

# Immobilienbewertung

**digitale Ausfertigung**

**Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung)**  
**Salurnergasse 18**  
**6850 Dornbirn**

**EZ 9323**  
**B lfd. Nr. 12, 610/2500-Anteile**

**Katastralgemeinde 92001 Dornbirn**  
**Bezirksgericht Dornbirn**

**Exekutions-/Versteigerungsverfahren**  
**Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 2203/25d**

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Allgemeines</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1. Auftraggeber .....   | 4         |
| 1.2. Betreibende Partei .....   | 4         |
| 1.3. Verpflichtete Partei .....   | 4         |
| 1.4. Auftrag .....  | 4         |
| 1.5. Immobilie .....  | 5         |
| 1.6. Bewertungsstichtag .....   | 5         |
| 1.7. Preisbasis .....   | 5         |
| 1.8. Eigentümerin .....   | 5         |
| <b>2. Erklärung des Sachverständigen</b> .....                                      | <b>5</b>  |
| <b>3. Bewertungsgrundlagen</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>4. Befund – Liegenschaftsbeschreibung</b> .....                                  | <b>7</b>  |
| 4.1. Grundstücksbeschreibung .....  | 7         |
| 4.1.1. Gefahrenzone .....   | 8         |
| 4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur .....   | 10        |
| 4.1.3. Form und Topographie des Grundstückes .....                                  | 11        |
| 4.1.4. Altlastenabfrage .....   | 11        |
| 4.1.5. Versorgungsleitungen .....   | 11        |
| 4.2. Baubeschreibung .....  | 12        |
| 4.2.1. Außenanlagen .....   | 26        |
| 4.2.2. Heizung / Warmwasser .....   | 26        |
| 4.2.3. Energieausweis .....   | 26        |
| 4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheit und Planunterlagen .....            | 27        |
| 4.2.5. Zubehör .....  | 31        |
| 4.2.6. Gebühren / Abgaben .....   | 32        |
| 4.2.7. Hausverwaltung .....   | 32        |
| 4.2.8. Betriebskosten / Reparaturfonds / Gebäudeinstandhaltung .....                | 32        |
| 4.3. Rechte und Lasten .....  | 32        |
| 4.4. Nutzung / Vermietung .....   | 32        |
| <b>5. Gutachten / Bewertung</b> .....   | <b>33</b> |
| 5.1. Berechnung Wohnungswert .....  | 33        |
| <b>6. Zusammenfassung / Werte</b> .....   | <b>36</b> |
| <b>7. Beilagen</b> .....  | <b>37</b> |
| 7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 9323, B lfd. Nr. 12, KG 92001 Dornbirn ..... | 38        |
| 7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung Msch-Akt 4/1961 .....                            | 40        |
| 7.3. Beilage SV 3, Energieausweis Salurnergasse 18, Dornbirn, auszugsweise .....    | 42        |

|  |    |
|--|----|
| 7.4. Beilage SV 4, Betriebskostenvorschreibung 07/2025 bis 06/2026.....              | 51 |
| 7.5. Beilage SV 5, Betriebskostenabrechnung mit Abrechnung Reparaturfonds, 2024..... | 52 |
| 7.6. Beilage SV 6, Protokoll Eigentümerversammlung, 2011.....                        | 57 |

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Auftraggeber**

Bezirksgericht Dornbirn  
Kapuzinergasse 12  
6850 Dornbirn

AZ 25 E 2203/25d

### **1.2. Betreibende Partei**

Eigentümergeinschaft Salurnergasse 18, vertreten durch  
Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Salurnergasse 18  
6850 Dornbirn

vertreten durch:

Rechtsanwälte  
Dr. Karl Rümmele und Dr. Birgitt Breinbauer  
Marktstraße 18a  
6850 Dornbirn

### **1.3. Verpflichtete Partei**



### **1.4. Auftrag**

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung), Salurnergasse 18, 6850 Dornbirn, verbüchert in EZ 9323, B lfd. Nr. 12, 610/2500-Anteile, KG 92001 Dornbirn, unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit für das Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 2203/25d.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unberücksichtigt bei der Wertermittlung bleibt der Zeitfaktor, wodurch der Wert sowohl unterschritten (unbedingter rascher Verkauf) als auch überschritten werden kann, wenn genügend Zeit für den Verkauf vorhanden ist.

Die mit dem Gebäude verbundenen Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, eingebaute Elektroanlagen und eingebaute Beleuchtungskörper etc. sind in der Bewertung enthalten. Das vorhandene Zubehör (z. B. Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmermöbel etc.) wird bei Werthaltigkeit eigens in der Bewertung berücksichtigt. Das freistehende Mobiliar und Inventar wie z. B. Esstisch mit Stühlen, Bett, freistehende Elektrogeräte etc. und das Haushaltsinventar sind nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

## 1.5. Immobilie

Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung)  
Salurnergasse 18  
6850 Dornbirn

EZ 9323, KG 92001 Dornbirn  
B lfd. Nr. 12, 610/2500-Anteile, Wohnungseigentum

## 1.6. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 14.01.2026 als Tag der örtlichen Befundaufnahme.

## 1.7. Preisbasis

Alle Beträge sind in Euro angegeben. Die Berechnungen erfolgen inklusive Umsatzsteuer (Nutzung im Privatbereich). Grundstücksumsätze sind umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 9a UstG.

## 1.8. Eigentümerin

Gem. Grundbuch:

EZ 9323, KG 92001 Dornbirn  
Grundbuchauszug siehe Beilage SV 1

B lfd. Nr. 12, 610/2500-Anteile, Wohnungseigentum  
Alleineigentümerin: [REDACTED]

Bestellung eines Betreuers (Amtsgericht Bonn, Geschäftszahl 36 XVII 931/21 A)

## 2. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Es wird darauf hingewiesen, dass der Erwachsenenvertreter bei der Befundaufnahme nicht anwesend war. Die Kommunikation mit der Eigentümerin (verpflichtete Partei) gestaltete sich äußerst schwierig und mühsam.

Für unvollständige bzw. unrichtige Angaben im Grundbuch wird keine Haftung übernommen, hier wird auf das Publizitätsprinzip des Grundbuches verwiesen.

Funktionsprüfungen bei technischen Anlagen wurden nicht vorgenommen, es wird von einer ordnungsgemäßen Betriebsmöglichkeit ausgegangen.

Nachfolgende Untersuchungen und Beurteilungen liegen nicht in der Befugnis des zeichnenden Sachverständigen und müssen eigens beauftragt werden: Stellungnahmen bzgl. Grundstücksgrenzen, Grundkontamination und Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, Statikberechnungen, Altlasten bei Baustoffen sowie die Überprüfungen, ob die Anschlüsse an das Versorgungsnetz (z. B. Kanal, Wasser, Strom) ordnungsgem. erstellt worden sind. Für versteckte und nicht offenkundige Schäden oder Mängel kann keine Haftung übernommen werden. Sichtbare Schäden und Mängel sind unter Pkt. 4.2. Baubeschreibung angeführt und in der Bewertung berücksichtigt.

Für die Erhebungen von Kaufvertragsdetails und statistischen Daten wurden Drittanbieter wie z. B. IM-MOUnited GmbH, ZT datenforum eGen., Statistik Austria etc. genutzt und deren Richtigkeit unterstellt.

Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt ohne Namen von Käufern/Verkäufern, es wird daher von einer DSGVO Konformität ausgegangen.

Mündliche Angaben von Auskunftspersonen wurden in das Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Gem. Standesregeln des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verweist der zeichnende Sachverständige auf seine zum Bewertungs- und Ausfertigungstag aufrechte Zertifizierung und Eintragung in der Sachverständigen- und Dolmetscherliste des Bundesministeriums für Justiz in den nachfolgenden Fachgebieten:

Eingetragen für: 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung)

|       |  |
|-------|--|
| 94.10 | Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)                    |
| 94.15 | Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentum) |
| 94.17 | Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)                                  |
| 94.20 | Wohnungseigentum   |
| 94.23 | Geschäftsräumlichkeiten  |
| 94.65 | Baugründe  |
| 94.70 | Nutzwertfeststellung, Parifizierung  |

Die Bewertung ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. Jede wiederholte Nutzung, zu genannten oder anderen Zwecken, durch den/die Auftraggeber/in oder Dritte ist nur mit Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen zulässig.

### **3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN**

- Besichtigung der Wohnungseigentumseinheiten am 14.01.2026, 09:00 Uhr bis ca. 09:50 Uhr
- Anwesende Personen: [REDACTED] (Eigentümerin und verpflichtete Partei), Herr Richard Richter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszug EZ 9323, KG 92001 Dornbirn, vom 22.12.2025
- Auszug Grundkataster und Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg vom 22.12.2025
- Einsicht in den Bauakt der Stadt Dornbirn
- Auskünfte und Unterlagen von der Hausverwaltung VOGEWOSI, Dornbirn
- Einsicht in die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Dornbirn, insbesondere Tagebuchzahl 3086/1965 (Begründung Wohnungseigentum) und Msch-Akt 4/1961 (Mietwertfestsetzung)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1
- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2025
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich
- Persönliche Auskünfte beim Lokalausweis

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

## 4. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

### 4.1. Grundstücksbeschreibung

**EZ 9323, KG 92001 Dornbirn**

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Fläche

Grundstück .3350

Fläche gem. Grundbuch

151 m<sup>2</sup>

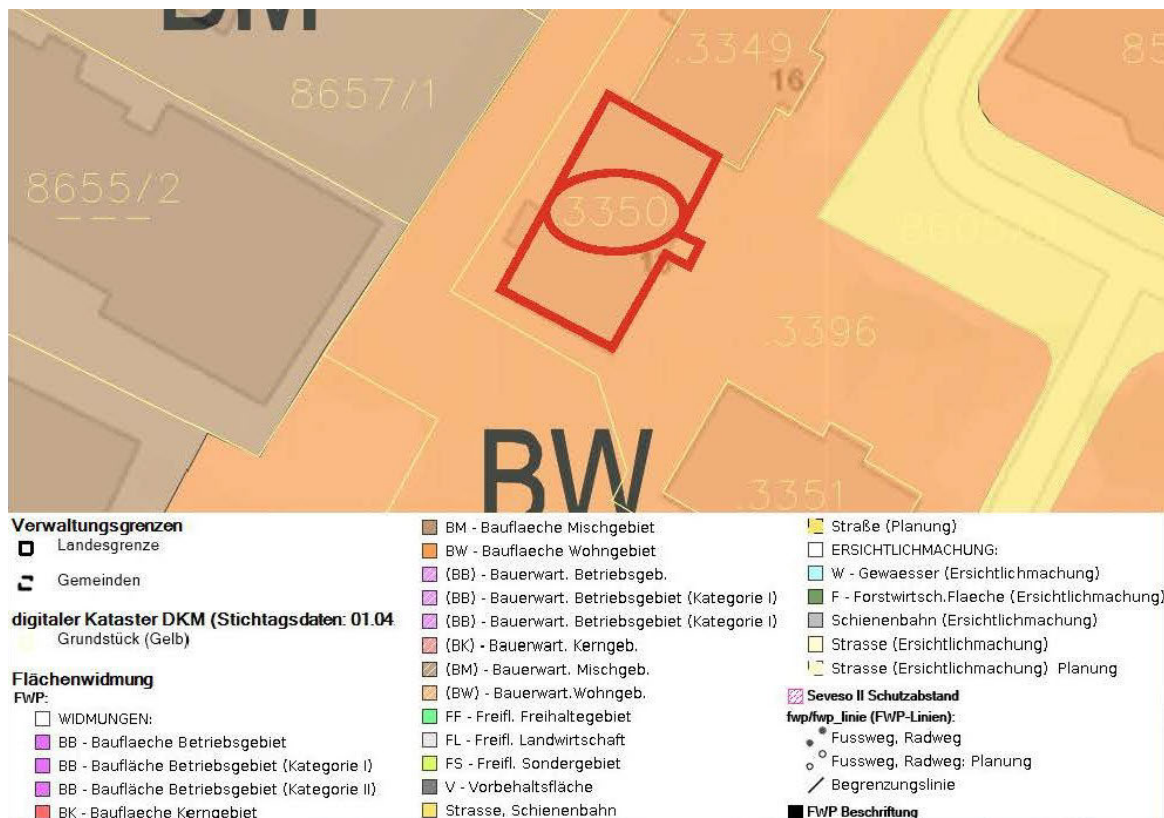
Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen und kann daher zum tatsächlichen Bestand differieren.

Widmung

Grundstück .3350

BW – Baufläche Wohngebiet gem. § 14 Abs. 3 RPG

Gem. Auskunft aus dem Amt der Stadt Dornbirn ist die im Geoportale des Landes Vorarlberg veröffentlichte Widmung korrekt.



Quelle: Geoportale Land Vorarlberg, Abfrage am 22.12.2025

**Auszug Raumplanungsgesetz, Abfrage vom 05.01.2024:**

**§ 14 Raumplanungsgesetz, Abs. 3:**

(3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

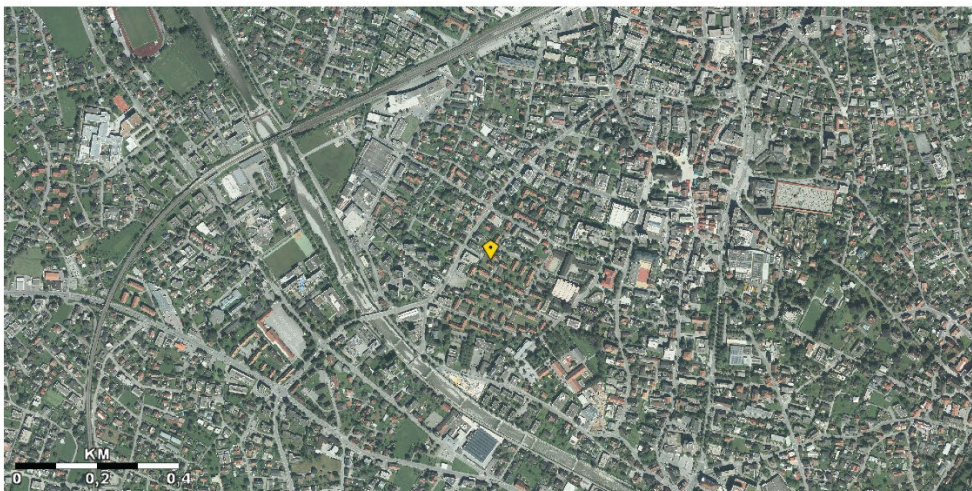
#### 4.1.1. Gefahrenzone

Gemäß nachfolgender elektronischer Abfrage (HORA) beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft befindet sich die Liegenschaft Salurnergasse 18, 6850 Dornbirn, in einer niedrigen Gefährdung für Hochwasser: Überflutung bei einem 300-jährlichen Hochwasser möglich, sowie in einer geringen bis mittleren Anfälligkeit zu Rutschungen.

### HORA-Pass

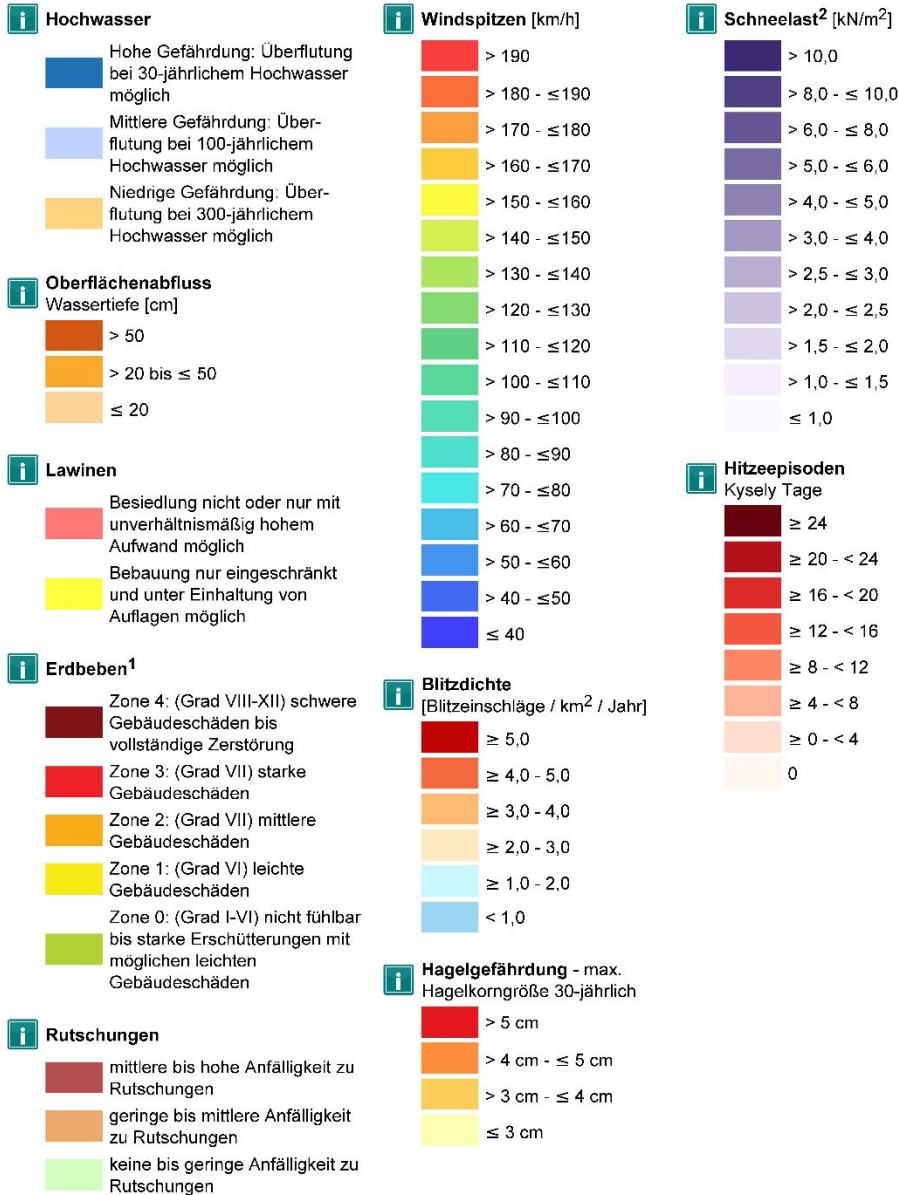
Adresse: Salurnergasse 18, 6850 Dornbirn  
 Seehöhe: 433 m  
 Auswerteradius: 10 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,41180° N | 9,73597° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



| Naturgefahr:       |  | Gefährdung: |
|--------------------|--|-------------|
| Hochwasser         |  | niedrig     |
| Oberflächenabfluss |  | keine Daten |
| Lawinen            |  | keine Daten |
| Erdbeben           |  | mittel      |
| Rutschungen        |  | mittel      |
| Windspitzen        |  | mittel      |
| Blitzdichte        |  | niedrig     |
| Hagel              |  | hoch        |
| Schneelast         |  | niedrig     |
| Hitzeepisoden      |  | niedrig     |

**Legende und weiterführende Informationen**



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

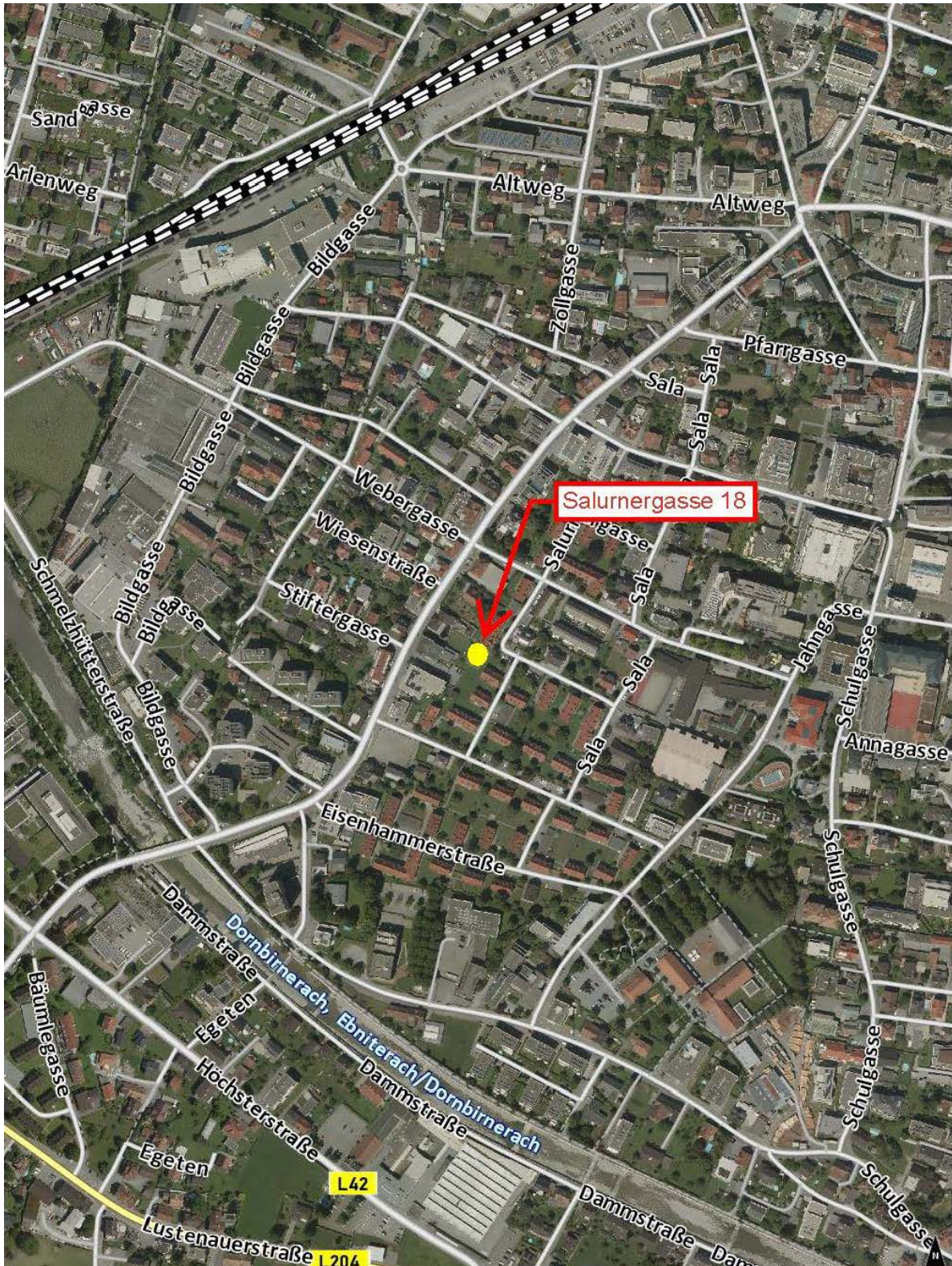
**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

#### 4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur

Die Liegenschaft/das Gebäude, in dem sich die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit befindet, liegt ca. 500 m (Luftlinie) südwestlich des Marktplatzes der Stadt Dornbirn.



Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 22.12.2025

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die „Salurnergasse“, welche sich im Eigentum der Stadt Dornbirn befindet. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über das Nachbargrundstück .3396, welches sich im Eigentum der Vorarlberger gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. befindet.

Die Infrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule etc.) ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

#### 4.1.3. Form und Topographie des Grundstückes

Die Grundstücksform ist dem nachfolgenden Luftbild-/Katasterauszug zu entnehmen. Das Gelände des gegenständlichen Grundstückes ist augenscheinlich relativ eben.



Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 22.12.2025

#### 4.1.4. Altlastenabfrage

Gem. Abfrage vom 23.01.2026 beim Altlastenportal des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft befindet sich die Liegenschaft im Zentrum (teilweise mehrere 100 m entfernt) von Flächen, welche in Bezug auf Altlasten in Beobachtung sind. Weitreichendere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

#### 4.1.5. Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück bzw. im nahen Umfeld sind die Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und A1-Telekom gegeben.

## 4.2. Baubeschreibung

Das Gebäude ist viergeschossig (Kellergeschoss, Erdgeschoss/Hochparterre, erstes Obergeschoss, Dachgeschoss) großteils in Massivbauweise errichtet. Die Baubeschreibung ist in der Beilage SV 2 ersichtlich. Das Gebäude ist an der Nordseite direkt an das Nachbargebäude Salurnergasse 16 angebaut.

Die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung) befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre an der Gebäudenordseite. Bezüglich der Flächenbeschreibung der Wohnungseigentumseinheit siehe Punkt 4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheit und Planunterlagen. Gesamt sind im Gebäude fünf Wohnungseigentumseinheiten gegeben. Im Gebäude ist kein Personenaufzug gegeben.

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Errichtung von 10 Volkswohnungsbauten mit insgesamt 140 Wohnungen, Amt der Stadt Dornbirn, AZ 41/Bau-40, 30.09.1940
- Bescheid Benützungsbewilligung, Reichsbauamt Feldkirch, AZ 332/4-13/43, 22.02.1944

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle im Bescheid und in der Benützungsbewilligung erteilten Auflagen ausgeführt wurden und somit das Bauvorhaben ordnungsgem. abgeschlossen ist.

Augenscheinlich wurden im Laufe der Nutzung Sanierungen am Gebäude und in der Wohnung durchgeführt, z. B. Austausch der Fenster inkl. Außenbeschattung, Einbau einer Gasheizung und Heizkörper in der Wohnung, Boden-/Wand-/Deckenbeläge in der Wohnung, Sanierung des Badezimmers, Sanierung Elektroinstallationen in der Wohnung etc.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf dem Lokalaugenschein. Nachdem keine Baustoffüberprüfungen und zerstörenden Bauteilöffnungen in Auftrag gegeben wurden, sind diese Angaben mit Vorbehalt anzusehen.

Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

Fenster: Holzfenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung

Beschattung: die Außenbeschattung erfolgt über Holzfensterläden

Türen: als Innentüren sind Holztüren mit Holzblättern, mit einem Glaseinsatz bei der Tür vom Vorraum in die Küche gegeben

Außenfassade: verputzt

Dach: Giebeldach mit einer Tonpfannenziegeleindeckung und Gaupen

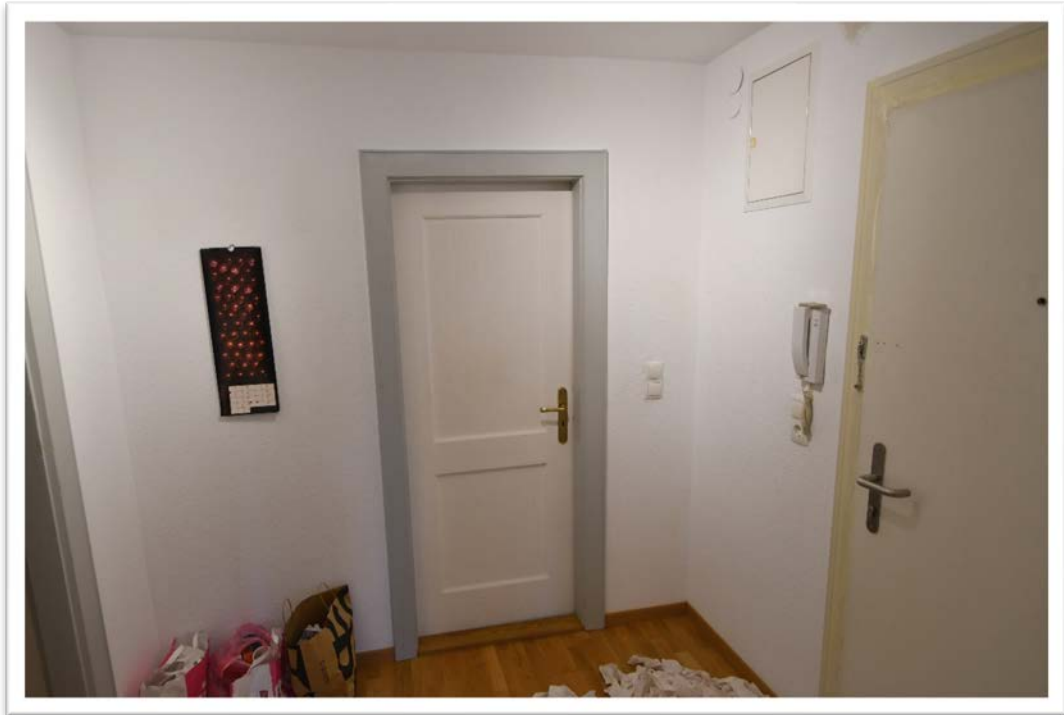


**Wohnung Top 231**  
**Erdgeschoss/Hochparterre**

Eingang:            Bodenbelag:        Laminat oder Industrieparkett (nicht genau definierbar)  
                         Wände:                verputzt  
                         Decke:                verputzt

Im Eingang ist der Elektroverteiler-/sicherungskasten gegeben.





Badezimmer: Bodenbelag: gefliest  
Stirnwände: bis an die Decke gefliest  
Decke: tapeziert

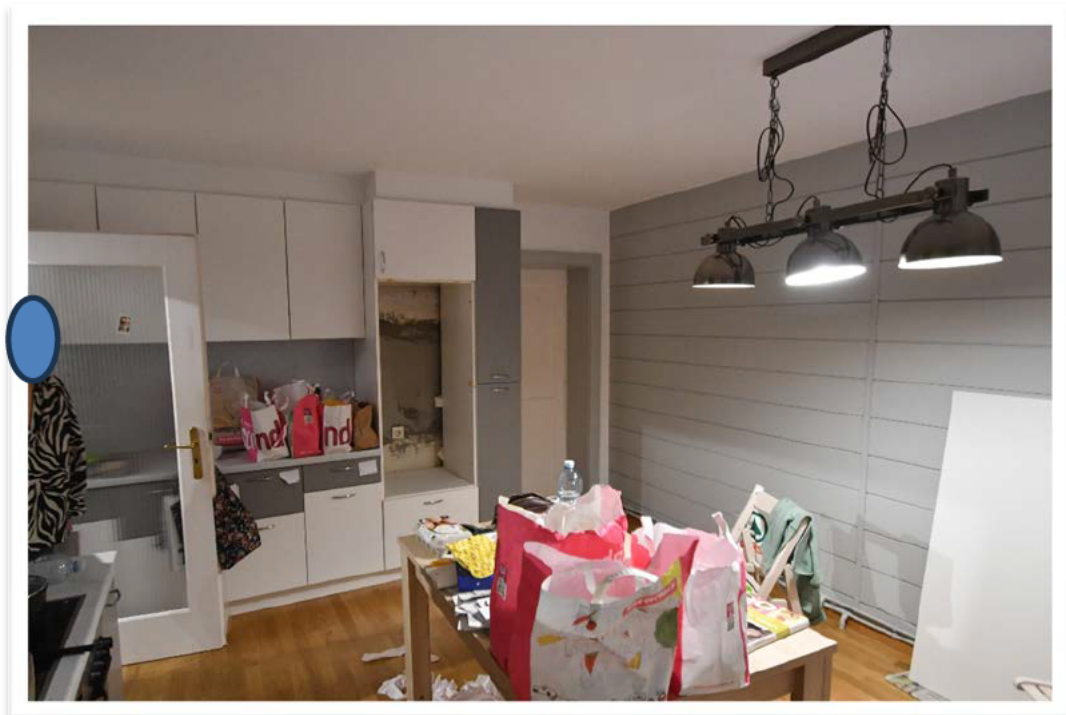
Einbauten: ein Handwaschbecken, ein Klosett, eine Badewanne und ein kleiner Elektroheizkörper

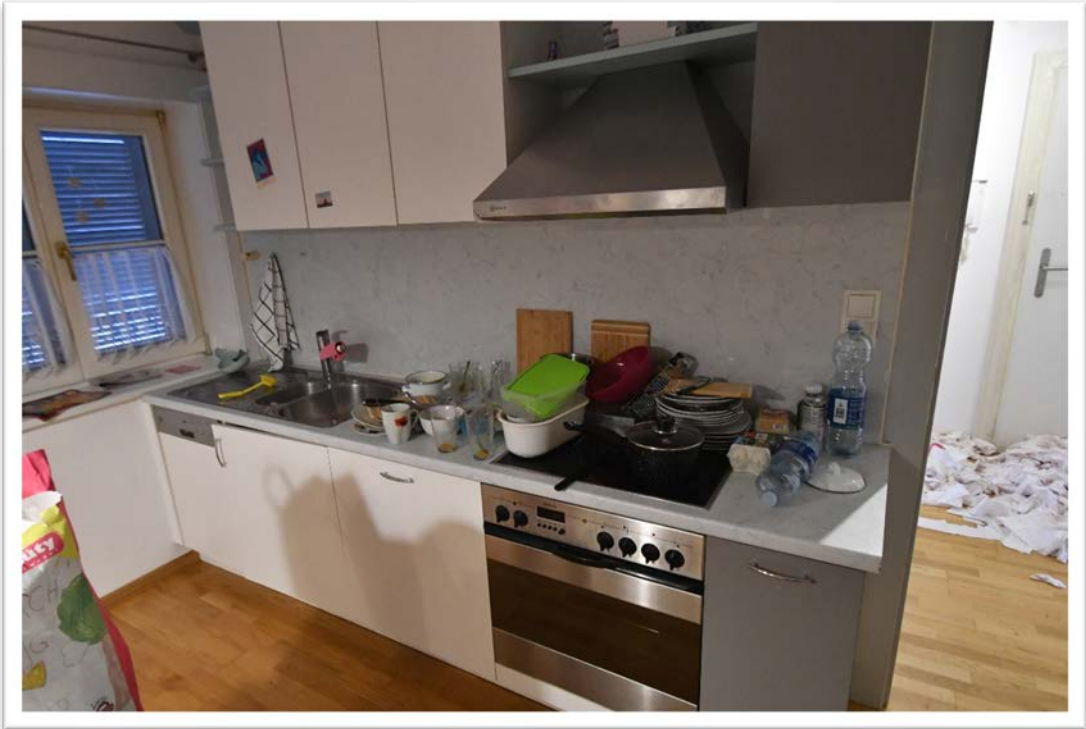
Zubehör: ein Handwaschbeckenunterbauschrank mit Seitenschrank (Alter nicht genau bekannt, vermutlich mind. ca. 15 Jahre alt)

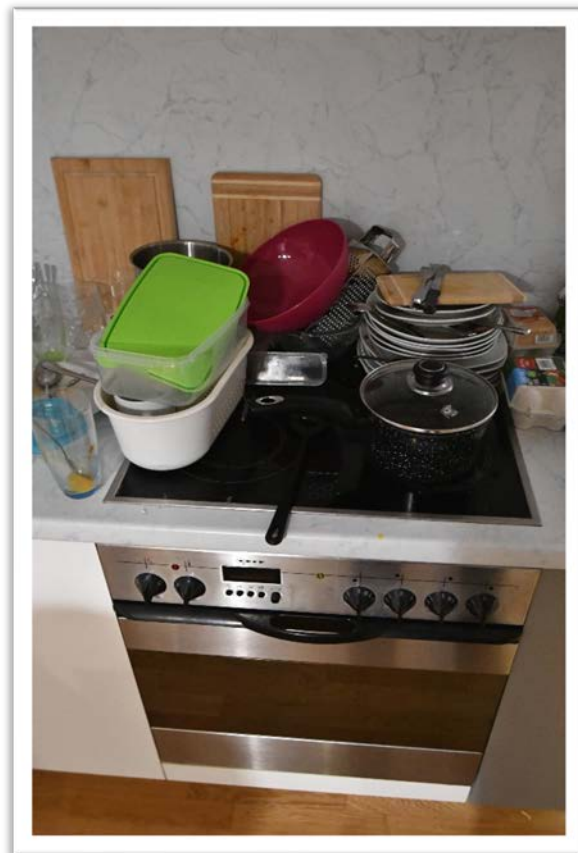




|        |             |   |
|--------|-------------|---|
| Küche: | Bodenbelag: | Laminat oder Industrieparkett (nicht genau definierbar)   |
|        | Wände:      | teilweise tapeziert, teilweise Holz, teilweise beschichtete Weichfaserplatten   |
|        | Decke:      | tapeziert   |
|        | Zubehör:    | eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke Neff, Backrohr Marke Neff, Dunstabzug Marke Neff, Geschirrspüler Marke OK, die Länge der Einbauküche inklusive der Seitenschrankwand beträgt ca. 5,30 m (Alter nicht genau bekannt, vermutlich mind. ca. 15 Jahre alt), der Kühlschrank der Einbauküche wurde entfernt |

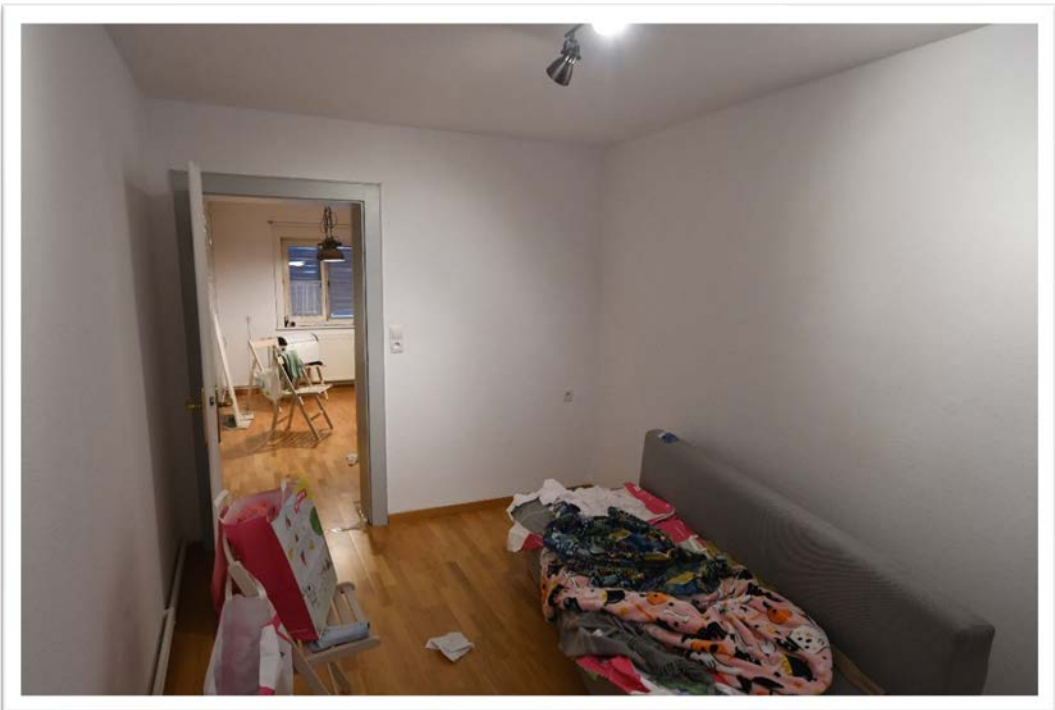




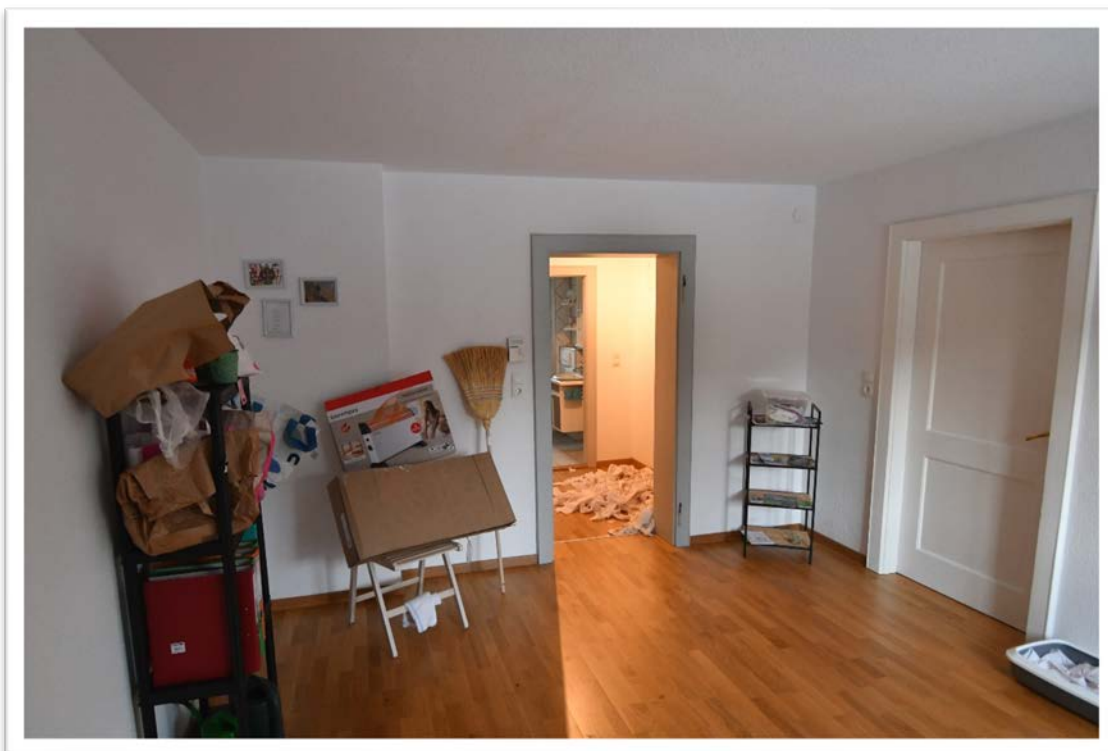




Schlafzimmer:    Bodenbelag:    Laminat oder Industrieparkett (nicht genau definierbar)  
Wände:            tapeziert  
Decke:            tapeziert



Zimmer:            Bodenbelag:        Laminat oder Industrieparkett (nicht genau definierbar)  
Wände:            tapeziert  
Decke:            tapeziert



Schlafzimmer:    Bodenbelag:    Laminat oder Industrieparkett (nicht genau definierbar)  
Wände:            tapeziert  
Decke:            tapeziert



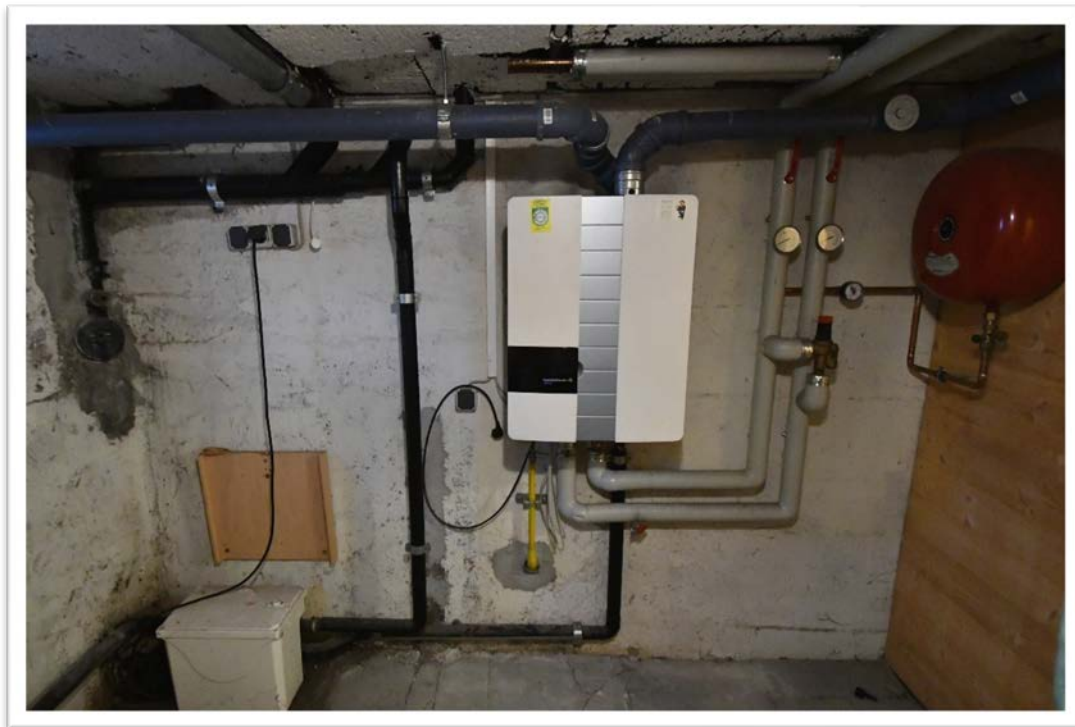
Die Raumhöhe in der Wohnung beträgt gem. Eigenabmessung ca. 2,37 m.

## Kellergeschoss

|               |             |   |
|---------------|-------------|---|
| Kellerabteil: | Bodenbelag: | mit Betonplatten belegt   |
|               | Wände:      | teilweise verputzt, teilweise Holz  |
|               | Decke:      | Korkplatten gestrichen  |
| Schaden:      |             | an den Wänden und am Boden sind teilweise Feuchtigkeitsspuren ersichtlich |

Im Kellerraum sind die Gasterme zur Beheizung der Wohnung sowie der Elektroboiler zur Warmwasserbereitung untergebracht. Die Gasterme war nicht an die Stromversorgung (Steckdose) angeschlossen und daher nicht in Betrieb.





#### 4.2.1. Außenanlagen

Da die Grundstücksgrenze der Wohnungseigentümergeinschaft an der Außenmauer des Gebäudes verläuft, sind keine Außenanlagen gegeben. Die umliegenden Grundstücke 8579 und .3396 (welche als Außenanlagen und Zugangswege genutzt werden) sind im Eigentum der Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Gem. Luftbild-/Kataster (siehe Pkt. 4.1.3. Form und Topographie des Grundstückes) ragen die Vordächer des Gebäudes über die Grundstücksflächen vom Nachbargrundstück .3396. Der westseitige Stiegenabgang in das Kellergeschoss befindet sich offensichtlich auf dem Nachbargrundstück .3396.

#### 4.2.2. Heizung / Warmwasser

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine eigene Gastherme, welche sich im genutzten Kellerabteil befindet. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Gastherme nicht an die Stromversorgung (Steckdose) angeschlossen, da der Eigentümerin (verpflichtete Partei) angeblich die Kosten zu hoch seien. Die Wärmeverteilung in der Wohnung erfolgt über Heizkörper, im Badezimmer ist ein kleiner Elektroheizkörper eingebaut. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde die Wohnung mit freistehenden Elektroheizkörpern geheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler, der sich im genutzten Kellerabteil befindet.

Eine Funktionsprüfung der Gastherme und des Boilers wurde nicht durchgeführt, es wird von einer Betriebstauglichkeit ausgegangen.

#### 4.2.3. Energieausweis

Gem. dem vorliegenden Energieausweis für Wohngebäude Nr. 86641-1, Caser Wolfgang Ingenieurbüro, Feldkirch, Ausstellungsdatum 03.11.2020, Gültigkeit bis 03.11.2030 wird das Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von 80 kWh/m<sup>2</sup>a in der Energieeffizienzklasse „C“ und der fGEE-Wert mit 1,38 in der Klasse „C“ angeführt, siehe Beilage SV 3 (auszugsweise, Bestandsbewertung ohne Verbesserungsvorschläge).

#### 4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheit und Planunterlagen

Bei der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit Top 231 handelt es sich um eine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre an der Gebäudenordseite. Die Fensterfronten der Wohnung sind nach Osten und nach Westen ausgerichtet. Die Wohnung nutzt den Kellerraum 6 im Kellergeschoss, der in der Mietwertfestsetzung nicht zugeordnet ist.

Die nachfolgende Flächenaufstellung wurde auf Grundlage der Flächenaufstellung der Mietwertfestsetzung von Herrn Bmst. Max Mathis vom 16.11.1961 aus dem Msch-Akt 4/1961 des Bezirksgerichtes Dornbirn erstellt.

| Berechnung der Netto-Raumfläche der Wohnungseigentumseinheit(en)                            |                          |                                   |                            |
|---|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Flächenberechnung   |                          | Wohnung Top 231                   |                            |
| auf Basis der Netto-Raumfläche  |                          | 6850 Dornbirn, Salurnergasse 18   |                            |
| Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Mietwertfestsetzung, Msch-Akt 4/1961) |                          | Netto-Raumfläche der Räumlichkeit | Netto-Raumfläche Geschose  |
| <b>Wohnnutzfläche - Top 231, Erdgeschoss/Hochparterre</b>                                   |                          | Fläche                            |                            |
| Vorraum   | gem. Mietwertfestsetzung | 4,72 m <sup>2</sup>               |                            |
| Bad/WC  | gem. Mietwertfestsetzung | 4,94 m <sup>2</sup>               |                            |
| Wohnküche   | gem. Mietwertfestsetzung | 15,76 m <sup>2</sup>              |                            |
| Kinder  | gem. Mietwertfestsetzung | 11,07 m <sup>2</sup>              |                            |
| Eltern  | gem. Mietwertfestsetzung | 14,97 m <sup>2</sup>              |                            |
| Kinder  | gem. Mietwertfestsetzung | 11,48 m <sup>2</sup>              |                            |
| <b>Summe Netto-Raumfläche Wohnung Top 231, Erdgeschoss/Hochparterre</b>                     |                          | <b>62,94 m<sup>2</sup></b>        | <b>62,94 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Wohnungseigentums-Zubehör Top 231 - GENUTZT - NICHT ZUGEORDNET</b>                       |                          | Fläche                            |                            |
| Keller 6, Kellergeschoss  | gem. Mietwertfestsetzung | 8,80 m <sup>2</sup>               |                            |
| <b>Gesamtsumme Netto-Raumfläche</b>   |                          |                                   | <b>62,94 m<sup>2</sup></b> |

Die nachfolgenden Unterlagen (Flächenaufstellungen und Grundrisse) wurden der Mietwertfestsetzung des Msch-Aktes 4/1961 beim Bezirksgericht Dornbirn entnommen.

| WOHNHAUS, SALURNERSTRASSE NR. 18<br>=====    |  |
|--|--|
| <u>Flächenaussatz</u>                        |  |
| Wohnung links                                | Wohnung rechts                                 |
| <u>Kellergeschoss:</u>                       |  |
| Keller 1 = 3.20 x 2.75 = 8.80 m <sup>2</sup> | Keller 4 = 7.20 x 3.85 = 27.72 m <sup>2</sup>  |
| " 2 = 4.15 x 2.80 = 11.62 "                  | " 5 = 4.15 x 2.80 = 11.62 "                    |
| " 3 = 3.95 x 2.60 = 10.27 "                  | " 6 = 3.20 x 2.75 = 8.80 "                     |
| <u>30.69 m<sup>2</sup></u>                   | <u>48.14 m<sup>2</sup></u>                     |
| <u>Erdgeschoss:</u>                          |  |
| Vorraum = 2.30 x 2.05 = 4.72 m <sup>2</sup>  | Vorraum = 2.30 x 2.05 = 4.72 m <sup>2</sup>    |
| Bad, W.C = 2.30 x 2.15 = 4.94 "              | Bad, W.C = 2.30 x 2.15 = 4.94 "                |
| Wohnküche = 4.25 x 3.35 = 16.36 "            | Wohnküche = 4.25 x 3.71 = 15.76 "              |
| Kinder = 4.10 x 2.55 = 10.46 "               | Kinder = 4.10 x 2.70 = 11.07 "                 |
| Eltern = 4.10 x 3.50 = 14.35 "               | Eltern = 4.10 x 3.65 = 14.97 "                 |
| <u>50.83 m<sup>2</sup></u>                   | <u>62.94 m<sup>2</sup></u>                     |
| <u>1. Stock:</u>                             |  |
| Vorraum = 2.30 x 2.05 = 4.72 m <sup>2</sup>  | Vorraum = 2.30 x 2.05 = 4.72 m <sup>2</sup>    |
| Bad, W.C = 2.30 x 2.15 = 4.94 "              | Bad, W.C = 2.30 x 2.15 = 4.94 "                |
| Wohnküche = 4.25 x 3.35 = 16.36 "            | Wohnküche = 4.25 x 3.71 = 15.76 "              |
| Kinder = 4.10 x 2.55 = 10.46 "               | Kinder = 4.10 x 2.70 = 11.07 "                 |
| Eltern = 4.10 x 3.50 = 14.35 "               | Eltern = 4.10 x 3.65 = 14.97 "                 |
| <u>50.83 m<sup>2</sup></u>                   | <u>62.94 m<sup>2</sup></u>                     |
| <u>Dachgeschoss:</u>                         |  |
| Vorraum = 2.37 x 2.00 = 4.74 m <sup>2</sup>  | Trockenr. = 9.25 x 6.40 = 59.20 m <sup>2</sup> |
| W.C. = 2.37 x 1.10 = 2.61 "                  |  |
| Wohnküche = 3.85 x 3.13 = 12.05 "            |  |
| Eltern = 3.85 x 3.13 = 12.05 "               |  |
| Kinder = 3.13 x 2.37 = 7.42 "                |  |
| <u>38.87 m<sup>2</sup></u>                   | <u>59.20 m<sup>2</sup></u>                     |
| Gesamtfläche 171.22 m <sup>2</sup>           | Gesamtfläche 233.22 m <sup>2</sup>             |
| =====  |  |

Quelle: Flächenaufstellung aus Msch-Akt 4/1961

Auf Grund der vorstehenden Beschreibung, sowie des beigelegten Flächenauszuges, erfolgt folgende Bewertung zum Stichtag 1. August 1941

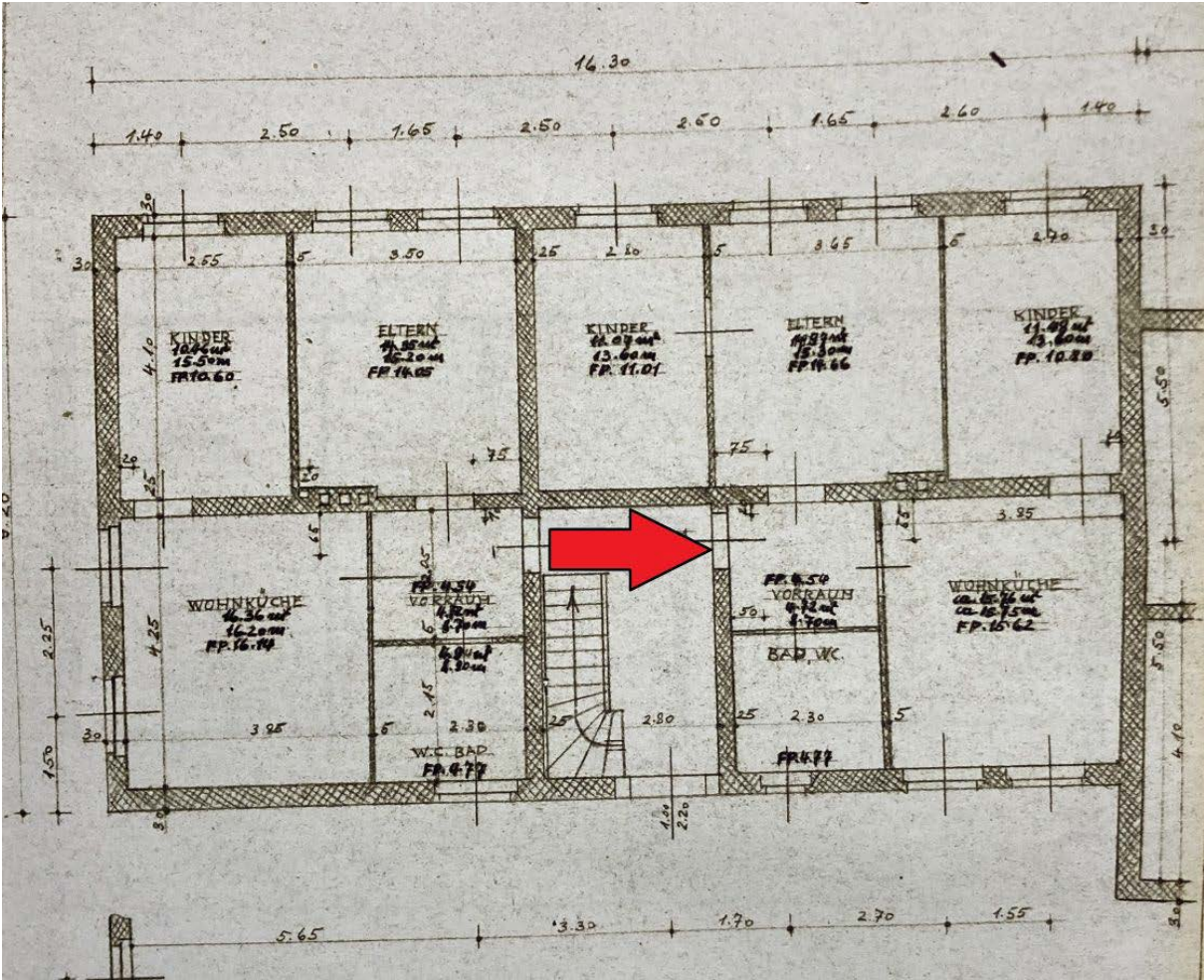
| Stockwerk    | Bezeichnung   | m2-Wohnungs-<br>eigentum | m2 Kr.<br>Preis | Monats-<br>miete Kr. | Jahres-<br>Miete Kr. | Anteil    |
|--------------|---------------|--------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Parterr      | Wohnung links | 50.83                    | 0.754           | 38.33                | 460.--               | 460/2500  |
| "            | " rechts      | 62.94                    | 0.808           | 50.83                | 610.--               | 610/2500  |
| 1.Stock      | " links       | 50.83                    | 0.771           | 39.17                | 470.--               | 470/2500  |
| 1.Stock      | " rechts      | 62.94                    | 0.834           | 52.50                | 630.--               | 630/2500  |
| Dachgeschoss | " links       | 38.87                    | 0.707           | 27.50                | 330.--               | 330/2500  |
|              |               |                          |                 |                      |                      | 2500/2500 |

N.B.

Die Wohnung links ist jeweils südseitig, die Wohnung rechts ist jeweils nordseitig, vom Haupteingang aus gesehen.

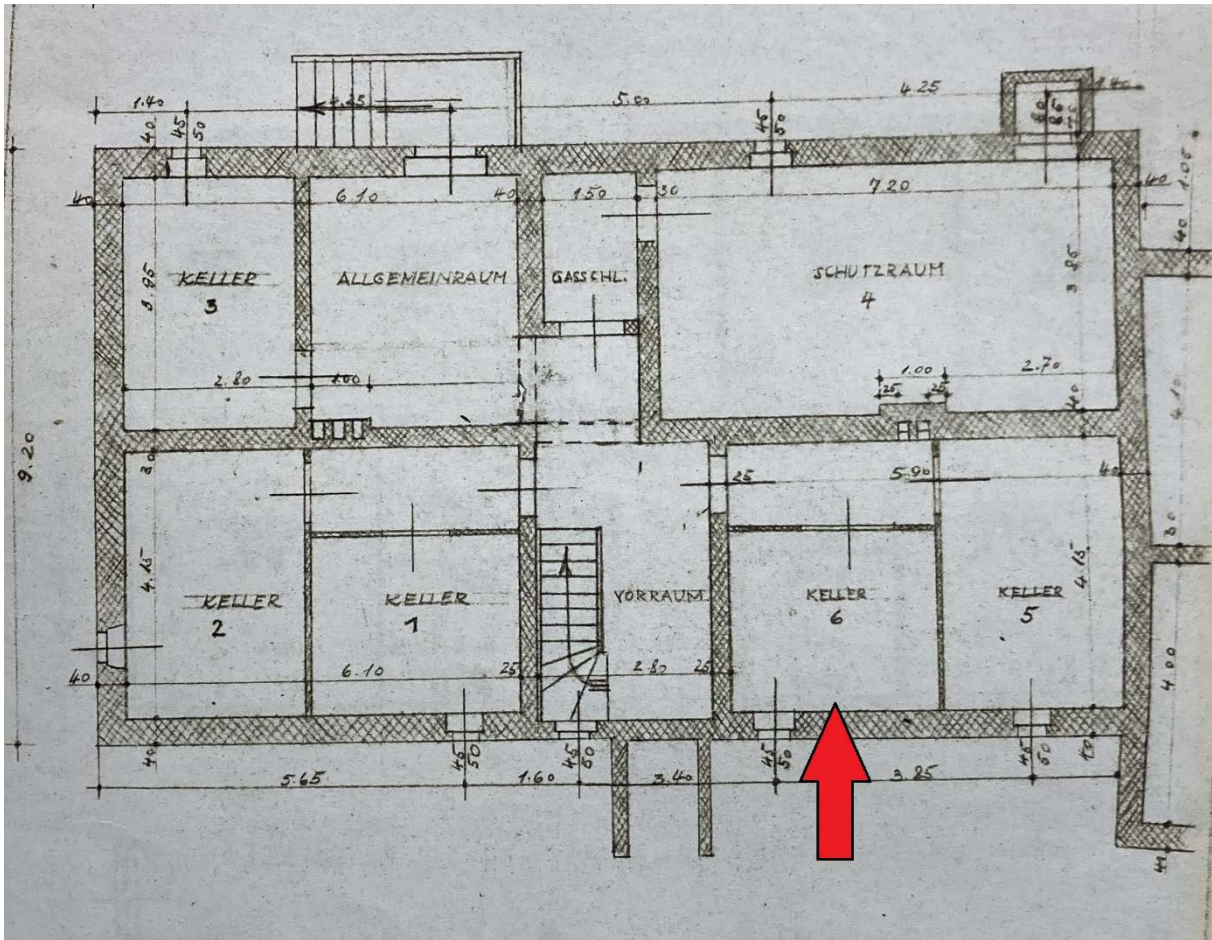
Quelle: Mietwertberechnung aus Msch-Akt 4/1961

Grundriss Erdgeschoss/Hochparterre mit Wohnung Top 231, nicht maßstabgetreu



Quelle: Grundriss Erdgeschoss/Hochparterre aus Msch-Akt 4/1961

Grundriss Kellergeschoss mit genutztem Kellerabteil 6, nicht maßstabgetreu



Quelle: Grundriss Kellergeschoss mit genutztem Kellerabteil 6 aus Msch-Akt 4/1961

#### 4.2.5. Zubehör

In der Wohnung konnte nachfolgendes Zubehör festgestellt werden.

Badezimmer: ein Handwaschbeckenunterbauschrank mit Seitenschrank (Alter nicht genau bekannt, vermutlich mind. ca. 15 Jahre alt)

Küche: eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke Neff, Backrohr Marke Neff, Dunstabzug Marke Neff, Geschirrspüler Marke OK, die Länge der Einbauküche inklusive der Seitenschrankwand beträgt ca. 5,30 m (Alter nicht genau bekannt, vermutlich mind. ca. 15 Jahre alt), der Kühlschrank der Einbauküche wurde entfernt

Das in der Wohnungseigentumseinheit vorgefundene Zubehör wird aufgrund des Alters und des Erhaltungszustandes als nicht mehr werthaltig angesehen.

#### 4.2.6. Gebühren / Abgaben

Bei Wohnungseigentümergeinschaften erfolgt die Verrechnung der Gebühren und Abgaben (Lasten mit dinglicher Wirkung) an die Hausverwaltung, welche diese den Wohnungseigentümern über die laufenden Betriebskosten in Rechnung stellt. Es wurde daher bei der zuständigen Behörde keine Anfrage bezüglich offener Gebühren und Abgaben gestellt.

#### 4.2.7. Hausverwaltung

Bei der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Dornbirn, als Hausverwalterin bestellt.

#### 4.2.8. Betriebskosten / Reparaturfonds / Gebäudeinstandhaltung

Gemäß der vorliegenden Betriebskostenvorschreibung für den Zeitraum 01.07.2025 bis 30.06.2026 belaufen sich die monatlichen Betriebskosten auf € 243,73 (inklusive Rücklagendotierung in Höhe von € 80,08), siehe Beilagen SV 4.

In der Betriebskostenabrechnung zum 31.12.2024 wird der Stand des Reparaturfonds mit € 33.437,77 angegeben, siehe Beilage SV 5.

Gemäß Auskunft von der Hausverwaltung wurde die letzte Eigentümerversammlung im Jahr 2011 durchgeführt, siehe Beilage SV 6. Es sind keine Maßnahmen für die Gebäudeinstandhaltung bekannt.

### 4.3. Rechte und Lasten

EZ 9323, B lfd. Nr. 12, KG 92001 Dornbirn  
Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Rechte gemäß Grundbuch: keine eingetragen

Außerbücherliche Rechte: augenscheinlich erkennbares Zugangsrecht über das Grundstück .3396 sowie Nutzung der Grundstücke .3396 und 8579 als allgemeine Gartenfläche (beide Grundstücke im Eigentum der VOGEWOSI)

Lasten gemäß Grundbuch: Bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten siehe Beilage SV 1, Grundbuchsauszug

Anmerkung:

Die Bewertung wird unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit erstellt.

Außerbücherliche Lasten: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Rechte und Lasten gegeben sind, welche bei der Bewertung zu berücksichtigen wären.

### 4.4. Nutzung / Vermietung

Gemäß Auskunft bei der Befundaufnahme ist die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit in Eignung der Eigentümerin (verpflichtete Partei).

## 5. GUTACHTEN / BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung), Salurnergasse 18, 6850 Dornbirn, verbüchert in EZ 9323, B lfd. Nr. 12, 610/2500-Anteile, KG 92001 Dornbirn, für das Versteigerungsverfahren beim BG Dornbirn, AZ 25 E 2203/25d.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Definition Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 1992:

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Definition Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 1992:

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

Definition Sachwertverfahren gem. § 6 LBG 1992:

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

In den Jahren 1940 bis 1944 wurden beim Bauvorhaben, welches auch die gegenständliche Wohnungseigentümergeinschaft Salurnergasse 18 betrifft, insgesamt 140 Wohnungen in der gleichen Bauausführung errichtet. Diese Wohnungen weisen heute noch, mit durchgeführten Sanierungen und Umbauten, den annähernd gleichen Bau- und Erhaltungszustand auf. Ebenso werden diese Wohnungen von der Nachfolgegesellschaft der ursprünglichen Errichterin verwaltet. Da ausreichend Vergleichspreise von Transaktionen bei diesen 140 Wohnungen vorliegen, erfolgt die Berechnung des Wertes nach dem Vergleichswertverfahren.

### 5.1. Berechnung Wohnungswert

In den Jahren 2021 bis 2025 konnten in der gegenständlichen Wohnanlage Vergleichspreise von € 1.337,97 bis € 5.000,00 pro m<sup>2</sup> erhoben werden.

| Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen |              |               |                          |                |                              |                            |                           |
|---|--------------|---------------|--------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Grundstück  | Tagebuchzahl | Verkaufsdatum | Katastralgemeinde        | EZ             | Top und Anschrift            | Nutzfläche der WE-Einheit  | Verkaufspreis             |
| <b>BWG</b>  |              |               | <b>KG 92001 Dornbirn</b> | <b>EZ 9323</b> |                              | <b>62,94 m<sup>2</sup></b> |                           |
| <b>VGL 1</b>  | 5979/2025    | 16.10.2025    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 10864       | Top 299, Salurnergasse 4     | 50,00 m <sup>2</sup>       | 3 400,00 €/m <sup>2</sup> |
| <b>VGL 2</b>  | 1349/2024    | 14.03.2024    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 10064       | Top 277, Salurnergasse 1     | 41,68 m <sup>2</sup>       | 3 023,03 €/m <sup>2</sup> |
| <b>VGL 3</b>  | 2934/2024    | 27.05.2024    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 11226       | Top 167, Negrellistraße 7    | 71,74 m <sup>2</sup>       | 3 136,33 €/m <sup>2</sup> |
| <b>VGL 4</b>  | 5458/2024    | 12.12.2024    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 12061       | Top 307, Eisenhammerstraße 7 | 37,37 m <sup>2</sup>       | 1 337,97 €/m <sup>2</sup> |
| <b>VGL 5</b>  | 3696/2022    | 10.06.2022    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 10636       | Whg 1.OG, Salurnergasse 16   | 50,00 m <sup>2</sup>       | 5 000,00 €/m <sup>2</sup> |
| <b>VGL 6</b>  | 1952/2021    | 23.03.2021    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 11085       | Top 2, Negrellistraße 8      | 74,44 m <sup>2</sup>       | 3 130,03 €/m <sup>2</sup> |
| <b>VGL 7</b>  | 675/2022     | 23.12.2021    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 10064       | Top 274, Salurnergasse 1     | 67,53 m <sup>2</sup>       | 3 529,09 €/m <sup>2</sup> |
| <b>VGL 8</b>  | 6916/2021    | 04.10.2021    | KG 92001 Dornbirn        | EZ 10179       | Top 123, Negrellistraße 12   | 54,00 m <sup>2</sup>       | 2 518,51 €/m <sup>2</sup> |

Die Valorisierung der Vergleichspreise erfolgte nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertveränderung der Jahre 2021 bis erstes Halbjahr 2025 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, für *Eigentumswohnungen Bestand*, in der Stadt Dornbirn.

| Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen |               |                    |                        |                          |                                   |                           |                             |
|---|---------------|--------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Grundstück  | Verkaufsdatum | Bewertungsstichtag | Valorisierungszeitraum | Wertveränderung pro Jahr | Wertveränderung effektiv (linear) | Verkaufspreis             | valorisierter Verkaufspreis |
|   |               | 14.01.2026         |                        | - 2,5%                   |                                   |                           |                             |
| <b>BWG</b>  |               |                    |                        |                          |                                   |                           |                             |
| <b>VGL 1</b>  | 16.10.2025    | 14.01.2026         | 0,25 Jahre             | - 2,5%                   | - 0,63%                           | 3 400,00 €/m <sup>2</sup> | 3 378,58 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>VGL 2</b>  | 14.03.2024    | 14.01.2026         | 1,84 Jahre             | - 2,5%                   | - 4,60%                           | 3 023,03 €/m <sup>2</sup> | 2 883,97 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>VGL 3</b>  | 27.05.2024    | 14.01.2026         | 1,64 Jahre             | - 2,5%                   | - 4,10%                           | 3 136,33 €/m <sup>2</sup> | 3 007,74 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>VGL 4</b>  | 12.12.2024    | 14.01.2026         | 1,09 Jahre             | - 2,5%                   | - 2,73%                           | 1 337,97 €/m <sup>2</sup> | 1 301,44 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>VGL 5</b>  | 10.06.2022    | 14.01.2026         | 3,60 Jahre             | - 2,5%                   | - 9,00%                           | 5 000,00 €/m <sup>2</sup> | 4 550,00 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>VGL 6</b>  | 23.03.2021    | 14.01.2026         | 4,82 Jahre             | - 2,5%                   | - 12,05%                          | 3 130,03 €/m <sup>2</sup> | 2 752,86 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>VGL 7</b>  | 23.12.2021    | 14.01.2026         | 4,06 Jahre             | - 2,5%                   | - 10,15%                          | 3 529,09 €/m <sup>2</sup> | 3 170,89 €/m <sup>2</sup>   |
| <b>VGL 8</b>  | 04.10.2021    | 14.01.2026         | 4,28 Jahre             | - 2,5%                   | - 10,70%                          | 2 518,51 €/m <sup>2</sup> | 2 249,03 €/m <sup>2</sup>   |

Die Harmonisierung der Verkaufspreise erfolgte nach den wertbestimmenden Merkmalen, welche in den jeweiligen Kaufverträgen und Msch-Akten erhoben wurden.

| Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 1 |                       |        |                          |         |                     |        |                   |        |
|--|-----------------------|--------|--------------------------|---------|---------------------|--------|-------------------|--------|
| Grundstück   | Größe des WE-Objektes |        | Stockwerklage            |         | Fenster-Ausrichtung |        | Kfz-Stellplatz    |        |
|  | Zu- und Abschläge     |        | Zu- und Abschläge        |         | Zu- und Abschläge   |        | Zu- und Abschläge |        |
| <b>BWG</b>   | 62,94 m <sup>2</sup>  |        | Erdgeschoss/Hochparterre |         | Ost/Westausrichtung |        | nein              |        |
| <b>VGL 1</b>   | 50,00 m <sup>2</sup>  |        | 1. OG                    | + 0,0%  | Süd/Nord            | + 0,0% | nein              | + 0,0% |
| <b>VGL 2</b>   | 41,68 m <sup>2</sup>  | + 0,0% | DG <sup>1</sup>          | + 20,0% | Ost/West            | + 0,0% | nein              | + 0,0% |
| <b>VGL 3</b>   | 71,74 m <sup>2</sup>  | + 0,0% | EG/HP                    | + 0,0%  | Süd/Nord            | + 0,0% | nein              | + 0,0% |
| <b>VGL 4</b>   | 37,37 m <sup>2</sup>  | + 0,0% | DG <sup>1</sup>          | + 20,0% | Süd/Nord            | + 0,0% | nein              | + 0,0% |
| <b>VGL 5</b>   | 51,00 m <sup>2</sup>  | + 0,0% | 1. OG                    | + 0,0%  | Ost/West            | + 0,0% | nein              | + 0,0% |
| <b>VGL 6</b>   | 74,44 m <sup>2</sup>  | + 0,0% | EG/HP                    | + 0,0%  | Süd/Nord            | + 0,0% | nein              | + 0,0% |
| <b>VGL 7</b>   | 67,53 m <sup>2</sup>  | + 0,0% | EG/HP                    | + 0,0%  | Ost/Süd/West        | - 5,0% | nein              | + 0,0% |
| <b>VGL 8</b>   | 54,00 m <sup>2</sup>  | + 0,0% | EG/HP                    | + 0,0%  | Süd/Nord            | + 0,0% | nein              | + 0,0% |

<sup>1</sup> Dachgeschoss mit Dachschrägen

| Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2 |                              |        |   |        |                             |        |
|--|------------------------------|--------|---|--------|-----------------------------|--------|
| Grundstück   | Terrasse, Balkon oder Loggia |        | Keller- oder Dachbodenabteil in Mietwertfestsetzung |        | bestandsfrei oder vermietet |        |
|  | Zu- und Abschläge            |        | Zu- und Abschläge                                   |        | Zu- und Abschläge           |        |
| <b>BWG</b>   | keine                        |        | nicht zugeordnet                                    |        | Eigennutzung                |        |
| <b>VGL 1</b>   | keine                        | + 0,0% | zugeordnet  | + 0,0% | bestandsfrei                | + 0,0% |
| <b>VGL 2</b>   | keine                        | + 0,0% | zugeordnet  | + 0,0% | vermietet                   | + 5,0% |
| <b>VGL 3</b>   | keine                        | + 0,0% | zugeordnet  | + 0,0% | vermietet                   | + 5,0% |
| <b>VGL 4</b>   | keine                        | + 0,0% | zugeordnet  | + 0,0% | bestandsfrei                | + 0,0% |
| <b>VGL 5</b>   | keine                        | + 0,0% | zugeordnet  | + 0,0% | vermietet                   | + 5,0% |
| <b>VGL 6</b>   | keine                        | + 0,0% | k.A.  | + 0,0% | bestandsfrei                | + 0,0% |
| <b>VGL 7</b>   | keine                        | + 0,0% | zugeordnet  | + 0,0% | bestandsfrei                | + 0,0% |
| <b>VGL 8</b>   | keine                        | + 0,0% | k.A.  | + 0,0% | bestandsfrei                | + 0,0% |

Nach Anpassung der wertbestimmenden Merkmale wurde ein Wohnungswert von € 3.263,00 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ermittelt. Es wurde bei der Berechnung ein ursprünglicher Kaufpreis von € 1.337,97/m<sup>2</sup> mit einem valorisierten und harmonisierten Preis von € 1.561,73 ausgeschrieben, welcher der Höhe nach nicht nachvollziehbar ist.

| Berechnung des Wertes als Wohnung                   |            |  |            |                        |            |            |            |            |            |
|---|------------|--|------------|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Gesamtberechnung Vergleichswerte Wohnungen          |            | Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung) |            |                        |            |            |            |            |            |
| Bewertungsstichtag                                  | 14.01.2026 | 6850 Dornbirn, Salurnergasse 18            |            |                        |            |            |            |            |            |
| Valorisierung auf den Bewertungsstichtag            |            | VGL 1                                      | VGL 2      | VGL 3                  | VGL 4      | VGL 5      | VGL 6      | VGL 7      | VGL 8      |
| Transaktionspreise /m <sup>2</sup>                  | 100%       | 3 400,00 €                                 | 3 023,03 € | 3 136,33 €             | 1 337,97 € | 4 901,96 € | 3 130,03 € | 3 529,09 € | 2 518,51 € |
| Valorisierung in % (gerundet)                       | - 2,5%     | - 0,6%                                     | - 4,6%     | - 4,1%                 | - 2,7%     | - 9,0%     | - 12,1%    | - 10,2%    | - 10,7%    |
| valorisierte Transaktionspreise /m <sup>2</sup>     |            | 3 378,58 €                                 | 2 883,97 € | 3 007,74 €             | 1 301,44 € | 4 460,78 € | 2 752,86 € | 3 170,89 € | 2 249,03 € |
| Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %           |            | VGL 1                                      | VGL 2      | VGL 3                  | VGL 4      | VGL 5      | VGL 6      | VGL 7      | VGL 8      |
| <b>Wertbestimmende Merkmale:</b>                    |            |  |            |                        |            |            |            |            |            |
| Größe des WE-Objektes                               |            | + 0,0%                                     | + 0,0%     | + 0,0%                 | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     |
| Stockwerklage                                       |            | + 0,0%                                     | + 20,0%    | + 0,0%                 | + 20,0%    | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     |
| Fenster-Ausrichtung                                 |            | + 0,0%                                     | + 0,0%     | + 0,0%                 | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | - 5,0%     | + 0,0%     |
| Kfz-Stellplatz                                      |            | + 0,0%                                     | + 0,0%     | + 0,0%                 | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     |
| Terrasse, Balkon oder Loggia                        |            | + 0,0%                                     | + 0,0%     | + 0,0%                 | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     |
| Keller- oder Dachbodenabteil in Mietwertfestsetzung |            | + 0,0%                                     | + 0,0%     | + 0,0%                 | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     |
| bestandsfrei oder vermietet                         |            | + 0,0%                                     | + 5,0%     | + 5,0%                 | + 0,0%     | + 5,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     | + 0,0%     |
| Summe der Zu- und Abschläge in %                    |            | + 0,0%                                     | + 25,0%    | + 5,0%                 | + 20,0%    | + 5,0%     | + 0,0%     | - 5,0%     | + 0,0%     |
| Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €           |            | VGL 1                                      | VGL 2      | VGL 3                  | VGL 4      | VGL 5      | VGL 6      | VGL 7      | VGL 8      |
| valorisierte Transaktionspreise /m <sup>2</sup>     | 100%       | 3 378,58 €                                 | 2 883,97 € | 3 007,74 €             | 1 301,44 € | 4 460,78 € | 2 752,86 € | 3 170,89 € | 2 249,03 € |
| Summe der Zu- und Abschläge in %                    |            | + 0,0%                                     | + 25,0%    | + 5,0%                 | + 20,0%    | + 5,0%     | + 0,0%     | - 5,0%     | + 0,0%     |
| Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise   |            | 3 378,58 €                                 | 3 604,96 € | 3 158,13 €             | 1 561,73 € | 4 683,82 € | 2 752,86 € | 3 012,35 € | 2 249,03 € |
| Ermittlung des Vergleichswertes                     |            | VGL 1                                      | VGL 2      | VGL 3                  | VGL 4      | VGL 5      | VGL 6      | VGL 7      | VGL 8      |
| Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise   |            | 3 378,58 €                                 | 3 604,96 € | 3 158,13 €             | 1 561,73 € | 4 683,82 € | 2 752,86 € | 3 012,35 € | 2 249,03 € |
| Anzahl der Vergleichsobjekte                        |            | 8 Vergleichsobjekte                        |            |                        |            |            |            |            |            |
| arithm. Mittelwert der VK-Preise                    | 100%       | 3 050,18 €/m <sup>2</sup>                  |            |                        |            |            |            |            |            |
| Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)                 | +/- 100%   | +/- 100%                                   |            |                        |            |            |            |            |            |
| obere Bereichsgrenze                                | 200%       | 6 100,37 €/m <sup>2</sup>                  |            |                        |            |            |            |            |            |
| untere Bereichsgrenze                               | 0%         | 0,00 €/m <sup>2</sup>                      |            |                        |            |            |            |            |            |
| Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen    |            | 3 378,58 €                                 | 3 604,96 € | 3 158,13 €             | 0,00 €     | 4 683,82 € | 2 752,86 € | 3 012,35 € | 2 249,03 € |
| Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte  |            | 7 Vergleichsobjekte                        |            |                        |            |            |            |            |            |
| bereinigter arithmetischer Mittelwert               |            | 3 262,82 €/m <sup>2</sup>                  |            |                        |            |            |            |            |            |
| Wohnungswert /m <sup>2</sup> gerundet               | auf 1 €    | 3 263 €/m <sup>2</sup>                     |            |                        |            |            |            |            |            |
| Vergleichswert des Wohnungswertes lastenfrei        |            | 62,94 m <sup>2</sup>                       |            | 3 263 €/m <sup>2</sup> |            | 205 373 €  |            |            |            |
| Wohnungswert gerundet                               |            | 205 000 €                                  |            |                        |            |            |            |            |            |

## **6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE**

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top 231 handelt es sich um eine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre an der Nordseite des Gebäudes Salurnergasse 18. Die Fenster der Wohnung sind nach Osten und nach Westen ausgerichtet. Das genutzte Kellerabteil ist in der Mietwertfestsetzung der Wohnung nicht zugeordnet.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung kann aufgrund des Gebäudealters (Baufertigstellung 1944) als relativ gut bezeichnet werden. Teilweise wurden Sanierungen durchgeführt, wie z. B. Fenster mit Außenbeschattung, Badezimmersanierung, Boden-/Wand-/Deckenbeläge, Einbau einer eigenen Gastherme zur Beheizung der Wohnung, Elektroinstallationen etc.

Das Gebäude, in dem sich die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit befindet, ist an der Nordseite direkt an das Nachbargebäude angebaut.

Die Wohnungseigentümer nutzen die Außenanlagen auf den Grundstücken .3396 und 8579, welche im Eigentum der VOGEWOSI stehen.

Das im Gebäude vorgefundene Zubehör wird als durchaus gebrauchsfähig jedoch als nicht mehr wert-  
haltig angesehen und ist teilweise nicht vollständig, fehlender Kühlschrank bei der Einbauküche.

Die Werte der Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung), Salurnergasse 18, 6850 Dornbirn ver-  
büchert in EZ 9323, B lfd. Nr. 12, 610/2500-Anteile, KG 92001 Dornbirn, werden zum Bewertungsstich-  
tag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter  
der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

### **Verkehrswert Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung)**

**€ 205.000,00**

### **Wert Zubehör in Wohnungseigentumseinheit Top 231 (Wohnung)**

**€ 0,00**

Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

## 7. BEILAGEN

## 7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 9323, B lfd. Nr. 12, KG 92001 Dornbirn

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn EINLAGEZAHL 9323  
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 12 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5864/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE      |
|--------|----------------|--------|------------------|
| .3350  | Bauf.(10)      | 151    | Salurnergasse 18 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

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

12 ANTEIL: 610/2500

GEB:

- a 3086/1965 Wohnungseigentum
- b 813/2020 Kaufvertrag 2019-12-04 Eigentumsrecht
- d 3527/2023 Bestellung eines Betreuers  
(Amtsgericht Bonn GZ 36 XVII 931/21 A)

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

13 auf Anteil B-LNR 12

- a 4612/2021 Pfandurkunde 2021-07-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 21.500,--  
für Raiffeisenbank Im Rheintal eGen (FN 63205z)
- b gelöscht

15 auf Anteil B-LNR 12

- a 290/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 89/25d)
- b 4944/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens s. C-LNR 17

16 auf Anteil B-LNR 12

- a 2972/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 544/25a)
- b 4944/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens s. C-LNR 17

17 auf Anteil B-LNR 12

- a 4944/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von  
zu 3 C 89/25d:
  - 4 % Z aus EUR 239,59 von 02.08.2024 bis 22.04.2025
  - 4 % Z aus EUR 239,59 von 02.10.2024 bis 22.04.2025
  - 4 % Z aus EUR 239,59 von 02.11.2024 bis 23.04.2025
  - 4 % Z aus EUR 239,59 von 02.12.2024 bis 25.06.2025
  - 4 % Z aus EUR 239,59 von 02.01.2025 bis 25.06.2025
  - 4 % Z aus EUR 218,77 von 23.04.2025 bis 23.04.2025
  - 4 % Z aus EUR 58,36 von 24.04.2025 bis 25.06.2025Kosten EUR 667,54 samt 4 % Z seit 05.05.2025  
zu 18 C 544/25a: vollstr EUR 1.197,95 samt

4 % Z aus EUR 239,59 von 02.02.2025  
4 % Z aus EUR 239,59 von 02.03.2025  
4 % Z aus EUR 239,59 von 02.04.2025  
4 % Z aus EUR 239,59 von 02.05.2025  
4 % Z aus EUR 239,59 von 02.06.2025  
Kosten EUR 353,50 samt 4 % Z seit 27.06.2025  
Kosten des Antrages EUR 330,00 für  
Eigentümergeinschaft Salurnergasse 18  
(25 E 2203/25d)

- b 4944/2025 Forderung gleich C-LNR 15 16
- 18 auf Anteil B-LNR 12
  - a 5667/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 972/25t)
- 19 auf Anteil B-LNR 12
  - a 5864/2025 Pfandurkunde 2021-07-08
    - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.500,--
    - für Raiffeisenbank Im Rheintal eGen (FN 63205z)

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

\*\*\*\*\*

7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung Msch-Akt 4/1961

Blatt 3

## Baubeschreibung

Für die Bewertung des Objektes Dornbirn, Salurnerstr. Nr. 18

erbaut 1939/40 renoviert 1959 neu verputzt,

verbaute Fläche 147.66 m<sup>2</sup> umbauter Raum 1268.27 m<sup>3</sup>

13. Art der Wand und Kellerwände und Fundamente gemauert,

1. Zustand der Grundverhältnisse guter Grund, Grundwasserspiegel liegt ca. 2.50 m Tiefe,
2. Kanalisationsart 3-Kammergrube,
3. Objekt ist ganz oder teilweise unterkellert ganz unterkellert,
17. Art der Heizung Ofenheizung.
4. Horizontalisolierung ist eingebaut, Vertikalisolierung ist eingebaut,
5. An Leitungen sind eingeführt Wasser, Strom, Gas
18. An sanitären Anlagen sind vorhanden
6. Art der Umfassungs- und Tragwände Kellermauerwerk, Beton, Parterre: Ziegelwerk, 30 cm, 1. Stock: Ziegelwerk, 30 cm, Dachgeschoss: Ziegelwerk, 25 cm,
7. Art der Zwischenwände Ziegelwerk,
20. Maler- und Tapezierarbeiten
8. Ausbildung der Decken über Keller Pfeiferdecke, hernach Tramdecken,
9. Art der Dachkonstruktion Dachuntersichten ca. Satteldach mit liegendem Stuhl, mittlere Untersichten, kleinen Gauben
10. Art der Dacheindeckung Balzziegeleindeckung,
21. Lieber Hausbau als Neubau
11. Art der Dachwässerabfuhr Rinnen und Abfallrohre,
12. Art des Aussenputzes bzw. der äußeren Verkleidung und Anlagen Objekt ist aussen neu geputzt,

- 13. Art der Stiegenanlage Betonstiege vom Keller zum Parterre, gewandelt, gewandelte Holzstiege vom Parterre zum Dachgeschoss mit Geländer in Holz,
- 14. Art der Fußböden Keller: Gänge, Luftschutzraum und Waschküche betoniert, in den Wohnungskellern Betonstreifen und Naturboden, Parterre: und 1. Stock: Riemenböden, Dachgeschoss: Riemenböden, Bäder jeweils mit Steinholzboden, beim Haupteingang Platten
- 15. Art der Wand- und Deckenbehandlung Kellervorräume und Waschküche geputzt, sonst roh, ab Parterre alles geputzt,
- 16. Ausbildung der Fenster, Fensterläden, Türen Kastenfenster, Jalousieläden, 2-Füllungstüren,
- 17. Art der Heizung gekocht wird Ofenheizung, Kohleherde,
- 18. An sanitären Anlagen sind vorhanden jede Wohnung 1 WC., 1 Waschbeken, 1 Feuertonausguss, Waschküche gemeinsam
- 19. Elektrische Installationen ausgeführt,
- 20. Maler- und Tapezierarbeiten erstere ausgeführt,
- 21. Bauzustand des Objektes Ausbauverhältnis ca. Rohbau : Innenausbau im allgemeinen gut, 50/100,
- 22. Lichte Raumböhe u. Deckenstärke der einzelnen Geschosse Kniestockhöhe Keller: 2.08 + 0.27 = 2.35  
Parterre: 2.38 + 0.28 = 2.66  
1. Stock: 2.42 + 0.25 = 2.67  
Dachgeschoss 2.28 + 0.22 = 2.50
- 23. Besondere Einrichtungen und Anlagen keine, jede Mietpartei hat einen kleinen Gartenanteil, die Wohnungen links je einen kleinen Kelleranteil, die Wohnungen rechts einen grossen Kelleranteil

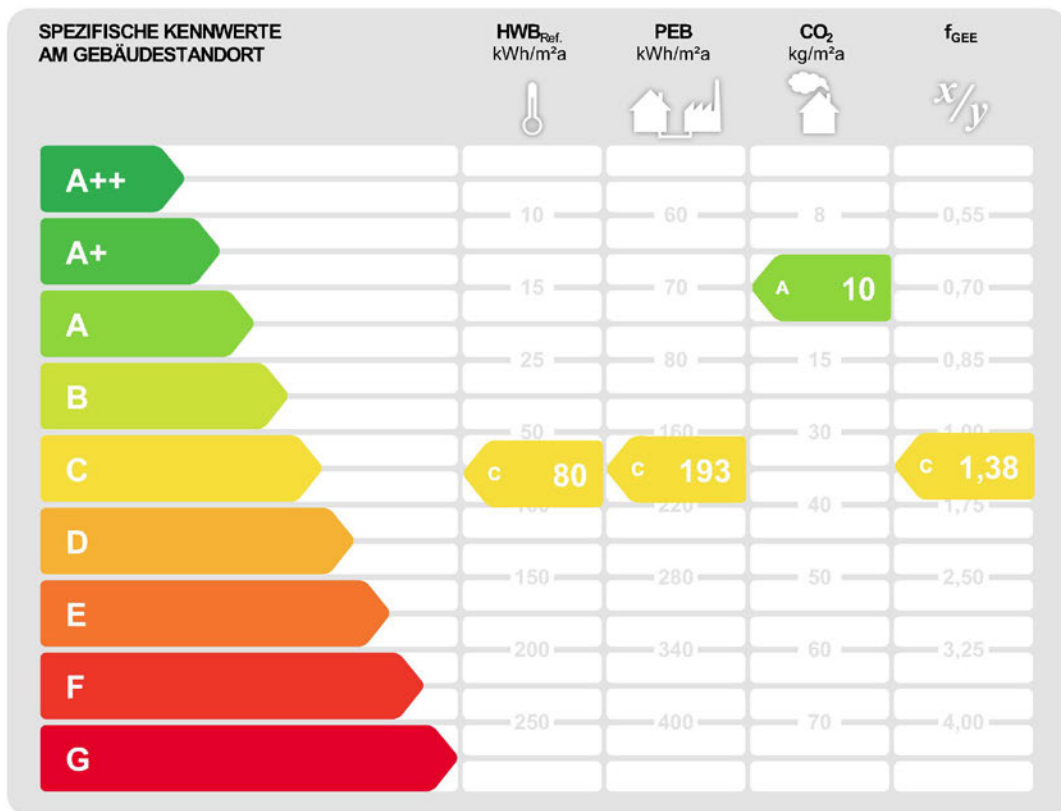
### 7.3. Beilage SV 3, Energieausweis Salurnergasse 18, Dornbirn, auszugsweise

## Energieausweis für Wohngebäude

iOB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

# Nr. 86641-1

|                 |   |                    |          |
|-----------------|---|--------------------|----------|
| Objekt          | 809/EG Dornbirn - Sala, Salurnergasse 18, Top 230 - 234 |                    |          |
| Gebäude (-teil) | -   | Baujahr            | 1940     |
| Nutzungsprofil  | Mehrfamilienhäuser                                      | Letzte Veränderung | ca. 2003 |
| Straße          | Salurnergasse 18  | Katastralgemeinde  | Dornbirn |
| PLZ, Ort        | 6850 Dornbirn   | KG-Nummer          | 92001    |
| Grundstücksnr.  | .3348, .3349, .3350                                     | Seehöhe            | 440 m    |



**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlüftungstechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

EAW-Schlüssel: 1G7NW654

# Energieausweis für Wohngebäude Nr. 86641-1

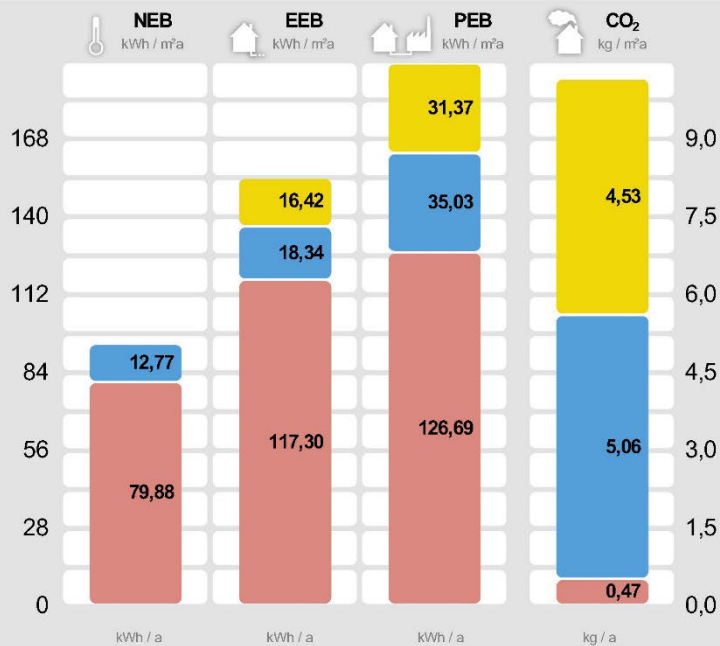
oib  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                         |                         |                   |                        |                         |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.103,3 m <sup>2</sup>  | charakteristische Länge | 1,77 m            | mittlerer U-Wert       | 0,55 W/m <sup>2</sup> K |
| Bezugsfläche       | 882,6 m <sup>2</sup>    | Heiztage                | 289 d             | LEK <sub>p</sub> -Wert | 43,80                   |
| Brutto-Volumen     | 3.103,9 m <sup>3</sup>  | Heizgradtage 12/20      | 3.498 Kd          | Art der Lüftung        | Fensterlüftung          |
| Gebäude-Hüllfläche | 1.757,57 m <sup>2</sup> | Klimaregion             | West <sup>1</sup> | Bauweise               | schwer                  |
| Kompaktheit A/V    | 0,57 m <sup>-1</sup>    | Norm-Außentemperatur    | -11,6 °C          | Soll-Innentemperatur   | 20 °C                   |

## ENERGIEBEDARF AM STANDORT



### Haushaltsstrombedarf<sup>2</sup>

Netzstrom

### Warmwasser<sup>2</sup>

E-Direktheizung

### Raumwärme<sup>2</sup>

Scheitholzofen (raumweise)

### Gesamt

|                                   | kWh / a        | kWh / a        | kWh / a        | kg / a        |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Haushaltsstrombedarf <sup>2</sup> |                | 18.119         | 34.607         | 5.001         |
| Warmwasser <sup>2</sup>           | 14.092         | 20.237         | 38.653         | 5.585         |
| Raumwärme <sup>2</sup>            | 88.131         | 129.420        | 139.774        | 518           |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>102.223</b> | <b>167.776</b> | <b>213.034</b> | <b>11.104</b> |

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

## ERSTELLT

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| EAW-Nr.           | 86641-1      |
| GWR-Zahl          | keine Angabe |
| Ausstellungsdatum | 03. 11. 2020 |
| Gültig bis        | 03. 11. 2030 |

ErstellerIn  
Caser Wolfgang Ingenieurbüro  
Egelseestraße 13  
6800 Feldkirch

Stempel und  
Unterschrift



<sup>1</sup> maritim beeinflusster Westen

<sup>2</sup> Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m<sup>2</sup>a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO<sub>2</sub> beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Warmwasserwärme- 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 Nr. 86641-1

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



## ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| Anlass für die Erstellung   | kein baurechtliches Verfahren (Bestand)                   | Der Anlass für die Erstellung bestimmt die Anforderung welche für ein etwaiges baurechtliches Verfahren einzuhalten sind.  |
| Rechtsgrundlage             | BTV LGBl Nr. 93/2016 & BEV LGBl Nr. 92/2016 (ab 1.1.2017) | Die Bautechnikverordnung LGBl Nr. 93/2016 sowie die Baueingabeverordnung LGBl Nr 92/2016 verweisen bzgl. der energie- und klimapolitischen Vorgaben in weiten Teilen auf die OIB Richtlinie 6 (Ausgabe März 2015). |
| 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 (In-Bestand-Gabe), Aushangpflicht, Sanierungsberatung, Förderung, andere Gründe   |
| Berechnungsgrundlagen       |   | 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 DER MIT DEM ENERGIEAUSWEIS ABGEBILDET WIRD

|                                 |                                    |   |
|---------------------------------|------------------------------------|---|
| Baukörper                       | zonierter Bereich im Gesamtgebäude | Auswahlmöglichkeiten: Alleinstehender Baukörper, zonierter Bereich des Gesamtgebäudes, Zubau an bestehenden Baukörper               |
| Beschreibung des Gebäude(teils) |                                    | Ausführliche Beschreibung des berechneten Gebäudes bzw. -teiles in Ergänzung zur Kurzbeschreibung auf Seite 1 des Energieausweises. |
| Allgemeine Hinweise             |                                    | Wesentliche Hinweise zum Energieausweis.  |

## GESAMTES GEBÄUDE

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| Beschreibung   | 809/EG Dornbirn - Sala, Salurnergasse 18, Top 230 - 234 | Beschreibung des gesamten Gebäudes (inklusive der nicht berechneten Teile).  |
| Nutzeinheiten  | 16  | Anzahl der Nutzeinheiten im gesamten Gebäude.  |
| Obergeschosse  | 3   | Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil über dem Geländeneau liegt.                         |
| Untergeschosse | 1   | Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil der Brutto-Grundfläche unter dem Geländeneau liegt. |

## KENNZAHLEN FÜR DIE AUSWEISUNG IN INSERATEN

|                  |                               |  |
|------------------|-------------------------------|--|
| HWB              | 79,9 kWh/m <sup>2</sup> a (C) | Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB) und der Faktor für die Gesamtenergieeffizienz (f <sub>GEE</sub> ) sind laut dem Energieausweisvorlage Gesetz 2012 bei In-Bestand-Gabe (Verkauf und Vermietung) verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima. |
| f <sub>GEE</sub> | 1,38 (C)                      |  |

## KENNZAHLEN FÜR DIVERSE FÖRDERANSUCHEN

|  |                              |  |
|--|------------------------------|--|
| HWB <sub>RK</sub>                        | 74,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)  | Heizwärmebedarf an einem fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).   |
| HWB <sub>Ref.,RK</sub>                   | 74,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)  | Referenz-Heizwärmebedarf (Ref.) an einem fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima). Dieser Wert ist u.a. für KPC Förderungen relevant.  |
| HWB <sub>SK</sub> (Q <sub>n,a,SK</sub> ) | 88.131,0 kWh/a               | Jährlicher Heizwärmebedarf am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Dieser Wert ist u.a. für KPC Förderungen relevant.   |
| HWB <sub>Ref.,SK</sub>                   | 79,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)  | Referenz-Heizwärmebedarf (Ref.) am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Dieser Wert wird u.a. für die Energieförderung und die Wohnbauförderung in Vorarlberg benötigt.   |
| PEB <sub>SK</sub>                        | 193,1 kWh/(m <sup>2</sup> a) | Primärenergiebedarf am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Etwaige Erträge aus Photovoltaikanlagen werden berücksichtigt. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.  |
| CO <sub>2</sub> SK                       | 10,1 kg/(m <sup>2</sup> a)   | Kohlendioxidemissionen am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Etwaige Erträge aus Photovoltaikanlagen werden berücksichtigt. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.                                     |
| OI3                                      | - Punkte                     | Ökoindikator des Gebäudes (Bilanzgrenze 0) bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche (OI3BG0,BGF). Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.  |
| Leistung PV                              | 0,0 kW <sub>p</sub>          | Die Peakleistung (P <sub>pk</sub> ) einer Photovoltaikanlage wird bei Normprüfbedingungen entsprechend der Definition gemäß ONORM H 5056 Kap. 11.2 (2014) ermittelt. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant. |

1.3

# Energieausweis für Wohngebäude Nr. 86641-1

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



## ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

### Kontaktdaten

Wolfgang Caser  
Caser Wolfgang Ingenieurbüro  
Egelseestraße 13  
6800 Feldkirch  
Telefon: +43 (0)664 / 40 373 00  
E-Mail: wolfgang.caser@zeitbewusst.net  
Webseite: [www.zeitbewusst.net](http://www.zeitbewusst.net)

Daten des Energieausweis-Erstellers für die einfache Kontaktaufnahme.

### Berechnungsprogramm

GEQ, Version 2018.122902

Berechnungsprogramm- und version mit dem der Energieausweis erstellt wurde.

## VERZEICHNIS

- 1.1 - 1.4 **Seiten 1 und 2**  
**Ergänzende Informationen / Verzeichnis**
- 
- 2.1 - 2.2 **Anforderungen Baurecht**
- 
- 3.1 - 3.5 **Bauteilaufbauten**
- 
- 4.1 - 4.7 **Empfehlungen zur Verbesserung**
- 

### Anhänge zum EAW:

A.1 - A.20 **A. Ausdruck GEQ**

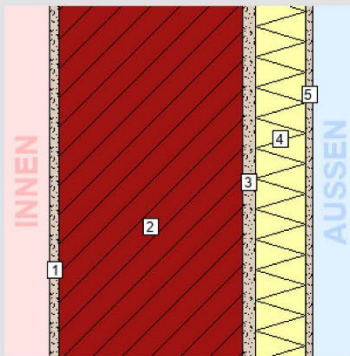
---

Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:  
<https://www.eawz.at/?eaw=86641-1&c=786acd36>

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/4

**AUSSENWAND**

WÄNDE gegen Außenluft



Bauteilfläche: 580,1 m<sup>2</sup> (33,0%)

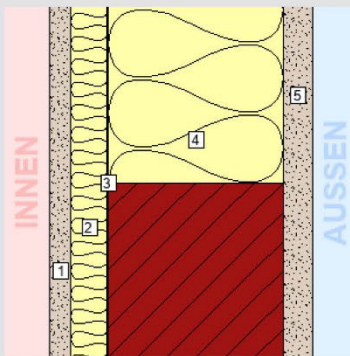
| Schicht   | Zustand:<br>bestehend (unverändert) |           |                         |
|---|-------------------------------------|-----------|-------------------------|
|   | d<br>cm                             | λ<br>W/mK | R<br>m <sup>2</sup> K/W |
| von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt) |                                     |           |                         |
| <i>R<sub>si</sub></i> (Wärmeübergangswiderstand innen)    |                                     |           | 0,13                    |
| 1. Innenputz  | 1,50                                | 0,700     | 0,02                    |
| 2. Ziegel   | 29,00                               | 0,500     | 0,58                    |
| 3. Zementputz   | 2,00                                | 1,000     | 0,02                    |
| 4. Korkdämmplatten  | 8,00                                | 0,048     | 1,67                    |
| 5. Außenputz armiert                                      | 1,00                                | 0,800     | 0,01                    |
| <i>R<sub>se</sub></i> (Wärmeübergangswiderstand außen)    |                                     |           | 0,04                    |
| <b>Gesamt</b>   | <b>41,50</b>                        |           | <b>2,47</b>             |

|              | <b>U Bauteil</b>        |
|--------------|-------------------------|
| Wert:        | 0,41 W/m <sup>2</sup> K |
| Anforderung: | keine                   |
| Erfüllung:   | -                       |

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

**AUSSENWAND - GAUPEN**

WÄNDE gegen Außenluft



Bauteilfläche: 31,8 m<sup>2</sup> (1,8%)

| Schicht   | Zustand:<br>bestehend (unverändert) |           |                         |
|---|-------------------------------------|-----------|-------------------------|
|   | d<br>cm                             | λ<br>W/mK | R<br>m <sup>2</sup> K/W |
| von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt) |                                     |           |                         |
| <i>R<sub>si</sub></i> (Wärmeübergangswiderstand innen)    |                                     |           | 0,13                    |
| 1. Innenputz  | 1,50                                | 0,700     | 0,02                    |
| 2. Holzwoleleichtbauplatte zementgebunden                 | 2,50                                | 0,090     | 0,28                    |
| 3. Bitumenpappe   | 0,10                                | 0,230     | 0,00                    |
| 4. Inhomogen  | 12,00                               |           |                         |
| 83 % Steinwolle   | 12,00                               | 0,043     | 2,79                    |
| 17 % Holz   | 12,00                               | 0,130     | 0,92                    |
| 5. Holzschalung   | 2,00                                | 0,130     | 0,15                    |
| <i>R<sub>se</sub></i> (Wärmeübergangswiderstand außen)    |                                     |           | 0,04                    |
| <b>Gesamt</b>   | <b>18,10</b>                        |           | <b>2,77</b>             |

|              | <b>U Bauteil</b>        |
|--------------|-------------------------|
| Wert:        | 0,36 W/m <sup>2</sup> K |
| Anforderung: | keine                   |
| Erfüllung:   | -                       |

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

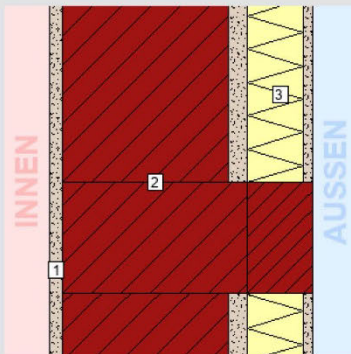
Die U-Wert-Berechnung im Rahmen des EAW ersetzt kein dampfdiffusions- oder schallschutztechnisches Gutachten.  
**INNEN:** Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.  
**AUSSEN:** Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

\*1 nicht U-relevant

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/4

**AUSSENWAND - GAUBE FACHWERK**  
 WÄNDE gegen Außenluft

**Zustand:**  
 bestehend (unverändert)



Bauteilfläche: 11,2 m<sup>2</sup> (0,6%)

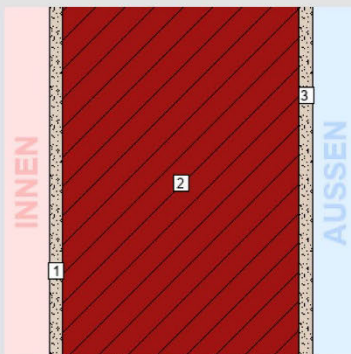
| Schicht   | d            | λ     | R                  |
|---|--------------|-------|--------------------|
| von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt) | cm           | W/mK  | m <sup>2</sup> K/W |
| <i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>    |              |       |                    |
|   |              |       | 0,13               |
| 1. Kalkgipsputz   | 1,50         | 0,700 | 0,02               |
| 2. Inhomogen  | 20,00        |       |                    |
| 75 % Ziegel   | 18,00        | 0,500 | 0,36               |
| 8 % Außenputz   | 2,00         | 1,000 | 0,02               |
| 17 % Riegel   | 20,00        | 0,120 | 1,67               |
| 3. Inhomogen  | 7,00         |       |                    |
| 71 % Korkdämmplatten                                      | 6,00         | 0,048 | 1,25               |
| 12 % Außenputz armiert                                    | 1,00         | 0,800 | 0,01               |
| 17 % Riegel   | 7,00         | 0,120 | 0,58               |
| <i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>    |              |       |                    |
|   |              |       | 0,04               |
| <b>Gesamt</b>   | <b>28,50</b> |       | <b>1,78</b>        |

|              | U Bauteil               |
|--------------|-------------------------|
| Wert:        | 0,56 W/m <sup>2</sup> K |
| Anforderung: | keine                   |
| Erfüllung:   | -                       |

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

**WAND ZU UNBEHEIZTEM DACHRAUM**  
 WÄNDE gegen unbeheizte oder nicht ausgebaute Dachräume

**Zustand:**  
 bestehend (unverändert)



Bauteilfläche: 63,9 m<sup>2</sup> (3,6%)

| Schicht   | d            | λ     | R                  |
|---|--------------|-------|--------------------|
| von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt) | cm           | W/mK  | m <sup>2</sup> K/W |
| <i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>    |              |       |                    |
|   |              |       | 0,13               |
| 1. Innenputz  | 1,00         | 0,700 | 0,01               |
| 2. Ziegel   | 18,00        | 0,500 | 0,36               |
| 3. Kalkputz   | 1,00         | 0,700 | 0,01               |
| <i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>    |              |       |                    |
|   |              |       | 0,13               |
| <b>Gesamt</b>   | <b>20,00</b> |       | <b>0,65</b>        |

|              | U Bauteil               |
|--------------|-------------------------|
| Wert:        | 1,54 W/m <sup>2</sup> K |
| Anforderung: | keine                   |
| Erfüllung:   | -                       |

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

Die U-Wert-Berechnung im Rahmen des EAW ersetzt kein dampfdiffusions- oder schallschutztechnisches Gutachten.  
 INNEN: Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.  
 AUSSEN: Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

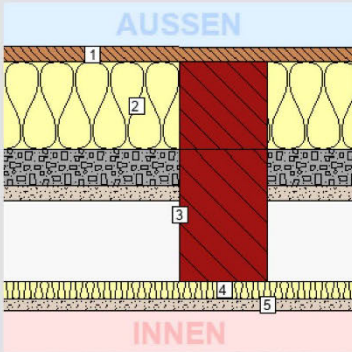
\*1 nicht U-relevant

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/4

**DECKE ZU UNBEHEIZTEM DACHRAUM**

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

**Zustand:**  
 bestehend  
 (unverändert)



| Schicht   | d            | λ     | R                  |
|---|--------------|-------|--------------------|
| von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt) | cm           | W/mK  | m <sup>2</sup> K/W |
| <i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>    |              |       |                    |
| 1. Riemenboden  | 2,00         | 0,130 | 0,15               |
| 2. <i>Inhomogen</i>                                       | 12,00        |       |                    |
| 83 % Steinwolle   | 12,00        | 0,045 | 2,67               |
| 17 % Balken   | 12,00        | 0,130 | 0,92               |
| 3. <i>Inhomogen</i>                                       | 18,00        |       |                    |
| 51 % Luft   | 11,00        | 0,688 | 0,16               |
| 9 % Blindboden  | 2,00         | 0,120 | 0,17               |
| 23 % Schlacke   | 5,00         | 0,350 | 0,14               |
| 17 % Balken   | 18,00        | 0,130 | 1,38               |
| 4. Holzwolleleichtbauplatte zementgebunden                | 2,50         | 0,090 | 0,28               |
| 5. Deckenputz   | 1,50         | 0,700 | 0,02               |
| <i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>    |              |       |                    |
|   |              |       | 0,10               |
| <b>Gesamt</b>   | <b>36,00</b> |       | <b>3,40</b>        |

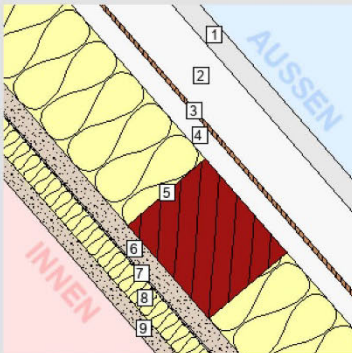
Bauteilfläche: 299,1 m<sup>2</sup> (17,0%)

| U Bauteil    |                         | Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016). |
|--------------|-------------------------|--|
| Wert:        | 0,29 W/m <sup>2</sup> K |  |
| Anforderung: | keine                   |  |
| Erfüllung:   | -                       |  |

**DACHSCHRÄGE**

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

**Zustand:**  
 bestehend  
 (unverändert)



| Schicht   | d                    | λ     | R                  |
|---|----------------------|-------|--------------------|
| von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt) | cm                   | W/mK  | m <sup>2</sup> K/W |
| <i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>    |                      |       |                    |
| 1. Dachziegel   | 2,00                 | *1    | *1                 |
| 2. Lattung  | 5,00                 | *1    | *1                 |
| 3. Holzhartfaserplatte                                    | 0,40                 | *1    | *1                 |
| 4. Hinterlüftung  | 2,00                 | *1    | *1                 |
| 5. <i>Inhomogen</i>                                       | 10,00                |       |                    |
| 83 % Steinwolle   | 10,00                | 0,043 | 2,33               |
| 17 % Sparren  | 10,00                | 0,130 | 0,77               |
| 6. Schalung   | 2,00                 | 0,130 | 0,15               |
| 7. Bitumenpappe   | 0,10                 | 0,230 | 0,00               |
| 8. Holzwolleleichtbauplatte zementgebunden                | 2,50                 | 0,090 | 0,28               |
| 9. Deckenputz   | 1,50                 | 0,700 | 0,02               |
| <i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>    |                      |       |                    |
|   |                      |       | 0,10               |
| <b>Gesamt</b>   |                      |       | <b>2,45</b>        |
| <b>Bauteildicke</b> gesamt / wärmetechnisch relevant      | <b>25,50 / 16,10</b> |       |                    |

Bauteilfläche: 201,5 m<sup>2</sup> (11,5%)

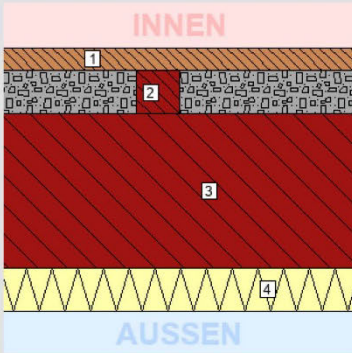
| U Bauteil    |                         | Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016). |
|--------------|-------------------------|--|
| Wert:        | 0,41 W/m <sup>2</sup> K |  |
| Anforderung: | keine                   |  |
| Erfüllung:   | -                       |  |

Die U-Wert-Berechnung im Rahmen des EAW ersetzt kein dampfdiffusions- oder schallschutztechnisches Gutachten.  
**INNEN:** Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.  
**AUSSEN:** Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

\*1 nicht U-relevant

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 4/4

**FUSSBODEN ZU UNBEHEIZTEM KELLER**  
DECKEN gegen unbeheizte Gebäudeteile



Bauteilfläche: 432,9 m<sup>2</sup> (24,6%)

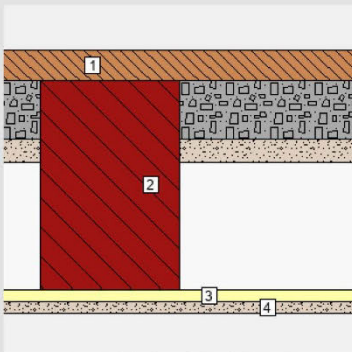
|              | <b>U Bauteil</b>        |
|--------------|-------------------------|
| Wert:        | 0,45 W/m <sup>2</sup> K |
| Anforderung: | keine                   |
| Erfüllung:   | -                       |

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBI. 93/2016).

**Zustand:**  
bestehend (unverändert)

| Schicht   | d            | λ     | R                  |
|---|--------------|-------|--------------------|
| von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt) | cm           | W/mK  | m <sup>2</sup> K/W |
| <i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>    |              |       | 0,17               |
| 1. Riemenboden  | 2,70         | 0,130 | 0,21               |
| 2. Inhomogen  | 5,00         |       |                    |
| 90 % Schlacke   | 5,00         | 0,350 | 0,14               |
| 10 % Lattung  | 5,00         | 0,130 | 0,38               |
| 3. Ziegelhohlkörper ohne Aufbeton (Decke)                 | 18,00        | 0,670 | 0,27               |
| 4. Dämmung (5-6cm)  | 5,00         | 0,040 | 1,25               |
| <i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>    |              |       | 0,17               |
| <b>Gesamt</b>   | <b>30,70</b> |       | <b>2,23</b>        |

**WARME ZWISCHENDECKE GEGEN GETRENNTE WOHN- UND BETRIEBSEINHEITEN**  
DECKEN gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten



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

|              | <b>U Bauteil</b>        |
|--------------|-------------------------|
| Wert:        | 0,84 W/m <sup>2</sup> K |
| Anforderung: | keine                   |
| Erfüllung:   | -                       |

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBI. 93/2016). Bei diesem Bauteil erfolgt keine Kennzeichnung der Innen-/Außenseite, da entsprechend der 4K-Regel (Leitfaden zur OIB RL6) in diesem Bauteil kein zu berücksichtigender Wärmefluss stattfindet.

**Zustand:**  
bestehend (unverändert)

| Schicht   | d            | λ     | R                  |
|---|--------------|-------|--------------------|
| von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt) | cm           | W/mK  | m <sup>2</sup> K/W |
| <i>R<sub>si</sub> (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>    |              |       | 0,13               |
| 1. Riemenboden  | 2,70         | 0,130 | 0,21               |
| 2. Inhomogen  | 18,00        |       |                    |
| 23 % Schlacke   | 5,00         | 0,350 | 0,14               |
| 9 % Blindboden  | 2,00         | 0,120 | 0,17               |
| 51 % Luft   | 11,00        | 0,688 | 0,16               |
| 17 % Balken   | 18,00        | 0,130 | 1,38               |
| 3. Schliffmatten  | 1,00         | 0,060 | 0,17               |
| 4. Deckenputz   | 1,00         | 0,600 | 0,02               |
| <i>R<sub>se</sub> (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>    |              |       | 0,13               |
| <b>Gesamt</b>   | <b>22,70</b> |       | <b>1,19</b>        |

Die U-Wert-Berechnung im Rahmen des EAW ersetzt kein dampfdiffusions- oder schallschutztechnisches Gutachten.  
INNEN: Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.  
AUSSEN: Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

\*1 nicht U-relevant

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

#### TÜREN unverglast, gegen Außenluft

| Fläche |                |                      | U                  | U-Wert-Anfdg | Zustand                 |
|--------|----------------|----------------------|--------------------|--------------|-------------------------|
| Anz.   | m <sup>2</sup> | Bauteil              | W/m <sup>2</sup> K |              |                         |
| 1      | 4,8            | 1,10 x 2,20 Haustüre | 1,50               | ..1          | bestehend (unverändert) |
| 1      | 3,1            | 1,40 x 2,20 Haustüre | 1,50               | ..1          | bestehend (unverändert) |

#### TÜREN unverglast, gegen unbeheizte Gebäudeteile

| Fläche |                |                | U                  | U-Wert-Anfdg | Zustand                 |
|--------|----------------|----------------|--------------------|--------------|-------------------------|
| Anz.   | m <sup>2</sup> | Bauteil        | W/m <sup>2</sup> K |              |                         |
| 2      | 1,7            | 0,90 x 1,90 IT | 2,00               | ..1          | bestehend (unverändert) |

<sup>1</sup> Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a LGBl. 93/2016.

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

#### TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)  
 Rahmen: Holzfenster IV 68  $U_f = 1,48 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 Verglasung: 2-fach-Wärmeschutzglas IR  $U_g = 1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 beschichtet (4-14-4 Ar)  $g = 0,62$   
 Linearer Wärmebrückenkoeffizient  $\psi = 0,070 \text{ W/mK}$   
 $U_w$  bei Normfenstergröße:  $1,56 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 Anfdg. an  $U_w$  lt. BTV 93/2016 §41a: keine  
 Heizkörper: nein  
 Gesamtfläche:  $123,38 \text{ m}^2$   
 Anteil an Außenwand: <sup>1</sup>  $15,0 \%$   
 Anteil an Hüllfläche: <sup>2</sup>  $7,0 \%$   
 Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der OIB-RL6.  
 Diese Angabe dient nur der Dokumentation!

| Anz. | $U_w$ <sup>3</sup> | Bezeichnung       |
|------|--------------------|-------------------|
| 9    | 1,82               | 0,90 x 0,95 Gaube |
| 4    | 1,79               | 1,00 x 1,05 DG    |
| 79   | 1,76               | 1,15 x 1,20       |
| 4    | 1,68               | 0,70 x 0,75       |
| 1    | 1,72               | 0,55 x 0,55       |

#### DACHFLÄCHENFENSTER und sonstige transparente Bauteile horizontal oder in Schrägen gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)  
 Rahmen: Weichholz  $U_f = 1,60 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 Verglasung: Wärmeschutzglas 1,1 - H&M spol. s  $U_g = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 r.o.  $g = 0,58$   
 Linearer Wärmebrückenkoeffizient  $\psi = 0,070 \text{ W/mK}$   
 $U_w$  bei Normfenstergröße:  $1,42 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 Anfdg. an  $U_w$  lt. BTV 93/2016 §41a: keine  
 Heizkörper: nein  
 Gesamtfläche:  $2,4 \text{ m}^2$   
 Anteil an Hüllfläche: <sup>2</sup>  $0,1 \%$   
 Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der OIB-RL6.  
 Diese Angabe dient nur der Dokumentation!

| Anz. | $U_w$ <sup>3</sup> | Bezeichnung     |
|------|--------------------|-----------------|
| 5    | 1,64               | 0,60 x 0,80 DFF |

Die U-Wert-Berechnung im Rahmen des EAW ersetzt kein dampediffusions- oder schallschutztechnisches Gutachten.

<sup>1</sup> Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten vertikalen Bauteilfläche mit Wärmefluss.  
<sup>2</sup> Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten konditionierten Gebäudehülle.  
<sup>3</sup>  $U_w$  in  $\text{W/m}^2\text{K}$  auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

## 7.4. Beilage SV 4, Betriebskostenvorschreibung 07/2025 bis 06/2026

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT Dornbirn - Sala/P  
 UID-Nummer: ATU57885499  
 Salumergasse 18



### UMLAGE-VORSCHREIBUNG

gültig vom 01.07.2025 - 30.06.2026  
 bzw. solange bis eine neue Vorschreibung ergeht



Dornbirn, am 06.06.2025  
 Kundennummer: 8435 023120  
 Topnummer: 231  
 Nutzfläche / Bestandsart: 61,60 / Wohnung  
 Bestandsadresse: Salumergasse 18  
 6850 Dornbirn  
 Rechnungsnummer: 08435-02312-2025-0001

| 1. UMLAGE           | Netto         | Umsatzsteuer | Brutto        |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| Rücklage            | 80,08         | 0,00         | 80,08         |
| Verwaltung          | 37,53         | 3,75         | 41,28         |
| <b>SUMME UMLAGE</b> | <b>117,61</b> | <b>3,75</b>  | <b>121,36</b> |

| 2. BETRIEBSKOSTEN           | Netto         | Umsatzsteuer | Brutto        |
|-----------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Betriebskosten              | 111,24        | 11,13        | 122,37        |
| <b>SUMME BETRIEBSKOSTEN</b> | <b>111,24</b> | <b>11,13</b> | <b>122,37</b> |

|                     |  |  |               |
|---------------------|--|--|---------------|
| <b>GESAMTUMLAGE</b> |  |  | <b>243,73</b> |
|---------------------|--|--|---------------|



Bei Zahlung mittels Zahlschein, Dauerauftrag oder Onlinebanking tragen Sie bitte folgende Zahl als Zahlungsreferenz ein: 300843502312

Bankverbindung, IBAN: AT032060200000502831 BIC: DOSPAT2DXXX



Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsba- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
 St. Martin-Straße 7 | 6850 Dornbirn | T 055723805 | F 055723805-400 | www.vogawosi.at  
 FN 59152p Landesgericht Feldkirch | DVR 0025 470 | UID: ATU 3893 0001 | Parteienverkehr: nur mit Terminvereinbarung

## 7.5. Beilage SV 5, Betriebskostenabrechnung mit Abrechnung Reparaturfonds, 2024

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT Dornbirn - Sala/P  
Salumergasse 18



### JAHRESABRECHNUNG für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024



Dornbirn, am 06.06.2025  
Kundennummer: 8435 02312 0  
Rechnungsnummer: 8435023120001  
UID-Nummer: ATU57885499  
Ihre UID-Nummer:

#### Gesamtübersicht

|                                  |                 |                |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| I. Betriebskosten                | Guthaben        | - 78,80        |
| II. Heizkosten                   |                 |                |
| III. Verwaltungskosten           | Guthaben        | - 0,08         |
| IV. Kapitalkdienst               |                 |                |
| V. UST. Nachverrechnung Rücklage |                 |                |
| <b>Ergebnis Jahresabrechnung</b> | <b>Guthaben</b> | <b>- 78,88</b> |

BITTE GEBEN SIE UNS SCHRIFTLICH IHRE BANKVERBINDUNG BEKANNT!

#### Übersicht Nutzfläche, Miteigentumsanteil und Aufteilungsschlüssel

| Auft.Kz. | Aufteilungsschlüssel | Gesamt   | Ihr Anteil |
|----------|----------------------|----------|------------|
| 1        | Nutzfläche           | 252,75   | 61,60      |
| 2        | Parfizierung         | 2.500,00 | 610,00     |



Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m. b. H.  
St. Martin-Straße 7 | 6850 Dornbirn | T 055723805 | F 055723805-400 | www.vogewosi.at  
RN 59153p Landesgericht Feldkirch | DVR 0025 470 | UID: ATU 3893 0001 | Parteienverkehr: nur mit Terminvereinbarung

## I. BETRIEBSKOSTEN

| 1. Ausgaben netto            | Gesamtkosten      | Proz. UST | Auft. Kz        | Ihr Anteil netto  |
|------------------------------|-------------------|-----------|-----------------|-------------------|
| Grundsteuer                  | 117,51            | 10,00     | 1               | 28,64             |
| Versicherung                 | 611,51            | 10,00     | 1               | 149,04            |
| Müll                         | 396,09            | 10,00     | 1               | 96,53             |
| Kanal                        | 960,99            | 10,00     | 1               | 234,21            |
| Wasser                       | 390,49            | 10,00     | 1               | 95,17             |
| Kaminkehrer                  | 369,42            | 10,00     | 1               | 90,03             |
| Allg.-Strom                  | 141,79            | 10,00     | 1               | 34,56             |
| Gartenpflege                 | 1.069,76          | 10,00     | 1               | 260,72            |
| Reinigungsaufwand            | 150,40            | 10,00     | 1               | 36,66             |
| Winterdienst                 | 263,27            | 10,00     | 1               | 64,16             |
| Sonstiges                    | 38,97             | 10,00     | 1               | 9,50              |
| Brandschutz                  | 19,45             | 10,00     | 1               | 4,74              |
| Hausbetreuung                | 565,45            | 10,00     | 1               | 137,81            |
| Spielplatz                   | 13,33             | 10,00     | 1               | 3,25              |
| Gebührenbremse               | - 88,42           | 10,00     | 1               | - 21,55           |
| <b>Summe Ausgaben netto</b>  | <b>5.020,01</b>   |           |                 | <b>1.223,47</b>   |
| <b>2. Einnahmen netto</b>    |                   |           |                 |                   |
| Akonto für Betriebskosten    | - 5.314,26        | 10,00     | 0               | - 1.295,10        |
| <b>Summe Einnahmen netto</b> | <b>- 5.314,26</b> |           |                 | <b>- 1.295,10</b> |
| Differenz<br>Umsatzsteuer    |                   |           |                 | - 71,63<br>- 7,17 |
| <b>Abrechnungsergebnis</b>   |                   |           | <b>GUTHABEN</b> | <b>- 78,80</b>    |





## V. RÜCKLAGE

|   | Proz. UST       | Gesamtbetrag netto |
|---|-----------------|--------------------|
| <b>1. Saldovortrag netto</b>  |                 | <b>- 30.024,17</b> |
| <b>2. Ausgaben netto</b>  |                 |                    |
| Elektroanlagen  | 10,00           | 159,17             |
| Sanitärarbeiten   | 10,00           | 119,39             |
| Putzarbeiten  | 10,00           | 27,79              |
| Tischlerarbeiten  | 10,00           | 160,33             |
| Schlosserarbeiten   | 10,00           | 30,57              |
| Malerarbeiten   | 10,00           | 63,82              |
| Verschiedenes   | 10,00           | 331,17             |
| Außenanlage   | 10,00           | 9,85               |
| Bes. Betriebseinrichtung  | 10,00           | 31,18              |
| Spesen Geldverkehr  | 10,00           | 175,78             |
| Schadensf. Versicherung   | 10,00           | 9,30               |
| Mahnerträge   | 0,00            | - 40,00            |
| Direkte Entnahme  | 0,00            | 0,01               |
| Zinserträge   | 0,00            | - 660,86           |
| Ust. Rücklage   | 0,00            | 111,86             |
| Die Umsatzsteuer für die oben angeführten Instandhaltungskosten beträgt für Ihre Einheit: 27,27 |                 |                    |
| <b>Summe Ausgaben</b>   |                 | <b>529,36</b>      |
| <b>3. Einnahmen netto</b>   |                 |                    |
| Dotierung Rücklage  | 0,00            | - 3.942,96         |
| <b>Summe Einnahmen netto</b>  |                 | <b>- 3.942,96</b>  |
| <b>Ihr rechnerischer Anteil an der Rücklage beträgt: - 8.149,42</b>                             | <b>GUTHABEN</b> | <b>- 33.437,77</b> |

Dieses Guthaben dient zur Deckung von künftigen Aufwendungen auf die Liegenschaft und wird nicht ausbezahlt.

## 7.6. Beilage SV 6, Protokoll Eigentümerversammlung, 2011

### MITTEILUNG

an die Wohnungseigentümer der Häuser  
Eisenhammerstraße 7, 8, 9 und 10  
Negrellistraße 6, 7, 8, 10 und 12; Sala 24  
Salurnergasse 1, 2, 4, 10, 14, 16, 18, 24 und 30  
in Dornbirn

Dornbirn, 27.10.2011  
III/Bro/rh

### **809/ Dornbirn - Sala Protokoll zur Eigentümerversammlung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 20. Oktober 2011 hat im Kolpinghaus in Dornbirn eine Eigentümerversammlung mit folgender Tagesordnung stattgefunden:

1. Begrüßung
2. Eigentumsstand
3. Erläuterung zur Hausbewirtschaftung
4. Vorausschau
5. Allfälliges

#### **Anwesend waren:**

12 der insgesamt 36 Eigentümer (siehe hierzu beiliegende Anwesenheitsliste)

#### **Für die VOGEWOSI:**

Heinz Broger  
Mag. Klaus Feurstein  
Arno Hagen

Heinz Broger eröffnet die Sitzung, begrüßt die erschienenen Eigentümer, zeigt anhand eines Ortofotos die Größe der gesamten Wohnanlage 809/ Dornbirn – Sala und erklärt die Entwicklung der Eigentümergemeinschaften der Wohnanlage. Im Anschluss gibt er einen Bericht über

- die allgemeinen Daten der Wohnanlage
- den Eigentumsstand
- den Kostenaufteilungsschlüssel
- die Kontostände der Rücklage
- die Bankverbindungen
- die Kalkulation der Umlage
- die Vorausschau sowie
- die bestehenden Gebäudeversicherungen.

Weiters wurden noch die Energieausweise von drei Gebäudetypen vorgestellt.

Allen Anwesenden wurde die ausgearbeitete Besprechungsgrundlage zur Eigentümerversammlung überreicht. Eigentümer welche nicht an der Versammlung teilgenommen haben, erhalten diese als Beilage zum Protokoll.

Zum Abschluss haben alle anwesenden Eigentümer zugestimmt, dass die Eigentümerversammlungen in Zukunft nicht wie im Gesetz vorgesehen alle 2 Jahre, sondern nach Bedarf abgehalten werden.  
Sollten größere Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen anstehen, wird auf alle Fälle vorab eine Eigentümerversammlung abgehalten.

Abschließend bedankt sich Heinz Broger für das angenehme Gesprächsklima. Für allfällige Rückfragen steht er gerne zur Verfügung.

Vorarlberger  
gemeinnützige Wohnungsbau- und  
Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Dornbirn