

## Beilagenverzeichnis zu 5 E 2999/24t

### Inhaltsverzeichnis

1.	Beilage .....	2
1.1.	Grundbuchauszug vom 23.03.2025 .....	2
2.	Beilage .....	5
2.1.	1Fotodokumentation .....	5
3.	Beilage .....	12
3.1.	Nutzwertgutachten vom 20.01.2013 .....	12
4.	Beilage .....	29
4.1.	Pläne aus Nutzwertgutachten .....	29
5.	Beilage .....	32
5.1.	Dienstbarkeitsvertrag vom 21.03.2013 .....	32
5.2.	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.03.2013 .....	42
6.	Beilage .....	47
6.1.	Baubescheide, beh. bew. Pläne .....	47
7.	Beilage .....	58
7.1.	Betriebskostenabrechnung .....	58
7.2.	Niederschrift Eigentümerversammlung vom 13.12.2022 .....	68
7.3.	Hausordnung .....	73
8.	Beilage .....	77
8.1.	Energieausweis vom 16.05.2022 .....	77
9.	Beilage .....	81
9.1.	Versorgungsleitungen .....	81
10.	Beilage .....	85
10.1.	Lageplan .....	85
10.2.	Flächenwidmung Besonnung .....	86
10.3.	Luftbild Stadtplan .....	89

1. Beilage

1.1. Grundbuchauszug vom 23.03.2025

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92125 Tosters EINLAGEZAHL 1625  
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 133, 134, 135, 136 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1485/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
787/10	G	GST-Fläche	* 4155	
		Bauf.(10)	779	
		Gärten(10)	3376	Böschenhahdstraße 30a
				Böschenhahdstraße 30

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

- 2 a 3431/2013 6975/2015 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes auf Gst 787/6 787/7 787/11 für Gst 787/10
- 3 a 3431/2013 6975/2015 Grunddienstbarkeit des Rechts des Anschlusses an und der Nutzung der Fernwärme-Heizzentrale sowie der Führung der Fernwärmeleitungen von der Heizzentrale zu den Fernwärmestationen auf Gst 787/6 787/11 für Gst 787/10

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

133 ANTEIL: 106/4786

[REDACTED]

[REDACTED]

- a 3432/2013 Wohnungseigentum an W 19
- b 7113/2022 IM RANG 5591/2022 Kaufvertrag 2022-07-21 Eigentumsrecht
- c 7113/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

134 ANTEIL: 106/4786

[REDACTED]

- a 3432/2013 Wohnungseigentum an W 19
- b 7113/2022 IM RANG 5591/2022 Kaufvertrag 2022-07-21 Eigentumsrecht
- c 7113/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

135 ANTEIL: 1/4786

[REDACTED]

- a 3432/2013 Wohnungseigentum an AP 10
- b 7113/2022 IM RANG 5591/2022 Kaufvertrag 2022-07-21 Eigentumsrecht
- c 7113/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

136 ANTEIL: 1/4786

[REDACTED]

- a 3432/2013 Wohnungseigentum an AP 10  
 b 7113/2022 IM RANG 5591/2022 Kaufvertrag 2022-07-21 Eigentumsrecht  
 c 7113/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 6 a 3431/2013 6975/2015  
 DIENSTBARKEIT des Gehrechtes  
 gem Pkt 2. Dienstbarkeitsvertrag 2013-03-21  
 auf Gst 787/10 für Gst 787/6 787/7 787/11
- 7 a 3431/2013  
 DIENSTBARKEIT des Rechts der Führung der Fernwärmeleitungen  
 gem Pkt 3. Dienstbarkeitsvertrag 2013-03-21  
 auf Gst 787/10 für Gst 787/7
- 8 a 3432/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 32 WEG 2002
- 43 auf Anteil B-LNR 133 bis 136  
 a 7113/2022 Schuldschein und Pfandurkunde 2022-09-14  
 PFANDRECHT EUR 124.000,--  
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 24.800,--  
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 4510/2024 Hypothekarklage (57 Cg 93/24z, LG Feldkirch)  
 c 447/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 56
- 44 auf Anteil B-LNR 133 bis 136  
 a 7113/2022 Schuldschein und Pfandurkunde 2022-09-14  
 PFANDRECHT EUR 160.000,--  
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 32.000,--  
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 4510/2024 Hypothekarklage (57 Cg 93/24z, LG Feldkirch)  
 c 447/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 56
- 49 auf Anteil B-LNR 133 bis 136  
 a 3206/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 416/24f)
- 52 auf Anteil B-LNR 133 bis 136  
 a 4661/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 583/24i)
- 56 auf Anteil B-LNR 133 bis 136  
 a 447/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von  
 -EUR 374.359,60 zuzüglich  
 6,02 % Zinsen jährlich ab 01.07.2024 aus EUR 170.406,52  
 4,30 % Zinsen jährlich ab 01.07.2024 aus EUR 132.268,35  
 4,10 % Zinsen jährlich ab 01.07.2024 aus EUR 71.684,73  
 (Titelforderung)  
 -EUR 14.340,86 samt 4 % Zinsen ab 14.10.2024 (Kosten  
 Titelverfahren)  
 -EUR 3.016,17 (darin enthalten EUR 292,41 an USt. und EUR  
 1.261,70 Barauslagen) (Kosten des Exekutionsantrages) sowie  
 allfällig weitere anfallende Exekutionskosten  
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)  
 (5 E 2999/24t, 5 E 208/25b)  
 siehe Forderungen C-LNR 43 und C-LNR 44
- 58 auf Anteil B-LNR 133 bis 136  
 a 859/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 90/25a)
- 59 auf Anteil B-LNR 133 bis 136  
 a 1485/2025 IM RANG 6304/2024 Beschluss 2025-02-17  
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 11.544,41  
 das sind:  
 EUR 9.567,47 samt 13,84 % Zinsen jährlich ab 19.10.2024  
 (Titelforderung)  
 EUR 1.256,83 samt 4 % Zinsen ab 22.10.2024 (Kosten  
 Titelverfahren)  
 EUR 720,11 (darin enthalten EUR 78,77 an USt und EUR 24,50

Barauslagen, Kosten des Exekutionsantrages)  
sowie Kosten EUR 481,82 (darin enthalten EUR 56,14 an USt  
und EUR 145,-- Eintragungsgebühr) für  
Bankhaus Denzel Aktiengesellschaft (FN 049597m)  
(5 E 2999/24t)

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

---

Grundbuch

23.03.2025 11:26:52

---

## 2. Beilage

### 2.1. 1Fotodokumentation



Südostansicht  
Parkplätze

Top 19, links  
2. von oben



Nordost/  
Nordwest

Hauseingang



Zugang  
Gartenanlage



Vorraum



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Bad





WC



Küche



Wohnen



Balkon



Balkontüre



Parteienkeller



Keller zu W 19  
Böschenhahd-  
str. 30a

Allgemein



Eingang



Stiegenhaus



Waschküche/  
Trockenraum

### 3. Beilage

#### 3.1. Nutzwertgutachten vom 20.01.2013

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 1625  
Grundbuch 92125 Tosters  
Bezirksgericht Feldkirch  
Gstnr. 787/10  
in 6800 Feldkirch  
Böschenhahndstraße 30 u. 30a

Hard, 20.01.2013

PA. : 160910-719

BG 921 TZ 3432/2013

- 2 -

I. Auftraggeber für dieses Gutachten:

Dieses Gutachten wurde von Herrn Dipl. Ing. Reinhard Schertler von der BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG am 16.09.2010 mündlich in Auftrag gegeben.

II. Stichtag des Gutachtens:

Dieses Gutachten wird mit Stichtag 01.03.2012 erstellt.

III. Grundlagen für diese Nutzwertfestsetzung:

Als Grundlage für diese Nutzwertfestsetzung gelten nachstehende Unterlagen, die Planunterlagen wurden weder bautechnisch noch rechtlich überprüft:

- a) die vorliegenden Einreichpläne der BUWOG Gemeinnützige Wohnungsges. für Bundesbedienstete Ges.m.b.H., Plankeng. 3, Wien
- b) Computerfiles der Planunterlagen in Form von DXF oder DWG Files.
- c) die Baubewilligung vom 17.11.1981, Zl. III-8230 Cr.;
- d) eine Mappenblattkopie im Maßstab 1:1000
- e) die zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber.
- f) ein Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis der Katastralgemeinde Tosters vom 16.02.2012
- g) die beiliegende Nutzflächenberechnung

BG 921 TZ 3432/2013

- 3 -

IV. Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft in Einlagezahl 1625 der Katastralgemeinde 92125 Tosters bestehend aus dem Grundstück Nr. 787/10 steht lt. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis vom 16.02.2012 im Eigentum der Buwog Vorarlberg GmbH & Co OG; Hofsteigstraße 4, 6923 Lauterach zu 1/1 Anteilen.

V. Beschreibung:

Es ist beabsichtigt, für die bestehende Wohnanlage Böschenmahdstraße 30 u. 30a, Feldkirch-Tosters, auf Grundstück Nr. 787/10 KG Tosters, Wohnungseigentum zu begründen. Die Wohnanlage wurde nach den Plänen der BUWOG gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete Ges.m.b.H., Plankengasse 3, Wien mit Bescheid der Stadt Feldkirch vom 17.11.1981 baupolizeilich bewilligt. Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern welche zusammengebaut sind und zwar den aus Häusern Böschenmahdstraße 30 und 30a. Jedes Haus ist unterkellert und weist weiters ein Erd- und drei Obergeschosse auf. Im Untergeschoss von Haus 30 befindet sich im Wesentlichen die Tiefgarage, im Untergeschoss von Haus 30a die Parteienkeller, der

BG 921 TZ 3432/2013

- 4 -

Fahrradraum und der Wasch- und Trockenraum.  
In jedem Haus befinden sich im EG und in den Obergeschossen jeweils drei Wohnungen. Die Vertikalerschließung erfolgt für jedes Haus über ein eigenes Stiegenhaus. Das Grundstück 787/7 auf welchem sich noch die Wohnanlage Riedteilweg 28 u. 28a befindet, soll in zwei Grundstücke, und zwar in 787/7 und 787/10 geteilt werden. Die Häuser Riedteilweg 30 und 30a befinden sich hinkünftig auf Grundstück 787/10.

VI. Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte:

Aufgrund des bewilligten und in Rechtskraft erwachsenen Planes sind auf der Liegenschaft vierundzwanzig Wohnungen, siebzehn KFZ Einstellplätze und siebzehn KFZ Abstellplätze als Wohnungseigentumsobjekte vorhanden.

VII. Gliederung und Topeinteilung:

Die vorhandenen Räume werden aufgeteilt in: zugeteilte Flächen; Flächen, welche einem eigenem TOP angehören, entweder innerhalb eines Wohnungsverbandes ( selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit bzw. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge) oder als Zubehör;

BG 921 TZ 3432/2013

- 5 -

Alle anderen Flächen dienen der gemeinsamen Nutzung, sind also Flächen, an denen aufgrund der Lage bzw. Nutzung Wohnungseigentum nicht bestehen kann.

Zugeteilte Flächen:

Haus Böschenmahlstraße 30a:

TOP W 01 4-Zimmerwohnung EG

bestehend aus:

Vorraum, WC, Bad, Flur, Zimmer 1, Zimmer 2,  
Zimmer 3, Abstellraum, Küche, Wohnen, Loggia, Balkon;

Zubehör: Keller

TOP W 02 3-Zimmerwohnung EG

bestehend aus:

Flur, Abstellraum, WC, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2,  
Küche, Wohnen, Loggia, Balkon;

Zubehör: Keller

TOP W 03 3-Zimmerwohnung EG

bestehend aus:

Vorraum, Abstellraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Bad, WC,  
Küche, Wohnen, Loggia, Balkon;

Zubehör: Keller

BG 921 TZ 3432/2013

- 9 -

TOP W 18 4-Zimmerwohnung OG1

bestehend aus:

Vorraum, WC, Bad, Flur, Zimmer 1, Zimmer 2,  
Zimmer 3, Abstellraum, Küche, Wohnen, Loggia, Balkon;  
Zubehör: Keller

TOP W 19 4-Zimmerwohnung OG2

bestehend aus:

Vorraum, Abstellraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,  
Bad, WC, Küche, Wohnen, Loggia, Balkon;  
Zubehör: Keller

TOP W 20 3-Zimmerwohnung OG2

bestehend aus:

Flur, Abstellraum, WC, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2,  
Küche, Wohnen, Loggia, Balkon;  
Zubehör: Keller

TOP W 21 4-Zimmerwohnung OG2

bestehend aus:

Vorraum, WC, Bad, Flur, Zimmer 1, Zimmer 2,  
Zimmer 3, Abstellraum, Küche, Wohnen, Loggia, Balkon;  
Zubehör: Keller

TOP W 22 4-Zimmerwohnung OG3

bestehend aus:

Vorraum, Abstellraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,  
Bad, WC, Küche, Wohnen, Balkon;  
Zubehör: Keller

BG 921 TZ 3432/2013

- 10 -

TOP W 23 3-Zimmerwohnung OG3

bestehend aus:

Flur, Abstellraum, WC, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2,  
Küche, Wohnen, Balkon;

Zubehör: Keller

TOP W 24 4-Zimmerwohnung OG3

bestehend aus:

Vorraum, WC, Bad, Flur, Zimmer 1, Zimmer 2,  
Zimmer 3, Abstellraum, Küche, Wohnen, Balkon;

Zubehör: Keller

TOP AP 01 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 02 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 03 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 04 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 05 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 06 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 07 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 08 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 09 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 10 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 11 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 12 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 13 KFZ Abstellplatz EG

TOP AP 14 KFZ Abstellplatz EG

BG 921 TZ 3432/2013

- 15 -

Wohnungseigentumsobjekte:

W	Wohnung
GR	Geschäftsraum
KR	Kellerraum
AP	KFZ Abstellplatz
UP	KFZ Unterstellplatz
EP	KFZ Einstellplatz

XII. Zusammenstellung:

Haus Böschenmähdstraße 30a:

<u>TOP W 01 4-Zimmerwohnung EG</u>	208 / 4786
<u>TOP W 02 3-Zimmerwohnung EG</u>	152 / 4786
<u>TOP W 03 3-Zimmerwohnung EG</u>	188 / 4786
<u>TOP W 04 4-Zimmerwohnung OG1</u>	216 / 4786
<u>TOP W 05 3-Zimmerwohnung OG1</u>	152 / 4786
<u>TOP W 06 4-Zimmerwohnung OG1</u>	210 / 4786
<u>TOP W 07 4-Zimmerwohnung OG2</u>	212 / 4786
<u>TOP W 08 3-Zimmerwohnung OG2</u>	148 / 4786
<u>TOP W 09 4-Zimmerwohnung OG2</u>	204 / 4786
<u>TOP W 10 4-Zimmerwohnung OG3</u>	210 / 4786
<u>TOP W 11 3-Zimmerwohnung OG3</u>	146 / 4786
<u>TOP W 12 4-Zimmerwohnung OG3</u>	204 / 4786

BG 921 TZ 3432/2013



- 16 -

Haus Böschenmahlstraße 30:

<u>TOP W 13 4-Zimmerwohnung EG</u>	208 / 4786
<u>TOP W 14 3-Zimmerwohnung EG</u>	152 / 4786
<u>TOP W 15 3-Zimmerwohnung EG</u>	190 / 4786
<u>TOP W 16 4-Zimmerwohnung OG1</u>	218 / 4786
<u>TOP W 17 3-Zimmerwohnung OG1</u>	152 / 4786
<u>TOP W 18 4-Zimmerwohnung OG1</u>	208 / 4786
<u>TOP W 19 4-Zimmerwohnung OG2</u>	212 / 4786
<u>TOP W 20 3-Zimmerwohnung OG2</u>	148 / 4786
<u>TOP W 21 4-Zimmerwohnung OG2</u>	204 / 4786
<u>TOP W 22 4-Zimmerwohnung OG3</u>	212 / 4786
<u>TOP W 23 3-Zimmerwohnung OG3</u>	146 / 4786
<u>TOP W 24 4-Zimmerwohnung OG3</u>	204 / 4786
<u>TOP AP 01 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 02 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 03 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 04 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 05 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 06 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 07 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 08 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 09 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 10 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786

BG 921 TZ 3432/2013

- 17 -

<u>TOP AP 11 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 12 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 13 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 14 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 15 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 16 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP AP 17 KFZ Abstellplatz EG</u>	2 / 4786
<u>TOP EP 01 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 02 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 03 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 04 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 05 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 06 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 07 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 08 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 09 KFZ Einstellplatz UG</u>	12 / 4786
<u>TOP EP 10 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 11 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 12 KFZ Einstellplatz UG</u>	18 / 4786
<u>TOP EP 13 KFZ Einstellplatz UG</u>	18 / 4786
<u>TOP EP 14 KFZ Einstellplatz UG</u>	16 / 4786
<u>TOP EP 15 KFZ Einstellplatz UG</u>	16 / 4786
<u>TOP EP 16 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>TOP EP 17 KFZ Einstellplatz UG</u>	14 / 4786
<u>zusammen</u>	<u>4786 / 4786</u>

BG 921 TZ 3432/2013

- 18 -

XIII. Beilagen:

Nutzwertberechnung	Seite 19 - 27
Zusammenstellung	Seite 28 - 39
Flächenberechnung	Seite 40 - 64
Bestätigung gem. §6 WEG	Seite 65
Grundbuchsauszug, Katasterauszug, Pläne	

Die Richtigkeit dieser Nutzwertfestsetzung wird von mir unter Hinweis auf die beim Landesgericht Feldkirch am 19.08.1997 erfolgte Eintragung in die Sachverständigenliste für die Gruppe 94.20, Wohnungseigentum, bestätigt.

Hard, den 20.01.2013

Der gerichtlich beeedete  
Sachverständige:



BG 921 TZ 3432/2013

- 25 -

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Nutzwert			
					genau	rund	einzel	gesamt
W 19	OG2	Vorraum	20,24					
		Abstellraum	1,90					
		Zimmer 1	14,89					
		Zimmer 2	11,25					
		Zimmer 3	10,39					
		Bad	5,44					
		WC	1,74					
		Küche	7,41					
		Wohnen	28,52					
		Wohnfläche	101,78	1	101,78	102		
	Loggia	2,78	0,5	1,39	1			
OG2	Balkon	2,78	0,15	0,42	1			
	Zubehör:							
UG	Keller	4,54	0,4	1,82	2	106	212	
W 20	OG2	Flur	10,54					
		Abstellraum	2,21					
		WC	1,52					
		Bad	3,96					
		Zimmer 1	14,28					
		Zimmer 2	10,50					
		Küche	6,99					
		Wohnen	20,13					
		Wohnfläche	70,13	1	70,13	70		
		Loggia	2,78	0,5	1,39	1		
	OG2	Balkon	2,78	0,15	0,42	1		
Zubehör:								
UG	Keller	4,53	0,4	1,81	2	74	148	
W 21	OG2	Vorraum	12,89					
		WC	1,34					
		Bad	5,26					
		Flur	4,45					
		Zimmer 1	14,34					
		Zimmer 2	11,01					
		Zimmer 3	11,66					
		Abstellraum	2,71					
		Küche	8,56					
		Wohnen	25,45					
		Wohnfläche	97,67	1	97,67	98		
		Loggia	2,78	0,5	1,39	1		
		OG2	Balkon	2,78	0,15	0,42	1	
	Zubehör:							
UG	Keller	5,24	0,4	2,10	2	102	204	

BG 921 TZ 3432/2013

- 27 -

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs- eigentum	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	Nutzwert			
					genau	rund	einzel	gesamt
AP 01	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 02	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 03	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 04	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 05	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 06	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 07	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 08	EG	KFZ Abstellplatz	12,00	0,1	1,20	1	1	2
AP 09	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 10	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 11	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 12	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 13	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 14	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 15	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 16	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
AP 17	EG	KFZ Abstellplatz	12,10	0,1	1,21	1	1	2
EP 01	UG	KFZ Einstellplatz	13,68	0,5	6,84	7	7	14
EP 02	UG	KFZ Einstellplatz	13,68	0,5	6,84	7	7	14
EP 03	UG	KFZ Einstellplatz	14,59	0,5	7,30	7	7	14
EP 04	UG	KFZ Einstellplatz	14,35	0,5	7,18	7	7	14
EP 05	UG	KFZ Einstellplatz	14,35	0,5	7,18	7	7	14
EP 06	UG	KFZ Einstellplatz	14,35	0,5	7,18	7	7	14
EP 07	UG	KFZ Einstellplatz	14,35	0,5	7,18	7	7	14
EP 08	UG	KFZ Einstellplatz	14,35	0,5	7,18	7	7	14
EP 09	UG	KFZ Einstellplatz	12,77	0,5	6,39	6	6	12
EP 10	UG	KFZ Einstellplatz	13,35	0,5	6,68	7	7	14
EP 11	UG	KFZ Einstellplatz	13,57	0,5	6,79	7	7	14
EP 12	UG	KFZ Einstellplatz	17,92	0,5	8,96	9	9	18
EP 13	UG	KFZ Einstellplatz	17,11	0,5	8,56	9	9	18
EP 14	UG	KFZ Einstellplatz	15,45	0,5	7,73	8	8	16
EP 15	UG	KFZ Einstellplatz	15,48	0,5	7,74	8	8	16
EP 16	UG	KFZ Einstellplatz	14,68	0,5	7,34	7	7	14
EP 17	UG	KFZ Einstellplatz	14,68	0,5	7,34	7	7	14
							2393	4786

BG 921 TZ 3432/2013



- 57 -

Wohnfläche TOP W 18					<b>97,80 m<sup>2</sup></b>
b) Loggia	3,70	1,35	1		<b>5,00 m<sup>2</sup></b>
c) Balkon	3,70	2,05	1		<b>7,59 m<sup>2</sup></b>
c) Keller	1,97	2,83	1		<b>5,57 m<sup>2</sup></b>
<b>TOP W 19 4-Zimmerwohnung OG2</b>					
a) Wohnfläche					
Vorraum	6,92	1,05	1	7,27	
	0,91	1,95	1	1,78	
	1,95	1,95	0,5 2	1,90	
	1,90	1,50	1	2,85	
	1,10	3,00	1	3,30	
	2,85	2,12	0,5 2	3,02	
	2,24	0,45	0,5 2	0,51	
	-1,08	0,36	1	-0,39	20,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,65	1,15	1		1,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	2,90	4,50	1	13,05	
	1,60	1,15	1	1,84	14,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	2,50	4,50	1		11,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	2,77	3,75	1		10,39 m <sup>2</sup>
Bad	2,60	0,92	1	2,38	
	1,46	2,60	0,5 2	1,90	
	0,80	2,88	0,5 2	1,16	5,44 m <sup>2</sup>
WC	0,95	1,83	1		1,74 m <sup>2</sup>
Küche	3,25	2,28	1		7,41 m <sup>2</sup>
Wohnen	5,27	1,95	0,5 2	5,15	

BG 921 TZ 3432/2013

- 58 -

	3,18	0,86	0,5	2	1,36	
	2,86	1,31	0,5	2	1,88	
	2,25	2,25	0,5	2	2,53	
	4,00	4,40		1	17,60	28,52 m <sup>2</sup>
Wohnfläche TOP W 19						<b>101,78 m<sup>2</sup></b>
b) Loggia						
	3,70	0,75		1		<b>2,78 m<sup>2</sup></b>
c) Balkon						
	3,70	0,75		1		<b>2,78 m<sup>2</sup></b>
c) Keller						
	2,00	2,27		1		<b>4,54 m<sup>2</sup></b>

### TOP W 20 3-Zimmerwohnung OG2

Flur

	2,04	1,08		1	2,20	
	2,40	1,57		1	3,77	
	4,35	1,05		1	4,57	10,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum						
	2,10	1,05		1		2,21 m <sup>2</sup>
WC						
	1,45	1,05		1		1,52 m <sup>2</sup>
Bad						
	1,80	2,20		1		3,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 1						
	3,40	4,20		1		14,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 2						
	2,50	4,20		1		10,50 m <sup>2</sup>
Küche						
	1,80	3,00		1	5,40	
	0,60	2,65		1	1,59	6,99 m <sup>2</sup>
Wohnen						
	3,50	5,75		1		20,13 m <sup>2</sup>
Wohnfläche TOP W 20						<b>70,13 m<sup>2</sup></b>
b) Loggia						
	3,70	0,75		1		<b>2,78 m<sup>2</sup></b>
c) Balkon						
	3,70	0,75		1		<b>2,78 m<sup>2</sup></b>

BG 921 TZ 3432/2013



- 63 -

<b>TOP AP 06 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,40	1		12,00 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 07 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,40	1		12,00 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 08 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,40	1		12,00 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 09 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 10 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 11 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 12 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 13 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 14 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 15 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 16 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP AP 17 KFZ Abstellplatz EG</b>					
	5,00	2,42	1		12,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP EP 01 KFZ Einstellplatz UG</b>					
	2,85	4,80	1		13,68 m <sup>2</sup>
<b>TOP EP 02 KFZ Einstellplatz UG</b>					
	2,85	4,80	1		13,68 m <sup>2</sup>
<b>TOP EP 03 KFZ Einstellplatz UG</b>					
	3,05	4,80	1	14,64	
	-0,15	0,30	1	-0,05	14,59 m <sup>2</sup>
<b>TOP EP 04 KFZ Einstellplatz UG</b>					
	3,00	4,80	1	14,40	
	-0,15	0,30	1	-0,05	14,35 m <sup>2</sup>

BG 921 TZ 3432/2013

- 65 -

ING. MICHAEL BRANDL

Ger. beeid. Sachverständiger  
Ortsschätzer

6971 Hard, Fellentorweg 9  
Telefon 05574/78388

## BESCHEINIGUNG

Gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten i. S. d. § 1 Abs. 1 WEG 2002.

Politische Gemeinde: Feldkirch  
Grundbuch / Katastralgemeinde: Tosters  
Einlagezahl: 1625  
Grundstück Nr.: 787/10  
Verkehrsfläche und Orientierungsnummer: Böschenmahdstraße 30 u. 30a

### Grundlagen:

Nutzwertgutachten vom: 20.03.2012  
Baubewilligung vom: 17.11.1981, Zahl III-8230 Cr.

Gem. § 6 Abs. 1 Z 2 des WEG 2002 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohnungen: vierundzwanzig, nämlich W 01 bis W 24

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Es sind keine sonstigen Räumlichkeiten vorhanden

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Gesamtzahl der KFZ Abstellplätze vierunddreissig, Wohnungseigentum wird begründet an den Einstellplätzen EP 01 bis EP 17, sowie an den Abstellplätzen AP 01 bis AP 17

Diese Bescheinigung dient als Beilage zum Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums in das Grundbuch.

Hard, 21.02.2013



BG 921 TZ 3432/2013

#### 4. Beilage

##### 4.1. Pläne aus Nutzwertgutachten



BG 921 TZ 3432/2013

### BUWOG

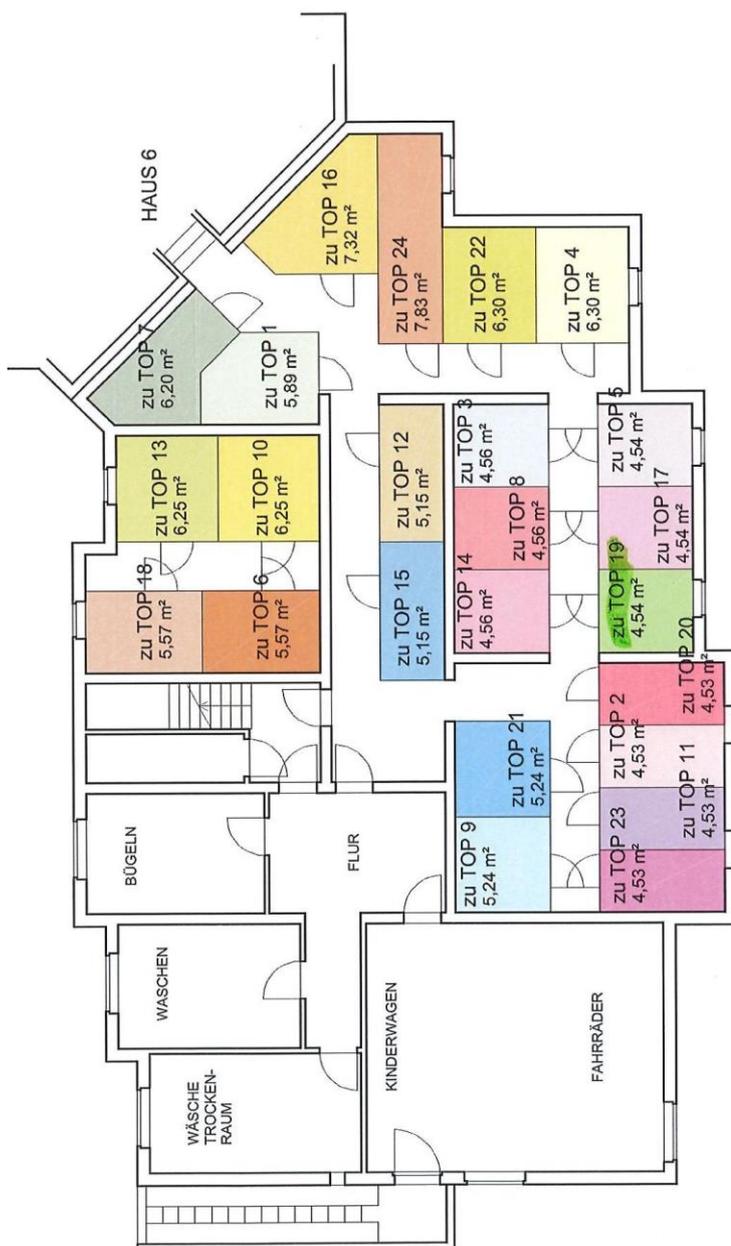
Feldkirch, Böschenhahstr. 30
Geschoss: OG2
Maßstab: ohne
Plannummer: 719-6-04/mb
Datum: 12.11.10



BG 921 TZ 3432/2013

### BUWOG

Feldkirch, Böschennahdstr. 30a
Geschoss: KG
Maßstab: ohne
Plannummer: 719-5-01/mb
Datum: 12.11.10





<b>BUWOG</b>	
Feldkirch, Böschenhaidstr. 30 u. 30a c	BG 921
Geschoss: Lageplan	TZ 3432/2013
Maßstab: ohne	
Plannummer: 719-8-02/mb	
Datum: 12.11.10	

## 5. Beilage

### 5.1. Dienstbarkeitsvertrag vom 21.03.2013

#### Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. der BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG  
(FN 348154 t, Landesgericht Feldkirch)  
Hofsteigstraße 4, 6923 Lauterach

(im Folgenden kurz die „BUWOG Vorarlberg“ genannt)

und

2. Frau Dr. Elena Golmejer  
geboren am 25.09.1965  
Rhetikusstraße 17, 6800 Feldkirch

(im Folgenden kurz „Golmejer“ genannt)

und

3. Herrn Norbert Fröhlich  
geboren am 24.04.1959  
Lambrechtgasse 2/8, 1040 Wien

(im Folgenden kurz „Fröhlich“ genannt)

am heutigen Tag wie folgt:

#### 1. Grundbuchstand

- 1.1. Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag werden die BUWOG Vorarlberg und Golmejer Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, Grundbuch 92125 Tosters, BG Feldkirch mit dem Grundstück Nr. 787/7 (im Folgenden kurz "Liegenschaft EZ 1080" genannt).
- 1.2. Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag werden die BUWOG Vorarlberg und Fröhlich Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, Grundbuch 92125 Tosters, BG Feldkirch mit dem Grundstück Nr. 787/10 (im Folgenden kurz "Liegenschaft EZ 1625" genannt).
- 1.3. Die BUWOG Vorarlberg ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1089, Grundbuch 92125 Tosters, BG Feldkirch mit dem Grundstück Nr. 787/6 (im folgenden kurz "Liegenschaft EZ 1089" genannt).
- 1.4. Es wird festgehalten, dass vor der Parifizierung die BUWOG Vorarlberg grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaften EZ 1089, EZ 1080 und EZ



1625 war. Im Zuge der Parifizierung und des Verkaufs von Wohnungen einerseits auf der Liegenschaft EZ 1080, andererseits auf der Liegenschaft 1625 an einerseits Golmejer und andererseits Fröhlich wird dieser Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Der gegenständliche Dienstbarkeitsvertrag wird zeitnah mit der Parifizierung der Liegenschaften und Wohnungsverkäufen abgeschlossen.

## 2. Gerechte

- 2.1. Die BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1080 zugunsten (i) der BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, und ihrer Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1625, sowie zugunsten (ii) der BUWOG Vorarlberg als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1089 und ihrer Rechtsnachfolger, im Eigentum an der Liegenschaft EZ 1089 das Gehrecht auf der im beiliegenden Plan Beilage 1a orange eingezeichneten Fläche ein.

Die BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, sowie die BUWOG Vorarlberg als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1089 nehmen diese Dienstbarkeitseinräumungen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im (Mit)Eigentum an den jeweiligen Liegenschaften bzw an Anteilen dieser Liegenschaften an.

- 2.2. Die BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1625 zugunsten (i) der BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, und ihrer Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1080, sowie zugunsten (ii) der BUWOG Vorarlberg als Eigentümer der Liegenschaft EZ 1089 und ihrer Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft EZ 1089 das Gehrecht auf der im beiliegenden Plan Beilage 1a orange eingezeichneten Fläche ein.

Die BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, sowie die BUWOG Vorarlberg als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1089 nehmen diese Dienstbarkeitseinräumungen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im (Mit)Eigentum an den jeweiligen Liegenschaften bzw an Anteilen dieser Liegenschaften an.

- 2.3. Die BUWOG Vorarlberg als Eigentümer der Liegenschaft EZ 1089, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft EZ 1089 zugunsten (i) der BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, und ihrer Rechtsnachfolger im Miteigentum der Liegenschaft EZ 1080, sowie zugunsten (ii) der BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, und ihrer Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1625 das Gehrecht auf der im beiliegenden Plan Beilage 1a orange eingezeichneten Fläche ein.

Die BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, sowie die BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zu-



künftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, nehmen diese Dienstbarkeits-einräumungen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum an den jeweiligen Liegenschaften bzw an Anteilen dieser Liegenschaften an.

- 2.4. Die Einräumung und Aufrechterhaltung der angeführten Dienstbarkeiten unter diesem Punkt 2. dieses Dienstbarkeitsvertrages erfolgen auf Dauer und kostenlos.
- 2.5. In diesem Zusammenhang wird vereinbart, dass die jeweiligen (Mit)Eigentümer der Liegenschaften für die Wege, die auf ihrer Liegenschaft situiert sind, verantwortlich sind, das bedeutet, dass diese so er- und Instandgehalten werden müssen, dass das Gehrecht in diesem Punkt des Dienstbarkeitsvertrages problem- und gefahrlos von allen Berechtigten ausgeübt werden kann. Die jeweiligen (Mit)Eigentümer sind dafür verantwortlich und haften für ein etwaiges diesbezügliches Verschulden.

### 3. Fernwärme – Leitungsrechte

- 3.1. Auf den Liegenschaften EZ 1080, EZ 1625 und EZ 1089 ist für Heizung und Warmwasser eine Fernwärmanlage errichtet. Die Heizzentrale befindet sich im Gebäude auf der Liegenschaft EZ 1089. Von dieser Heizzentrale aus werden mittels Leitungen die Gebäude auf den Liegenschaften EZ 1089, EZ 1625 und EZ 1080 mit Wärme und Warmwasser versorgt. In dem als Beilage 1a diesem Dienstbarkeitsvertrag angeschlossenen Plan ist die Position der Heizzentrale mit einem blauen Rechteck mit der Nummer 1, die Leitungsführungen durch blaue Linien und die Stationen mit blauen Rechtecken mit den Nummern 2-7 eingezeichnet. In der diesem Dienstbarkeitsvertrag als Beilage 1b angeschlossenen schematischen Darstellung der Fernwärmanlage sind die einzelnen Stationen mit Worten näher beschrieben.
- 3.2. Die BUWOG Vorarlberg als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1089 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger zugunsten der BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, und ihrer Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1625, sowie zugunsten der BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, und ihrer Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1080 das Recht des Anschlusses an und der Nutzung der Fernwärme-Heizzentrale und der Führung der Fernwärmeleitungen von der Heizzentrale situiert auf der Liegenschaft EZ 1089 über die Liegenschaft EZ 1625 und weiter auf die Liegenschaft EZ 1080 zu den jeweiligen Fernwärmeübergabe-/-übernahmestationen bzw Boiler, wie im Plan Beilage 1a blau eingezeichnet und im Plan Beilage 1b in blau näher beschrieben ist.

Die BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, und die BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, nehmen diese Dienstbarkeits-einräumungen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum an den jeweiligen Liegenschaften an.

- 3.3. Die BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der



Liegenschaft EZ 1625, räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der Liegenschaft EZ 1625 zugunsten der BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, und ihrer Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1080 das Recht der Führung der Fernwärmeleitungen, wie im Plan Beilage 1a blau eingezeichnet und im Plan Beilage 1b in blau näher beschrieben.

Die BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, nehmen diese Dienstbarkeitseinräumungen jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft EZ 1080 an.

- 3.4. Die Einräumung und Aufrechterhaltung der angeführten Dienstbarkeiten unter Punkt 3. dieses Dienstbarkeitsvertrages erfolgen auf Dauer und kostenlos.
- 3.5. Für die Wartung und Instandhaltung der Heizzentrale sowie des Leitungsverlaufs bis zur Station 2 sind die (Mit)Eigentümer der Liegenschaften EZ 1089, EZ 1625 und EZ 1080 verantwortlich. Für die Wartung und Instandhaltung des Leitungsverlaufs von Station 2 bis Station 4 sind die Miteigentümer der Liegenschaften EZ 1625 und EZ 1080 verantwortlich. Für die Wartung und Instandhaltung des Leitungsverlaufs von Station 4 bis Station 7 sind die Miteigentümer der Liegenschaften EZ 1080 verantwortlich. Die (Mit)Eigentümer der jeweiligen Liegenschaften räumen den jeweils verpflichteten (Mit)Eigentümern zur Erfüllung dieser Verpflichtung das Recht ein, ihre Liegenschaften zu betreten und entsprechende Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf ihren Liegenschaften durchzuführen. Die Arbeiten müssen vorab angemessen angekündigt und zeitlich abgestimmt und in einer solche Weise durchgeführt werden, dass sie die dadurch belastete Liegenschaft und ihre Bewohner so wenig wie möglich beeinträchtigen. Am Ende der Arbeiten ist der vorherige Zustand wiederherzustellen.
- 3.6. Zur Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser sind an den Stationen 1-6 Wärmemengenzähler angebracht, sodass der Verbrauch direkt den einzelnen Wohnhäusern auf den Liegenschaften EZ 1089, EZ 1625 und EZ 1080 zugeordnet und entsprechend abgerechnet werden können.
- 3.7. Sollte eine Erneuerung der Heizzentrale, der Übergabe-/Übernahmestationen und/oder der Leitungen notwendig werden, verpflichten sich die (Mit)Eigentümer der Liegenschaften EZ 1089, EZ 1625 und EZ 1080 für sich und ihre Rechtsnachfolger, diese Arbeiten ohne Verzug durchzuführen, wobei die diesbezügliche Verantwortung der in Punkt 3.5. oben beschriebenen entspricht. Die dafür notwendigen Arbeiten sind zu dulden und gegebenenfalls auch einer Änderung der Lage der Heizzentrale, der Übergabe-/Übernahmestationen und/oder der Leitungsführung zuzustimmen, sofern dies zur Versorgung der Liegenschaften EZ 1089, EZ 1625 und EZ 1080 mit Heizung und Warmwasser notwendig wird. Sollten diesbezüglich neue Dienstbarkeitsverträge notwendig werden, verpflichten sich die Parteien dieses Dienstbarkeitsvertrages für sich und ihre Rechtsnachfolger zum Abschluss solcher in grundbücherlicher Form.
- 3.8. Für die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Liegenschaften gemäß Punkte 3.5. und 3.7. oben sind die m<sup>2</sup> der für die Betriebskostenabrechnung verwendeten

Nutzflächen der jeweiligen Wohnanlagen heranzuziehen.

#### 4. Aufsandungserklärung

Die BUWOG Vorarlberg und Golmejer, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080, sowie die BUWOG Vorarlberg und Fröhlich, beide als (zukünftige) Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625, und die BUWOG Vorarlberg als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1089 erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch 92125 Tosters, Bezirksgericht Feldkirch folgende Eintragungen bewilligt werden dürfen:

##### 4.1.

- a) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1080 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan Beilage 1a orange gekennzeichnet, zugunsten der Liegenschaften EZ 1625 und zugunsten der Liegenschaft EZ 1089.
- b) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1625 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan Beilage 1a orange gekennzeichnet, zugunsten der Liegenschaften EZ 1080 und zugunsten der Liegenschaft EZ 1089.
- c) Im Lastenblatt ob der Liegenschaft EZ 1089 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan Beilage 1a orange gekennzeichnet, zugunsten der Liegenschaften EZ 1625 und zugunsten der Liegenschaft EZ 1080.
- d) Im Gutsbestandsblatt ob der Liegenschaft EZ 1080 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan Beilage 1a orange gekennzeichnet, gegen die Liegenschaft EZ 1625 und gegen die Liegenschaft EZ 1089.
- e) Im Gutsbestandsblatt ob der Liegenschaft EZ 1625 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan Beilage 1a orange gekennzeichnet, gegen die Liegenschaft EZ 1080 und gegen die Liegenschaft EZ 1089.
- f) Im Gutsbestandsblatt ob der Liegenschaft EZ 1089 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Gehrechts, wie im Plan Beilage 1a orange gekennzeichnet, gegen die Liegenschaft EZ 1625 und gegen die Liegenschaft EZ 1080.

##### 4.2.

- a) Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 1089 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechts des Anschlusses an und der Nutzung der Fernwärme-Heizzentrale sowie der Führung der Fernwärmeleitungen von der Heizzentrale zu den Fernwärmestationen, wie im Plan Beilage 1a mit blauer Linie eingezeichnet und im Plan Beilage 1b in blau näher beschrieben, zugunsten der Liegenschaft EZ 1625 und zugunsten der Liegenschaft EZ 1080.
- b) Im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft EZ 1625 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Rechts des Anschlusses an und der Nutzung der Fernwärme-Heizzentrale sowie der Führung der Fernwärmeleitungen, wie im Plan Beilage 1a



mit blauer Linie eingezeichnet und im Plan Beilage 1b in blau näher beschrieben, gegen die Liegenschaft EZ 1089.

- c) Im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft EZ 1080 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Rechts des Anschlusses an und der Nutzung der Fernwärme-Heizzentrale sowie der Führung der Fernwärmeleitungen, wie im Plan Beilage 1a mit blauer Linie eingezeichnet und im Plan Beilage 1b in blau näher beschrieben, gegen die Liegenschaft EZ 1089.

4.3.

- a) Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 1625 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechts der Führung der Fernwärmeleitungen, wie im Plan Beilage 1a mit blauer Linie eingezeichnet und im Plan Beilage 1b in blau näher beschrieben, zugunsten der Liegenschaft EZ 1080.
- d) Im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft EZ 1080 die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit des Rechts der Führung der Fernwärmeleitungen, wie im Plan Beilage 1a mit blauer Linie eingezeichnet und im Plan Beilage 1b in blau näher beschrieben, gegen die Liegenschaft EZ 1625.

#### **5. Kosten und Gebühren**

Die mit der erstmaligen Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von der BUWOG Vorarlberg 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 Frau Rechtsanwältin Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss, geb. 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 7.3.2013

BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG  
BUWOG Vorarlberg GmbH  
als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1080  
als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1625  
als Eigentümer der Liegenschaft EZ 1089

Bregenz, am 11.3.2013

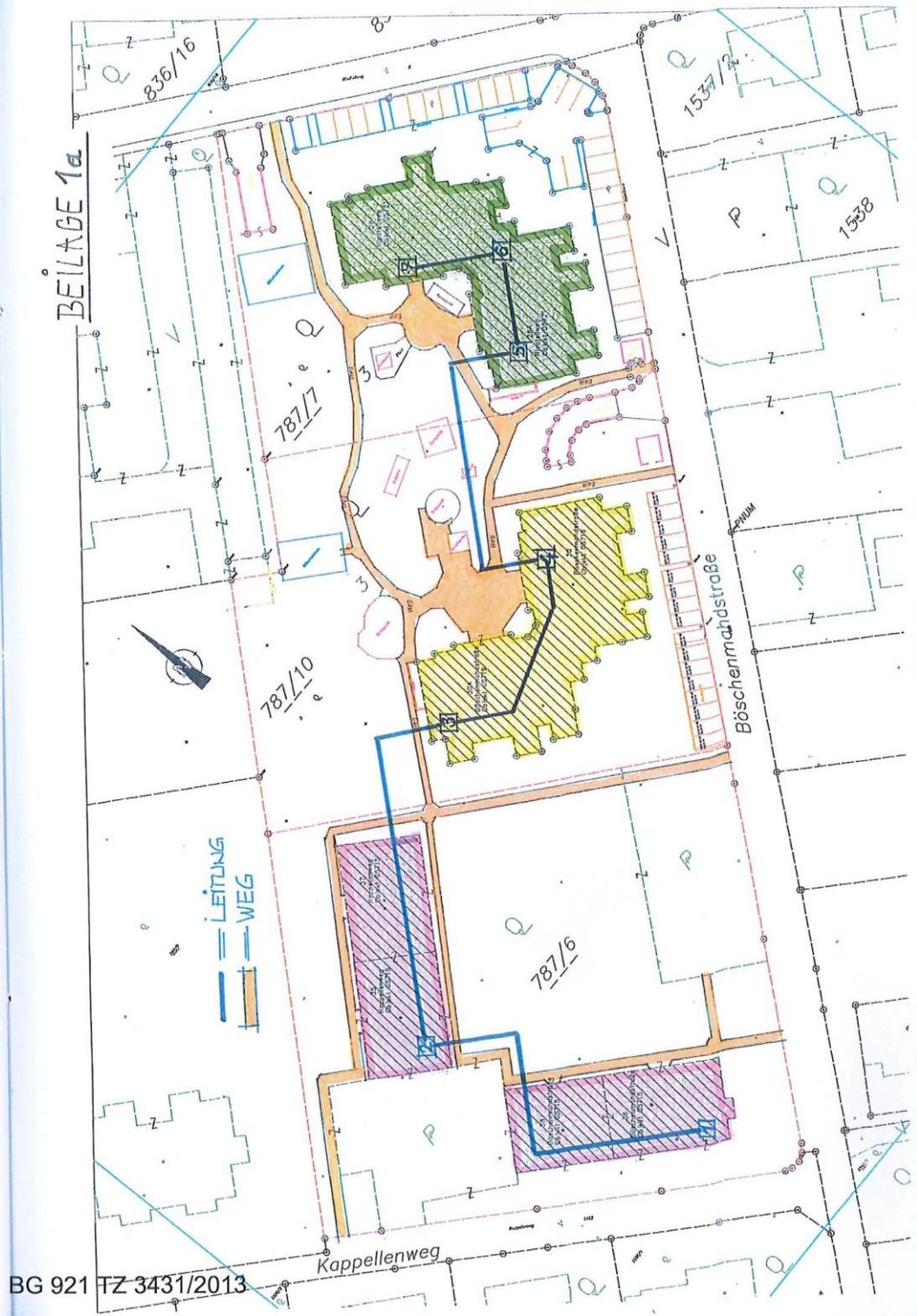
Dr. Elena Golmejer

Bregenz, am 21.3.2013

Norbert Fröhlich

**Beilagen:**

- ./1a – Planliche Darstellung der Dienstbarkeiten auf den Liegenschaften EZ 1089, EZ 1625 und EZ 1080  
./1b – Nähere Beschreibung der Fernwärme-Heizzentrale und -leitungen



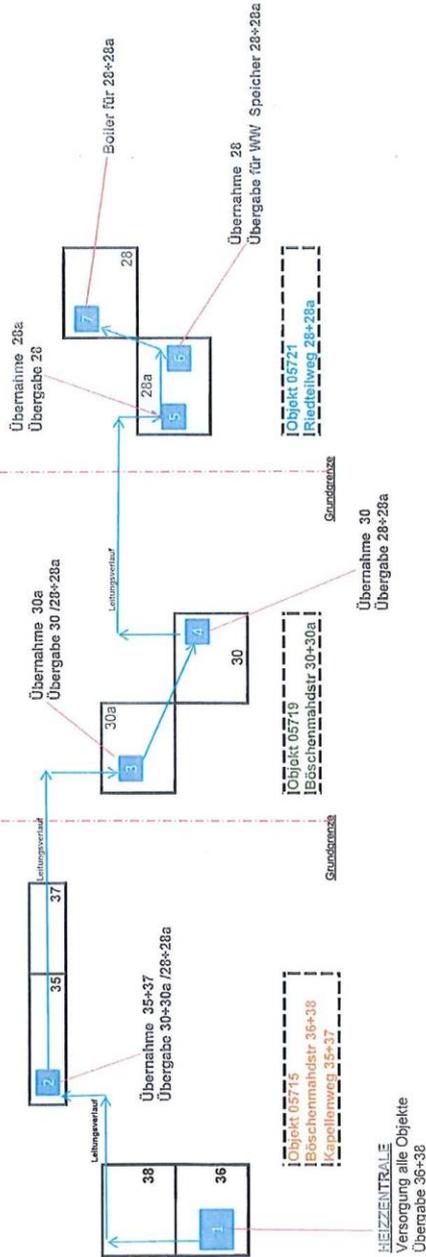
BEILAGE 1b

Objekt Feldkirch  
5721

Objekt Feldkirch  
5719

Objekt Feldkirch  
5715

Fernwärme Leitungsschema mit Übergabe- und Übernahmestationen



LEGENDE:

- Station 1= Heizzentrale, je 1 Wärmemengenzähler Heizung und Warmwasser für Haus Nr. 36 + 38
- Station 2= Übernahme je 1 Wärmemengenzähler Heizung und Warmwasser für Haus 35-37 / Übergabe Heizung und Warmwasser für die Objekte 05719 + 05721
- Station 3= Übernahme 1 Wärmemengenzähler Heizung für Haus 30a / Übergabe Heizung für Haus 30 und Objekt 05721 / Übergabe Warmwasser für Objekte 05719 + 05721
- Station 4= Übernahme 1 Wärmemengenzähler Heizung für Haus 30 und 2 Wärmemengenzähler Warmwasser für Haus 30-30a / Übergabe Heizung und Warmwasser an Objekt 05721
- Station 5= Übernahme je 1 Wärmemengenzähler Heizung und Warmwasser für Haus 28a / Übergabe Heizung und Warmwasser für Haus 28
- Station 6= Übernahme je 1 Wärmemengenzähler Heizung und Warmwasser für Haus 28
- Station 7= Stationierung der Warmwasserboiler für 28 + 28a

erstellt am 06-02-2019 HEG

1 von 1

Ausdruck vom 14.02.2013

Beurk.Reg.Zl.: 295/2013, 307/2013 und 356/2013

Die Echtheit vorstehender.....

1. zu BRZI 295/2013.....

Zeichnung der Firma **BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG** mit dem Sitz in Lauterach durch die unbeschränkt haftende Gesellschafterin Firma **BUWOG Vorarlberg GmbH** mit dem Sitz in Lauterach und diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Reinhard **Schertler**, geboren am 17.9.1976 (siebzehnter September neunzehnhundertsechundsiebzig), 6923 Lauterach, Johann-Schertler-Straße 1, geleistet am 7.3.2013 (siebter März zweitausenddreizehn), wird beglaubigt. ....

Hiezu bescheinige ich auf Grund meiner heutigen, im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass jeweils am 7.3.2013 (siebter März zweitausenddreizehn), berechtigt waren:--- Herr Dipl.-Ing. Reinhard Schertler, als Geschäftsführer die zu FN 347285 p des Landesgerichtes Feldkirch nunmehr eingetragene Firma BWG Vorarlberg GmbH, vormals BUWOG Vorarlberg GmbH, selbstständig zu vertreten, und die Firma BWG Vorarlberg GmbH, vormals BUWOG Vorarlberg GmbH, als persönlich haftende Gesellschafterin die zu FN 348154 t des Landesgerichtes Feldkirch nunmehr eingetragene Firma BWG Vorarlberg GmbH & Co OG, vormals BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG, selbstständig zu vertreten. ....

2. zu BRZI 307/2013.....

Unterschrift der Frau Dr. Elena **Golmejer**, geboren am 25.9.1965 (fünfundzwanzigster September neunzehnhundertfünfundsechzig), wohnhaft in 6800 Feldkirch, Rhetikusstraße 17, geleistet am 11.3.2013 (elfter März zweitausenddreizehn), wird beglaubigt. ....

3. zu BRZI 356/2013.....

Unterschrift des Herrn Norbert **Fröhlich**, geboren am 24.4.1959 (vierundzwanzigster April neunzehnhundertneunundfünfzig), wohnhaft in 1040 Wien, Lambrechtgasse 2/8, geleistet am 21.3.2013 (einundzwanzigster März zweitausenddreizehn), wird beglaubigt. ....

Bregenz, am 21.3.2013 (einundzwanzigster März zweitausenddreizehn). ....

Bundesfinanzgebühr gemäß GebührenG in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Ivo Fussenegger, öffentlicher Notar, Bregenz, Vorarlberg



*Ivo Fussenegger*  
Öffentl. Notar

BG 921 TZ 3431/2013

## 5.2. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.03.2013

Objekt 719, Top W 03

### Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. der BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG  
(FN 348154 t, Landesgericht Feldkirch)  
Hofsteigstraße 4, 6923 Lauterach

(im Folgenden kurz „Verkäuferin“ oder „BUWOG Vorarlberg“ genannt)

und

2. Herrn Norbert Fröhlich  
geboren am 24.04.1959  
Lambrechtgasse 2/8, 1040 Wien

(im Folgenden kurz der „Käufer“ genannt)

wie folgt:

#### I. Kaufgegenstand

1. In EZ 1625 Grundbuch 92125 Tosters, Bezirksgericht Feldkirch ist die Liegenschaft Grundstück Nr. 787/10 mit der Adresse Böschenmahdstraße 30 und 30a, 6800 Feldkirch im unverbürgten Gesamtausmaß von 4.155 m<sup>2</sup> vorgetragen (die "Liegenschaft"). Auf dieser Liegenschaft befinden sich 2 Wohnhäuser mit 24 Mietwohnungen, 17 Kfz-Abstellplätzen und 17 Kfz-Einstellplätzen.
2. Die Verkäuferin ist derzeit Alleineigentümerin der vorgenannten Liegenschaft. Auf dieser Liegenschaft soll Wohnungseigentum begründet werden. Kaufgegenständlich sind der 188/4786-Anteile an der Liegenschaft, mit welchen nach Durchführung der Parifizierung das Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 03 untrennbar verbunden ist (der „Kaufgegenstand“).

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., sofern es sich nicht um die BUWOG Vorarlberg handelt, der Käufer angeführt. Auf diese entfallen jeweils die Miteigentumsanteile in Spalte 2, mit welchen jeweils das Wohnungseigentum an den Wohnungen in Spalte 3 verbunden werden soll.

Bei der genannten Wohnung Top W 03 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Böschenmahdstraße 30a, welche eine unverbürgte Wohnfläche von 87,77 m<sup>2</sup> aufweist und aus 3 Zimmern, Vorraum, Abstellraum, Küche, Badezimmer und WC besteht. Der vorgenannten Wohnung sind ein Balkon, eine Loggia sowie ein Kellerabteil (Zubehör) zugeordnet.

SELBSTBERECHNUNG GRUND-  
ERWERBSSTEUER DURCHFÜHRUNG  
MG 5.2013 GEM. §146RESE  
UNTER DER BEZAHLUNG NR  
10 216 407 912 015 UND WIEDER GEM.  
§146RESE ABGEFÜHRT.

Dr. Elisabeth Krainer Senger-Weiss  
Rechtsanwältin  
1010 Wien, St. Ulrichs-Gasse 4/13  
T: +43 1 533 71 11, F: -22  
RA-Code: R 152825



Objekt 719, Top W 03

Spalte 2 der Tabelle in Beilage ./I bezeichneten Miteigentumsanteilen aufgrund dieses Vertrages.

**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. Wohnungseigentum**

1. Der 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 wurden vom gerichtlich beeideten Bausachverständigen Ing. Michael Brandl, 6971 Hard, Fellentorweg 9 mit Gutachten vom 20.03.2012 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 Abstellplatzes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder 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 selbständige 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 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 als gegen Dritte wirksames Recht verbunden wird.

**XV. Betriebs- und sonstige Bewirtschaftungskosten**

Die Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002, sowie sonstige Bewirtschaftungskosten werden wie bisher, also gemäß § 16 WGG, verrechnet. Gemäß § 32 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien folgenden Abrechnungsschlüssel:

**Objekt 719, Top W 03**

Top Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteile in %
1	102,95	4,67
2	75,40	3,42
3	92,89	4,21
4	106,67	4,84
5	75,27	3,41
6	102,82	4,66
7	104,32	4,73
8	72,92	3,31
9	100,47	4,56
10	101,41	4,60
11	70,01	3,17
12	97,56	4,42
13	102,95	4,67
14	75,40	3,42
15	92,89	4,21
16	106,67	4,84
17	75,27	3,41
18	102,82	4,66
19	104,32	4,73
20	72,92	3,31
21	100,47	4,56
22	101,41	4,60
23	70,01	3,17
24	97,56	4,42
<b>Summe</b>	<b>2.205,38</b>	<b>100 %</b>

Dieser Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

**XVI. Dienstbarkeiten**

1. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnhäuser der Liegenschaft erfolgt über eine Fernwärmeleitung, die nicht nur die gegenständliche Liegenschaft, sondern auch die angrenzenden Liegenschaften KG 92125 Tosters EZ 1080 und EZ 1089 betrifft. Die diesbezügliche Heizzentrale befindet sich auf der Liegenschaft EZ 1089 und die diesbezüglichen Leitungen verlaufen ausgehend von dort über die drei eben genannten Liegenschaften, sodass alle Wohngebäude auf diesen drei Liegenschaften davon versorgt werden.
2. Die im vorgehenden Absatz erwähnten Liegenschaften sind weiters durch verschiedene Wege miteinander verbunden, die von allen (Mit)Eigentümern und Mietern von Wohnungen der sich auf diesen drei Liegenschaften befindenden Wohngebäude benutzt werden dürfen.
3. In Bezug auf die in den beiden vorgenannten Absätzen genannten Rechte wird ein gesonderter Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, und die Vertragsparteien verpflichten sich, diesen ohne Verzug so zu unterfertigen, dass die Dienstbarkeiten grundbücherlich vermerkt werden können.



**Objekt 719, Top W 03**

**XVII. 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 erst vorgeschriebenen Höhe. Ebenso wird vereinbart, dass Erträge aus der Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft bzw Benützungsvereinbarungen dieser Rücklage zufließen.

**XVIII. 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 ansonsten gemäß den Bestimmungen des WEG 2002 einberufen werden. Eigentümerversammlungen sind jedenfalls über Verlangen von 3 Miteigentümern einzuberufen, die 25 % aller Miteigentumsanteile vertreten.

**XIX. Aufsandung**

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung,

- a) dass das Wohnungseigentum im Gutbestandsblatt der EZ 1625, KG 92125 Tosters, Bezirksgericht Feldkirch ersichtlich gemacht werde,
- b) dass aufgrund dieses Vertrages ob der EZ 1625, KG 92125 Tosters, Bezirksgericht Feldkirch 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 einverleibt werde, sowie
- c) dass gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 der abweichende Aufteilungsschlüssel gemäß Punkt XV. dieses Vertrages im Grundbuch der Liegenschaft EZ 1625, KG 92125 Tosters, Bezirksgericht Feldkirch ersichtlich gemacht werde.

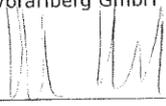
Objekt 719, Top W 03

**XX. Sonstiges**

1. Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die VertragserrichterIn nur die VerkäuferIn vertritt.
2. Sämtliche diesem Vertrag beigezeichneten Beilagen sind wesentliche und integrierende Bestandteile des Vertrages.

Bregenz \_\_\_\_\_, am 7.3.2013

BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG  
BUWOG Vorarlberg GmbH



VerkäuferIn

Bregenz, am 21. MRZ. 2013



Käufer

Beilagen:

- ./I - Nutzwerttabelle
- ./II - Hausordnung

## 6. Beilage

### 6.1. Baubescheide, beh. bew. Pläne

#### Amt der Stadt Feldkirch

Zl. III - 8230 Cr.

Feldkirch, am 17. 11. 1981

Betrifft: BUWOG - Gemeinn. Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete, Ges.m.b.H., Plankengasse 3, A 1010 Wien 1; Erstellung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern (Block II u. III) mit Tiefgaragen.

#### Baubewilligung

#### Bescheid

Die BUWOG - Gemeinn. Wohnungsgesellschaft f. Bundesbedienstete, Ges.m.b.H., hat den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage auf Gp. 787/7 KG. To-sters an der Böschenhahdstraße bzw. am Riedteilweg gestellt.

Die geplanten zwei Mehrfamilienwohnhäuser, welche aus Kellergergeschoß, Erdgeschoß und drei Obergeschossen bestehen, werden in Massivbauweise ausgeführt und erhalten insges. 48 Wohnungen. In jedem Kellergergeschoß sind die erforderlichen Abstellräume, Waschküche u. dergl. sowie eine Tiefgarage f. 17 PKW vorgesehen. Die Abfahrt zum Block Feldkirch II (6/6) erfolgt direkt von der Böschenhahdstraße und jene zum Block Feldkirch III (7/8) vom Riedteilweg über eigenem Grund und Boden. In den Tiefgaragen sind 34 Einstellplätze und im Freien 29 Abstellplätze und 1 Waschplatz geplant. Auf der verbleibenden Grünfläche wird ein Kinderspielplatz im Ausmaß v. 538 m<sup>2</sup> (dav. Kleinkinderspielplatz 218 m<sup>2</sup>) samt den erforderlichen Spielgeräten angelegt. Die Höhenlagen werden wie folgt angesetzt:

Wohnbl. II : EG-Fußboden (OF1.) = 0.15 m über d. Eingangspodest d. Trafost.

Wohnbl. III : " " " = 0.75 m " "

Zum projektierten Gehsteig a. d. Böschenhahdstraße wird mit Block II an der engsten Stelle ein Bauabstand von 11 m, mit Block III ein solcher von 15 m und zum Gehsteigrand d. Riedteilweges mit Block III ein solcher von 19 m vorgesehen. Die Bauabstände u. Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen. Als Heizung ist eine zentrale Warmwasserheizung (Erweiterung d. Heizanlage in Block I auf Gp. 787/6) geplant. Die Strom- u. Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Ortsnetze. Die Bezirks-hauptmannschaft Feldkirch hat mit Bescheid v. 25.3.1981, Zl. II-2016/81, die Bewilligung n. d. Landschaftsschutzgesetz und mit Bescheid v. 27.10.1981, Zl. II-3033/81, die wasserrechtl. Genehmigung erteilt. Bezüglich d. Detailausführung wird auf die Pläne und die Baubeschreibung verwiesen.

#### SPRUCH

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

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



B U W O G - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete  
Gesellschaft m.b.H. Plankengasse 3, 1010 Wien

Betrifft: Bauvorhaben Feldkirch II, III

Wien, am 10.12.80  
EA-Gel/pot

B A U B E S C H R E I B U N G  
=====

Nach den Einreichplänen 1:100  
Plan Nr. 332 - 347/80

A) Allgemeine Beschreibung:

Das geplante Bauvorhaben besteht aus:

- 2 Blöcken und
- 4 Stiegenhäusern mit
- 4 Geschoßen.

Das Bauvorhaben umfaßt insgesamt:

- 48 Wohnungen (3 bis 4 Raum).

In Keller-Garagen sind untergebracht:

- 24 Einstellplätze für PKW,
- 24 Abstellplätze im Freien, insgesamt
- 48 Stellplätze.

BEWILLIGT  
mit Bescheid ZI III-

08230 v. 17. NOV. 81

In den Untergeschoßen sind untergebracht:

- |   |                          |            |     |
|---|--------------------------|------------|-----|
| 1 | Hobbyraum                | auf Stiege | 8   |
| 1 | Waschküche               | " "        | 5   |
| 1 | Trockenraum              | " "        | 5   |
| 2 | Kinderwagenräume         | " "        | 5,8 |
| 2 | Fahrradräume             | " "        | 5,8 |
| 2 | Verteilerräume (Heizung) | " "        | 7,6 |
| 1 | Hausgeräteaum            | " "        | 8   |



Ferner sind im bestehenden Objekt angeordnet:

- 1 Heizzentrale

In den gärtnerisch gestalteten Freiflächen sind angeordnet:

- 2 Kleinkinderspielplätze
- 2 Rasenspielplätze für Kinder
- 2 Teppichklopfplätze
- 2 Müllplätze

B) B a u a u s f ü h r u n g :

<u>Fundamente:</u>	Streifenfundamente aus konstruktiv armiertem Beton, auf tragfähigen Boden geführt.
<u>Isolierung:</u>	Innenmauern Dichtbetonriegel 30 cm hoch, Außenmauern Dichtbeton bis über Gelände, Bitumen-Isolieranstrich bis unter Gelände.
<u>Kellermauerwerk:</u>	Außenwände 30 cm stark, Innenwände 25 cm stark, konstruktiv armierter Stampfbeton B 225 - 300.
<u>Geschoßmauerwerk:</u>	Außenwände 30 cm Gitterziegel mit äußerer Dämmung, Mittelmauern, Stiegenhaus- und Wohnungstrennwände 25 cm Lochziegel, mit Zementkalkmörtel gemauert.
<u>Zwischenwände:</u>	10 cm Leichtwandsteine mit ZM-Mörtel.
<u>Decke über Keller:</u>	Stahlbetonplatte 18 cm stark mit 7.5 cm Dämmung.
<u>Geschoßdecken:</u>	Stahlbetonplatten 18 cm stark.
<u>Stiegen:</u>	Stahlbeton-Podestplatten 18 cm stark mit Kunststeinplatten auf schwimmendem Estrich, Stahlbeton-Laufplatten 15 cm stark, elastisch gelagert, mit Kunststein-Tritt- und Setz-Platten.
<u>Dachkonstruktion:</u>	Flachdach (Warmdach) 1-schalig, mit Gefällebeton, Wärmedämmung, Dichtungsbahnen und Rundriesel.
<u>Dachentwässerung:</u>	Über Dacheinläufe und innenliegende Abfallrohre in Sickerschächte.
<u>Abwasserbeseitigung:</u>	Alle Abwässer über Puratoranlage in Sickerschächte. Fallstränge aus Geberit-Rohren, liegende Kanäle aus Geberitrohren frei an Wänden geführt.
<u>Entlüftung inneliegender Sanitärräume:</u>	Bäder, WC: Sammelentlüftung Eternit System SEE, Nebenschächte 100/150 mm, Hauptschächte 200/250 mm.
<u>Deckenputz:</u>	Deckenuntersichten gespachtelt und gemalt.
<u>Innenwandputz:</u>	2-lagiger Kalkmörtelputz gemalt.
<u>Verfliesung:</u>	Kücheninstallationswand: von 0.80 bis 1.40 m Höhe, Bäder: bis 1.80 m Höhe.
<u>Fußböden:</u>	Vorraum, Küche, Abstellraum, WC: PVC-Platten, Bäder: Klinkerplatten, Wohnräume: Klebeparkett, Schlaf- und Kinderzimmer: Teppichboden, auf schwimmendem Betonestrich.
<u>Türen:</u>	Hauseingangstüren: Stahl-Alu-Glastüren, Innentüren: Vollbau- oder Glastüren furniert Stahlzargen mit Dichtungen.



<u>Fenster und Balkontüren:</u>	Holz-Fenster naturfarbig, dunkel, mit 3-fach Isolierverglasung und Innenjalousien.
<u>Fassadengestaltung:</u>	Vorspritzer Zementmörtel, Unterputz Kalkzementmörtel, Oberputz Kalkmörtel gekratzt, mehrfarbig in hellen Farben.
<u>Balkongeländer:</u>	Stahlbetonbrüstungen mit Pflanzentrögen und Handlauf aus Profilrohr.
<u>Stiegegeländer:</u>	Stahlkonstruktion mit Holzhandläufen.
<u>Beheizung:</u>	Zentralheizung, Zählung mittels Verdunstungsmessern, Heizkörper in jedem Raum unter Fenster, in jeder Wohnung Anschluß an Notkamin.
<u>San.-Installation:</u>	Anschluß an Ortswasserleitung, Verteilleitungen aus verzinkten Rohren, Je Wohnung: 1 Niederspül-WC, 1 Doppelabwäsche, 1 Badewanne, 1 Waschbecken, 1 Elt-Heißwasserspeicher 120 l und 1 Elt-Kleinspeicher 10 l Inhalt.
<u>Elt.-Installation:</u>	Anschluß an Ortsnetz, Steigleitungen zu Wohnungs-Zähler und -Verteiler, Je 1 Stromkreis für: Licht, Steckdosen, Herde, Heißwassergeräte, Ferner: Allgemeinbeleuchtung, Klingel- und Torlautsprechanlage, Gemeinschaftsantenne, Telefonverrohrung, Blitzschutzanlage.
<u>Wärmeschutz:</u>	Innerösterreichischer Staatsvertrag § 15 a, Außenwände: Wärmeschutzgruppe IV, Außendecken: Wärmeschutzgruppe IV
<u>Schallschutz:</u>	In Wohnungen: Schallschutzgruppe 1, Nach außen: Schallschutzgruppe 2, Schallschutzmaßnahmen bei Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-Installation sowie Stiegen.
<u>Außenanlagen:</u>	Zufahrtstraßen: Asphaltmischbelag, Parkplätze: Rasengitter-Steine, Wege und Plätze: Betonplatten, Einfriedung: Maschendrahtgitter gegen Nachbar, Gartenanlage: Rasen mit Sträuchern und Bäumen

BAUBE 3

Buwog - Gemeinnützige Wohnungs-  
gesellschaft für Bundesbedienstete  
Gesellschaft m. b. H.  
I.A.

10/80



**A<sub>5</sub>**

**BWOG**  
GENÜSSSTÄTTE WOHNGESSELLSCHAFT FÜR BUNDESBEDIENSTETTE  
GEM. M. B. G. M.  
AN DER WIEN 1, PLANNINGASSE 3, TELEFON 82 92 08

**EINREICHPLAN**

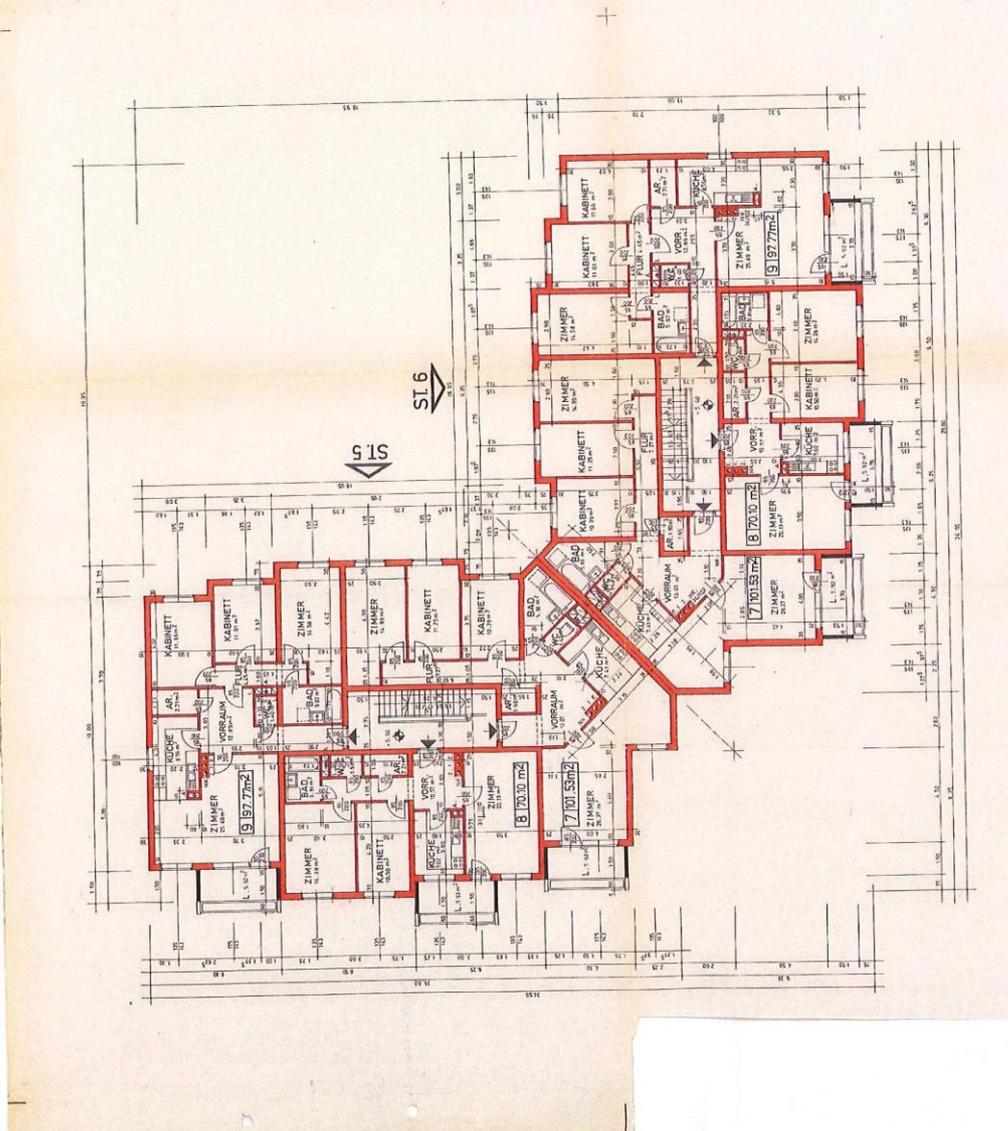
WOHNANLAGE FELDKIRCH II  
STIEGE 5 u. 6 - 2. STOCK 1:100

BAUBEHÖRDE:  
BAUHER: GRUNDENTWURF:  
BAUFÜHRER:  
PLANVERWASER:

D. E. WILLOT  
mit Rechtsch. 2. 11. 1934  
48238 17. 10. 41  
Der Bürgermeister:

WIEN, IM NOV. 1940

PLAN NR.: 226/40







## AMT DER STADT FELDKIRCH

A-6800 FELDKIRCH - Vorarlberg - Telefon (05522) 24631

Zl.: **III - 8230 Cr.**

Feldkirch, am 2. 12. 1983

Sachbearbeiter:

Betrifft: BUWOG-Gemeinn. Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete,  
Ges.m.b.H., Plankengasse 3, A 1010 Wien 1; Erstellung von  
2 Mehrfamilienwohnhäusern (Block Feldk. II u. III) mit  
Tiefgarage.

### Benützungsbewilligung

Mit Bescheid vom 17.11.1981, Zl. III - 8230 Cr, wurde der  
BUWOG-gemeinn. Wohnungsgesellsch. die baupolizeiliche Genehmigung  
zur Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern (Block Feldkirch II  
und Block III) mit Tiefgarage auf Gp. 787/7 KG. Tosters an der  
Böschmahdstraße bzw. am Riedteilweg erteilt.

Bei der am 1. 12. 1982 durchgeführten Schlußüberprüfung  
wurde festgestellt, daß das Bauvorhaben - im wesentlichen -  
bescheidgemäß ausgeführt ist.

### S p r u c h

- I. Gemäß § 45. des Baugesetzes, LGBL.Nr. 39/1972, wird die Be-  
nützungsbewilligung ~~unter nachstehenden (n) Auflage(n) an-  
teilt~~ für Block Feldkirch II (Stiege 5 u. 6) unter nachstehen-  
den Auflagen erteilt:
1. Die Kinderspielfläche einschl. der Spielgeräte ist bis  
spätestens 1. 6. 1984 fertigzustellen.
  2. Die Fertigstellung von Block Feldkirch III (Stiege 7 u. 8)  
ist zur Durchführung einer weiteren Schlußüberprüfung und  
Erteilung der Benützungsbewilligung unaufgefordert anzuzeigen.



- 2 -

II. Gemäß TP 92 der Verwaltungsabgabenverordnung 1974 ist für die Benützungsbewilligung eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 75,- zu entrichten.

III. Gemäß § 14 des Gemeindegesetzes erhält das neuerstellte Block Feldkirch II f. Stiege 6 Böschenmahlstraße 30 Gebäude die Objektsbezeichnung f. Stiege 5 Böschenmahlstraße 30a. Die Hausnummerntafel, die von der Stadt Feldkirch beschafft wird, ist an einer von der Straße aus gut sichtbaren Stelle am Wohnhaus oder am Eingang zum Wohnhaus anzubringen. Die Hausnummerntafel ist nach Verständigung im städtischen Bauhof, Kapfstraße 109, zu übernehmen.

#### B e g r ü n d u n g

Obige Entscheidung stützt sich auf die Bestimmungen des Baugesetzes sowie auf das Ergebnis der Schlußüberprüfung.

#### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Amt der Stadt Feldkirch schriftlich oder telegrafisch Berufung eingebracht werden. Die mit S 100,- zu stempelnde Berufungsschrift hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Ergeht an:

**BUWOG-Gemeinn. Wohnungsgesellschaft  
für Bundesbedienstete, Ges.m.b.H.  
Plankengasse 3  
A 1010 W i e n 1**

Der Bürgermeister:  
I.A.



STADT  
**FELDKIRCH**

Amt der Stadt Feldkirch  
Baurecht  
Nikolaus Walsler

Schmiedgasse 1-3  
6800 Feldkirch  
Österreich

Tel: 05522/304-1432  
Fax: 304-1409  
nikolaus.walsler@feldkirch.at  
www.feldkirch.at

Die Übernahme des Originalbescheides  
wird bestätigt: \_\_\_\_\_  
Feldkirch, am RS

AZ f131.9-214/2012-1-6  
08. Oktober 2012

**BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG, Hofsteigstraße 4, 6923 Lauterach;  
Errichtung von PKW-Abstellplätzen auf GST-NR 787/7, KG Tosters -  
Bauanzeige**

**Freigabebescheid**

Die BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG, Hofsteigstraße 4, 6923 Lauterach, hat mit Eingabe vom 30.08.2012 die beabsichtigte Errichtung von zusätzlichen PKW-Stellplätzen auf der Liegenschaft mit der GST-NR 787/7, KG Tosters, in Feldkirch-Tosters an der Böschenmahnstraße, angezeigt.

Nach den vorgelegten Plänen werden entlang der südöstlichen Grundgrenze bei der bestehenden Wohnanlage zusätzlich neun PKW-Stellplätze im Freien angelegt. Das Gesamtausmaß der zusätzlich befestigten Parkfläche beträgt ca. 110 m<sup>2</sup>. Die Parkfläche selbst wird mit dem hochbelastbaren „ECO Raster-50“ begrünt, ausgeführt.

Die Zufahrt erfolgt von der Böschenmahnstraße; die straßenseitigen Randsteine werden abgeschrägt bzw. abgeschrägt erstellt. Die Entwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück; die Oberfläche wird rund 2% geneigt (vom Gehsteig zum Gebäude fallend), ausgeführt. Die Bepflanzung wird ebenfalls adaptiert.

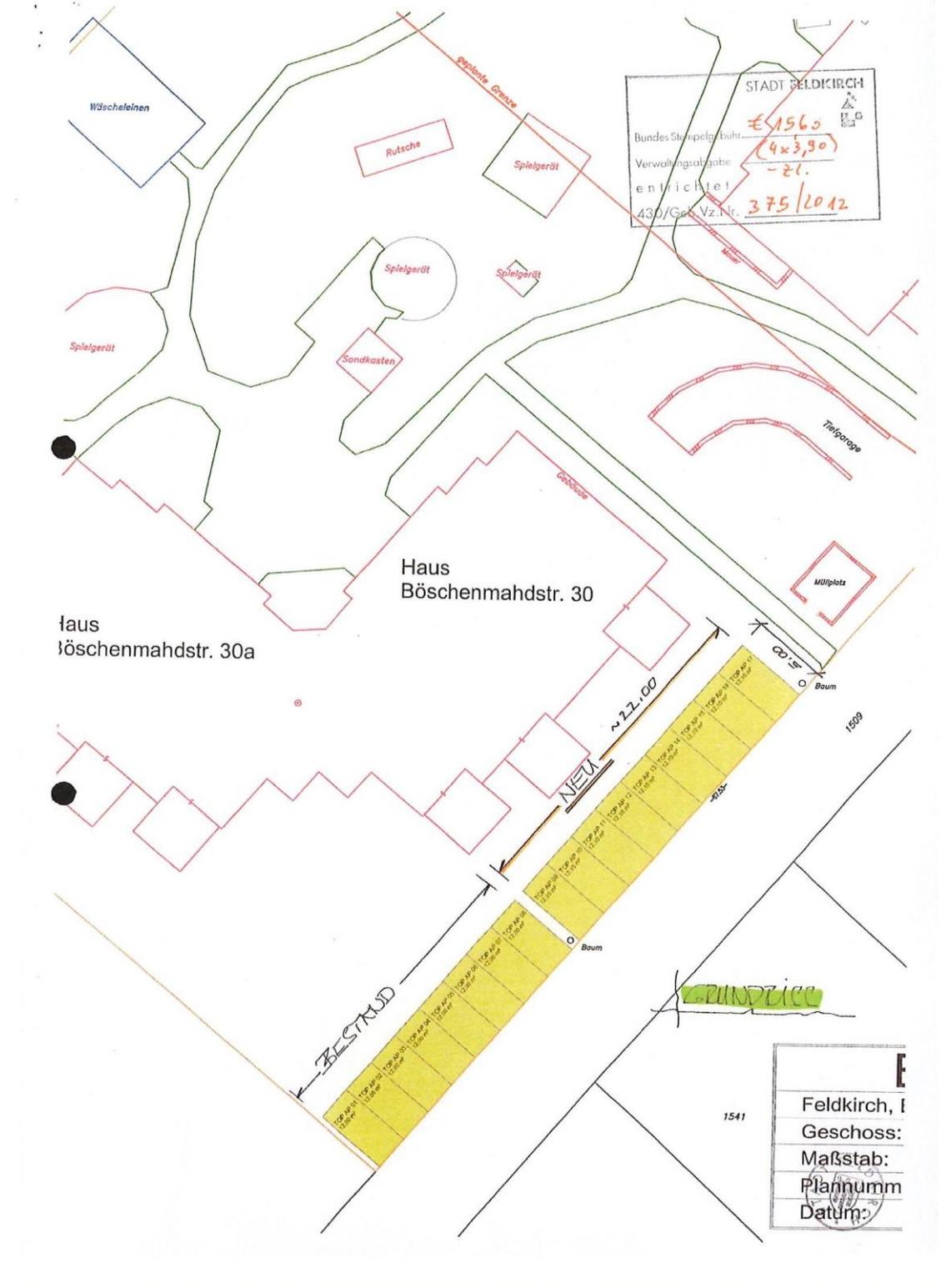
Weiters ergibt sich der Sachverhalt aus den Projektplänen vom August 2012 und der Baubeschreibung, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden.

**Spruch  
I.**

Gemäß § 33 Abs. 2 und § 29 des Baugesetzes (BauG), LGBl. Nr. 52/2001 idF LGBl. Nr. 32/2009, wird das oben beschriebene Bauvorhaben mit nachstehender Auflage freigegeben:

Bankverbindung: Sparkasse Feldkirch 0000-001057, BLZ 20604 | Raiffeisenbank Feldkirch 30.007, BLZ 37422  
Hypobank Feldkirch 222.013.119, BLZ 58000

DVR 0048780  
UID ATU36828304



## 7. Beilage

### 7.1. Betriebskostenabrechnung

**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

BREGENZ

16.04.2025

5719 00194 9



## Jahresabrechnung 2024

Sehr geehrter Kunde,

anbei übermitteln wir Ihnen die Jahresabrechnung 2024 (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 2024 Guthaben € 782,07

Für die Rückzahlung eines allfälligen Guthabens per 13.06.2024 ist in unserer EDV keine Bankverbindung vorgemerkt. Wir bitten Sie daher, uns Ihre Bankverbindung schriftlich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

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

Internet: [www.wohnbauselbsthilfe.at](http://www.wohnbauselbsthilfe.at)

E-Mail: [office@wohnbauselbsthilfe.at](mailto: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

16.04.2025



Bestandsart WO / W 30/19  
Typus 40/FV.Eigentum M.O.  
UID-Nr. ATU67915839  
Rech.Nr. 5719-00194-2025-0002

## Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Objekt: BÖSCHENMAHDSTR.30/30A\*FELDKIRCH

Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft

### Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Guthaben	64,26
HEIZKOSTEN - Guthaben	431,19
WARMW./KALTW.KOSTEN - Guthaben	286,62
<b>Gesamt-Guthaben</b>	<b>782,07</b>

### Übersicht Aufteilungskennzeichen:

	Gesamt	Ihr Anteil
008 BKFläche VE00	2.205,380	104,320
900 indiv. Aufteilung		
WO BKFläche VE00	2.205,380	104,320

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

BÖSCHENMAHDSTR.30/30A\*FELDKIRCH

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
<b>Kosten:</b>				
GRUNDSTEUER	3.641,60	10,00%	008	172,26
WA-/KA-GRUNDGEB.	8.538,10	10,00%	008	403,87
MÜLL	1.244,31	10,00%	008	58,86
VERSICHERUNG	5.707,11	10,00%	008	269,96
STROM ALLGEMEIN	745,52	10,00%	008	35,26
ANLAGEN-BETREUUNG	14.576,00	10,00%	008	689,48
WARTUNG U. PRÜFUNG	3.230,95	10,00%	008	152,83
ANL.BETR./MATERIALKOSTEN	377,79	10,00%	008	17,87
KAMINKEHRER	202,53	10,00%	008	9,58
RUND.DIFF.JAB-VORJAHR	0,12	10,00%	008	0,01
<b>Summe Kosten</b>	<b>38.264,03</b>			<b>1.809,98</b>
<b>Erträge:</b>				
Vorschreibung				
BK-VORSCHREIBUNG 10%	-39.499,92			
davon:				
BETRIEBSKOSTEN		10,00%		-1.868,40
<b>Summe Erträge</b>	<b>-39.499,92</b>			<b>-1.868,40</b>
<b>Differenz:</b>				
Saldo netto	-1.235,89			-58,42
<b>Umsatzsteuer:</b>				
10% von Kosten	1.809,98			181,00
10% von Vorschreibung	-1.868,40			-186,84
<b>Summe Umsatzsteuer</b>	<b>-58,42</b>			<b>-5,84</b>
<b>BETRIEBSKOSTEN - Guthaben</b>				<b>64,26</b>

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

BÖSCHENMAHDSTR.30/30A\*FELDKIRCH

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
<b>Kosten:</b>				
GAS/FERNWÄRME	19.296,34	20,00%	900	
STROM HEIZANLAGE	709,54	20,00%	900	
SERVICEKOSTEN	263,11	20,00%	900	
HEIZWART	1.773,36	20,00%	900	
WÄRMEABRECHNUNGSKOSTEN	902,36	20,00%	900	
HEIZKOSTEN F. WARMWASSER	-8.796,47	20,00%	900	
Heizkosten lt. beilieg. Abrechnung		20,00%		179,72
<b>Summe Kosten</b>	<b>14.148,24</b>			<b>179,72</b>
<b>Erträge:</b>				
Vorschreibung				
HK-VORSCHREIBUNG 20%	-11.300,40			
davon:				
HEIZKOSTEN		20,00%		-539,04
<b>Summe Erträge</b>	<b>-11.300,40</b>			<b>-539,04</b>
<b>Differenz:</b>				
Saldo netto	2.847,84			-359,32
<b>Umsatzsteuer:</b>				
20% von Kosten	179,72			35,94
20% von Vorschreibung	-539,04			-107,81
<b>Summe Umsatzsteuer</b>	<b>-359,32</b>			<b>-71,87</b>

**HEIZKOSTEN - Guthaben**
**431,19**
**WARMW./KALTW.KOSTEN**

BÖSCHENMAHDSTR.30/30A\*FELDKIRCH

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
<b>Kosten:</b>				
WARMWASSER	9.877,33	10,00%	900	
Warmwasser lt. beilieg. Abrechnung		10,00%		173,47
<b>Summe Kosten</b>	<b>9.877,33</b>			<b>173,47</b>
<b>Erträge:</b>				
Vorschreibung				
WW-VORSCHREIBUNG 10%	-9.100,08			
davon:				
WARMWASSER		10,00%		-434,04
<b>Summe Erträge</b>	<b>-9.100,08</b>			<b>-434,04</b>
<b>Differenz:</b>				
Saldo netto	777,25			-260,57
<b>Umsatzsteuer:</b>				
10% von Kosten	173,47			17,35
10% von Vorschreibung	-434,04			-43,40
<b>Summe Umsatzsteuer</b>	<b>-260,57</b>			<b>-26,05</b>

**WARMW./KALTW.KOSTEN - Guthaben**
**286,62**



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

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

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
BÖSCHENMAHDSTR.30/30A*FELDKIRCH			
USt 10% für BETRIEBSKOSTEN			181,00
USt 20% für HEIZKOSTEN			35,94
USt 10% für WARMW./KALTW.KOSTEN			17,35
USt 10% für INSTANDHALTUNG - KONTO	1.785,57	WO	84,46
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-338,05
<b>USt-Saldo aus Jahresabrechnung</b>			<b>-19,30</b>

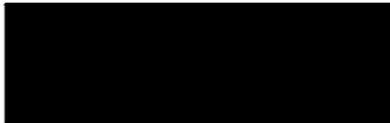


Bei Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

ista Österreich GmbH
Büro Dornbirn
Tel.: 050 230 230-100
Fax.: 050 230 230-9100
kundencenter@ista.at
www.ista.at

ista Österreich GmbH
Sitz der Gesellschaft: Wien
Firmenbuchnummer: FN115047m
Handelsgericht Wien
DVR-Nr.: 0447650
UID-Nr.: ATU57859357

ista Österreich GmbH | Leopold-Böhm-Straße 12 | 1030 Wien



Seite 1 von 4

Einzelabrechnung

1. Ihre Daten

Table with 2 columns: Field Name and Value. Fields include Liegenschaftsnummer (43-680-3303), Nutzernummer (0010), Liegenschaftsnummer alt (V/83/3303/00), Nutzernummer alt (0070), Liegenschaftsadresse (Böschenhaidstraße 30, 6800 Feldkirch), Bestandnehmernummer Hausverwaltung (05719001949), Abrechnungsdatum (09.04.2025), Abrechnungszeitraum (01.01.2024 - 31.12.2024), Nutzungszeitraum (01.01.2024 - 31.12.2024), and Versorgbare Nutzfläche (101,54 m²).

Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihres Nutzungsobjektes weiter.

Ihre Abrechnung

Summary table showing costs: Ihre Gesamtkosten Heizung (179,72 €), Ihre Gesamtkosten Warmwasser (173,47 €), and Ihre Gesamtkosten (353,19 €).

Die Verrechnung erfolgt ausschließlich über Ihre Hausverwaltung

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Gemäß Ablesung vom 31.12.2024

Table with 6 columns: Raum, Gerätenummer bzw. Seriennummer, Skala, Anfangsstand, Endstand, Verbrauch, Bemerkung. Rows include Woz, Bad, Kiz, and Summe Heizung/Warmwasser.

Summary table for Abrechnungszeitraum and Nutzungszeitraum showing Datum, Kalendertage, and Heizgradtage.



**Einzelabrechnung - Ihre Daten**

Liegenschaftsnummer	43-680-3303
Nutzernummer	0010
Bestandnehmernummer Hausverwaltung	05719001949
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024

ista Österreich GmbH  
Büro Dornbirn  
Tel.: 050 230 230-100  
Fax.: 050 230 230-9100  
kundencenter@ista.at  
www.ista.at

Seite 2 von 4

Durchschnittsverbrauch	Liegenschaft	Nutzeinheit	Abweichung vom Durchschnittsverbrauch
Heizung	65,7954	0,00	-100,00% in VE/m <sup>2</sup>
Warmwasser	0,3087	0,0009	-99,71% in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Verbrauchsentwicklung	2023	2024	Abweichung vom Vorjahresverbrauch
Heizung (Verbrauch/HGT)	0,06	0,00	-100,00% in VE
Heizgradtage	2.854,60	2.916,70	+2,18% in VE
Heizung	180,90	0,00	-100,00% in VE
Warmwasser	27,71	0,09	-99,68% in m <sup>3</sup>
Tage Nutzungszeitraum	365,00	366,00	+0,27%

**3. Gesamtkostenaufstellung der Versorgungsanlage**

Kostenart	Teilbetrag	Gesamtbetrag
<b>Energiekosten</b>		
Heizung Gaskosten	45.241,62 kWh	3.393,59 €
Heizung Stromkosten		267,38 €
Warmwasser Gaskosten	51.697,67 kWh	3.877,86 €
Warmwasser Stromkosten		418,33 €
➔ <b>Summe</b>		<b>7.957,16 €</b>
<b>Sonstige Kosten des Betriebes</b>		
<b>Heizung</b>		
Gerätewartung Heizung		311,88 €
Wartung Meißgeräte Heizung		46,27 €
Heizung Ablese- und Abrechnungskosten		427,42 €
<b>Warmwasser</b>		
Gerätewartung Warmwasser		356,38 €
Wartung Meißgeräte Warmwas		52,88 €
Warmwasser Ablese- und Abrechnungskosten		111,27 €
➔ <b>Summe</b>		<b>1.306,10 €</b>
<b>Direktkosten (nur für Verursacher)</b>		
Abnehmerwechsel		17,74 €
➔ <b>Summe</b>		<b>17,74 €</b>
<b>Gesamtsumme der Liegenschaft</b>		<b>9.281,00 €</b>
davon Summe Heizung		4.446,54 €
davon Summe Warmwasser		4.816,72 €

**4. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß §9 HeizKG**

Die Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt im Verhältnis 46.67% Heizung und 53.33% Warmwasser.

**5. Aufteilung der Energiekosten**

Kostenart	Prozent	Betrag	Gesamtbetrag
Energiekosten Heizung Feste Kosten	30 % von	3.660,97 €	= 1.098,29 €
Energiekosten Heizung Verbrauchskosten	70 % von	3.660,97 €	= 2.562,68 €
Energiekosten Warmwasser Feste Kosten	30 % von	4.296,19 €	= 1.288,86 €
Energiekosten Warmwasser Verbrauchskosten	70 % von	4.296,19 €	= 3.007,33 €

➔ **Ermittlung Preis je Einheit und Ihres Kostenanteils**

Kostenart	Gesamtbetrag der Liegenschaft	Gesamt-einheiten	Einheit	Kosten pro Einheit	Ihr Anteil/ Einheit	Ihr Kosten-anteil
Energiekosten Heizung Feste Kosten	1.098,29 €	1.064,35 m <sup>2</sup>	=	1,0318880 €/m <sup>2</sup>	x 101,54 m <sup>2</sup>	= 104,78 €
Energiekosten Heizung Verbrauchskosten	2.562,68 €	70.029,38 VE	=	0,0365944 €/VE	x 0,00 VE	= 0,00 €



Bei Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

Einzelabrechnung - Ihre Daten

Liegenschaftsnummer	43-680-3303
Nutzernummer	0010
Bestandnehmernummer Hausverwaltung	05719001949
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Nutzungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024

ista Österreich GmbH  
 Büro Dornbirn  
 Tel.: 050 230 230-100  
 Fax.: 050 230 230-9100  
[kundencenter@ista.at](mailto:kundencenter@ista.at)  
[www.ista.at](http://www.ista.at)

Seite 3 von 4

Heizung Sonstige Kosten	785,57 €:	1.064,35 m <sup>2</sup>	=	0,7380748 €/m <sup>2</sup>	x	101,54 m <sup>2</sup>	=	74,94 €
➔ Ihr Kostenanteil Heizung								179,72 €
Energiekosten Warmwasser Feste Kosten	1.288,86 €:	1.064,35 m <sup>2</sup>	=	1,2109363 €/m <sup>2</sup>	x	101,54 m <sup>2</sup>	=	122,96 €
Energiekosten Warmwasser Verbrauchskosten	3.007,33 €:	328,57 m <sup>3</sup>	=	9,1526718 €/m <sup>3</sup>	x	0,09 m <sup>3</sup>	=	0,85 €
Warmwasser Sonstige Kosten	520,53 €:	1.064,35 m <sup>2</sup>	=	0,4890591 €/m <sup>2</sup>	x	101,54 m <sup>2</sup>	=	49,66 €
➔ Ihr Kostenanteil Warmwasser								173,47 €

**WOHNBAUSELBSTHILFE**

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

Braßwaldengasse 14 | 6900 Bregenz | Österreich |  
Sitz/FB-Gericht: 6900 Bregenz | Firmenbuchnummer: FN63459y |  
T: 05574/43155 | E: office@wohnbauselbsthilfe.at | W: wohnbauselbsthilfe.at |



**Vorschreibung ab 01.01.2025**  
**Leistungszeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025**



Best.art: WO / RV 30/19  
Rechn.Nr. 05719-00194-2025-0001  
UID-Nr. ATU67915839

Objekt: BÖSCHENMAHDSTR.30/30A\*FELDKIRCH  
Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft

Bregenz, am 29.04.2025

Pos.	Beschreibung	Betrag €	USt-%
100	BETRIEBSKOSTEN	165,70	10,00
180	VERWALTUNGSGEBÜHR	33,85	10,00
200	HEIZKOSTEN	53,66	20,00
310	WARMWASSER	36,17	10,00
350	RÜCKL.IH §31 WEG	129,52	0,00
	<b>Netto</b>	<b>408,90</b>	
	+ 10,00% USt von 225,72	22,57	
	+ 20,00% USt von 53,66	10,73	
	<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>442,20</b>	

Bitte führen Sie bei Zahlungen per ELBA, Dauerauftrag oder Zahlungsanweisung immer nachstehende  
Zahlungsreferenz an: 300571900194

Der Vorschreibungsbetrag ist zum 5. 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 bis das Vertragsverhältnis endet.

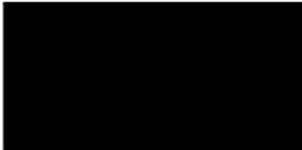
Unsere Bankverbindung: IBAN: AT355800010509377133 / BIC: HYPVAT2BXXX

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

Freundliche Grüße - Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gem. reg. Gen.m.b.H.

## 7.2. Niederschrift Eigentümersammlung vom 13.12.2022

wohnbauselbsthilfe.at



### NIEDERSCHRIFT

der Eigentümersammlung BÖSCHENMAHDSTR.30/30A\*FELDKIRCH vom  
13.12.2022

#### 1.) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend: 743,00 / 2.393,00stel Anteilen = 31,05%  
Gültig: 743,00 / 2.393,00stel Anteilen = 31,05%

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

Herr Prok. Alexander Pauger begrüßt die anwesenden Miteigentümer und stellt Herrn Rainer Lins als Nachfolger von Frau Nadja Brunner vor. Herr Lins ist somit der neue Ansprechpartner der Wohnanlage. Zudem gibt es von Herrn Pauger eine kurze zeitliche Rückblende der vergangenen 2 Jahre. Aufgrund der Corona Situation und den damit verbunden gesetzlichen Einschränkungen konnte keine Eigentümer Versammlung durchgeführt werden.

Herr Lins begrüßt ebenfalls die anwesenden Wohnungseigentümer zur Eigentümersammlung und stellt fest, dass die **Beschlussfähigkeit nicht gegeben** ist. Die Einladung der Eigentümer ist ordnungsgemäß erfolgt.

#### 2.) Rücklage

##### a.) Stand der Rücklagen

Herr Lins klärt die Wohnungseigentümer über den Stand des Rücklagenfonds auf. Die Rücklagen betragen mit Stand 30.11.2022:

**WOHNBAUSELBSTHILFE**

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

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

- Für die Wohnungen: € 74.496,97

b.) derzeitige Rücklagenbildung

Der momentane Beitrag beläuft sich bei den Wohnungen auf € 0,90/ m<sup>2</sup>. Dadurch ergibt sich  
Bei den Wohnungen eine Jahreseinnahme ab 2023 in der Höhe von ca. € 27.897,80.

### c.) zukünftige Ausgaben und Investitionen

#### Aktuelle Sanierungsmaßnahmen

*Heizungssanierung gesamtes Quartier Böschenmahdstraße/ Kapellenweg – Böschenmahdstr. 30/30a und Riedteilweg 28 und 28a*

Herr Prok. Pauger berichtet von der Problemstellung welches Heizungskonzept, sprich welches Heizsystem für das Quartier in Anbetracht der momentanen Rahmenbedingungen - europäischen Gas-Krise, Teuerung über 10% - zusätzlich zur Herausforderung der thermischen Gebäudeverfassung, in Frage kommt.

Erschwerend sind zudem die Umstände, dass die Rohstoffpreise und Baunebenkosten momentan immer noch rasant steigen. Zudem besteht momentan immer noch ein eklatanter Mangel an verfügbaren Handwerksbetrieben und Firmen (hohe Auftragslage, schwankende Handwerkspreise; Indexanpassungen).

Es gibt bereits aus dem Jahre 2019 eine Grobkostenschätzung für die Sanierung der Heizung auf (Gas Basis) für das ganze Quartier mit einer Summe von ca. € 540.000,- Brutto inkl. Mwst. Aufgrund der aktuellen Situation mit den fossilen Brennstoffen, werden wir keine Angebote mehr auf dieser Basis einholen und müssen mit unseren Planungen wieder komplett neu beginnen. Wir werden die Situation mit einem Fachplaner neu bewerten und die drei möglichen Varianten mit den entsprechenden Kosten bis zur nächsten Eigentümersammlung im Herbst 2023 entsprechend vorbereiten.

- 1.) Sanierung Heizhaus wie Bestand (nur mit neuem Energieträger)
- 2.) Fernwärmeanschluss Stadtwerke Feldkirch (sofern möglich)
- 3.) Photovoltaik mit Luft -Wärmepumpe der einzelnen Eigentümergemeinschaften

Herr Pauger führt die versammelten Eigentümer im Detail durch jede der möglichen Heizungskonzepte und antwortet dementsprechend ausführlich, auf die vereinzelt Fragen der Anwesenden. Zusammenfassend muss hier allerdings erwähnt werden, dass aus den vorher bereits erwähnten Umständen wieder Richtangebote für die Grobschätzungen der Kosten der angestrebten Heizungssanierung eingeholt werden müssen. Die WS gibt hier bekannt, ab 2023 Angebote einzuholen, immer im Fokus der technischen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Machbarkeit. Es ist angedacht im Herbst 2023 erneut eine Eigentümersammlung über das ganze Quartier abzuhalten und eine entsprechende Beschlussfassung zu machen. Umsetzung der neuen Heizung wäre dann für das Frühjahr 2024 angedacht.

#### d. Rücklage

Herr Lins informiert die anwesenden Eigentümer darüber, dass ab 01.07.2022 eine gesetzliche Mindestrücklage im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen ist. Laut dem Gesetzgeber muss ab spätestens 01.07.2022 ein gesetzliches Mindestmaß für die Dotierung der Rücklage eingehoben werden (WEG-Novelle 2022 § 31 - Mindestrücklage).

Hierfür steht im Gesetz eine Formel, die als Basis für die Berechnung dieses Betrages gilt. Diese Formel lautet: Summe der Wohnnutzflächen aller Wohnungseigentumseinheiten lt. Parifizierungsgutachten (Wohnungen, Abstellplätze und Tiefgaragenplätze, ggf. parifizierte Nebenräume) x € 0,90 = Mindestrücklage. Aufgeteilt wird dieser Betrag nach gültigem Abrechnungsschlüssel (laut Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag).

Auch die Beschlussfassung wurde per 01.07.2022 novelliert. Zukünftig können Beschlüsse auch mit einer Minderheit gefasst werden. Es werden ausschließlich die abgegebenen Stimmen gewertet, wenn davon mindestens 2/3 positiv abstimmen, kann ein Mehrheitsbeschluss gefasst werden. Diese Mehrheit muss außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

### 3. Allgemeines

#### ***Spielplatz - Kinderlärm***

Eingebracht wurde von der Eigentümerin Frau Tomaselli eine massive Lärmentwicklung auf dem Kinderspielplatz. Herrn Lins erklärte, dass hier mitunter ein Gespräch auch mit den Eltern der zu beaufsichtigen Kinder fruchten würde. Zusätzlich gab Frau Tomaselli auch an, dass im Haus die Nachtruhe auch nicht eingehalten werden würde. Die WS wies daraufhin, sich doch einfach mit dem Mitbewohner zu unterhalten und ihn/ Sie auf diesen Umstand anzusprechen und die/der Betroffene gleichzeitig aufzufordern er /sie möge doch bitte die Nachtruhe ab 22:00 Uhr einzuhalten.

#### ***Wassereintritt zwischen TG 14/TG 15***

Eine weitere Wortmeldung, betraf den Wassereintritt in der TG 14 zw. TG 15. Hier müsste nochmals eine Fachfirma kommen und den Schacht und den Abfluss durchzuspülen, da hier immer wieder Wasser auftrete. Die WS wird eine Überprüfung veranlassen.

#### ***Neueinzug - Umbauarbeiten***

Ein Eigentümer gab in der Runde bekannt, dass ab Jänner/Anfang Februar 2023 über 2 oder 3 Wochen in seiner Wohnung - vor dem Einzug - gewisse Umbauarbeiten stattfinden werden. Es betrifft das Top 19 im Haus 30.

#### ***Lüfter / Filter Innenbäder***

Eine Eigentümerin gab bekannt, dass es immer schwieriger wäre, die Filter im Bad nachzurüsten bzw. Ersatzteile zu bekommen. Dies betrifft die Bäder mit Innenbelüftung. Hier verwies die WS an die Elektrofachfirma, Michael Böhler mit der Bitte, man möge sich doch an diese Experten wenden.

#### ***Fremdmüll/ Müllentsorgung***

Von mehreren Eigentümern kam der Hinweis, dass immer wieder illegal Müll, wie auch Sperrmüll entsorgt wird. Die WS gab bekannt hier natürlich relativ schwer handeln zu können, da wie berichtet wurde, von fremden Personen der Müll entsorgt wird. Es gab dann auch den Vorschlag ein absperribares Tor bei der Müllsammelstelle zu installieren. Da der Sperrmüll aber permanent vor dem Müllplatz abgelagert wird, macht auch ein absperribares Tor keinen Sinn. Wir werden beim Müllplatz nun ein Schild anbringen mit „Achtung Videoüberwacht“. Wir bitten die Bewohner die Situation weiter zu beobachten und bei Anlagenfremden Personen, wenn möglich die Autos zu fotografieren und die Bilder der Hausverwaltung zu übermitteln.

#### ***Tausch der Schließanlage***

Einige Miteigentümer teilten mit, dass nach wie vor 2 Schlüssel gebraucht werden, wenn man in die Tiefgarage eintreten möchte. Hier nahm die WS Stellung und gab an, dass es wahrscheinlich mit dem Verkauf der TG-Parkplätze zu tun habe, da auch diejenigen Personen Zutritt haben, die nur einen TG-Platz gekauft haben. Da die Schließanlage bereits 40 Jahre alt ist, macht eine Erneuerung durchaus Sinn. Die Hausverwaltung wird entsprechende Angebote einholen und eine Abstimmung über die Erneuerung der Schließanlage durchführen.

Herr 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: 19:45 Uhr

ERSTELLT VON: Lins  
ERSTELLT AM: 11.01.2023

Aushang in der Wohnanlage und Versand dieser Mitteilung am 12.01.2023

### 7.3. Hausordnung

BEILAGE ./II

## HAUSORDNUNG

### der WA Böschenmahdstr. 30 und 30a, 6800 Feldkirch

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 Eigentümergemeinschaft für die Kinder keine Verantwortung übernehmen und sind die Eltern nicht von Ihrer Aufsichtspflicht entbunden.

Regelungen für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen können von der Eigentümergemeinschaft 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

BG 921 Tz 3432/2013

BEILAGE ./II

werden, da dies die Reinigung sowie die Begehbarkeit 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.

BG 921 TZ 3432/2013

BEILAGE ./II

### **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 Tierhaltegenehmigung führen.

Kommt es zu fortwährenden Belästigungen durch ein Tier, kann dem betreffenden Mieter ebenfalls die Tierhaltegenehmigung 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 Geräusentwicklung 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.



BG 921 TZ 3432/2013

Beurk.Reg.Zl.: 296/2013 und 355/2013

Die Echtheit vorstehender.....

1. zu BRZI 296/2013.....

Zeichnung der Firma **BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG** mit dem Sitz in Lauterach durch die unbeschränkt haftende Gesellschafterin Firma **BUWOG Vorarlberg GmbH** mit dem Sitz in Lauterach und diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Reinhard **Schertler**, geboren am 17.9.1976 (siebzehnter September neunzehnhundertsechundsiebzig), 6923 Lauterach, Johann-Schertler-Straße 1, geleistet am 7.3.2013 (siebter März zweitausenddreizehn), wird beglaubigt. ....

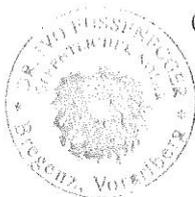
Hiezu bescheinige ich auf Grund meiner heutigen, im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches, dass jeweils am 7.3.2013 (siebter März zweitausenddreizehn), berechtigt waren:--- Herr Dipl.-Ing. Reinhard Schertler, als Geschäftsführer die zu FN 347285 p des Landesgerichtes Feldkirch nunmehr eingetragene Firma BWG Vorarlberg GmbH, vormals BUWOG Vorarlberg GmbH, selbstständig zu vertreten, und die Firma BWG Vorarlberg GmbH, vormals BUWOG Vorarlberg GmbH, als persönlich haftende Gesellschafterin die zu FN 348154 t des Landesgerichtes Feldkirch nunmehr eingetragene Firma BWG Vorarlberg GmbH & Co OG, vormals BUWOG Vorarlberg GmbH & Co OG, selbstständig zu vertreten. ....

2. zu BRZI 355/2013.....

Unterschrift des Herrn Norbert **Fröhlich**, geboren am 24.4.1959 (vierundzwanzigster April neunzehnhundertneunundfünfzig), wohnhaft in 1040 Wien, Lambrechtgasse 2/8, geleistet am 21.3.2013 (einundzwanzigster März zweitausenddreizehn), wird beglaubigt. ....

Bregenz, am 21.3.2013 (einundzwanzigster März zweitausenddreizehn). ....

Bundesfinanzgebühr gemäß GebührenG in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Ivo Fussenegger, öffentlicher Notar, Bregenz, Vorarlberg



*Dr. Ivo Fussenegger  
Öffentlicher Notar*

BG 921 TZ 3432/2013

## 8. Beilage

### 8.1. Energieausweis vom 16.05.2022

Stefan Küng  
Feldweg 11  
6922 Wolfurt  
0043 (0) 650/4901126  
beratung@stefankueng.at

---

# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

**5719 WA Böschenmahdstraße 30+30a\_Feldkirch**

EG Feldkirch, Böschenmahdstraße 30, 30a



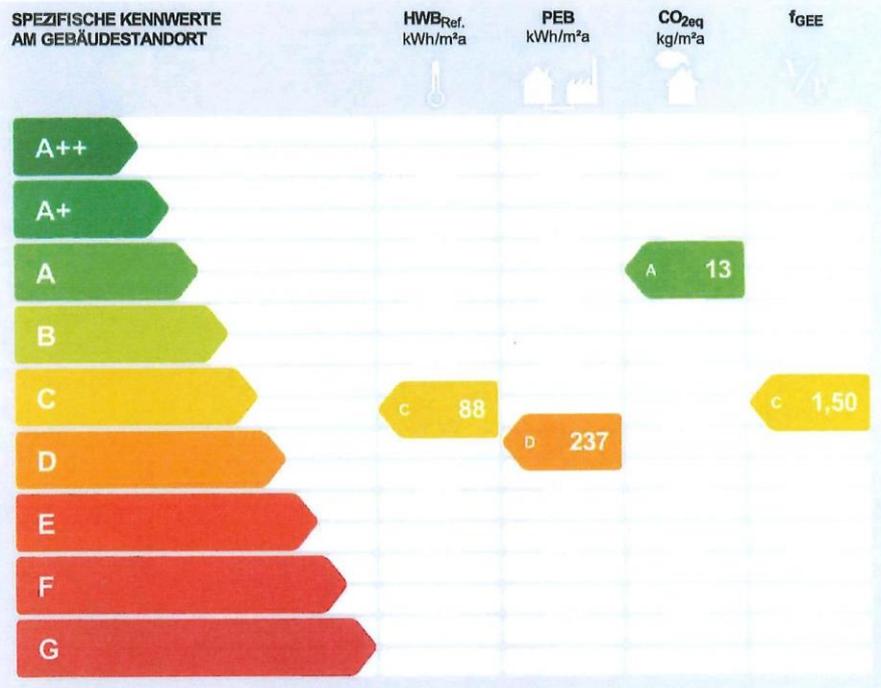
---

16.05.2022



Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 203477-2 Vorarlberg unser Land

Table with 4 columns: BEZEICHNUNG, Gebäudeform, Nutzungsprofil, Straße, PLZ, Ort, Grundstücksnr., Umsetzungsstand, Ist-Zustand, Baujahr, Letzte Veränderung, Katastralgemeinde, KG-Nummer, Seehöhe.



HWBRef: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss... 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... PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen... CO2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen... fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf.

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGB/Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGB/Nr. 68/2021 in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU zuletzt geändert durch die Richtlinie 2018/844/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-Schlüssel: 3MEUVEFD QR code 1.1



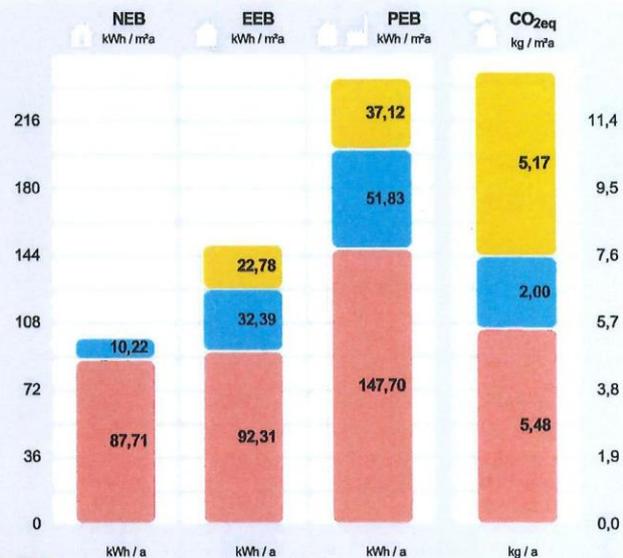
Energieausweis für Wohngebäude  
EA-Nr. 203477-2



**GEBÄUDEKENNDATEN**

Brutto-Grundfläche	2719,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	306	LEI <sub>T</sub> -Wert	53,81
Bezugsfläche	2175,9 m <sup>2</sup>	Heizgradtage 14/22	3882	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	7907,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	West (W) <sup>1</sup>	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	3025,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Solarthermie	keine
Kompaktheit A/V	0,4 m <sup>-1</sup>	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	2,6 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m <sup>2</sup> K		

**ENERGIEBEDARF <sup>2</sup>**  
**AM STANDORT**



Kategorie	Scenario 1 (kWh/a)	Scenario 2 (kWh/a)	Scenario 3 (kWh/a)	CO <sub>2eq</sub> (kg/a)
<b>Haushaltsstrombedarf</b>				
Netzbezug		61.947	100.974	14.062
<b>Warmwasser</b>				
Fernwärme em.	27.799	88.084	140.976	5.431
<b>Raumwärme</b>				
Fernwärme em.	238.568	251.067	401.723	14.902
<b>Gesamt</b>	<b>266.367</b>	<b>401.098</b>	<b>643.673</b>	<b>34.395</b>

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

**ERSTELLT**

EA-Nr.	203477-2
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	16.05.2022
Gültigkeitsdatum	16.05.2022
Rechtsgrundlage	BTV LGBN. 67/2021 i.V.m BEV LGBN. 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  
T +43 550 490 11 26  
E: beratung@stefankueng.at  
W: www.stefankueng.at

<sup>1</sup> maritim beeinflusster Westen <sup>2</sup> Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m<sup>2</sup>a, kg/m<sup>2</sup>a bzw. kWh/a, kg/a auf Ebene von EEB, PEB und CO<sub>2eq</sub> beinhalten jeweils die zugehörige Hilfsenergie. Etwasige 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.



## Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 203477-2



### 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, Energetförderung, Installation / Ersetzung / Modernisierung gebäudetechn. Systeme, andere Gründe
Berechnungsgrundlagen	Vorortbesichtigung 9.5.2022 Bauteile laut EAW 30281-1 vom 28.5.2012 bzw. geschätzt Plan1983 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](http://www.vorarlberg.at/energie)

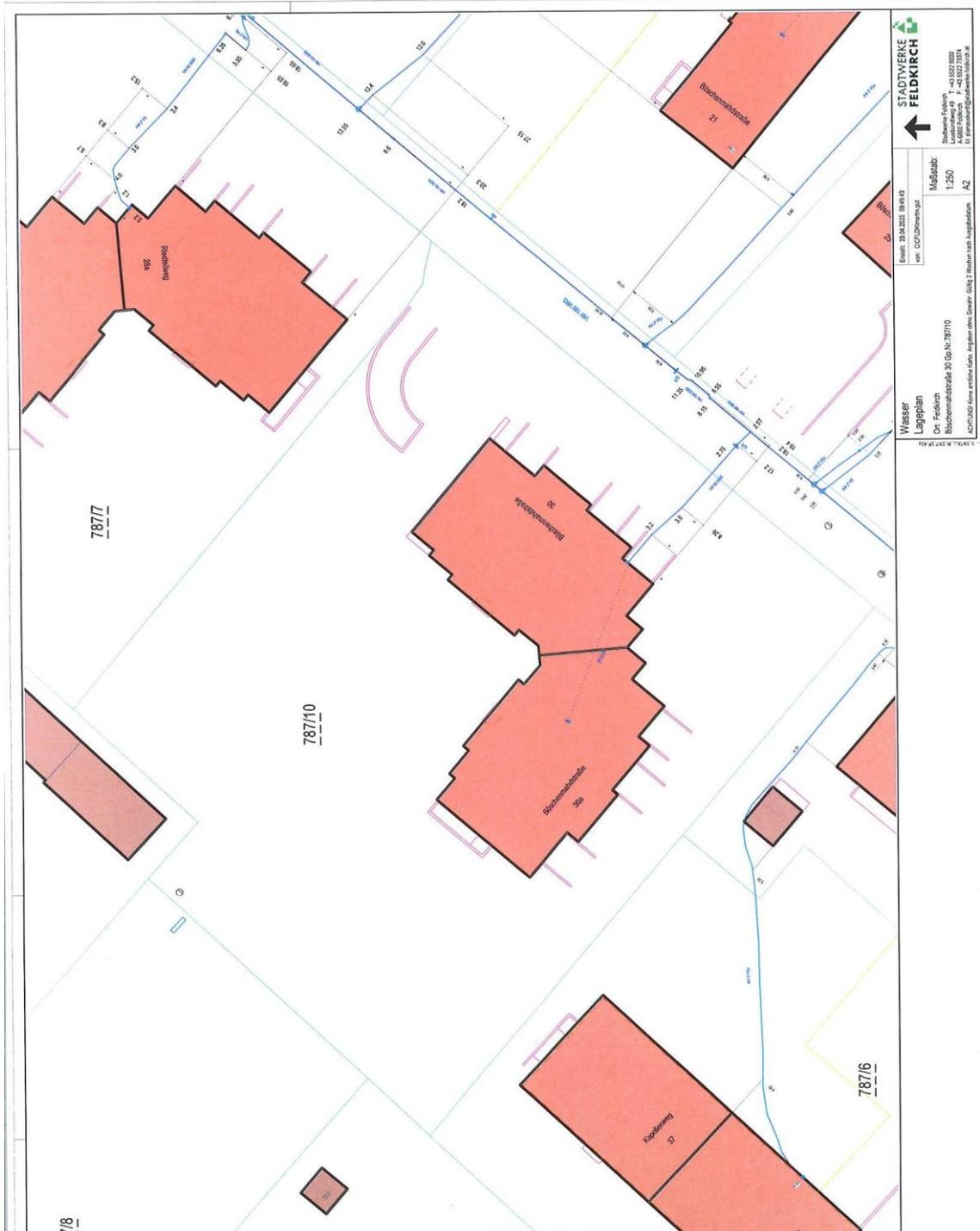
#### GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEIL WELCHES/R IM ENERGIEAUSWEIS ABGEBILDET WIRD

Baukörper	Alleinstehender Baukörper	Auswahlmöglichkeiten: Alleinstehender Baukörper, zonierter Bereich des Gesamtgebäudes, Zubau an bestehenden Baukörper
Beschreibung des Gebäude(teils)	Böschenhaldstraße 30: 13-24 Böschenhaldstraße 30a: 1-12	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	5719 WA Böschenhaldstraße 30+30a_Feldkirch	Beschreibung des gesamten Gebäudes (inklusive der nicht berechneten Teile).
Nutzinheiten	24	Anzahl der Nutzinheiten im gesamten Gebäude.
Obergeschoss	4	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil über dem Geländeneiveau liegt.
Untergeschosse	1	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil der Brutto-Grundfläche unter dem Geländeneiveau liegt.







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

STADTWERKE  
**FELDKIRCH** 

## PLANLEGENDE

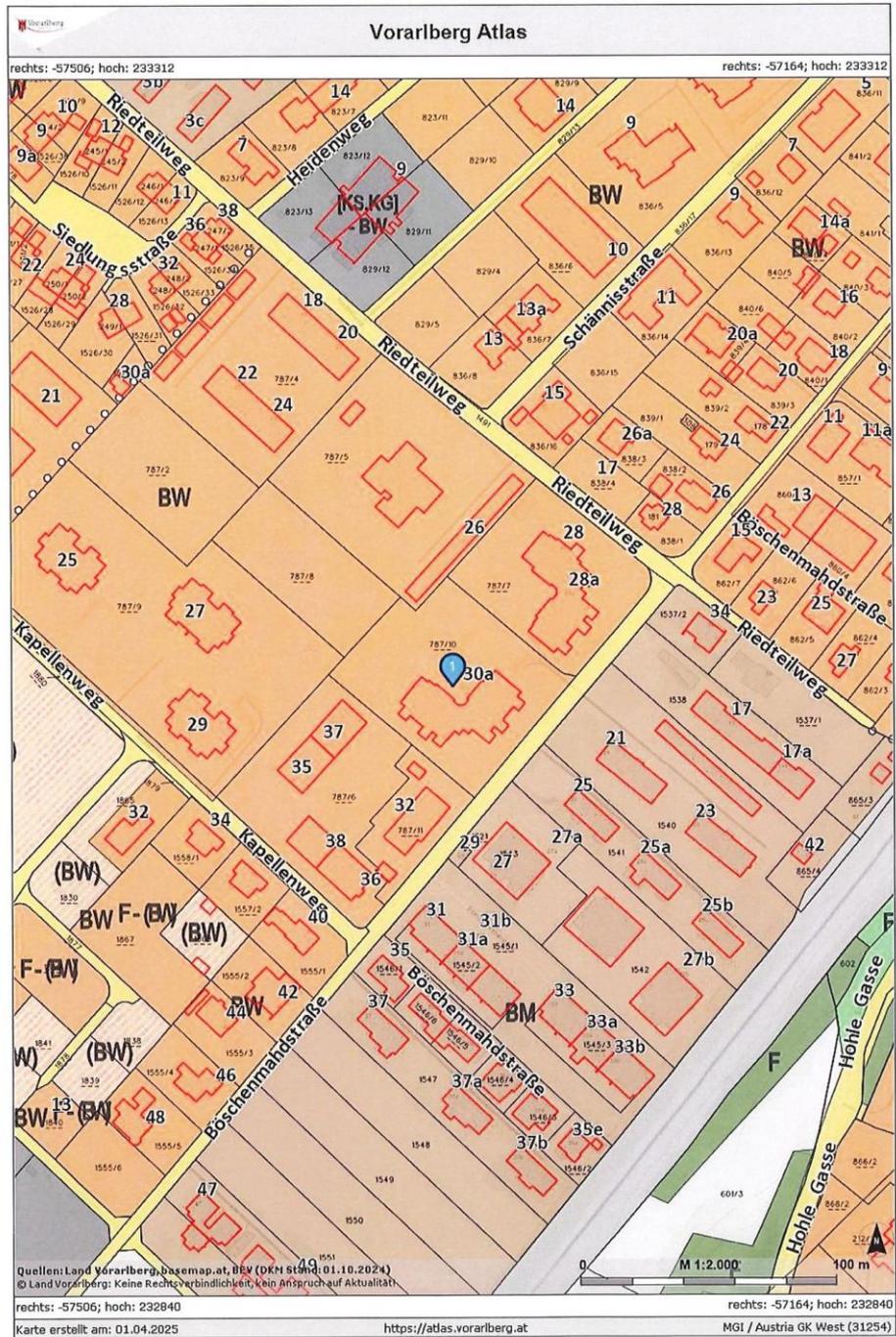
	Wasser-Schieber
	Wasser-Klappe
	Wasser-Hausanschlussschieber
	Wasser-Hausanschluss
	Wasser-Zier/Trinkbrunnen
	Wasser-Bauwasser
	Wasser-Hydrant
	Wasser-Zählerschacht
	Wasser-Leitungsabschnitt
	Schacht
	Schutzrohr
	Strom-Hausanschluss
	Strom-Beleuchtungsanlage
	Strom-Leitungsabschnitt-Mittelspannung
	Strom-Leitungsabschnitt-Niederspannung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

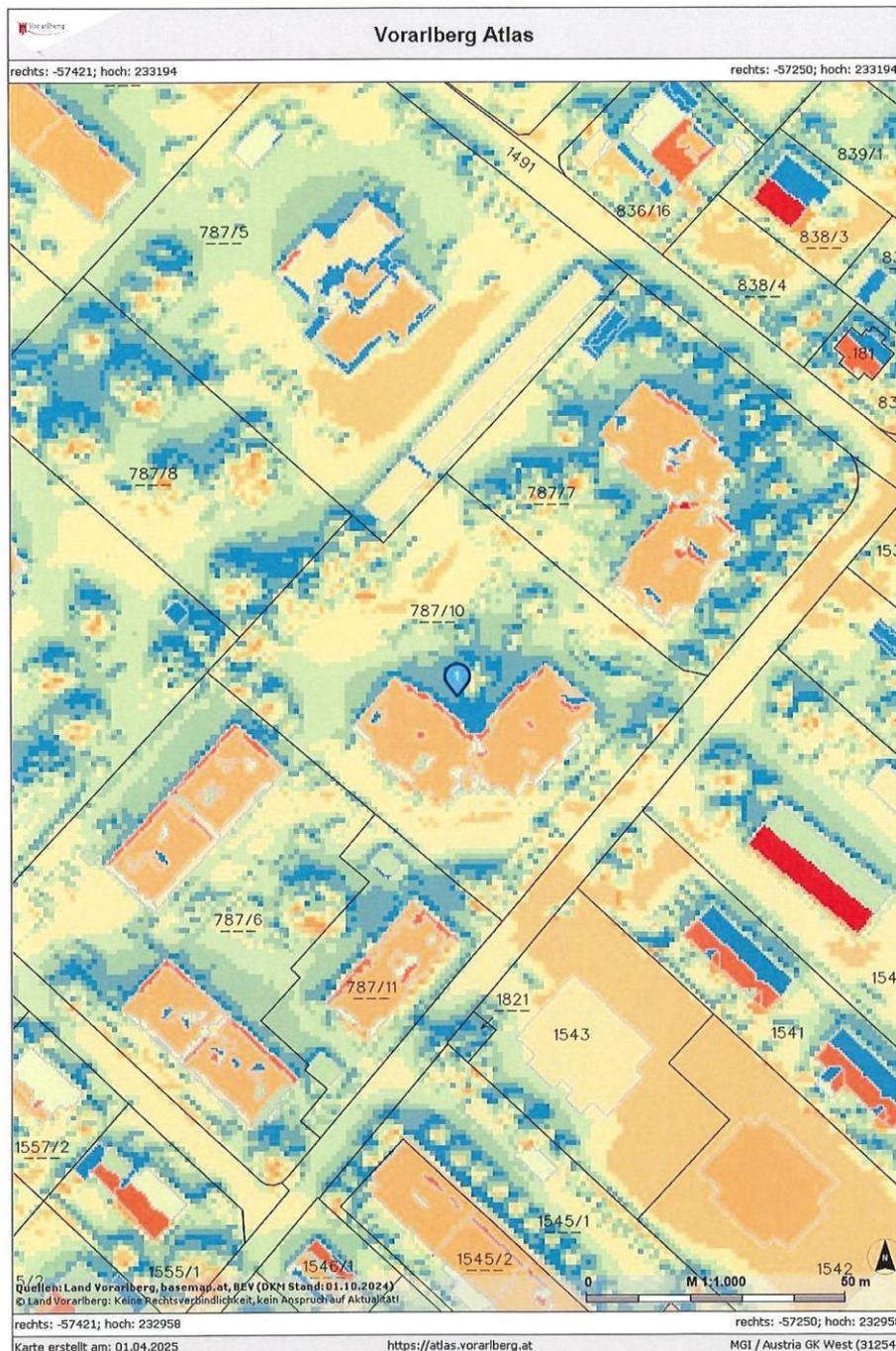
**PLÄNE DER STADTWERKE FELDKIRCH DÜRFEN NICHT VERÖFFENTLICHT WERDEN!  
DIE WEITERGABE AN DRITTE IST NUR NACH RÜCKSPRACHE MIT UNS ERLAUBT!**

STROM WASSER STADTBUS ELEKTROTECHNIK TELEKOMMUNIKATION



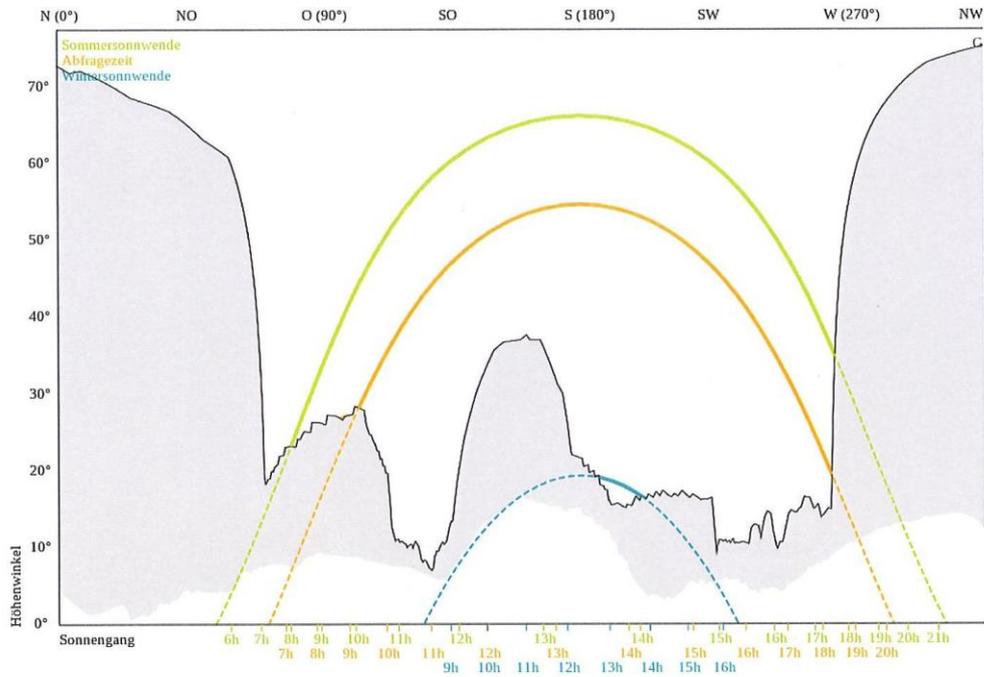
## 10.2. Flächenwidmung Besonnung





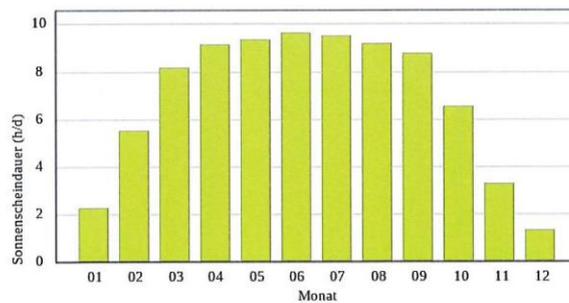
### Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -57324.08, 233102.87  
 Abfragehöhe (m): 445.1 (+2.0)  
 Abfragezeit: 21.4.2025, 9:00 Uhr (Sonnenaufgang 9:16 Uhr, Sonnenuntergang 18:18 Uhr)  
 Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at  
 Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023



### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -57324.08, 233102.87  
 Abfragehöhe (m): 445.1 (+2.0)  
 Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at  
 Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023



### 10.3. Luftbild Stadtplan

