vertragsparteien auszuüben.
- 7.5. Alle Bestimmungen dieses Vertrages gelten sowohl für die Parteien dieses Vertrages als (zukünftige) (Mit)Eigentümer der Liegenschaften sowie für ihre Rechtsnachfolger. Die Vertragsparteien verpflichten sich, diese Bestimmungen und insbesondere diese Überbindungsverpflichtung ausdrücklich und dauerhaft wirksam zu übertragen und gegebenenfalls grundbücherlich sicherzustellen.
- 7.6. Dieser Vertrag wird in einer einzigen grundbuchsfähigen Ausfertigung errichtet, die Vertragsparteien erhalten eine einfache Abschrift.

Bregenz, am - 6. JULI 2021

_____, am _____


BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
als (zukünftiger) Miteigentümer des GST Nr. 1095/3, EZ 1244
als Alleineigentümer des GST Nr. 1095/1, EZ 751
als Alleineigentümer des GST Nr. 1095/2, EZ 1243

Bregenz, am 26.7.2021

Michael Heinzle-Schneider

Michael Heinzle-Schneider

geboren am 02.05.1980

als (zukünftiger) Miteigentümer des GST Nr. 1095/3, EZ 1244

Bianca Heinzle-Schneider

Bianca Heinzle-Schneider

geboren am 09.09.1980

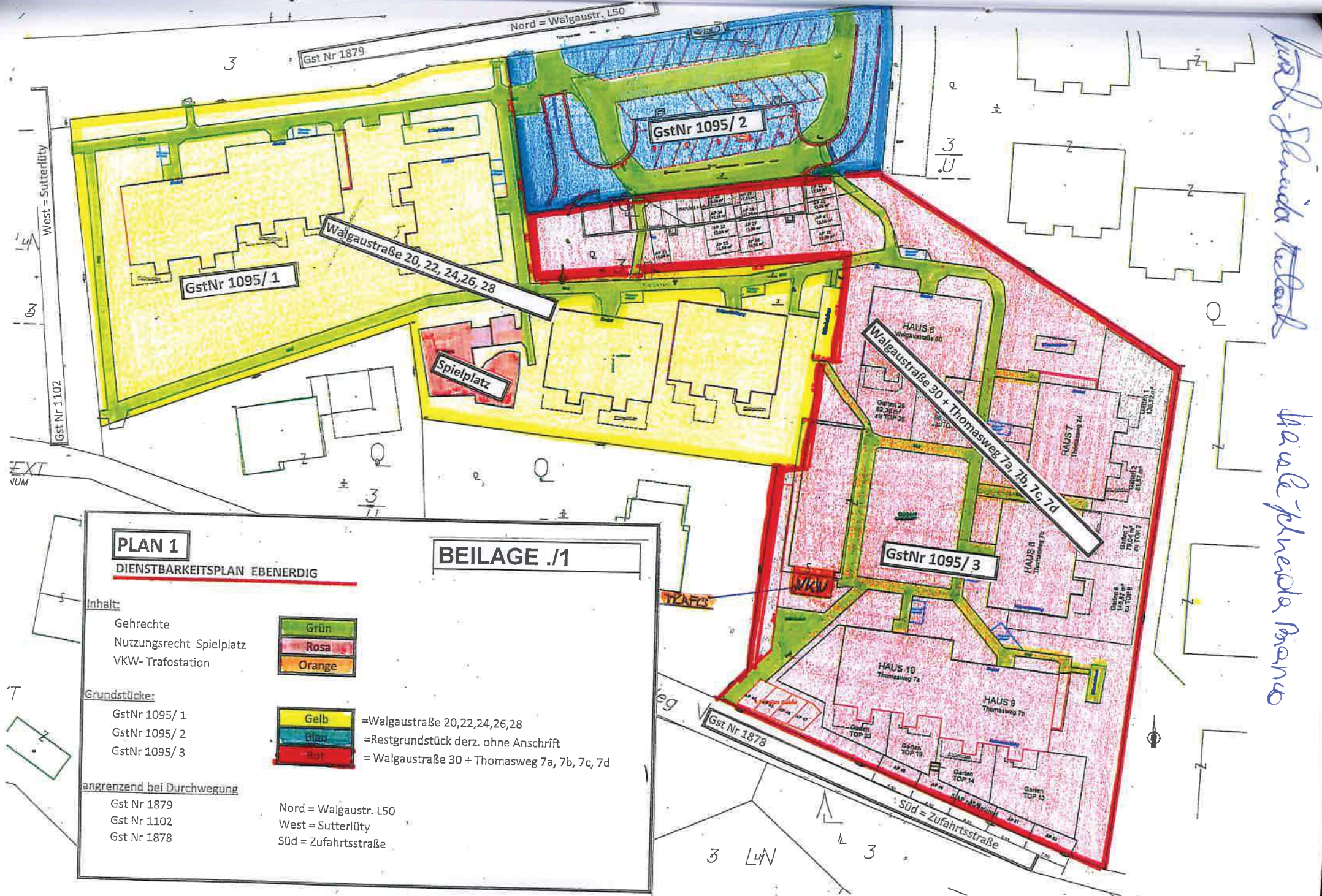
als (zukünftiger) Miteigentümer des GST Nr. 1095/3, EZ 1244

Beilagen:

./1 - Dienstbarkeitsplan 1

./2 - Dienstbarkeitsplan 2

./3 - Dienstbarkeitsplan 3



PLAN 1

Dienstbarkeitsplan Ebenerdig

Inhalt:

- Gehrechte
- Nutzungsrecht Spielplatz
- VKW- Trafostation

Grundstücke:

- GstNr 1095/ 1
- GstNr 1095/ 2
- GstNr 1095/ 3

Grün
Rosa
Orange

Gelb
Blau
Rot

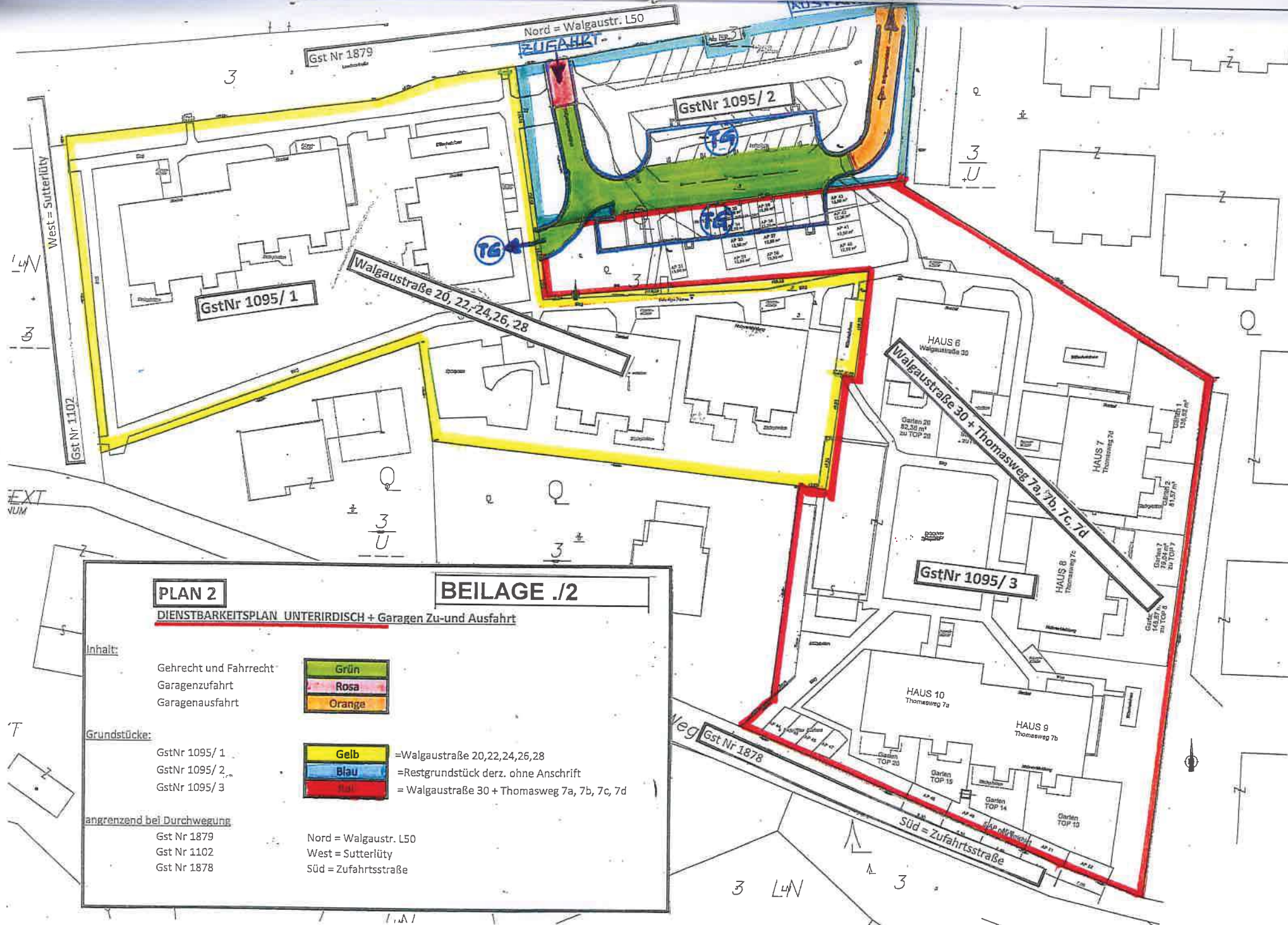
- =Walgaustraße 20,22,24,26,28
- =Restgrundstück derz. ohne Anschrift
- = Walgaustraße 30 + Thomasweg 7a, 7b, 7c, 7d

angrenzend bei Durchwegung

- Gst Nr 1879
- Gst Nr 1102
- Gst Nr 1878

- Nord = Walgaustr. L50
- West = Sutterlüty
- Süd = Zufahrtsstraße

BEILAGE /1



bus-fluider stadt

bus-fluider richte

PLAN 2

BEILAGE ./2

Dienstbarkeitsplan Unterirdisch + Garagen Zu- und Ausfahrt

Inhalt:

Gerecht und Fahrrecht
Garagenzufahrt
Garagenausfahrt



Grundstücke:

GstNr 1095/1
GstNr 1095/2
GstNr 1095/3



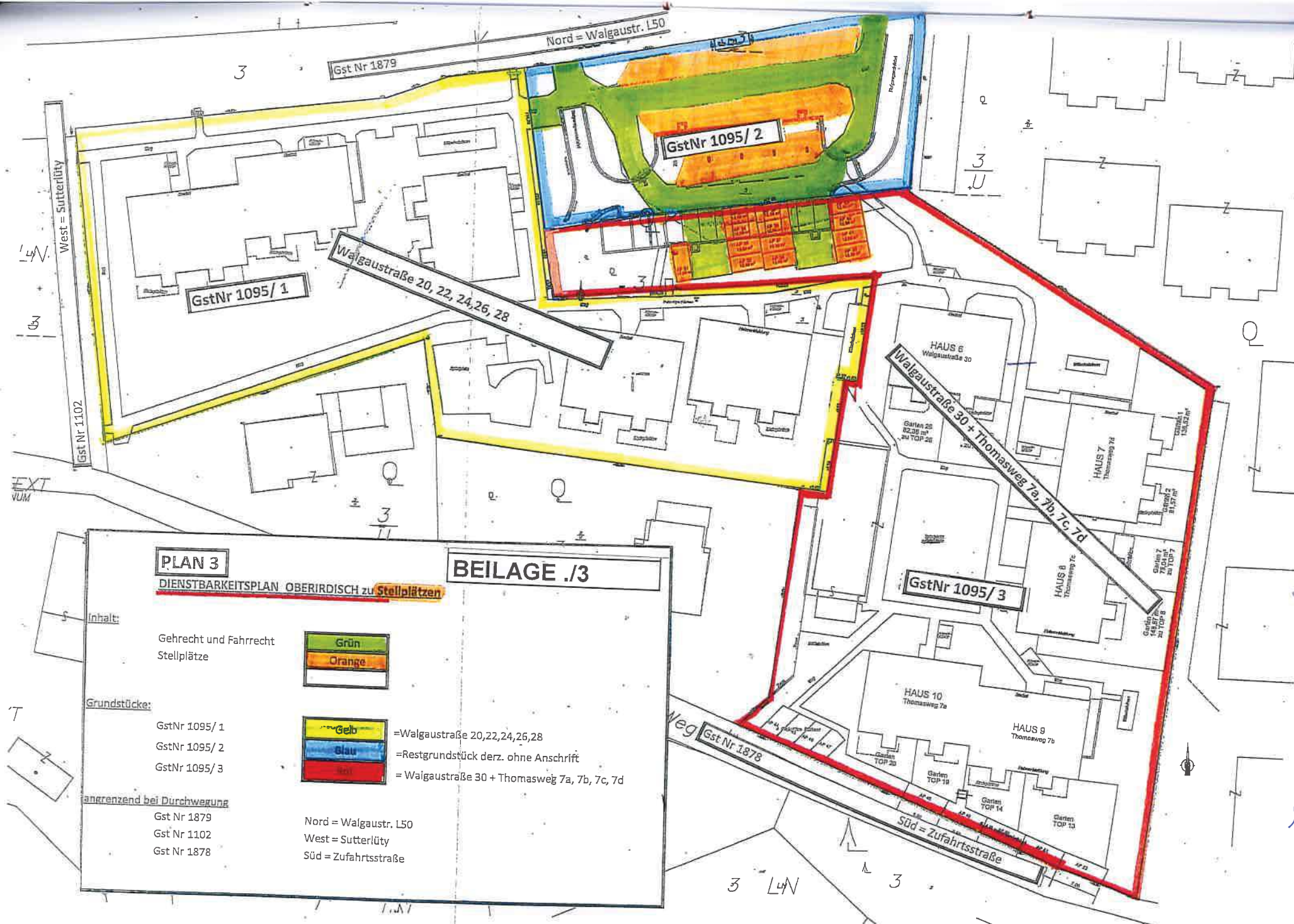
=Walgaustraße 20,22,24,26,28
=Restgrundstück derz. ohne Anschrift
=Walgaustraße 30 + Thomasweg 7a, 7b, 7c, 7d

angrenzend bei Durchwegung

Gst Nr 1879
Gst Nr 1102
Gst Nr 1878

Nord = Walgastr. L50
West = Sutterlüty
Süd = Zufahrtsstraße

deutsche Sprache



Beurk.Reg.Zl.: 861/2021, 988/2021:

Die Echtheit vorstehender:-----

1. zu Beurk.Reg.Zl.: 861/2021:-----

Zeichnung der **BWG Vorarlberg GmbH & Co OG** mit dem Sitz in Lauterach, durch die unbeschränkt haftende Gesellschafterin **BWG Vorarlberg GmbH** mit dem Sitz in Lauterach, diese durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Reinhard **Schertler**, geboren am 17.9.1976 (siebzehnten September neunzehnhundertsechundsiebzig), wohnhaft in 6923 Lauterach, Johann-Schertler-Straße 1, geleistet am 6.7.2021 (sechsten Juli zweitausendeinundzwanzig), wird beglaubigt.-----

Hiezu bescheinige ich auf Grund meiner heutigen im elektronischen Weg vorgenommenen Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass am 6.7.2021 (sechsten Juli zweitausendeinundzwanzig) sowie am heutigen Tag berechtigt waren beziehungsweise sind:-----

Herr Dipl.-Ing. Reinhard Schertler als Geschäftsführer die zu FN 347285 p des Landesgerichtes Feldkirch eingetragene BWG Vorarlberg GmbH selbständig zu vertreten, und die BWG Vorarlberg GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin die zu FN 348154 t des Landesgerichtes Feldkirch eingetragene BWG Vorarlberg GmbH & Co OG selbständig zu vertreten.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -

2. zu Beurk.Reg.Zl.: 988/2021:-----

Unterschriften:-----

a) des Herrn Michael **Heinzle-Schneider**, geboren am 2.5.1980 (zweiten Mai neunzehnhundertachtzig), wohnhaft in 6719 Bludesch, Thomasweg 7d/2,

b) der Frau Bianca **Heinzle-Schneider**, geboren am 9.9.1980 (neunten September neunzehnhundertachtzig), ebendort,-----

geleistet am 26.7.2021 (sechszwanzigsten Juli zweitausendeinundzwanzig), wird beglaubigt.-----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.

Bregenz am 26.07.2021 (sechszwanzigsten Juli zweitausendeinundzwanzig).

Bundesfinanzgebühr gemäß GebührenG in Höhe von € 14,30 entrichtet.

Dr. Ivo Fussenegger, öffentlicher Notar, Bregenz, Vorarlberg



Handwritten signature of Dr. Ivo Fussenegger in blue ink.



Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag vom 26.07.2021

abgeschlossen zwischen

1. BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
(FN 348154 t, Landesgericht Feldkirch)
Johann-Schertler-Straße 1, 6923 Lauterach

(im Folgenden kurz die „BWG“ genannt)

und

2. Herrn Michael Heinzle-Schneider
geboren am 02.05.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

Frau Bianca Heinzle-Schneider
geboren am 09.09.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

(im Folgenden kurz „HEINZLE-SCHNEIDER“ genannt)

I.

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 26.07.2021 abgeschlossen zwischen der BWG und HEINZLE-SCHNEIDER wurden Dienstbarkeiten in Bezug auf die Liegenschaften EZ 751, EZ 1243 und EZ 1244, allesamt Grundbuch 90003 Bludesch eingeräumt (der „Dienstbarkeitsvertrag“).

II.

Dieser Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag wird aus folgenden Gründen erstellt:

Im Dienstbarkeitsvertrag wurden irrtümlich die Beilagen anders beschriftet, als diese im Text des Dienstbarkeitsvertrag verwendet wurden. Die Beilagen sind wie folgt beschriftet und zuzuordnen:

Plan 1 stellt die Beilage ./1 des Dienstbarkeitsvertrages dar.
Plan 2 stellt die Beilage ./2 des Dienstbarkeitsvertrages dar.
Plan 3 stellt die Beilage ./3 des Dienstbarkeitsvertrages dar.

Zudem wird mit diesem Nachtrag der Dienstbarkeitsvertrag konkretisiert, um die eingeräumten Dienstbarkeiten übersichtlicher darzustellen.

Der Dienstbarkeitsvertrag wird daher wie folgt angepasst:

III.

Die Punkte 2.1. und 2.2. des Dienstbarkeitsvertrages (Geh- und Fahrrecht oberirdisch) werden hiermit zur Gänze durch folgendes kursiv Geschriebenes ersetzt:

2.1.

- a) Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 räumen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im (Mit)Eigentum an der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 zugunsten der Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2 das Gehrecht auf der im beiliegenden Plan 1 (Beilage ./1) grün eingezeichneten Fläche ein.

Die BWG als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2 nimmt diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der jeweiligen Liegenschaft an.

- b) Die BWG als Eigentümerin der Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2 räumt jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an den Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2 zugunsten der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 das Gehrecht auf der im beiliegenden Plan 1 (Beilage ./1) grün eingezeichneten Fläche ein.

Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr. 1095/3 nehmen diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im (Mit)Eigentum an der Liegenschaft an.

- 2.2. Die BWG als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 räumt jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 zugunsten der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 das Geh- und Fahrrecht sowie die Nutzung der Stellplätze auf der im beiliegenden Plan 3 (Beilage ./3) grün bzw orange eingezeichneten Flächen ein.

Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr. 1095/3 nehmen diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im (Mit)Eigentum an der Liegenschaft an.

Der Punkt 3.2. des Dienstbarkeitsvertrages (Ein- und Ausfahrts-, sowie Geh- und Fahrrecht in Garage) wird hiermit zur Gänze durch folgendes kursiv Geschriebenes ersetzt:

3.2.

- a) Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr. 1095/3 räumen jeweils für

sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr. 1095/3 zugunsten der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 zugunsten der Nutzungsberechtigten der Garagenstellplätze das Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage auf der im beiliegenden Plan 2 (Beilage ./2) grün eingezeichneten Fläche ein.

Die BWG als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 751, GST Nr. 1095/1 nimmt diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft an.

- b) Die BWG als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 räumt jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 zugunsten der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 zugunsten der Nutzungsberechtigten der Garagenstellplätze das Recht der Garagenein- und -ausfahrt sowie das Geh- und Fahrrecht innerhalb der Garage auf den im beiliegenden Plan 2 (Beilage ./2) rosa (Garageneinfahrt), orange (Garagenausfahrt) und grün (Geh- und Fahrrecht) eingezeichneten Fläche ein.

Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche (Mit)Eigentümer der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr. 1095/3 nehmen diese Dienstbarkeitseinräumung jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft an.

Punkt 4. des Dienstbarkeitsvertrages (Aufsandungserklärung) wird hiermit zur Gänze durch folgendes kursiv Geschriebenes ersetzt:

4. Aufsandungserklärung

- 4.1. Die BWG und HEINZLE-SCHNEIDER als (zukünftige) grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1244 und BWG als Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 751 und EZ 1243, allesamt Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz, erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz folgende Eintragungen bewilligt werden dürfen:

4.2.

- a) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.1. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag zugunsten der Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2.
- b) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.1. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag zugunsten der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3.

- c) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.1. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag zugunsten der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- d) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts sowie die Nutzung der Stellplätze, wie im Plan 3 (Beilage ./3) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag zugunsten der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- e) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.1. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag gegen die Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- f) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.1. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag gegen die Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- g) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST 1095/3 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan 1 (Beilage ./1) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.1. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag gegen die Liegenschaften EZ 751, GST Nr 1095/1 und EZ 1243, GST Nr 1095/2.
- h) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST 1095/3 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts sowie die Nutzung der Stellplätze, wie im Plan 3 (Beilage ./3) grün bzw orange gekennzeichnet, gemäß Punkt 2.2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag gegen die Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2.

4.3.

- i) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./2) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 3.2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag zugunsten der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1.
- j) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrechts innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./2) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt) und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß Punkt 3.2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag zugunsten der Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3.

- k) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 751, GST Nr 1095/1 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./2) grün gekennzeichnet, gemäß Punkt 3.2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag gegen die Liegenschaft EZ 1244, GST Nr 1095/3.
- l) Im Gutsblatt ob der Liegenschaft EZ 1244, GST 1095/3 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Rechts der Garagenein- und -ausfahrt sowie des Geh- und Fahrrechts innerhalb der Garage, wie im Plan 2 (Beilage ./2) rosa (Garagenzufahrt), orange (Garagenausfahrt und grün (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnet, gemäß Punkt 3.2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 26.07.2021 samt diesem Nachtrag gegen die Liegenschaft EZ 1243, GST Nr 1095/2.

IV.

Die sonstigen Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Wien, am - 4. Okt. 2021

Dr. Elisabeth Krainer-Senger-Weiss
für die BWG Vorarlberg GmbH & Co OG und
für Herrn Michael Heinzle-Schneider und Frau Bianca Heinzle-Schneider
gemäß Vollmacht laut Punkt 6. des Dienstbarkeitsvertrags

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Knechtel & Piskernik | ÖFFENTLICHE NOTARE
Wien - Innere Stadt

Knechtel & Piskernik
ÖFFENTLICHE NOTARE

BRZ: 4176/2021/gp/eb

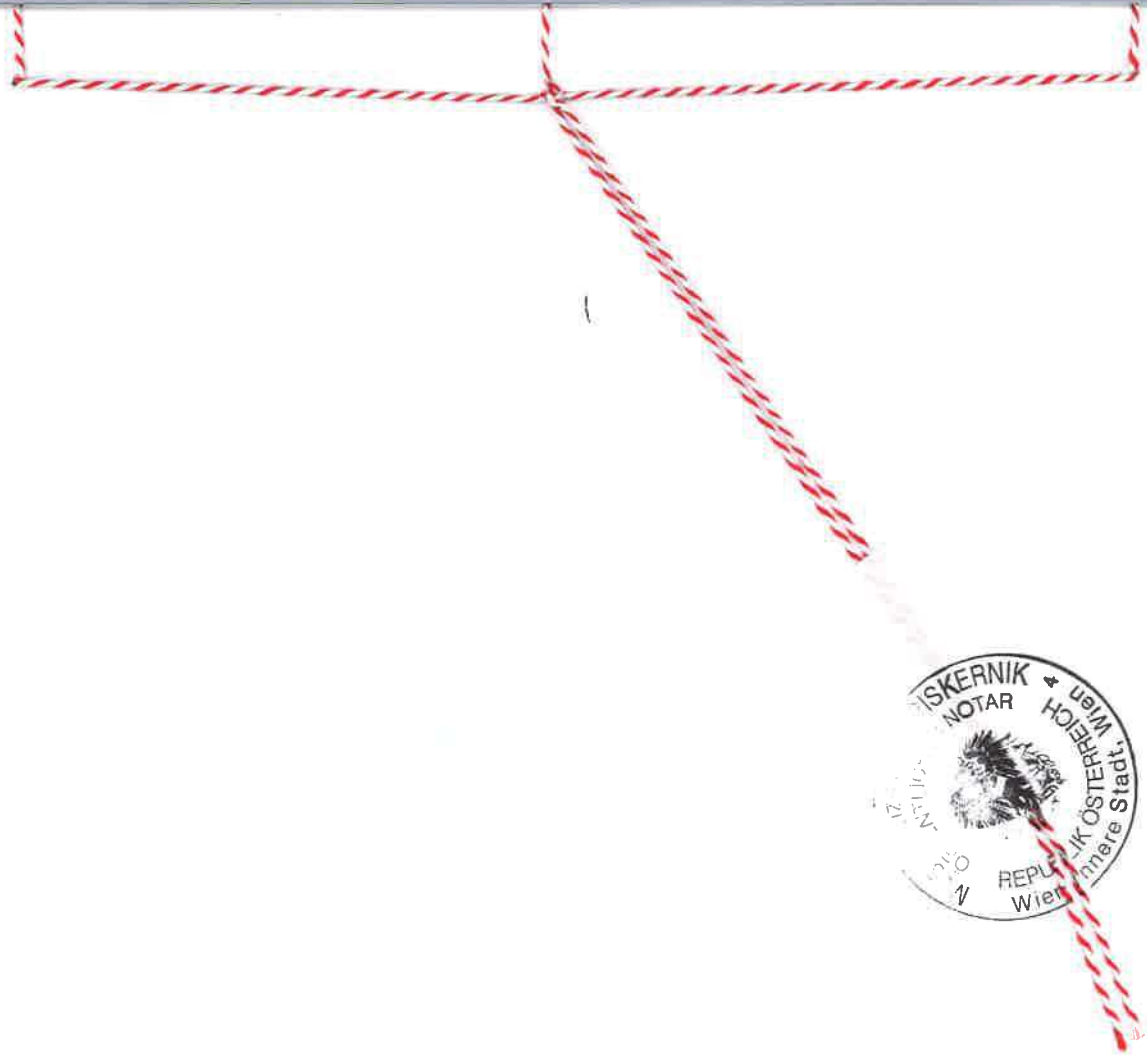
Die Echtheit der Unterschrift der Frau **Doktor Elisabeth KRAINER-SENGER-WEISS**, geboren am 06.08.1972 (sechsten August neunzehnhundertzweiundsiebzig), Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 04.10.2021 (vierten Oktober zweitausendeinundzwanzig). -----




Mag. Franz-Georg Piskernik
ÖFFENTLICHER NOTAR



KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
(FN 348154 t, Landesgericht Feldkirch)
Johann-Schertler-Straße 1, 6923 Lauterach

(im Folgenden kurz die "Verkäuferin" genannt)

Selbstberechnung Grunderwerbssteuer
durchgeführt am 10.8.2021
gem. § 11 GrEStG unter der Erfassungs-
nummer 10-242686/2021 und
wird gem. § 13 GrEStG abgeführt.

Rechtsanwältin
Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss

und

2. Herrn Michael Heinzle-Schneider
geboren am 02.05.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

Frau Bianca Heinzle-Schneider
geboren am 09.09.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

(im Folgenden kurz die "Käufer" genannt)

wie folgt:

I. Kaufgegenstand

1. In EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz ist die Liegenschaft Grundstück Nr. 1095/3 im unverbürgten Gesamtausmaß von 5.429 m² vorgetragen (die "Liegenschaft"). Auf dieser Liegenschaft befinden sich 5 Wohnhäuser mit 30 Mietwohnungen, 11 KFZ-Einstellplätzen und 22 KFZ-Abstellplätze mit der Adresse Thomasweg 7A, 7B, 7C, 7D und Walgaustraße 30, 6719 Bludesch.
2. Die Verkäuferin ist derzeit Alleineigentümerin der vorgenannten Liegenschaft. Auf dieser Liegenschaft soll Wohnungseigentum begründet werden. Kaufgegenständlich sind
 - a) 200/5402-Anteile an der Liegenschaft, mit welchen nach Durchführung der Parifizierung das Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 2 samt Kellerabteile Keller 2/1 und Keller 2/2 und Garten 2 als Zubehör untrennbar verbunden ist, sowie
 - b) 2/5402-Anteile an der Liegenschaft, mit welchen nach Durchführung der Parifizierung das Wohnungseigentum am Abstellplatz AP 43 untrennbar verbunden ist,gemeinsam (der "Kaufgegenstand").
3. Der Kaufgegenstand ist der Tabelle Beilage ./I, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, wie folgt zu entnehmen: In Spalte 1 ist die Eigentümerin bzw. die Käufer angeführt. Auf diese entfallen jeweils die Miteigentumsanteile in Spalte 2, mit welchen jeweils das Wohnungseigentum an den Wohnungen, Abstellplätzen und

Einstellplätzen in Spalte 3 samt dem Zubehör in Spalte 4 und 5 verbunden werden soll.

Bei der kaufgegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Thomasweg 7D, welche eine unverbürgte Wohnfläche von 86,09 m² hat und aus 4 Zimmern, Garderobe, Küche, Gang, Abstellraum, Badezimmer und WC besteht. Der vorgenannten Wohnung sind weiters eine Veranda, sowie Garten 2 und zwei Kellerabteile Keller 2/1 und Keller 2/2 als Zubehör zugeordnet.

4. Der Kaufgegenstand ist im C-Blatt der EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz wie folgt belastet:

1 a 18/1921 REALLAST gem Absatz 5 lit b) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der unentgeltlichen Grundabtrennung von Gst 1897 1898 zur Verbreiterung des Unterwasserkanales (Tabuladabach) für EZ 61

2 a 18/1921 REALLAST gem Absatz 5 lit e) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der technischen Ausgestaltung der Zufahrtsstraße Gst 1897 1898 für EZ 61

3 a 550/1988 Belastungsverbot gem. § 49 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1984

b 1498/1988 3168/2021 VORRANG von LNR 5 vor 3

c 1498/1988 3168/2021 VORRANG von LNR 6 vor 3

d 5377/1994 3168/2021 VORRANG von LNR 7 8 vor 3

4 a 1453/1988 3168/2021 DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1987-06-10 auf Gst 1095/3 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz

5 a 1498/1988 Schuldschein und Pfandurkunde 1988-04-20

PFANDRECHT 19.621.000,--, 4 % Z, 12 % VuZZ, NGS 1.962.100,-- für Land Vorarlberg

b 1498/1988 3168/2021 VORRANG von LNR 5 vor 3

d 5377/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Vorarlberg

e 3168/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 751 1243 1244

6 a 1498/1988 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg

b 1498/1988 3168/2021 VORRANG von LNR 6 vor 3

7 a 5377/1994 Urkunde und Pfandurkunde 1994-11-17

PFANDRECHT 15.159.000,--, 4 % Z, 12 % VuZZ, NGS 1.515.900,-- für Land Vorarlberg

b 5377/1994 3168/2021 VORRANG von LNR 7 vor 3

d 3168/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 751 1243 1244

8 a 5377/1994 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg

b 5377/1994 3168/2021 VORRANG von LNR 8 vor 3

5. Die Käufer haben am 04.05.2021 der Verkäuferin ein Angebot auf Abschluss dieses Kaufvertrages über den Kaufgegenstand unterbreitet, welches seitens der Verkäuferin am 13.05.2021 angenommen wurde. Da dieses Angebot Vertragsgrundlage ist, sind allfällig auftretende Fragen stets im Hinblick auf dieses ausführliche schriftliche Angebot der Käufer unter Berücksichtigung sämtlicher Beilagen zu beurteilen. Die Parteien bestätigen durch Unterfertigung dieses Kaufvertrages, dass ihnen das genannte Angebot mit sämtlichen Beilagen hiezu bekannt ist.

6. Die im Absatz 1. genannten Wohnhäuser wurden von der Rechtsvorgängerin der Verkäuferin, die damals eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung im Sinne des Bundesgesetzes vom 08.03.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl 1979/139 in der geltenden Fassung („Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“) war, errichtet und im Jahre 1995 fertiggestellt. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass der Kaufgegenstand den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegt.

II. Kauf

1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt den Käufern und diese kaufen und übernehmen von der Verkäuferin den im Punkt I.2. genannten Liegenschaftsanteil samt Wohnungseigentum mit allem Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten nach Maßgabe dieses Vertrages und des Kaufangebotes (Punkt I.5.), so wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand besessen und benützt hat oder hiezu berechtigt gewesen wäre.
2. Die Käufer vereinbaren hiermit eine Eigentümerpartnerschaft iSd §§ 13 bis 15 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 sowie die Verbindung ihrer Hälfteanteile am jeweiligen Mindestanteil gemäß § 13 WEG 2002.

III. Kaufpreis und Treuhandauftrag

1. Der von den Vertragsparteien als angemessen betrachtete Kaufpreis für den Kaufgegenstand wird einvernehmlich mit einem Pauschalbetrag in der Höhe von

EUR 252.000,00

(in Worten: Euro zweihundertzweiundfünfzigtausend)

vereinbart. Der Kaufpreis ist ein Fixpreis, welcher bereits den Bauzustand des Kaufgegenstandes gemäß Punkt IV. berücksichtigt. Dieser Verkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

2. Der Kaufpreis ist von den Käufern binnen 10 Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung spesen- und abzugsfrei auf dem Treuhandkonto der Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, IBAN: AT332011140711229855, BIC: GIBAATWWXXX bei der Erste Bank zu erlegen.

Im Falle des Zahlungsverzugs sind Verzugszinsen idHv 8 % p.a. zu leisten.

3. Weiters sind die im Folgenden angeführten Nebenkosten binnen 10 Tage nach allseitiger Vertragsunterfertigung spesen- und abzugsfrei auf dem Rechtsanwaltsanderkonto der Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, IBAN: AT312011129145172700, BIC: GIBAATWWXXX bei der Erste Bank zu erlegen:

Grunderwerbssteuer	EUR	8.925,84
Eintragungsgebühr	EUR	2.807,00
Vertragserrichtung	EUR	2.520,00
Treuhandschaft	EUR	756,00

Notarkosten	EUR	92,00
Barauslagen (USt-pflichtig)	EUR	53,20
Barauslagen (USt-frei)	EUR	257,50
<u>Umsatzsteuer</u>	<u>EUR</u>	<u>684,24</u>

SUMME EUR 16.095,78

(in Worten: Euro sechzehntausendfünfundneunzig Komma achtundsiebzig)

4. Die Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss, wird von den Vertragsparteien unwiderruflich – also auch über deren allfälligen früheren Tod hinaus – und ohne Rücksicht auf etwaig erhobene Einreden aus dem Grundgeschäft beauftragt,
 - a) nach Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Verbücherung des Vertrages aus dem Kaufpreis die Lastenfreistellung des Kaufgegenstands zu finanzieren, dies jedoch nur hinsichtlich der zu EZ 1244, C-LNR 7 und 8, Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz vorgetragenen Lasten (Pfandrechte sowie Veräußerungsverbote), und
 - b) den restlichen Kaufpreis auf ein von der Verkäuferin bekannt zu gebendes Konto auszubezahlen, sobald die Käufer – mit Ausnahme der in Punkt IV. Absatz 3. genannten Lasten – lastenfreie grundbücherliche Eigentümer des Kaufgegenstandes sind. Zinsen des Treuhandkontos kommen nicht zur Verrechnung und dafür werden keine Verwaltungskosten in Rechnung gestellt.
5. Die Vertragsparteien halten fest, dass der vereinbarte Kaufpreis für die Verkäuferin wesentliche Entscheidungsgrundlage war, den Kaufgegenstand zu verkaufen und die Verkäuferin einem Verkauf zu einem niedrigeren Preis nicht zugestimmt hätte.
6. Sollten die Käufer mit dem Erlag des Kaufpreises und/oder der Nebenkosten in Verzug geraten, so ist die Verkäuferin unter Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen zur Erklärung des Rücktrittes vom Vertrag berechtigt. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt. Im Falle eines solchen Rücktritts durch die Verkäuferin gehen sämtliche Kosten und Aufwendungen, die bis dahin entstanden sind, zu Lasten der Käufer. Ein allfällig erlegter Teilkaufpreis ist von der Treuhänderin an die Käufer auf ein von diesen bekannt zu gebendes Konto eines inländischen Kreditinstitutes zurück zu überweisen. Die auf dem Treuhandkonto auflaufenden Habenzinsen ab Erlag abzüglich Bankspesen und allfälligen Kapitalertragsabgaben gebühren in diesem Fall der Verkäuferin. Außer diesem Rücktrittsrecht besteht kein weiteres Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.
7. Im Falle des Kaufes durch zwei Eigentümerpartner trifft diese die Kaufpreis- bzw Nebenkostenzahlungspflicht solidarisch.

IV. Lastenfreiheit und Gewährleistung

1. Die Verkäuferin übernimmt, soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden und dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, eine besondere Wid-

mung, eine bestimmte Verwendbarkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit oder ein bestimmtes Erträgnis des Kaufgegenstandes. Die Käufer haben den Kaufgegenstand eingehend besichtigt und nehmen dessen Zustand ohne Vorbehalte zur Kenntnis. Die Abnützung wurde bei der einvernehmlichen Festlegung des Kaufpreises bereits berücksichtigt. Der Kaufgegenstand wird im unsanierten Zustand übernommen.

Die Käufer erklären ausdrücklich, dass ihnen das Bauzustandsgutachten gemäß § 37 Abs 4 WEG vom 30.11.2020 erstellt durch DI (FH) Daniel Gisinger übergeben wurde. Dieses Gutachten wird in den Kaufvertrag einbezogen und der darin beschriebene Bauzustand gilt als bedungene Eigenschaft und wurde bei der einvernehmlichen Festlegung des Kaufpreises bereits berücksichtigt.

2. Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand, soweit im nachfolgenden Absatz 3. nichts anderes bestimmt ist, vollkommen frei von grundbücherlichen Schulden und Lasten sowie frei von Miet-, Nutzungs- oder sonstigen Benützungsrechten der Verkäuferin oder Dritter (mit Ausnahme von etwaigen Rechten, die sich von den Käufern selbst ableiten) in den Besitz und das Eigentum der Käufer übergeht.
3. Folgende Lasten bleiben auf dem Kaufgegenstand bestehen bzw. werden noch ins Grundbuch eingetragen:
 - a) C-LNR 1, REALLAST gem Absatz 5 lit b) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der unentgeltlichen Grundabtrennung von Gst 1897 1898 zur Verbreiterung des Unterwasserkanales (Tabuladabach) für EZ 61
 - b) C-LNR 2, REALLAST gem Absatz 5 lit e) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der technischen Ausgestaltung der Zufahrtsstraße Gst 1897 1898 für EZ 61
 - c) C-NR 4, DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1987-06-10 auf Gst 1095/3 für Gst .437 in EZ 450
 - d) Geh- und Fahrrechte entsprechend Dienstbarkeitsvertrag vom heutigen Tag,
 - e) sich aus diesem Vertrag bzw aus dem Wohnungseigentum ergebende Belastungen und Beschränkungen und
 - f) allfällige Belastungen, die über eigene Veranlassung der Käufer im Zuge der Verbücherung dieses Vertrages im Grundbuch eingetragen werden.
4. Die Käufer erklären ausdrücklich, in sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Verträge anstelle der Verkäuferin einzutreten, insbesondere in die Verträge mit öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen (wie Wasser, Kanal, Müll und Strom), in den Dienstbarkeitsvertrag bezüglich Geh- und Fahrrechte vom heutigen Tag, in den Hausbesorgervertrag mit Aida Immobilienbetreuung vom 07.02.2018, in den Erdgaslieferungsvertrag vom 14./19.6.2013, in den Brandschutzvertrag vom 10.11.2020/06.04.2021, in den Baumpflegevertrag mit Stefan Giselbrecht vom 16./17.4.2018, in den Rahmenvertrag Spielplatz berpr fung vom 19.03.2019, in den Wartungsvertrag Hauswasserfilter vom 11.03.2021, in den Wartungsvertrag Sandtausch vom 25.03.2021, in den Wartungsvertrag TG Tor vom 13.04.2017, mit dem Rauchfangkehrer und in die Versicherungsverträge. Die Käufer übernehmen bezüglich des Kaufgegenstandes die Rechte und Pflichten der Verkäuferin aus diesen Verträgen und Vereinbarungen. Die vorgenannten Verträge und Vereinbarungen samt Beilagen sind den Käufern vollinhaltlich bekannt. Die Käufer verpflichten sich, die in diesem

Vertrag übernommenen Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden. Dies gilt sinngemäß für die Hausordnung der Wohnhausanlage, die diesem Vertrag als Beilage ./II angeschlossen ist und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt.

5. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG 2012, BGBl I Nr. 27/2012). Die Käufer bestätigen, dass ihnen eine Kopie des Energieausweises für das Objekt Thomasweg 7D (Energieausweis-Nr. 33632-1) vom 29.11.2012, erstellt von Gerhard Bohle, aushändig wurde.

V. Übergabe und Übernahme/Verrechnungsstichtag

1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt mit allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages durch die Vertragsparteien und nach vollständigem Erlag des Kaufpreises und der Nebenkosten bei der Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, jeweils auf das entsprechende Konto („Übergabestichtag“).
2. Mit dem Übergabestichtag (Absatz 1.) gehen Besitz und Nutzung, Gefahr und Zufall bezüglich des Kaufgegenstandes auf die Käufer über.
3. Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzungen und Erträge sowie Lasten und Aufwendungen in Bezug auf den Kaufgegenstand wird – unabhängig vom Übergabestichtag – der der allseitigen Unterfertigung nächstfolgende Monatserste vereinbart.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein allfälliges Guthaben aus der letzten offenen jährlichen Betriebs- und Bewirtschaftungskostenabrechnung den Käufern zufällt, diese aber im Gegenzug auch eine allfällige Nachzahlung aus der letzten offenen Jahresabrechnung zu tragen hat, unabhängig davon ob sie zum Zeitpunkt der Abrechnungslegung im Grundbuch eingetragen war. Die Käufer werden der Hausverwaltung einen separaten Einziehungsauftrag hinsichtlich der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten erteilen.

VI. Erklärungen

1. Die Käufer erklären, den Kaufgegenstand zum Zwecke der Nutzung als Hauptwohnsitz zu erwerben oder den Kaufgegenstand an jemanden weiterzugeben, der diese Voraussetzung erfüllt.
2. Die Käufer erklären weiters, dass diese die Transaktion im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag schließen. Sie sind weder politisch exponierte Personen, noch Familienmitglieder politisch exponierter Personen, noch einer politisch exponierten Person nahestehende Personen. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung. Die Mittel für den Kaufpreis stammen aus Eigenmitteln bzw Bankenfinanzierung.
3. Die Käufer bestätigen, dass sie in den USA nicht steuerpflichtig und in keinem teilnehmenden Staat gemäß § 91 GMSG (ausgenommen Österreich) steuerlich ansässig sind.

4. Die Käufer stimmen der Verarbeitung, der sie betreffenden personenbezogenen Daten, die in diesem Vertrag und im Zuge des gesamten Kaufprozesses dem Vertragserrichter, dem Verkäufer, der Hausverwaltung oder ähnlichen Personen übermittelt wurden, zu und nimmt zur Kenntnis, dass zum Zwecke der Erstellung und Durchführung des Kaufvertrages, der treuhändischen Abwicklung bei der Rechtsanwaltskammer Wien, der Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr für das Finanzamt, etwaiger Finanzierungen und Löschungen von Belastungen und sonstiger aufgrund dieses Vertrages notwendiger Tätigkeiten, diese personenbezogenen Daten auch an die anderen Vertragsparteien, Steuerberater, Rechtsvertreter, Banken, Finanzämter, Gerichte, Hausverwaltung, Versicherungen und ähnliche Personen, weitergegeben werden können.
5. Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsteile erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

VII. Vollmachten

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiermit die Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss, geboren am 06.08.1972, in ihrem Namen alle für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu setzen, insbesondere die Vertretung vor der Abgabenbehörde einschließlich Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer zu übernehmen, die Eingaben an Behörden und Gerichte zu unterfertigen, Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide entgegenzunehmen und allenfalls erforderliche Rechtsmittel einzubringen sowie Änderungen dieses Vertrages im Namen aller Vertragsparteien vorzunehmen und im Vollmachtsnamen in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen, sofern dies zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte. Die Bevollmächtigte ist auch berechtigt, dafür Unterbevollmächtigte zu bestellen.
2. Die Käufer bevollmächtigen den Verwalter der Liegenschaft für die Dauer seiner Bestellung, sie als Miteigentümerin der Wohnungseigentumsgemeinschaft in allen mit der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft im Zusammenhang stehenden steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten gegenüber den zuständigen Behörden und Personen rechtsgültig zu vertreten und in ihren Namen Eingaben, Steuererklärungen, etc. zu unterfertigen, Akteneinsicht zu nehmen sowie alles im Interesse der Wohnungseigentumsgemeinschaft zweckdienlich Erscheinende zu verfügen. Gemäß dem Finanzstrafgesetz gilt diese Vollmacht auch für das Verfahren in Steuerstrafsachen als Verteidiger. Ebenso gilt die Vollmacht auch für alle Kassenangelegenheiten, die mit der Finanzbehörde abzuwickeln sind, wie Umbuchungs- und Rückzahlungsanträge und Übernahme von Geld und Geldeswert. Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, Unterbevollmächtigte zu bestellen und Schriftstücke der Abgabenbehörde zu empfangen, welche nunmehr ausschließlich dem Bevollmächtigten zuzustellen sind.

VIII. Genehmigungen

Die Käufer besitzen die österreichische Staatsbürgerschaft, sind Deviseninländer und erwerben den Kaufgegenstand nicht zu Ferienzwecken, was die Käufer hiermit an Eides statt bestätigen. Da der Kaufgegenstand als Baufläche gewidmet ist, bedarf der gegenständliche Kaufvertrag keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

IX. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechts in EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz mit GST-Nr. 1095/3 für die in Spalte 1 der Tabelle in Beilage ./I genannten Personen zu den in Spalte 2 der Tabelle in Beilage ./I bezeichneten Miteigentumsanteilen aufgrund dieses Vertrages unter gleichzeitiger Verbindung der Anteile zum gemeinsamen Wohnungseigentum der Käufer, Michael Heinzle-Schneider und Frau Bianca Heinzle-Schneider, gemäß § 5 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 WEG 2002.

X. Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen allseits auf die Erben und Rechtsnachfolger über. Im Falle einer Veräußerung sind daher die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber zu überbinden, dies mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung im Falle weiterer Rechtsnachfolger.

XI. Wohnungseigentum

1. Die Käufer und die Verkäuferin begründen Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.
2. Die in der Spalte 2 der Beilage ./I angeführten Nutzwerte für die in der Spalte 3 derselben Beilage genannten Objekte samt dem in Spalte 4 und 5 genannten Zubehör wurden vom gerichtlich beeideten Bausachverständigen Ing. Michael Brandl, 6971 Hard, Fellentorweg 9 mit Gutachten vom 15.02.2021, PA: 220120 ermittelt. Sämtliche Vertragsparteien anerkennen dieses Gutachten.
3. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in Spalte 2 der Beilage ./I angeführten Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung bzw des Abstellplatzes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.
4. Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbstständige Wohnung oder sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, in der Gestalt gegenseitig ein, dass die in Spalte 1 der als Beilage ./I angeschlossenen Tabelle genannten Vertragsparteien einander gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Spalte 3 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte samt dem in Spalte 4 und 5 bezeichneten Zubehör einräumen.

5. Dies geschieht in der Weise, dass mit den in Spalte 2 der Beilage ./I angeführten Miteigentumsanteilen der in der Tabelle in Spalte 1 bezeichneten Personen jeweils untrennbar das Wohnungseigentum an den in derselben Zeile in Spalte 3 der Tabelle befindlichen Wohnungseigentumsobjekt samt dem in derselben Zeile in Spalte 4 und 5 der Tabelle befindlichen Zubehör als gegen Dritte wirksames Recht verbunden wird.

XII. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein allfälliges Guthaben aus nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nicht übertragen wird und somit keine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 besteht. Dies ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt und damit abgegolten.
2. Die Miteigentümer leisten bis zu einer allfälligen anderweitigen Beschlussfassung einen Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 in der von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Höhe. Ebenso wird vereinbart, dass Erträge aus der Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft bzw Benützungsvereinbarungen dieser Rücklage zufließen.

XIII. Hausverwaltung

1. Festgehalten wird, dass für die Verwaltung die Vorarlberger Wohnbauselbsthilfe gemeinn. reg. Gen.m.b.H. auf unbestimmte Zeit bestellt wurde. Sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter können nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen (§ 21 WEG 2002). Die Kosten der Hausverwaltung richten sich nach dem Wohngemeinnützigkeitsgesetz und den dazugehörigen Durchführungsverordnungen.
2. Die Vertragspartner vereinbaren einstimmig gemäß § 25 WEG 2002, dass der Verwalter nicht alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen hat. Eigentümerversammlungen können gemäß den Bestimmungen des WEG 2002 einberufen werden. Eigentümerversammlungen sind jedenfalls über Verlangen von drei Miteigentümern einzuberufen, die 25 % aller Miteigentumsanteile vertreten.

XIV. Aufsandung

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung,

- a) dass das Wohnungseigentum im Gutbestandsblatt EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz ersichtlich gemacht werde,
- b) dass aufgrund dieses Vertrages ob EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz bei den in Spalte 1 der Tabelle Beilage ./I genannten Personen zu den jeweils in Spalte 2 der Tabelle Beilage ./I genannten Miteigentumsanteilen das Wohnungseigentumsrecht verbunden mit Wohnungseigentum an den in Spalte 3 der Tabelle Beilage ./I genannten Wohnungen, Abstellplätzen und Einstellplätzen sowie dem in Spalte

4 und 5 der Tabelle Beilage ./I genannten Zubehör einverleibt werde.

XV. Kosten und Gebühren

1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, sowie alle weiteren als Nebenkosten unter Punkt III.3. angeführten Kosten werden vom Käufer getragen.
2. Allfällige Ertragssteuern hat jede Vertragspartei selbst zu tragen. Ebenso hat jede Vertragspartei die Kosten ihrer rechtsfreundlichen und/oder steuerlichen Beratung selbst zu tragen.

XVI. Schriftform/Salvatorische Klausel

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso das Abgehen von diesem Schriftformgebot.
2. Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages. Diesfalls gelten jene Vereinbarungen als getroffen, welche rechtswirksam sind und der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen. Gleiches gilt im Falle einer Vertragslücke.

XVII. Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die als gemeinschaftliche Urkunde bei der Hausverwaltung zur Verwahrung verbleibt. Die Verkäuferin und der Käufer erhalten jeweils eine einfache Abschrift.

XVIII. Sonstiges

Die Käufer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die Vertragserrichterin nur die Verkäuferin vertritt.

Bregenz, am 26. JULI 2021

_____, am _____

Bregenz, am 26.7.2021

BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
BWG Vorarlberg GmbH



Verkäuferin




Käufer

Beilagen:

./I – Nutzwerttabelle

./II – Hausordnung

Beilage ./I

1	2	3	4	5
Eigentümer bzw Käufer	Miteigentumsanteil/ Nutzwert Wohnung in 5402-stel	Bezeichnung Wohnung	Zubehör Kellerabteil	Zubehör Garten
BWG Vorarlberg	168	W 1	Keller 1	Garten 1
Michael Heinzle-Schneider Bianca Heinzle-Schneider	200	W 2	Keller 2/1 Keller 2/2	Garten 2
BWG Vorarlberg	166	W 3	Keller 3	
BWG Vorarlberg	186	W 4	Keller 4	
BWG Vorarlberg	158	W 5	Keller 5	
BWG Vorarlberg	180	W 6	Keller 6	
BWG Vorarlberg	166	W 7	Keller 7	Garten 7
BWG Vorarlberg	194	W 8	Keller 8	Garten 8
BWG Vorarlberg	162	W 9	Keller 9	
BWG Vorarlberg	184	W 10	Keller 10	
BWG Vorarlberg	160	W 11	Keller 11	
BWG Vorarlberg	176	W 12	Keller 12	
BWG Vorarlberg	168	W 13	Keller 13	Garten 13
BWG Vorarlberg	186	W 14	Keller 14	Garten 14
BWG Vorarlberg	162	W 15	Keller 15	
BWG Vorarlberg	186	W 16	Keller 16	
BWG Vorarlberg	158	W 17	Keller 17	
BWG Vorarlberg	178	W 18	Keller 18	
BWG Vorarlberg	164	W 19	Keller 19	Garten 19
BWG Vorarlberg	188	W 20	Keller 20	Garten 20
BWG Vorarlberg	162	W 21	Keller 21	
BWG Vorarlberg	184	W 22	Keller 22	
BWG Vorarlberg	158	W 23	Keller 23	
BWG Vorarlberg	178	W 24	Keller 24	
BWG Vorarlberg	170	W 25	Keller 25	Garten 25
BWG Vorarlberg	188	W 26	Keller 26	Garten 26
BWG Vorarlberg	164	W 27	Keller 27	
BWG Vorarlberg	188	W 28	Keller 28	
BWG Vorarlberg	156	W 29	Keller 29	
BWG Vorarlberg	176	W 30	Keller 30	

Eigentümer bzw Käufer	Miteigentumsanteil/ Nutzwert KFZ Abstell- platz In 5402-stel	Bezeichnung KFZ Abstell- platz
BWG Vorarlberg	4	AP 31
BWG Vorarlberg	2	AP 32
BWG Vorarlberg	2	AP 33
BWG Vorarlberg	2	AP 34
BWG Vorarlberg	2	AP 35

BWG Vorarlberg	2	AP 36
BWG Vorarlberg	2	AP 37
BWG Vorarlberg	2	AP 38
BWG Vorarlberg	2	AP 39
BWG Vorarlberg	2	AP 40
BWG Vorarlberg	2	AP 41
BWG Vorarlberg	2	AP 42
Michael Heinzle-Schneider Bianca Heinzle-Schneider	2	AP 43
BWG Vorarlberg	2	AP 44
BWG Vorarlberg	2	AP 45
BWG Vorarlberg	2	AP 46
BWG Vorarlberg	2	AP 47
BWG Vorarlberg	4	AP 48
BWG Vorarlberg	4	AP 49
BWG Vorarlberg	4	AP 50
BWG Vorarlberg	4	AP 51
BWG Vorarlberg	4	AP 52
Eigentümer bzw Käufer	Miteigentumsanteil/ Nutzwert KFZ Ein- stellplatz In 5402-stel	Bezeichnung KFZ Einstell- platz
BWG Vorarlberg	12	EP 53
BWG Vorarlberg	12	EP 54
BWG Vorarlberg	12	EP 55
BWG Vorarlberg	12	EP 56
BWG Vorarlberg	12	EP 57
BWG Vorarlberg	12	EP 58
BWG Vorarlberg	12	EP 59
BWG Vorarlberg	12	EP 60
BWG Vorarlberg	12	EP 61
BWG Vorarlberg	12	EP 62
BWG Vorarlberg	12	EP 63






HAUSORDNUNG

der WEG-05725 Thomasweg 7a-7d und Walgaustraße 30

Ein gedeihliches Zusammenleben beruht auf gegenseitiger Rücksichtnahme, das heißt, die Bedürfnisse der Bewohner aller Altersstufen sind zu beachten.

Diese Hausordnung ist als eine Aufstellung von Regeln zu sehen, die zu einem konfliktfreien Miteinander der Bewohner beitragen sollen. So soll sie nicht als willkürliche Einschränkung von Mieterrechten und Eigentumsrechten betrachtet werden, sondern vielmehr als Beitrag des Vermieters und Eigentümers, um schutzwürdige Interessen zu wahren – sowohl die der einzelnen Hausbewohner als auch die der Hausgemeinschaft.

Die vorliegende Hausordnung ist ein für alle Wohnhausanlagen einheitliches und unverzichtbares Grundgerüst, sie kann aber bei Bedarf – in Zusammenarbeit mit der Wohnungseigentumsgemeinschaft – durch eine Mehrheit an die jeweiligen Bedürfnisse einzelner Anlagen angepasst werden. Die Voraussetzungen für eine Adaptierung: Wesentliche Interessen des Eigentümers, des Vermieters sowie einzelner Mieter dürfen nicht verletzt werden.

Die Hausordnung ist ein Bestandteil des Mietvertrages und des Wohnungseigentumsvertrages, die Mieter und Eigentümer haften auch für das Verhalten von Mitbewohnern, Besuchern und Beauftragten innerhalb der Wohnhausanlage. Des Weiteren sind alle behördlichen Vorschriften einzuhalten, auch wenn sie hier nicht eigens angeführt werden.

Allgemeinräume

Sämtliche Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage – im Haus und auf den Freiflächen – dürfen nur ihren Bestimmungen gemäß und unter größtmöglicher Schonung der Substanz genutzt werden. Verschmutzungen muss der Verursacher entfernen, Beschädigungen muss der Verursacher beheben bzw. werden auf seine Kosten behoben.

Insoweit in diesen Bereichen die Möglichkeit des Spielens für Kinder gegeben ist, kann die Eigentümergeinschaft für die Kinder keine Verantwortung übernehmen und sind die Eltern nicht von Ihrer Aufsichtspflicht entbunden.

Regelungen für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen können von der Eigentümergeinschaft festgelegt werden, sofern schutzwürdige Interessen von Einzeleigentümern, Einzelmietern sowie des Vermieters gewahrt bleiben. Kommt eine solche Regelung nicht zustande, gelten die von der Eigentumsgemeinschaft festgelegten Regeln.

Stiegenhäuser und Gänge sind Fluchtwege und daher von Gegenständen freizuhalten. Auch alle übrigen Allgemeinräume dürfen nicht mit Möbeln, Geräten, oder Ähnlichem verstellt

werden, da dies die Reinigung sowie die Begehrbarkeit erschwert und außerdem feuerpolizeilich verboten ist.

Im Interesse des Brandschutzes darf leicht entzündliches Material nicht gelagert werden, die jeweils geltenden Lagerungsvorschriften müssen beachtet werden.

Jeder beabsichtigte bauliche Eingriff in Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage ist anzuzeigen bzw. bewilligungspflichtig. Beispiele: die Verlegung von Leitungen, das Anbringen von Satellitenanlagen. Gegebenenfalls erteilte Auflagen oder Beschränkungen sind einzuhalten.

Freiflächen

Fahrzeuge dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden, das Reparieren und Waschen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen erlaubt.

Auf den Fahr- und Gehwegen innerhalb der Wohnhausanlage sind die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung einzuhalten. Auf allen Fahrwegen ist Schritttempo zu fahren, insbesondere ist auf spielende Kinder und andere nicht motorisierte Benutzer Rücksicht zu nehmen.

Die Regelungen für die Benutzung der Kinderspielplätze und Grünanlagen werden auf die Bedürfnisse der Wohnhausanlage abgestimmt. Dabei wird sowohl auf das natürliche Spielbedürfnis der Kinder, als auch auf das Ruhebedürfnis der übrigen Bewohner Rücksicht genommen.

Müll

Jeglicher Müll ist grundsätzlich in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen, die gesetzlichen Bestimmungen zur Mülltrennung, die das Abfallwirtschaftsgesetz sowie die Verpackungsverordnung beinhalten, sind einzuhalten. Sperrmüll und Problemstoffe müssen vom Eigentümer oder Mieter auf die dafür vorgesehenen Deponien gebracht werden.

Wir ersuchen Sie zu bedenken, dass Ablagerungen außerhalb der Abfallbehälter nicht von der Müllabfuhr entsorgt werden, sondern gesondert zu Lasten der Betriebskosten – und somit aller Bewohner – entfernt werden müssen.

Hausmüll vor der Wohnungstür führt, insbesondere in der warmen Jahreszeit, zu Geruchsbelästigungen und Ungezieferbefall und ist daher nicht im Gangbereich abzustellen.

Müllentsorgung, die Lärm verursacht, darf nicht während der Ruhezeiten erfolgen.

Tierhaltung

In Wohnungen dürfen übliche Heimtiere (z.B. Hunde, Katzen, Vögel) ohne gesonderte Bewilligung der Hausverwaltung gehalten werden, solange andere Hausbewohner nicht belästigt werden und die Wohnhausanlage nicht verunreinigt oder beschädigt wird. Das Halten gefährlicher Tiere kann nicht genehmigt werden.

Die Anzahl der gehaltenen Tiere muss in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung und zur Anzahl der Bewohner stehen. Zu viele Tiere können einen Überbelag darstellen und zum Widerruf der Tierhaltenehmigung führen.

Kommt es zu fortwährenden Belästigungen durch ein Tier, kann dem betreffenden Mieter ebenfalls die Tierhaltenehmigung entzogen und die Entfernung des Tieres verlangt werden.

Die jeweiligen landesgesetzlichen Tierhaltebestimmungen sind einzuhalten.

Hunde müssen innerhalb der Wohnhausanlage an der Leine geführt werden.

Lärm

Nur wenn alle Bewohner einerseits aufeinander Rücksicht nehmen und andererseits auch die notwendige Toleranz aufbringen, wird ein ungestörtes Wohnen möglich. Zu dieser Rücksichtnahme zählt auch, unnötigen Lärm in der gesamten Wohnhausanlage zu vermeiden. Darüber hinaus sind allfällige ortspolizeiliche Bestimmungen über gesonderte Ruhezeiten zu beachten.

Sollte eine längerfristige und erhebliche Lärmentwicklung einmal unvermeidbar sein, etwa bei Umbauarbeiten aber auch Festen, empfiehlt es sich, das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen.

Das Spielen von Kindern in den dazu gewidmeten Räumen und den Außenanlagen entspricht den Anforderungen an familiengerechtes Wohnen und somit der Aufgabenstellung der Eigentümergeinschaft.

Dementsprechend ist die Geräuschentwicklung von Kindern, vor allem auf Spielplätzen, – sofern diese im Rahmen des üblichen Spiel- und Bewegungsdranges bleibt –, nicht als unnötiger Lärm anzusehen und daher von den Hausbewohnern zu akzeptieren.

Heinz L. Schneider Michael

Heinz L. Schneider Bianca

Beurk.Reg.Zl.: 860/2021, 987/2021:

Die Echtheit vorstehender:-----

1. zu Beurk.Reg.Zl.: 860/2021:-----

Zeichnung der **BWG Vorarlberg GmbH & Co OG** mit dem Sitz in Lauterach, durch die unbeschränkt haftende Gesellschafterin **BWG Vorarlberg GmbH** mit dem Sitz in Lauterach, diese durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Reinhard **Schertler**, geboren am 17.9.1976 (siebzehnten September neunzehnhundertsechundsiebzig), wohnhaft in 6923 Lauterach, Johann-Schertler-Straße 1, geleistet am 6.7.2021 (sechsten Juli zweitausend-einundzwanzig), wird beglaubigt.-----

Hiezu bescheinige ich auf Grund meiner heutigen im elektronischen Weg vorgenommenen Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass am 6.7.2021 (sechsten Juli zweitausend-einundzwanzig) sowie am heutigen Tag berechtigt waren beziehungsweise sind:-----

Herr Dipl.-Ing. Reinhard Schertler als Geschäftsführer die zu FN 347285 p des Landesgerichtes Feldkirch eingetragene BWG Vorarlberg GmbH selbständig zu vertreten, und die BWG Vorarlberg GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin die zu FN 348154 t des Landesgerichtes Feldkirch eingetragene BWG Vorarlberg GmbH & Co OG selbständig zu vertreten.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -

2. zu Beurk.Reg.Zl.: 987/2021:-----

Unterschriften: -----

a) des Herrn Michael **Heinzle-Schneider**, geboren am 2.5.1980 (zweiten Mai neunzehnhundertachtzig), wohnhaft in 6719 Bludesch, Thomasweg 7d/2,

b) der Frau Bianca **Heinzle-Schneider**, geboren am 9.9.1980 (neunten September neunzehnhundertachtzig), ebendort, -----

geleistet am 26.7.2021 (sechszwanzigsten Juli zweitausendeinundzwanzig), wird beglaubigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.

Bregenz am 26.07.2021 (sechszwanzigsten Juli zweitausendeinundzwanzig).

Bundesfinanzgebühr gemäß GebührenG in Höhe von € 14,30 entrichtet.

Dr. Ivo Fussenegger, öffentlicher Notar, Bregenz, Vorarlberg



I. Fussenegger
Öffentl. Notar



Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 06./26.07.2021

abgeschlossen zwischen

1. BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
(FN 348154 t, Landesgericht Feldkirch)
Johann-Schertler-Straße 1, 6923 Lauterach

(im Folgenden kurz die „BWG“ genannt)

und

2. Herrn Michael Heinzle-Schneider
geboren am 02.05.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

Frau Bianca Heinzle-Schneider
geboren am 09.09.1980
Thomasweg 7d/2, 6719 Bludesch

(im Folgenden kurz „HEINZLE-SCHNEIDER“ genannt)

I.

Mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 06./26.07.2021 abgeschlossen zwischen der BWG und HEINZLE-SCHNEIDER wurde auf der Liegenschaft EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch Wohnungseigentum begründet (der „Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag“).

II.

Dieser Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wird aus folgendem Grund erstellt:

Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wurde irrtümlich unter Punkt XI.2. das Datum des Gutachtens mit 15.02.2021 falsch angeführt. Richtigerweise lautet das Datum 20.07.2021.

Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wird daher wie folgt angepasst:

Der Punkt XI.2. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags wird hiermit zur Gänze durch folgendes kursiv Geschriebenes ersetzt:

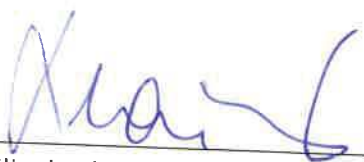
2. *Die in der Spalte 2 der Beilage ./I angeführten Nutzwerte für die in der Spalte 3 derselben Beilage genannten Objekte samt dem in Spalte 4 und 5 genannten Zubehör wurden vom gerichtlich beeideten Bausachverständigen Ing. Michael Brandl,*

6971 Hard, Fellentorweg 9 mit Gutachten vom 20.07.2021, PA: 220120 ermittelt.
Sämtliche Vertragsparteien anerkennen dieses Gutachten.

III.

Die sonstigen Bestimmungen des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Wien, am 13. Okt. 2021



Dr. Elisabeth Krainer-Senger-Weiss
für die BWG Vorarlberg GmbH & Co OG und
für Herrn Michael Heinzle-Schneider und Frau Bianca Heinzle-Schneider
gemäß Vollmacht laut Punkt VII. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags



KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
(FN 348154 t, Landesgericht Feldkirch)
Johann-Schertler-Straße 1, 6923 Lauterach

(im Folgenden kurz die "Verkäuferin" genannt)

und

2. Herrn Mehmet Iramil
geboren am 21.08.1992
Thomasweg 7B/16, 6719 Bludesch

(im Folgenden kurz der "Käufer" genannt)

wie folgt:

I. Kaufgegenstand

1. In EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz ist die Liegenschaft Grundstück Nr. 1095/3 mit der Adresse Thomasweg 7A, 7B, 7C, 7D und Walgaustraße 30, 6719 Bludesch im unverbürgten Gesamtausmaß von 5.429 m² vorgetragen. Auf dieser Liegenschaft befinden sich 5 Wohnhäuser mit 30 Mietwohnungen, 11 KFZ-Einstellplätzen und 22 KFZ-Abstellplätze.
2. Die Verkäuferin ist hinsichtlich der vorgenannten Liegenschaft u.a. Miteigentümerin zu
 - a) 186/5402-Miteigentumsanteilen, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 16 (B-LNR 18) untrennbar verbunden ist, sowie
 - b) 12/5402-Miteigentumsanteilen, mit welchen Wohnungseigentum am Einstellplatz EP 53 (B-LNr. 56) untrennbar verbunden ist.

gemeinsam (der „Kaufgegenstand“).

Bei der genannten Wohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudes Thomasweg 7B, welche eine unverbürgte Wohnfläche von 85,84 m² hat und aus 4 Zimmern, Garderobe, Küche, Gang, Abstellraum, Badezimmer und WC besteht. Der vorgenannten Wohnung sind weiters eine Veranda sowie ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet.

3. Der Kaufgegenstand ist im C-Blatt der EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz wie folgt belastet:

1 a 18/1921 REALLAST gem Absatz 5 lit b) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-

Selbstberechnung Grunderwerbssteuer

durchgeführt am 9.2.2022
gem. § 11 GrEStG unter der Erfassungs-
nummer B-123403/602 und
wird gem. § 13 GrEStG abgeführt.

Rechtsanwältin
Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss

- 11-25 der unentgeltlichen Grundabtrennung von Gst 1897 1898 zur Verbreiterung des Unterwasserkanales (Tabuladabach) für EZ 61
- 2 a 18/1921 REALLAST gem Absatz 5 lit e) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der technischen Ausgestaltung der Zufahrtsstraße Gst 1897 1898 für EZ 61
- 4 a 1453/1988 3168/2021 DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1987-06-10 auf Gst 1095/3 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
- 7 a 5377/1994 Urkunde und Pfandurkunde 1994-11-17
PFANDRECHT 15.159.000,--, 4 % Z, 12 % VuZZ, NGS 1.515.900,-- für Land Vorarlberg
- 8 a 5377/1994 VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
- 9 a 6118/2021 DIENSTBARKEIT des Gehrechtes gem Pkt 3.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1 1095/2
- 10 a 6118/2021 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes innerhalb der Garage gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1
4. Für die im Absatz 1. genannte Wohnungseigentumsanlage besteht gemäß § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 keine Rücklage.
5. Der Käufer hat am 22.11.2021 der Verkäuferin ein Angebot auf Abschluss dieses Kaufvertrages über den Kaufgegenstand unterbreitet, welches seitens der Verkäuferin am 25.11.2021 angenommen wurde. Da dieses Angebot Vertragsgrundlage ist, sind allfällig auftretende Fragen stets im Hinblick auf dieses ausführliche schriftliche Angebot des Käufers unter Berücksichtigung sämtlicher Beilagen zu beurteilen. Die Parteien bestätigen durch Unterfertigung dieses Kaufvertrages, dass ihnen das genannte Angebot mit sämtlichen Beilagen hiezu bekannt ist.
6. Die im Absatz 1. genannten Wohnhäuser wurden von der Rechtsvorgängerin der Verkäuferin, die damals eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung im Sinne des Bundesgesetzes vom 08.03.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl 1979/139 in der geltenden Fassung („Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz“) war, errichtet und im Jahre 1995 fertiggestellt. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass der Kaufgegenstand den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegt.

II. Kauf

Die Verkäuferin verkauft und übergibt dem Käufer und dieser kauft und übernimmt von der Verkäuferin die im Punkt I.2. genannten Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum mit allem Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten nach Maßgabe dieses Vertrages und des Kaufangebotes (Punkt I.5.), so wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand besessen und benützt hat oder hiezu berechtigt gewesen wäre.

III. Kaufpreis und Treuhandauftrag

1. Der von den Vertragsparteien als angemessen betrachtete Kaufpreis für den Kaufgegenstand wird einvernehmlich mit einem Pauschalbetrag in der Höhe von

EUR 265.000,00

(in Worten: Euro zweihundertfünfundsechzigtausend)

vereinbart. Der Kaufpreis ist ein Fixpreis, welcher bereits den Bauzustand des Kaufgegenstandes gemäß Punkt IV. berücksichtigt. Dieser Verkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

2. Der Kaufpreis ist vom Käufer binnen 10 Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung spesen- und abzugsfrei auf das Treuhandkonto der Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburgg. 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, IBAN: AT432011140711229869, BIC: GIBAATWWXXX bei der Erste Bank zu erlegen.

Im Falle des Zahlungsverzugs sind Verzugszinsen idHv 8 % p.a. zu leisten.

3. Der Käufer verpflichtet sich weiters, die im Folgenden angeführten Nebenkosten binnen 10 Tage nach allseitiger Vertragsunterfertigung spesen- und abzugsfrei auf das Rechtsanwaltsanderkonto der Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburgg. 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, IBAN: AT312011129145172700, BIC: GIBAATWWXXX bei der Erste Bank zu erlegen:

Grunderwerbssteuer	EUR	9.386,30
Eintragungsgebühr	EUR	2.950,00
Vertragserrichtung	EUR	2.650,00
Treuhandschaft	EUR	795,00
Notarkosten	EUR	76,00
Barauslagen (USt-pflichtig)	EUR	40,15
Barauslagen (USt-frei)	EUR	233,30
<u>Umsatzsteuer</u>	<u>EUR</u>	<u>712,23</u>

SUMME EUR 16.842,98

(in Worten: Euro sechszehntausendachthundertzweiundvierzig Komma achtundneunzig)

4. Die Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss, wird von den Vertragsparteien unwiderruflich – also auch über deren allfälligen früheren Tod hinaus – und ohne Rücksicht auf etwaig erhobene Einreden aus dem Grundgeschäft beauftragt,
- a) nach Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Verbücherung des Vertrages aus dem Kaufpreis die Lastenfreistellung des Kaufgegenstands zu finanzieren, dies jedoch nur hinsichtlich der zu EZ 1244, C-LNR 7 und 8, Grundbuch 90003 Bludesch, Bezirksgericht Bludenz vorgetragenen Lasten (Pfandrecht sowie Veräußerungsverbot), und

- b) den restlichen Kaufpreis auf ein von der Verkäuferin bekannt zu gebendes Konto auszubezahlen, sobald der Käufer – mit Ausnahme der in Punkt IV. Absatz 3. genannten Lasten – lastenfreier grundbücherlicher Eigentümer des Kaufgegenstandes ist.
5. Die Vertragsparteien halten fest, dass der vereinbarte Kaufpreis für die Verkäuferin wesentliche Entscheidungsgrundlage war, den Kaufgegenstand zu verkaufen und die Verkäuferin einem Verkauf zu einem niedrigeren Preis nicht zugestimmt hätte.
6. Sollte der Käufer mit dem Erlag des Kaufpreises und/oder der Nebenkosten in Verzug geraten, so ist die Verkäuferin unter Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen zur Erklärung des Rücktritts vom Vertrag berechtigt. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt. Im Falle eines solchen Rücktritts durch die Verkäuferin gehen sämtliche Kosten und Aufwendungen, die bis dahin entstanden sind, zu Lasten des Käufers. Ein allfällig erlegter Teilkaufpreis ist von der Treuhänderin an den Käufer auf ein von diesem bekannt zu gebendes Konto eines inländischen Kreditinstitutes zurück zu überweisen. Die auf dem Treuhandkonto auflaufenden Habenzinsen ab Erlag abzüglich Bankspesen und allfälligen Kapitalertragsabgaben gebühren in diesem Fall der Verkäuferin. Außer diesem Rücktrittsrecht besteht kein weiteres Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.

IV. Lastenfreiheit und Gewährleistung

1. Die Verkäuferin übernimmt, soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden und dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, eine besondere Widmung, eine bestimmte Verwendbarkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit oder ein bestimmtes Ertragnis des Kaufgegenstandes. Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt und nimmt dessen Zustand ohne Vorbehalte zur Kenntnis. Die Abnutzung wurde bei der einvernehmlichen Festlegung des Kaufpreises bereits berücksichtigt. Der Kaufgegenstand wird im unsanierten Zustand übernommen.

Der Käufer erklärt ausdrücklich, dass ihm das Bauzustandsgutachten gemäß § 37 Abs 4 WEG vom 30.11.2020 erstellt durch DI (FH) Daniel Gisinger übergeben wurde. Dieses Gutachten wird in den Kaufvertrag einbezogen und der darin beschriebene Bauzustand gilt als bedungene Eigenschaft und wurde bei der einvernehmlichen Festlegung des Kaufpreises bereits berücksichtigt.

2. Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand, soweit im nachfolgenden Absatz 3. nichts anderes bestimmt ist, vollkommen frei von grundbücherlichen Schulden und Lasten sowie frei von Miet-, Nutzungs- oder sonstigen Benützungsrechten der Verkäuferin oder Dritter (mit Ausnahme von etwaigen Rechten, die sich vom Käufer selbst ableiten) in den Besitz und das Eigentum des Käufers übergeht.
3. Folgende Lasten bleiben auf dem Kaufgegenstand bestehen bzw. werden noch ins Grundbuch eingetragen:
- a) C-LNR 1, REALLAST gem Absatz 5 lit b) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der unentgeltlichen Grundabtrennung von Gst 1897 1898 zur Verbreiterung des Unterwasserkanales (Tabuladabach) für EZ 61,

- b) C-LNR 2, REALLAST gem Absatz 5 lit e) Grundtausch- u Grenzberichtigungsvertrag 1920-11-25 der technischen Ausgestaltung der Zufahrtsstraße Gst 1897 1898 für EZ 61,
 - c) C-NR 4, DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1987-06-10 auf Gst 1095/3 für Gst .437 in EZ 450,
 - d) C-LNR 9, DIENSTBARKEIT des Gehrechtes gem Pkt 3.2. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1 1095/2,
 - e) C-LNR 10, DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes innerhalb der Garage gem Pkt 2.1. Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-26 samt Nachtrag 2021-10-04 auf Gst 1095/3 für Gst 1095/1,
 - f) sich aus diesem Vertrag bzw aus dem Wohnungseigentum ergebende Belastungen und Beschränkungen und
 - g) allfällige Belastungen, die über eigene Veranlassung des Käufers im Zuge der Verbücherung dieses Vertrages im Grundbuch eingetragen werden.
4. Der Käufer erklärt ausdrücklich, in sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Verträge anstelle der Verkäuferin einzutreten, insbesondere in die Verträge mit öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen (wie Wasser, Kanal, Müll und Strom), in den Dienstbarkeitsvertrag bezüglich Geh- und Fahrrechte vom heutigen Tag, in den Hausbesorgervertrag mit Aida Immobilienbetreuung vom 07.02.2018, in den Erdgaslieferungsvertrag vom 14./19.6.2013, in den Brandschutzvertrag vom 10.11.2020/06.04.2021, in den Baumpflegevertrag mit Stefan Giselbrecht vom 16./17.4.2018, in den Rahmenvertrag Spielplatzüberprüfung vom 19.03.2019, in den Wartungsvertrag Hauswasserfilter vom 11.03.2021, in den Wartungsvertrag Sandtausch vom 25.03.2021, in den Wartungsvertrag TG Tor vom 13.04.2017, mit dem Rauchfangkehrer und in die Versicherungsverträge. Der Käufer übernimmt bezüglich des Kaufgegenstandes die Rechte und Pflichten der Verkäuferin aus diesen Verträgen und Vereinbarungen. Die vorgenannten Verträge und Vereinbarungen samt Beilagen sind dem Käufer vollinhaltlich bekannt. Der Käufer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden. Dies gilt sinngemäß für die Hausordnung der Wohnhausanlage, die diesem Vertrag als Beilage ./1 angeschlossen ist und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt.
5. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG 2012, BGBl I Nr. 27/2012). Der Käufer bestätigt, dass ihm eine Kopie des Energieausweises für das Objekt Thomasweg 7B (Energieausweis-Nr. 33630-1) vom 29.11.2012, erstellt von Gerhard Bohle, aushändigt wurde.

V. Übergabe und Übernahme/Verrechnungsstichtag

1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt mit allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages durch die Vertragsparteien und nach vollständigem Erlag des Kaufpreises und der Nebenkosten bei der Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, jeweils auf das entsprechende Konto („Übergabestichtag“).

2. Mit dem Übergabestichtag (Absatz 1.) gehen Besitz und Nutzung, Gefahr und Zufall bezüglich des Kaufgegenstandes auf die Käufer über.
3. Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzungen und Erträge sowie Lasten und Aufwendungen in Bezug auf den Kaufgegenstand wird – unabhängig vom Übergabestichtag – der der allseitigen Unterfertigung nächstfolgende Monatserste vereinbart.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass ein allfälliges Guthaben aus der letzten offenen jährlichen Betriebs- und Bewirtschaftungskostenabrechnung dem Käufer zufällt, dieser aber im Gegenzug auch eine allfällige Nachzahlung aus der letzten offenen Jahresabrechnung zu tragen hat, unabhängig davon ob sie zum Zeitpunkt der Abrechnungslegung im Grundbuch eingetragen war. Der Käufer wird der Hausverwaltung einen separaten Einziehungsauftrag hinsichtlich der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten erteilen.

VI. Erklärungen

1. Der Käufer erklärt, den Kaufgegenstand zum Zwecke der Nutzung als Hauptwohnsitz zu erwerben oder den Kaufgegenstand an jemanden weiterzugeben, der diese Voraussetzung erfüllt.
2. Der Käufer erklärt weiters, dass dieser die Transaktion im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag schließt. Er ist weder politisch exponierte Person, noch Familienmitglied politisch exponierter Personen, noch einer politisch exponierten Person nahestehende Person. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung. Die Mittel für den Kaufpreis stammen aus Eigenmitteln bzw Bankenfinanzierung.
3. Der Käufer bestätigt, dass er in den USA nicht steuerpflichtig und in keinem teilnehmenden Staat gemäß § 91 GMSG (ausgenommen Österreich) steuerlich ansässig ist.
4. Der Käufer stimmt der Verarbeitung, der ihn betreffenden personenbezogenen Daten, die in diesem Vertrag und im Zuge des gesamten Kaufprozesses dem Vertragserrichter, dem Verkäufer, der Hausverwaltung oder ähnlichen Personen übermittelt wurden, zu und nimmt zur Kenntnis, dass zum Zwecke der Erstellung und Durchführung des Kaufvertrages, der treuhändischen Abwicklung bei der Rechtsanwaltskammer Wien, der Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr für das Finanzamt, etwaiger Finanzierungen und Löschungen von Belastungen und sonstiger aufgrund dieses Vertrages notwendiger Tätigkeiten, diese personenbezogenen Daten auch an die anderen Vertragsparteien, Steuerberater, Rechtsvertreter, Banken, Finanzämter, Gerichte, Hausverwaltung, Versicherungen und ähnliche Personen, weitergegeben werden können.
5. Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsteile erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.

VII. Vollmachten

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiermit die Treuhänderin Krainer-Senger-Weiss Rechtsanwalts GmbH, Code P 131791, Stallburggasse 4/13, 1010 Wien, FN 412490 d, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss, geboren am 06.08.1972, in ihrem Namen alle für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu setzen, insbesondere die Vertretung vor der Abgabenbehörde einschließlich Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer zu übernehmen, die Eingaben an Behörden und Gerichte zu unterfertigen, Schriftstücke, Beschlüsse und Bescheide entgegenzunehmen und allenfalls erforderliche Rechtsmittel einzubringen sowie Änderungen dieses Vertrages im Namen aller Vertragsparteien vorzunehmen und im Vollmachtsnamen in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen, sofern dies zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte. Die Bevollmächtigte ist auch berechtigt, dafür Unterbevollmächtigte zu bestellen.
2. Der Käufer bevollmächtigt den Verwalter der Liegenschaft für die Dauer seiner Bestellung, ihn als Miteigentümer der Wohnungseigentumsgemeinschaft in allen mit der Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft im Zusammenhang stehenden steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten gegenüber den zuständigen Behörden und Personen rechtsgültig zu vertreten und in seinem Namen Eingaben, Steuererklärungen, etc. zu unterfertigen, Akteneinsicht zu nehmen sowie alles im Interesse der Wohnungseigentumsgemeinschaft zweckdienlich Erscheinende zu verfügen. Gemäß dem Finanzstrafgesetz gilt diese Vollmacht auch für das Verfahren in Steuerstrafsachen als Verteidiger. Ebenso gilt die Vollmacht auch für alle Kassenangelegenheiten, die mit der Finanzbehörde abzuwickeln sind, wie Umbuchungs- und Rückzahlungsanträge und Übernahme von Geld und Geldeswert. Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, Unterbevollmächtigte zu bestellen und Schriftstücke der Abgabenbehörde zu empfangen, welche nunmehr ausschließlich dem Bevollmächtigten zuzustellen sind.

VIII. Kosten und Gebühren

1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, sowie alle weiteren als Nebenkosten unter Punkt III.3. angeführten Kosten werden vom Käufer getragen. Allenfalls mit einer Lastenfreistellung verbundene Kosten und Gebühren gehen jedoch zu Lasten der Verkäuferin.
2. Allfällige Ertragssteuern hat jede Vertragspartei selbst zu tragen. Ebenso hat jede Vertragspartei die Kosten ihrer rechtsfreundlichen und/oder steuerlichen Beratung selbst zu tragen.

IX. Schriftform/Salvatorische Klausel

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso das Abgehen von diesem Schriftformgebot.
2. Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages. Diesfalls gelten jene

Vereinbarungen als getroffen, welche rechtswirksam sind und der ursprünglichen Zielsetzung am nächsten kommen. Gleiches gilt im Falle einer Vertragslücke.

X. Vertragsausfertigungen

Dieser Kaufvertrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach Verbücherung der Käuferseite zusteht. Die Verkäuferin erhält eine einfache Abschrift dieses Vertrages.

XI. Genehmigungen

Der Käufer besitzt die österreichische Staatsbürgerschaft und ist Deviseninländer. Er erwirbt den Kaufgegenstand nicht zu Ferienzwecken, was der Käufer hiermit jeweils an Eides statt bestätigt. Da der Kaufgegenstand als Baufläche gewidmet ist, bedarf der gegenständliche Kaufvertrag keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

XII. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zu folgenden Grundbuchseintragungen:

In EZ 1244 Grundbuch 90003 Bludesch mit GSt-Nr. 1095/3

- a) auf die 186/5402-Miteigentumsanteile der BWG Vorarlberg GmbH & Co OG, FN 348154t, samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 16 (B-LNR 18), sowie
- b) auf die 12/5402-Miteigentumsanteile der BWG Vorarlberg GmbH & Co OG, FN 348154t, samt Wohnungseigentum Einstellplatz EP 53 (B-LNr. 56)

die Einverleibung des Eigentumsrechts für:

Herrn Mehmet Iramil, geboren am 21.08.1992, Thomasweg 7B/16, 6719 Bludesch.

XIII. Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen allseits auf die Erben und Rechtsnachfolger über. Im Falle einer Veräußerung sind daher die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Erwerber zu überbinden, dies mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung im Falle weiterer Rechtsnachfolger.

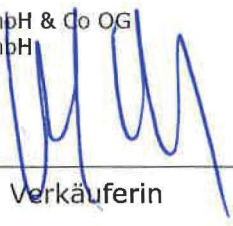
XIV. Sonstiges

Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Vertragsserrichterin nur die Verkäuferin vertritt.

Bregenz, am 26.11.2021

Bregenz, am 24. JAN. 2022

BWG Vorarlberg GmbH & Co OG
BWG Vorarlberg GmbH



Verkäuferin



Käufer

Beilage:

./1 – Hausordnung

HAUSORDNUNG

der WEG-05725 Thomasweg 7a-7d und Walgaustraße 30

Ein gedeihliches Zusammenleben beruht auf gegenseitiger Rücksichtnahme, das heißt, die Bedürfnisse der Bewohner aller Altersstufen sind zu beachten.

Diese Hausordnung ist als eine Aufstellung von Regeln zu sehen, die zu einem konfliktfreien Miteinander der Bewohner beitragen sollen. So soll sie nicht als willkürliche Einschränkung von Mieterrechten und Eigentumsrechten betrachtet werden, sondern vielmehr als Beitrag des Vermieters und Eigentümers, um schutzwürdige Interessen zu wahren – sowohl die der einzelnen Hausbewohner als auch die der Hausgemeinschaft.

Die vorliegende Hausordnung ist ein für alle Wohnhausanlagen einheitliches und unverzichtbares Grundgerüst, sie kann aber bei Bedarf – in Zusammenarbeit mit der Wohnungseigentumsgemeinschaft – durch eine Mehrheit an die jeweiligen Bedürfnisse einzelner Anlagen angepasst werden. Die Voraussetzungen für eine Adaptierung: Wesentliche Interessen des Eigentümers, des Vermieters sowie einzelner Mieter dürfen nicht verletzt werden.

Die Hausordnung ist ein Bestandteil des Mietvertrages und des Wohnungseigentumsvertrages, die Mieter und Eigentümer haften auch für das Verhalten von Mitbewohnern, Besuchern und Beauftragten innerhalb der Wohnhausanlage. Des Weiteren sind alle behördlichen Vorschriften einzuhalten, auch wenn sie hier nicht eigens angeführt werden.

Allgemeinräume

Sämtliche Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage – im Haus und auf den Freiflächen – dürfen nur ihren Bestimmungen gemäß und unter größtmöglicher Schonung der Substanz genutzt werden. Verschmutzungen muss der Verursacher entfernen, Beschädigungen muss der Verursacher beheben bzw. werden auf seine Kosten behoben.

Insoweit in diesen Bereichen die Möglichkeit des Spielens für Kinder gegeben ist, kann die Eigentümergeinschaft für die Kinder keine Verantwortung übernehmen und sind die Eltern nicht von Ihrer Aufsichtspflicht entbunden.

Regelungen für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen können von der Eigentümergeinschaft festgelegt werden, sofern schutzwürdige Interessen von Einzeleigentümern, Einzelmietern sowie des Vermieters gewahrt bleiben. Kommt eine solche Regelung nicht zustande, gelten die von der Eigentumsgemeinschaft festgelegten Regeln.

Stiegenhäuser und Gänge sind Fluchtwege und daher von Gegenständen freizuhalten. Auch alle übrigen Allgemeinräume dürfen nicht mit Möbeln, Geräten, oder Ähnlichem verstellt

werden, da dies die Reinigung sowie die Begehrbarkeit erschwert und außerdem feuerpolizeilich verboten ist.

Im Interesse des Brandschutzes darf leicht entzündliches Material nicht gelagert werden, die jeweils geltenden Lagerungsvorschriften müssen beachtet werden.

Jeder beabsichtigte bauliche Eingriff in Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage ist anzuzeigen bzw. bewilligungspflichtig. Beispiele: die Verlegung von Leitungen, das Anbringen von Satellitenanlagen. Gegebenenfalls erteilte Auflagen oder Beschränkungen sind einzuhalten.

Freiflächen

Fahrzeuge dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden, das Reparieren und Waschen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen erlaubt.

Auf den Fahr- und Gehwegen innerhalb der Wohnhausanlage sind die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung einzuhalten. Auf allen Fahrwegen ist Schritttempo zu fahren, insbesondere ist auf spielende Kinder und andere nicht motorisierte Benutzer Rücksicht zu nehmen.

Die Regelungen für die Benutzung der Kinderspielplätze und Grünanlagen werden auf die Bedürfnisse der Wohnhausanlage abgestimmt. Dabei wird sowohl auf das natürliche Spielbedürfnis der Kinder, als auch auf das Ruhebedürfnis der übrigen Bewohner Rücksicht genommen.

Müll

Jeglicher Müll ist grundsätzlich in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen, die gesetzlichen Bestimmungen zur Mülltrennung, die das Abfallwirtschaftsgesetz sowie die Verpackungsverordnung beinhalten, sind einzuhalten. Sperrmüll und Problemstoffe müssen vom Eigentümer oder Mieter auf die dafür vorgesehenen Deponien gebracht werden.

Wir ersuchen Sie zu bedenken, dass Ablagerungen außerhalb der Abfallbehälter nicht von der Müllabfuhr entsorgt werden, sondern gesondert zu Lasten der Betriebskosten – und somit aller Bewohner – entfernt werden müssen.

Hausmüll vor der Wohnungstür führt, insbesondere in der warmen Jahreszeit, zu Geruchsbelästigungen und Ungezieferbefall und ist daher nicht im Gangbereich abzustellen.

Müllentsorgung, die Lärm verursacht, darf nicht während der Ruhezeiten erfolgen.

Tierhaltung

In Wohnungen dürfen übliche Heimtiere (z.B. Hunde, Katzen, Vögel) ohne gesonderte Bewilligung der Hausverwaltung gehalten werden, solange andere Hausbewohner nicht belästigt werden und die Wohnhausanlage nicht verunreinigt oder beschädigt wird. Das Halten gefährlicher Tiere kann nicht genehmigt werden.

Die Anzahl der gehaltenen Tiere muss in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung und zur Anzahl der Bewohner stehen. Zu viele Tiere können einen Überbelag darstellen und zum Widerruf der Tierhaltenehmigung führen.

Kommt es zu fortwährenden Belästigungen durch ein Tier, kann dem betreffenden Mieter ebenfalls die Tierhaltenehmigung entzogen und die Entfernung des Tieres verlangt werden.

Die jeweiligen landesgesetzlichen Tierhaltebestimmungen sind einzuhalten.

Hunde müssen innerhalb der Wohnhausanlage an der Leine geführt werden.

Lärm

Nur wenn alle Bewohner einerseits aufeinander Rücksicht nehmen und andererseits auch die notwendige Toleranz aufbringen, wird ein ungestörtes Wohnen möglich. Zu dieser Rücksichtnahme zählt auch, unnötigen Lärm in der gesamten Wohnhausanlage zu vermeiden. Darüber hinaus sind allfällige ortspolizeiliche Bestimmungen über gesonderte Ruhezeiten zu beachten.

Sollte eine längerfristige und erhebliche Lärmentwicklung einmal unvermeidbar sein, etwa bei Umbauarbeiten aber auch Festen, empfiehlt es sich, das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen.

Das Spielen von Kindern in den dazu gewidmeten Räumen und den Außenanlagen entspricht den Anforderungen an familiengerechtes Wohnen und somit der Aufgabenstellung der Eigentümergemeinschaft.

Dementsprechend ist die Geräuschentwicklung von Kindern, vor allem auf Spielplätzen, – sofern diese im Rahmen des üblichen Spiel- und Bewegungsdranges bleibt –, nicht als unnötiger Lärm anzusehen und daher von den Hausbewohnern zu akzeptieren.



Beurk.Reg.Zl.: 1806/2021, 63/2022:

Die Echtheit vorstehender:-----

1. zu Beurk.Reg.Zl.: 1806/2021:-----

Zeichnung der **BWG Vorarlberg GmbH & Co OG** mit dem Sitz in Lauterach, durch die unbeschränkt haftende Gesellschafterin **BWG Vorarlberg GmbH** mit dem Sitz in Lauterach, diese durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Reinhard **Schertler**, geboren am 17.9.1976 (siebzehnten September neunzehnhundertsechundsiebzig), 6923 Lauterach, Johann-Schertler-Straße 1, geleistet am 26.11.2021 (sechszwanzigsten November zweitausendeinundzwanzig), wird beglaubigt.-----

Hiezu bescheinige ich auf Grund meiner heutigen im elektronischen Weg vorgenommenen Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass am 26.11.2021 (sechszwanzigsten November zweitausendeinundzwanzig), berechtigt sind:-----

Herr Dipl.-Ing. Reinhard Schertler als Geschäftsführer die zu FN 347285 p des Landesgerichtes Feldkirch eingetragene BWG Vorarlberg GmbH selbständig zu vertreten, und die BWG Vorarlberg GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin die zu FN 348154 t des Landesgerichtes Feldkirch eingetragene BWG Vorarlberg GmbH & Co OG selbständig zu vertreten.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -

2. zu Beurk.Reg.Zl.: 63/2022:-----

Unterschrift des Herrn Mehmet **Iramil**, geboren am 21.8.1992 (einundzwanzigsten August neunzehnhundertzweiundneunzig), wohnhaft in 6719 Bludesch, Thomasweg 7B/16, geleistet am 24.1.2022 (vierundzwanzigsten Jänner zweitausendzweiundzwanzig), wird beglaubigt.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -

Bregenz, am 24.01.2022 (vierundzwanzigsten Jänner zweitausendzweiundzwanzig).-----

Bundesfinanzgebühr gemäß GebührenG in Höhe von € 14,30 entrichtet.

Dr. Ivo Fussenegger, öffentlicher Notar, Bregenz, Vorarlberg



Iramil
öffentlicher Notar

