



**DI Robert Bischof**

**GZ. G 8/25**

**5 E 3021/24b BG Feldkirch**

# **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**Wohnungseigentum an TG 34**

**EZ 1693, KG 92110 Götzis**

**Im Buch 2/ 2a/ 2b, 6840 Götzis**

**»Digitale Ausfertigung«**

**Dornbirn, am 28. Februar 2025**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1. Auftraggeber .....	4
1.2. Bewertungsstichtag .....	4
1.3. Zweck des Gutachtens.....	4
1.4. Betreibende Partei.....	4
1.5. Verpflichtete Partei.....	4
1.6. Grundbuchstand.....	4
1.6.1. Allgemeines.....	4
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	5
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	5
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	5
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	5
1.6.6. Sonstiges.....	6
1.7. Hausverwaltung .....	6
1.8. Bewertungsgrundlagen .....	6
1.9. Qualifikation/ Hinweise.....	8
<b>2. Befundaufnahme.....</b>	<b>9</b>
2.1. Lage der Liegenschaft.....	9
2.2. Verkehrsverhältnisse .....	9
2.3. Grundstücksform .....	9
2.4. Topografie.....	9
2.5. Flächenwidmung.....	9
2.6. Gefahrenzone .....	9
2.7. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko .....	10



2.8.	Bebauung.....	10
2.9.	Baubeschreibung.....	11
2.9.1.	Erläuterung.....	11
2.9.2.	Allgemeine Baubeschreibung .....	11
2.9.3.	Raumprogramm.....	12
2.9.4.	Bau- und Erhaltungszustand.....	12
2.9.5.	Bestandsverhältnisse.....	13
2.10.	Betriebskosten/ Reparaturrücklagen/ Sonstiges.....	13
2.10.1.	Allgemeines.....	13
2.10.2.	Betriebskosten/ Reparaturrücklagen .....	13
2.10.3.	Sonstiges.....	13
<b>3.</b>	<b>Massenermittlung.....</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Gutachten/ Bewertung .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	15
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	15
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.4.	Vergleichswerte.....	16
4.5.	Basiswert .....	17
4.6.	Wertanpassungen .....	17
4.7.	Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt.....	17
4.8.	Verkehrswert.....	18
4.8.1.	Allgemeines.....	18
4.8.2.	Verkehrswert für das Wohnungseigentum an TG 34.....	18
<b>5.</b>	<b>Zusammenstellung .....</b>	<b>19</b>



## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirch  
Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

### 1.2. Bewertungsstichtag

13. Februar 2025

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für das Wohnungseigentum an TG 34 in EZ 1693, KG 92110 Götzis, Im Buch 2/ 2a/ 2b, 6840 Götzis, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 5 E 3021/24b BG Feldkirch

### 1.4. Betreibende Partei

Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle  
Marxergasse 1b, 1030 Wien

### 1.5. Verpflichtete Partei

Erdem Cosan  
Belruptstraße 3/ Top 2, 6900 Bregenz

### 1.6. Grundbuchstand

#### 1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-5.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Feldkirch

KATASTRALGEMEINDE 92110 Götzis

EINLAGEZAHL 1693

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6325/2024



### 1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
243	G	GST-Fläche	1635 m <sup>2</sup>	
		Bauf. (10)	532 m <sup>2</sup>	
		Gärten (10)	1103 m <sup>2</sup>	Im Buch 2 Im Buch 2b Im Buch 2a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

### 1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

### 1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

35 Anteil: 3/789 Erdem Cosan (1970-05-07)  
b 6695/1986 Wohnungseigentum an TG 34

### 1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»17 a 20/1956

*DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt V Vertrag 1955-12-31 über Gst 243 für Gst 244/1 in EZ 1077*

*b 6695/1986 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 313«*

Zitat aus Urkunde TZ 20/56 Schenkungsvertrag, Punkt V – siehe Beilage ./SV-5.3:

*»Johann Berchtold räumt hiemit dem jeweiligen Eigentümer der Gp. 244/1 folgende dingliche Rechte ein, die zur ordentlichen Benützung des zu errichtenden Wohnhauses auf Gp. 244/1 notwendig sind; und zwar alle zu Lasten der Gp. 244/2 und 239/6 in E.Z. 313 Götzis als dienendem Gut:*

- 1) das Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrweges im Sinne der §§ 492 ff. ABGB;*
- 2) das Dienstbarkeitsrecht der Wasserleitung im Sinne des § 497 ABGB, sowie das Recht der fachgemäßen Ableitung aller Abwässer;*
- 3) das Dienstbarkeitsrecht der Erstellung, Instandhaltung und Wartung einer elektrischen Leitung, die zu Energieversorgung des errichtenden Wohnhauses erforderlich ist.*



*Johann Berchtold bewilligt ausdrücklich die Einverleibung dieser Dienstbarkeitsrechte in E.Z. 313 Götzis auf Gp. 239/6 und 244/2 zu Gunsten der Gp. 244/1 in E.Z. 1077 Götzis.»*

Im Vergleich des DKM\_Luftbildes in Beilage ./SV-1.2 mit dem Teilungsplan in Beilage ./SV-5.3 Schenkungsvertrag zeigen sich mittlerweile durchgeführte Flächenzusammenlegungen. Die belastete Fläche umfasst mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Grundstreifen, der parallel zur östlichen Grenze von Gst. 243 verläuft. Dieser wird aktuell als Stellplatzfläche genutzt.

#### **1.6.6. Sonstiges**

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

#### **1.7. Hausverwaltung**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis

#### **1.8. Bewertungsgrundlagen**

- Lokalaugenschein am 13.02.2025 im Beisein von
  - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige

##### Anmerkung

Die verpflichtete Partei war nicht anwesend. Abklärungen bzgl. der eigentlichen Situierung erfolgte auf Nachfrage durch die zuständige Hausverwaltung.

- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Feldkirch
  - Auszug aus dem Hauptbuch vom 11.02.2025
  - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
    - Urkunde TZ 20/56, Schenkungsvertrag vom 31.12.1955
    - Urkunde TZ 6695/1986, Kaufvertrag und Übereinkommen über das Wohnungseigentum mit Gemeinschaftsordnung vom 08.08.1986
    - Urkunde TZ 6695/1986, Beschluss Msch 31/86 vom 09.07.1986
    - Urkunde TZ 8864/1996, Kaufvertrag vom 09.05.1996



- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
  - Planung & Kataster
    - DKM/ Luftbild M 1:1.000
    - Flächenwidmung M 1:2.000
  - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenerverbauung WLV
- Erhebungen beim Marktgemeindeamt Götzis
  - Abt. Baurecht
    - Baubeschreibung
    - Aufstellung über die Planung
    - Grundriss Untergeschoss, Planänderung vom 04.09.1986
    - Bescheid Zl. 153-1.1212 vom 16.05.1986, Marktgemeindeamt Götzis, Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses – Baubewilligung
    - Bescheid Zl. 153-1.1212 vom 30.11.1987, Marktgemeindeamt Götzis, Errichtung der Wohn- und Geschäftsanlage – Benützungsbewilligung
- Erhebungen bei der Hausverwaltung im kausalen Auszug
  - E-Mail-Nachrichten vom 17.02.2025
  - Schreiben an Miterrichtergemeinschaft vom 12.09.1986, Grundrissänderung UG
  - Betriebskostenabrechnung 2023
  - BK-Vorschreibung (Dauerrechnung) ab Juni 2024
  - Ausschnitt aus Nutzwertgutachten – Grundriss TG 34
  - Grundriss Untergeschoss
  - Kontoauszug Top 34 – Stand 14.02.2025
  - Gemeinschaftsordnung
  - Protokoll der Eigentümerversammlung am 19.10.2021
  - Protokoll der Eigentümerversammlung am 05.10.2023
  - Energieausweise
- Literarnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
  - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
    - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
    - Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002
  - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
    - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)



- Planzeichenverordnung
- Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
- Baubemessungsverordnung BBV
- Baugesetz BauG
- Sonstiges
  - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
  - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
  - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
  - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
  - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

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

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

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

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

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



## 2. Befundaufnahme

### 2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Götzis, unmittelbar im östlichen Kreuzungsbereich der Landesstraße L190 Hauptstraße/ Im Buch bzw. der Landesstraße L58, im nord-östlichen Bereich des Gemeindezentrums, nahe dem Garnmarkt.

### 2.2. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das öffentlichen Verkehrswegenetz. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in unmittelbarer Nähe gegeben.

### 2.3. Grundstücksform

Auf eine Beschreibung der Grundstücksform wird verzichtet und auf das beiliegende DKM/ Luftbild (siehe Beilage ./SV-1.2) verwiesen.

### 2.4. Topografie

Das Gelände ist als eben zu klassifizieren.

### 2.5. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Götzis ist die Liegenschaft in der Baufläche Kerngebiet BK (siehe § 14 Abs. (2) RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.3).

### 2.6. Gefahrenzone

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

#### Hinweis

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



## **2.7. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko**

Konkrete Untergrunderkundungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten entsprechende Untergrunderkundungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im »Geographischen Informationssystem Altlasten« des Umweltbundesamtes (Altlastenportal gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) liegen zeitaktuell keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

## **2.8. Bebauung**

Auf der Liegenschaft besteht die Bebauung durch eine Wohn- und Geschäftshausanlage. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Unter-, einem Erd-, einem 1. Ober-, einem Dach- und einem Galeriegeschoss.

Für die Wohn- und Geschäftshausanlage wurde 1986 Wohnungseigentum gemäß dem WEG 1975 für 39 Wohnungseigentumsobjekte, hiervon 5 Geschäfte, 20 Wohnungen und 14 Tiefgaragenplätze, begründet (gemäß Beschluss Msch 31/86 vom 09.07.1986).

Das gegenständliche Wohnungseigentum an TG 34 (Tiefgaragenplatz) befindet sich im Untergeschoss, in der Tiefgarage. Gemäß dem Beschluss Msch 31/86 wird für das gegenständliche Wohnungseigentum folgendes Raumprogramm ausgewiesen:

### **Wohnungseigentum an TG 34 (Tiefgaragenplatz)**

Untergeschoss

Tiefgaragenplatz;

Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide liegen vor. Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den gegebenen Bestand obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.



## 2.9. Baubeschreibung

### 2.9.1. Erläuterung

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

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

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

### 2.9.2. Allgemeine Baubeschreibung

Nachfolgende Baubeschreibung beschränkt sich im Wesentlichen auf das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt im Untergeschoss.

Bauentwicklung:	Neubau 1986/ 1987
Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz Strom-, Gas-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis
Geschossdecken:	Stahlbeton, im Dachgeschoss Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Kreuzgiebelausbildungen
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre
Feuchtigkeitsabdichtung:	vermutlich WU-Beton, möglicherweise mit zusätzlicher Abdichtung
Wärmedämmung:	Wärmedämmfassade
Fasadengestaltung:	Putz



Innere Verkleidung:	Tiefgarage schalreiner
Fußböden:	Tiefgarage Monofinish
Treppenanlage:	Massivtreppenanlagen

#### Haustechnik

Heizung:	zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung
Objektinstallationen:	Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

### 2.9.3. Raumprogramm

Untergeschoss/ Tiefgarage:	lichte Einfahrtshöhe ca. 2,14 m; Betonboden, Wände, Decke schalreiner Beton gestrichen;
Technische Einbauten:	ein automatisches Kipptor in Metallkonstruktion mit Drahtfüllung;
Tiefgaragenabfahrt:	teilweise überdacht mit aufgesetzter Dachkonstruktion aus Stahlträgern mit Glaseinsätzen, mittig gestoßen;

### Wohnungseigentum an TG 34-Tiefgaragenplatz

Der Stellplatz ist vor der Türe zum Wohnungseigentum an G 4 angeordnet (siehe Beilage ./SV-2, Bildokumentation, Bild 7). Eine Regelung bezüglich der Nutzung dieser Türe liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Kellertüre verschlossen gehalten wird.

### 2.9.4. Bau- und Erhaltungszustand

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

#### Allgemeines

- Energieausweis für nicht Wohngebäude/ Geschäfte im EG+KG (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, Stand 04.05.2015):  
ausgewiesener, spezifischer Heizwärmebedarf HWB-ref = 178 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse E ⇒ ohne Kontrolle oder Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen;
- Energieausweis für Wohngebäude/ Wohnungen im EG+OG+DG+Galerie (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, Stand 04.05.2015):  
ausgewiesener, spezifischer Heizwärmebedarf HWB-ref = 67 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C ⇒ ohne Kontrolle oder Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen;



#### Tiefgarage

- über die Bodenfläche zahlreiche, krakelartig verlaufende Rissbildungen, mit Rissbreiten von bis zu ca. 1 mm, begleitet von Abblätterungen und zum Teil Aussinterungen;
- 

#### Tiefgaragenabfahrt

- Glasdach stark veralgelt;
- über die Stoßfuge sichtbarer Wassereintritt;

### 2.9.5. Bestandsverhältnisse

Diesbezüglich sind keine Angaben möglich. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

## 2.10. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen/ Sonstiges

### 2.10.1. Allgemeines

Nachfolgende Angaben erfolgen laut Angabe der Hausverwaltung und sind im Detail der Beilage ./SV-4 zu entnehmen.

### 2.10.2. Betriebskosten/ Reparaturrücklagen

Rücklagen per 31.12.2023	€	44.580,42
Wohnungseigentum an TG 34		
Betriebskosten (USt. 20 %)	€	6,21
Reparaturfonds - Dotierung (keine USt.)	€	<u>5,40</u>
Summe netto	€	11,61
USt. 20 % (Basis 6,21)	€	<u>1,24</u>
Gesamtsumme	€	12,85

### 2.10.3. Sonstiges

Gemeinschaftsordnung siehe Beilage ./SV-4.4;

Ergänzend wird auf die Protokolle in der Beilage ./SV-4.5 und ./SV-4.6 verwiesen.

Vorhergehende Angaben unter 2.9.5 und 2.10. verstehen sich mit Vorbehalt, ohne rechtliche Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen.



### 3. Massenermittlung

Nutzflächenaufstellung gemäß Beschluss Msch 31/86 vom 09.07.1986 (siehe Beilage ./SV-5.2):

#### **Wohnungseigentum an TG 34**

Untergeschoss

Tiefgaragenplatz TG 34 12,50 m<sup>2</sup>

Die lichten Breiten des Stellplatzes wurden vor Ort überschlägig kontrolliert und die Breite zwischen der Bodenmarkierung bis zur 1. Betonstütze mit ca. 2,22 m und der 2. Betonstütze mit ca. 2,24 m sowie die Bodenmarkierung selbst mit ca. 11 cm festgestellt.

Als Bezugsgrößen für die nachfolgende Bewertung dient die Nutzfläche gemäß der derzeit verbücherten Nutzwertfeststellung/ Parifizierung sowie die derzeit verbücherten Grundbuchanteile. Die Nutzwertfeststellung/ Parifizierung wird nicht beurteilt.



## **4. Gutachten/ Bewertung**

### **4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen**

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

### **4.2. Methodik der Wertermittlung**

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



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

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

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

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

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

#### **4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Tiefgaragenstellplätze sind unmittelbar vergleichbar konzipiert und unterliegen grundsätzlich denselben Bewertungskriterien. Schlussfolgernd ist gegenständlich das Vergleichswertverfahren das zu bevorzugende und unmittelbar zum Ergebnis führende Wertermittlungsverfahren.

#### **4.4. Vergleichswerte**

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



Die Erhebungen beschränken sich auf die tatsächlichen und nachvollziehbar dargestellten Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag im nahen Umfeld zur gegenständlichen Liegenschaft.

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird seitens des zeichnenden Sachverständigen aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes bei einer gerichtlichen ONLINE Veröffentlichung (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

#### **4.5. Basiswert**

Die erhobenen Verkaufspreise für Tiefgaragenplätze in Wohn- und Geschäftshausanlagen, errichtet zwischen 1979 bis 2023) bewegen sich in einer effektiven Bandbreite zwischen € 12.000,00 (TZ 3888/23, Begründung von Wohnungseigentum 1979) bis € 22.000,00 (TZ 3185/24, Begründung von Wohnungseigentum 2011). In Anlagen im Erstbezug 2025/ 2026 werden Tiefgaragenplätze aktuell bereits mit nahe € 28.000,00 beworben. Ableitend allen im Beobachtungszeitraum erhobenen Vergleichswerten, ausgenommen Neubauprojekte, ist das arithmetische Mittel in Höhe von € 17.900,00 als bereinigt und repräsentativ zu bezeichnen. Eine zeitliche Harmonisierung ist über den Beobachtungszeitraum nicht erforderlich.

#### **4.6. Wertanpassungen**

Jedenfalls wertmindernd wirkt sich die Einengung des Stellplatzes im Bereich der Stahlbetonstützen aus. Dementgegen steht, dass insbesondere in der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage wenig PKW-Tiefgaragenplätze vorhanden sind bzw. den Miteigentümern zur Verfügung stehen. Somit kann es bei einer Vermarktung zu ideellen Wertzumessungen kommen.

Die Wertkorrektur wird auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) und der ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) mit 15 % in Ansatz gebracht.

#### **4.7. Barwert der dinglichen Lasten gemäß C-Blatt**

*»17 a 20/1956*

*DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt V Vertrag 1955-12-31 über Gst 243 für Gst 244/1 in EZ 1077*

*b 6695/1986 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 313«*

Hierdurch ergibt sich auf Basis des gegebenen Wissensstandes keine Wertbeeinflussung.



## 4.8. Verkehrswert

### 4.8.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für das Wohnungseigentum an TG 34 in EZ 1693, KG 92110 Götzis, Im Buch 2/ 2a/ 2b, 6840 Götzis, aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen, inkl. der anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten, dinglichen Last, zum Bewertungsstichtag 13. Februar 2025. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

### 4.8.2. Verkehrswert für das Wohnungseigentum an TG 34

Basiswert gemäß 4.5. bei guter Lage und Nutzbarkeit	€	17.900,00
abzgl. 15 % Minderwert gemäß 4.6 infolge Verengung	€	<u>- 2.685,00</u>
korrigierter Wert	€	15.215,00

<b>Verkehrswert WE an TG 34</b>	<b>€</b>	<b>15.200,00</b>
---------------------------------	----------	------------------

In Worten: Euro fünfzehntausendzweihundert;



## 5. Zusammenstellung

Wohnungseigentum an TG 34 gemäß 4.8.2.	€	15.200,00
--	---	-----------

In Worten: Euro fünfzehntausendzweihundert;

### Hinweise

- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.
- 2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
- 3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei, inkl. anrechenbarer gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- 5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 28. Februar 2025

Der Gerichtssachverständige



# Verzeichnis der Beilagen

- ./SV-1 Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten
  - 1.1 Auszug aus dem Ortsplan M 1:5.000
  - 1.2 DKM/ Luftbild M 1:1.000
  - 1.3 Flächenwidmung M 1:2.000
  
- ./SV-2 Bilddokumentation
  
- ./SV-3 Flächendarstellung aus der Parifizierung – vorgelegt von der Hausverwaltung
  - 3.1 Schreiben zu GZL 86814 vom 12.09.1986
  - 3.2 Auszug Grundriss UG/ Darstellung Situierung Wohnungseigentum an TG 34
  - 3.3 Auszug aus Nutzwertgutachten (nicht stimmig)
  
- ./SV-4 Unterlagen der Hausverwaltung
  - 4.1 Betriebskostenabrechnung 2023
  - 4.2 BK-Vorschreibung (Dauerrechnung) ab Juni 2024
  - 4.3 Kontoauszug – Stand 14.02.2025
  - 4.4 Gemeinschaftsordnung
  - 4.5 Protokoll der Eigentümerversammlung am 19.10.2021
  - 4.6 Protokoll der Eigentümerversammlung am 05.10.2023
  
- ./SV-5 Unterlagen des Bezirksgerichtes Feldkirch
  - 5.1 Grundbuchauszug/ Auszug aus dem Hauptbuch vom 11.02.2025
  - 5.2 Auszug Urkunde TZ 6695/86, Auszug Beschluss Msch 31/86 vom 09.07.1986
  - 5.3 Auszug Urkunde TZ 20/1956, Schenkungsvertrag vom 31.12.1955

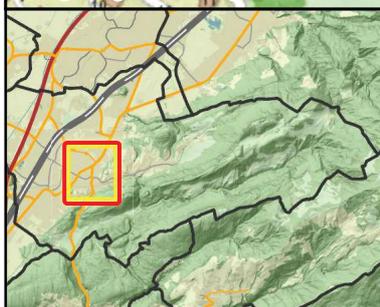
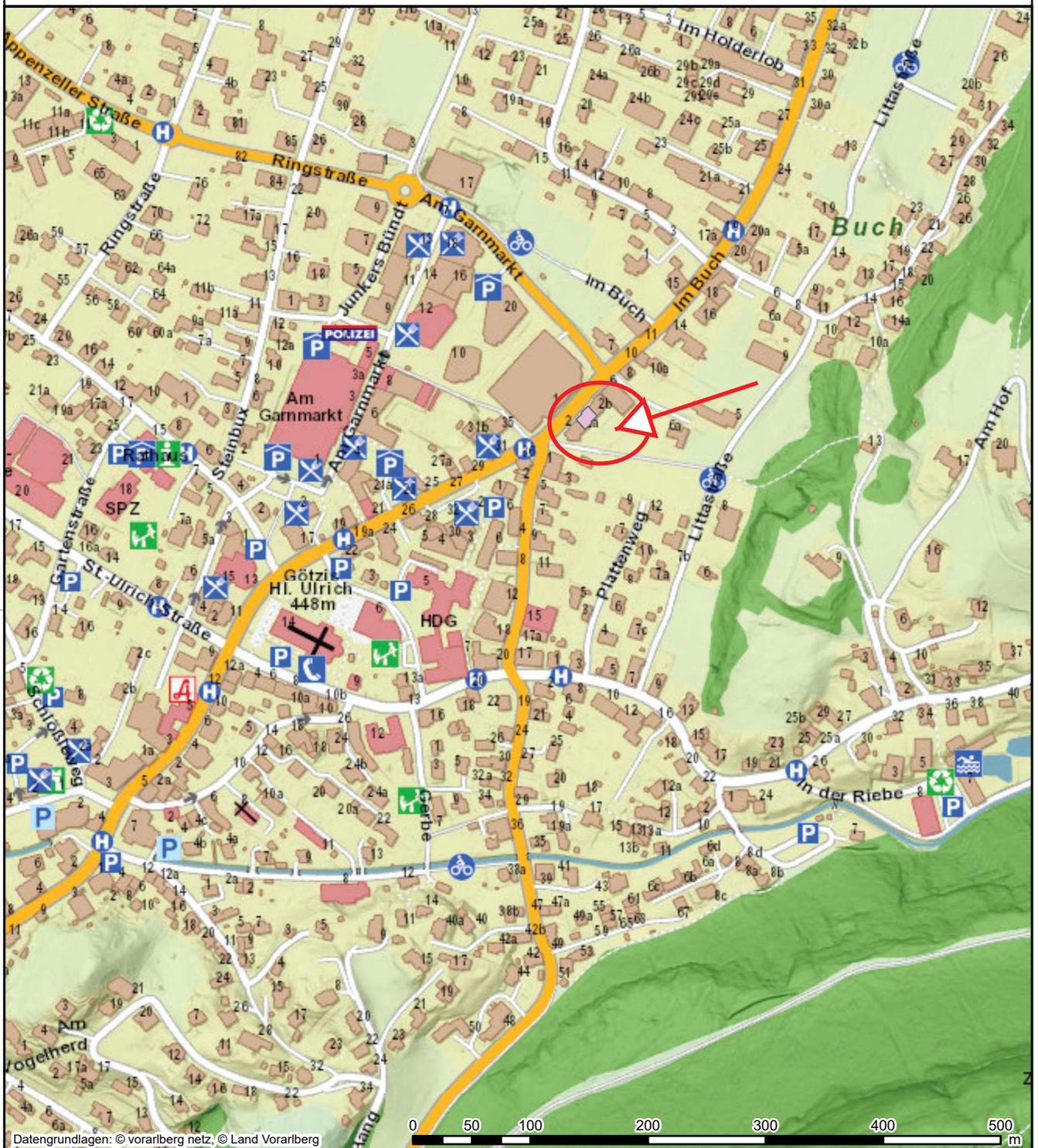


**DI Robert Bischof**

# **Beilage ./SV-1**



Götzis  
Marktgemeinde



5 E 3021/24b BG Feldkirch

**Marktgemeinde Götzis**

Rathaus  
Bahnhofstraße 15  
6840 Götzis  
Tel. +43(0)5523/5984-0  
Fax +43(0)5523/5986-35  
marktgemeinde@goetzis.at

Erstellt für Maßstab  
1:5.000

Ersteller DI Robert Bischof  
Erstellungsdatum 26.02.2025

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



rechts: -51801; hoch: 244423

rechts: -51630; hoch: 244423



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

M 1:1.000 0 50 m

rechts: -51801; hoch: 244187

rechts: -51630; hoch: 244187

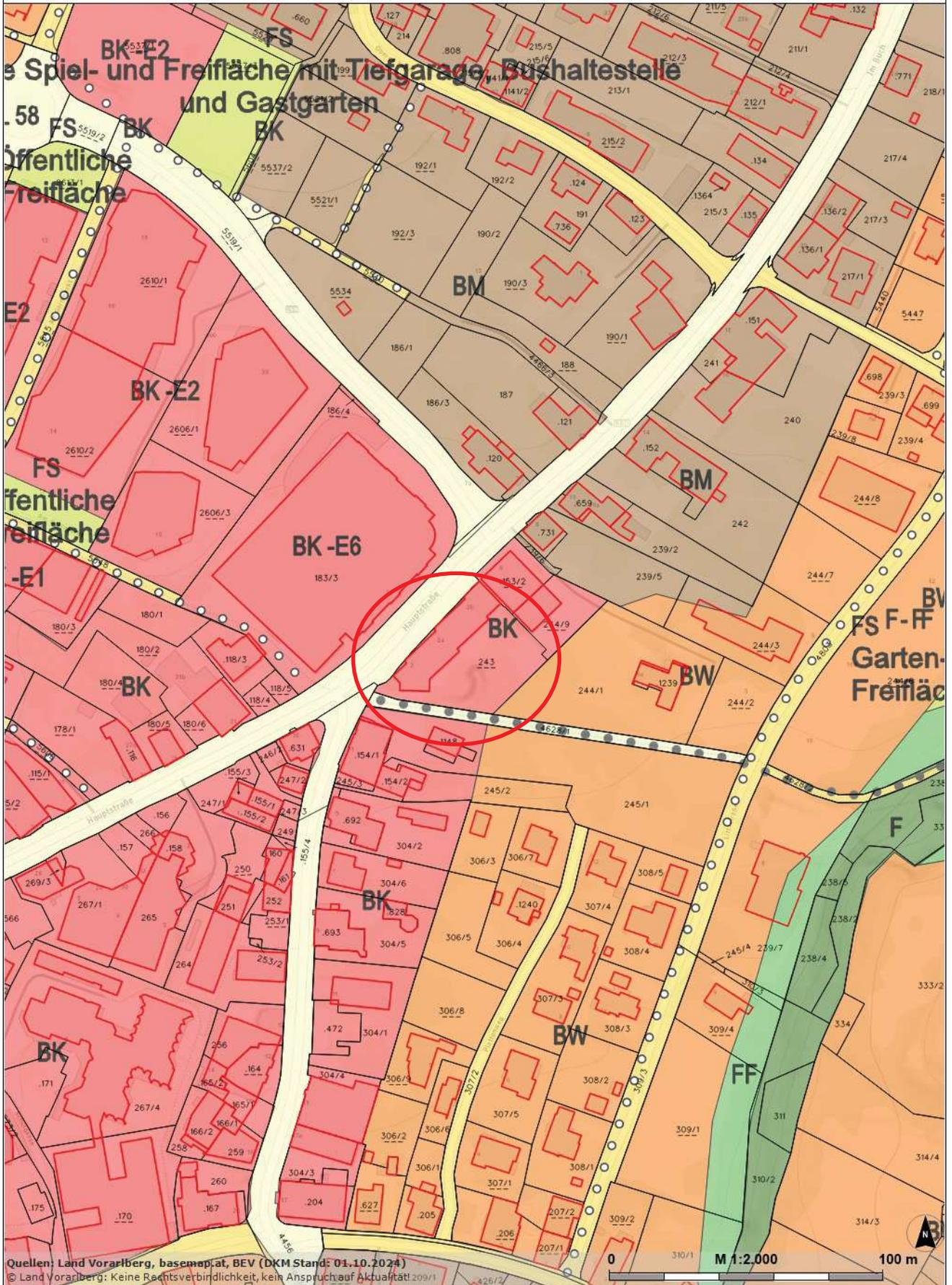
Karte erstellt am: 11.02.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -51880; hoch: 244539

rechts: -51538; hoch: 244539



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität 2024/1

rechts: -51880; hoch: 244067

rechts: -51538; hoch: 244067

Karte erstellt am: 11.02.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-2**



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht



Bild 2

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



Bild 5

Tiefgaragenrampe

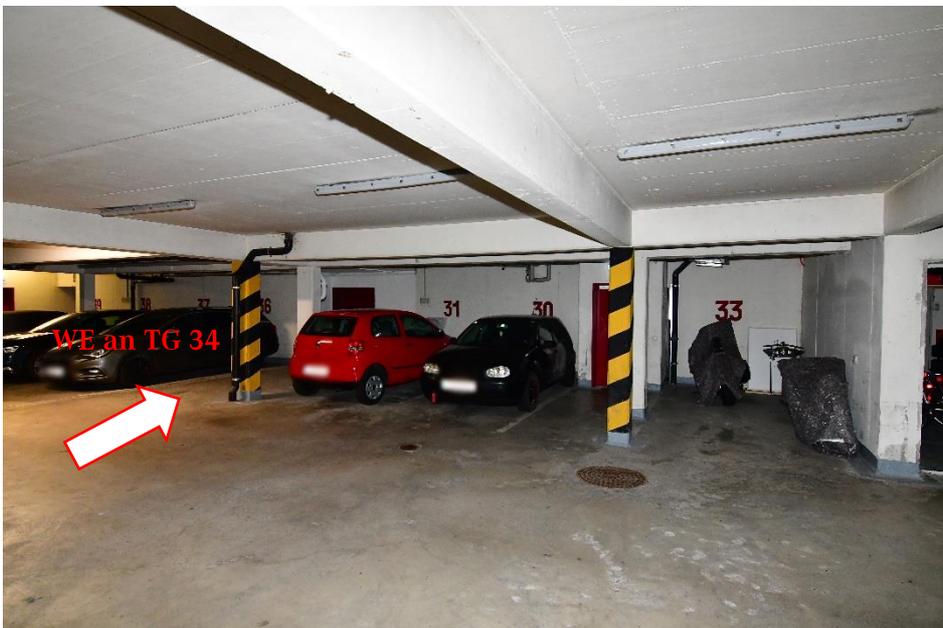


Bild 6

Tiefgarage



DI Robert Bischof

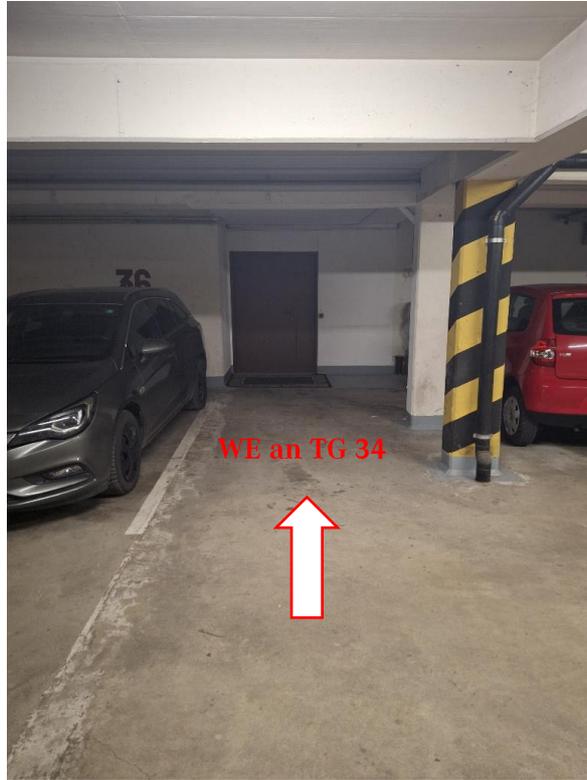


Bild 7

WE an TG 34



**DI Robert Bischof**

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



BAUMEISTER  
ING. ULRICH ENDER  
GERICHTL. BEEID. SACHVERSTÄNDIGER  
A-6714 NÜZIDERS  
TEL. 05552 63005

ZIMA - Wohnbau  
Eingegangen  
15. SEP. 1986  
Erl. ....

An die  
Miterrichtergemeinschaft  
Wohn- und Geschäftsanlage SONNENAREAL  
vertreten durch ZIMA - Wohnbauges.m.b.H.

Marktplatz 7a  
6800 F e l d k i r c h

Betrifft: GZL. 86814 - Parifizierung Wohnanlage SONNENAREAL, Götzis  
Grundrißänderung

Sehr geehrte Herren,

aufgrund statischer Erfordernisse wurde das Untergeschoß der Wohn-  
anlage im Tiefgaragenbereich geändert und zwar:

1. Einbau tragender Stahlbetonstützen direkt unter den lastab-  
leitenden Bauteilen der Obergeschoße.
2. Einbau eines zusätzlichen Fahrradabstellraumes und eines  
Müllcontainer-Raumes.

Auf die Mietwert-Feststellung GZL. 86814 vom 24.6.1986 wirken  
sich diese Maßnahmen nicht aus, weil die Nutzwerte unverändert  
bleiben und die Tiefgaragenplätze lediglich anders plaziert  
werden, in ihrer Anzahl jedoch ebenfalls gleich bleiben.

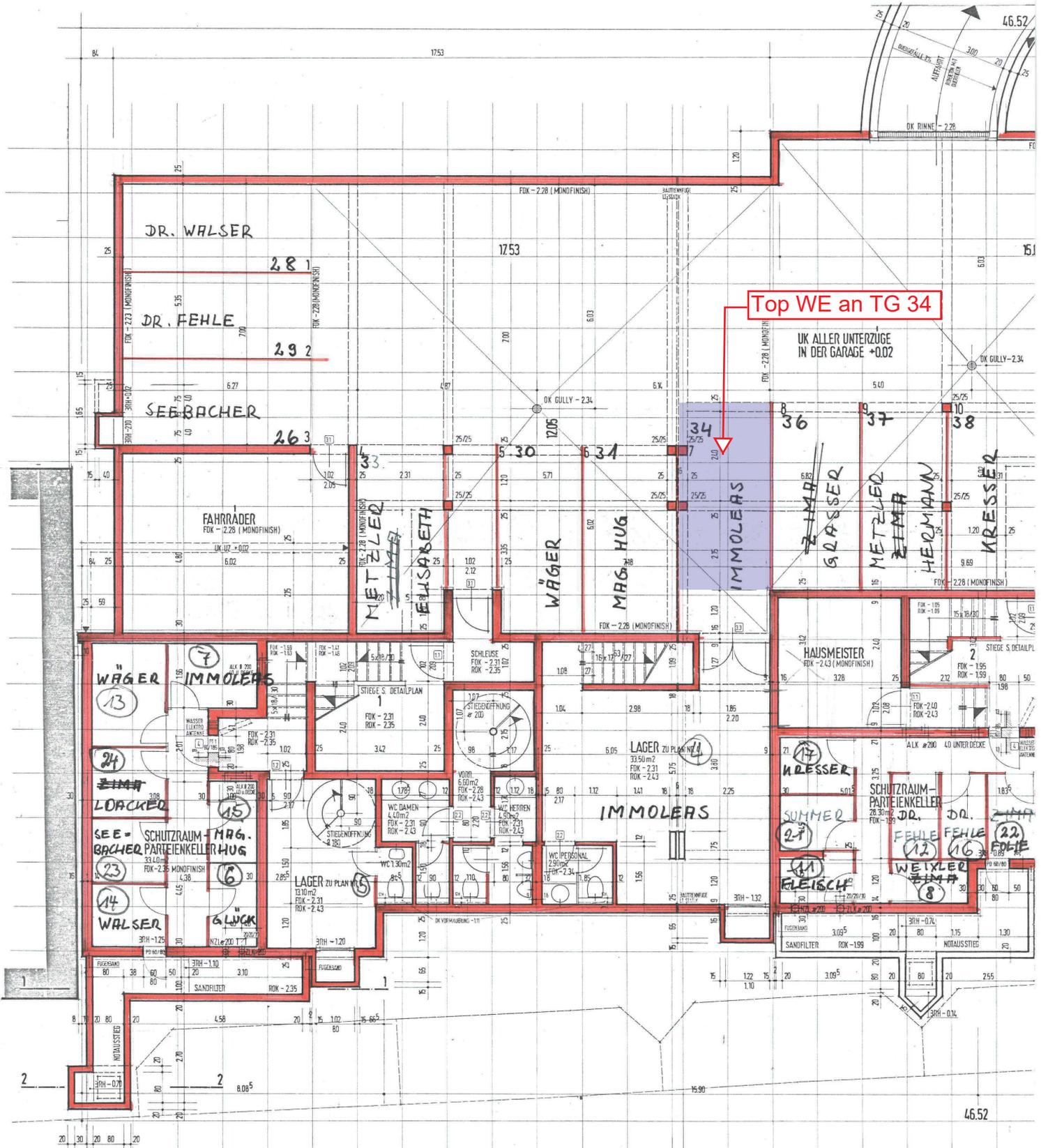
Der Sachverständige

Baumeister  
ING. ULRICH ENDER  
Allgemein beeideter gerichtlicher  
Sachverständiger für Hochbau, Analyse  
von Bauschäden, Grundstücks- und  
Gebäudewertermittlungen,  
Parifizierungen.

Nüziders, 1986 09 12  
EU-frö

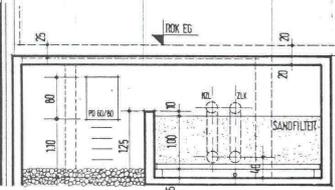
A-6714 Nüziders, Tel. 05552/3005

BÜRO FÜR ANALYSE VON BAUSCHÄDEN  
GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEWERTERMITTLUNG  
PARIFIZIERUNGEN  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR UND RAUMGESTALTUNG

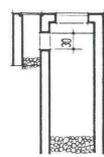


Top WE an TG 34

SCHNITT 1-1 REGELSCHNITT

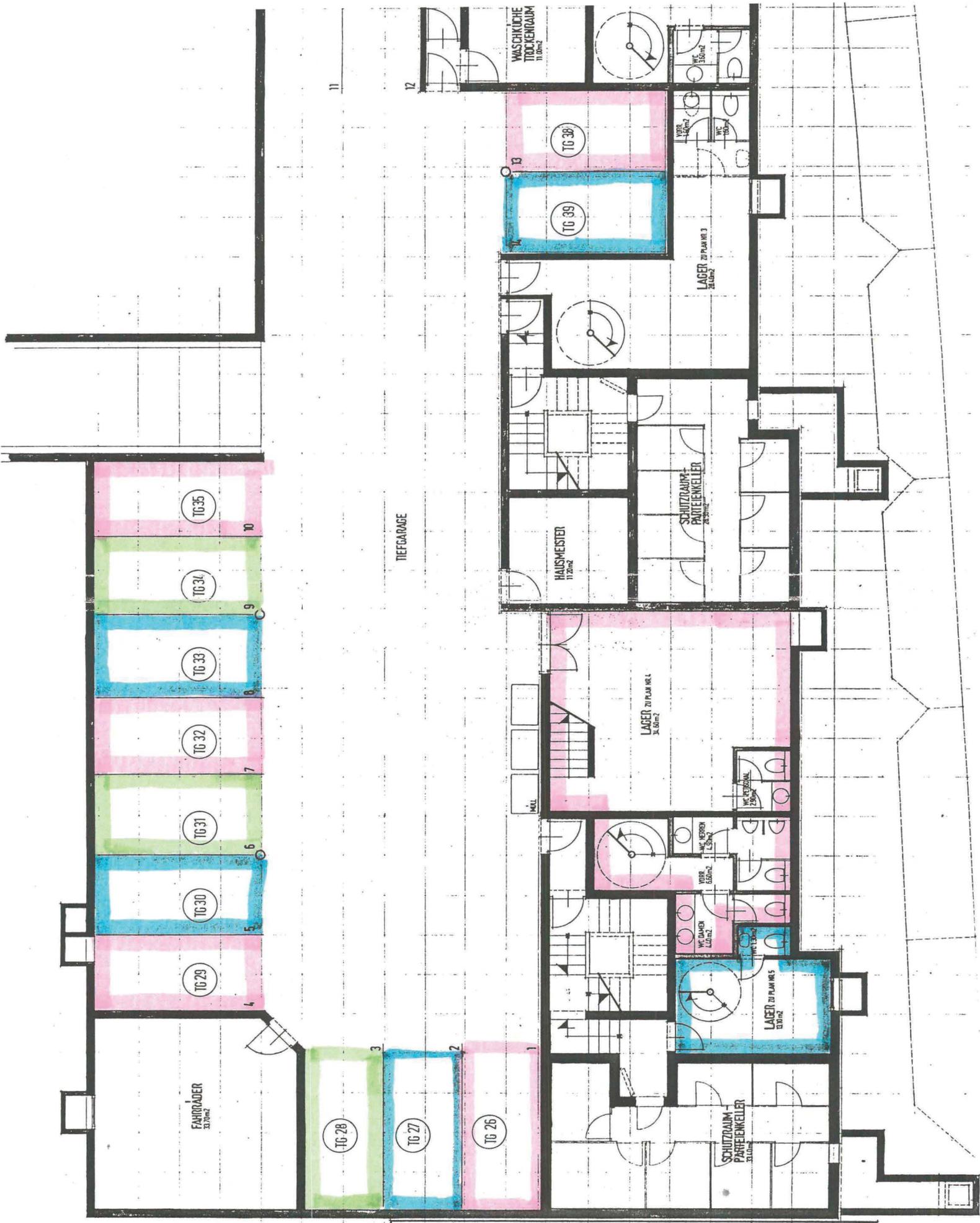


SCHNITT 2-2



23

0.3



FAHRRÄDER  
33,0m<sup>2</sup>

TC 28

TC 27

TC 26

TC 29

TC 30

TC 31

TC 32

TC 33

TC 34

TC 35

TIEFGARAGE

MALL

WC DAMEN  
1,0m<sup>2</sup>

VORR  
1,55m<sup>2</sup>

WC HERREN  
1,25m<sup>2</sup>

WC PERSONAL  
2,50m<sup>2</sup>

LAGER ZU PLAN NR. 4  
3,50m<sup>2</sup>

HAUSMEISTER  
11,2m<sup>2</sup>

SCHUTZRAUM-  
PANTZENKELLER  
28,50m<sup>2</sup>

LAGER ZU PLAN NR. 3  
24,00m<sup>2</sup>

TC 39

TC 38

WASCHKÜCHE  
Trockenraum  
11,0m<sup>2</sup>

VORR  
1,55m<sup>2</sup>

WC HERREN  
1,25m<sup>2</sup>

WC PERSONAL  
2,50m<sup>2</sup>

WC DAMEN  
1,0m<sup>2</sup>

LAGER ZU PLAN NR. 5  
10,10m<sup>2</sup>

SCHUTZRAUM-  
PANTZENKELLER  
31,00m<sup>2</sup>

11

12



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-4**

**Rechnungsaussteller WEG Im Buch 2-2b - 6840 Götzis | UID-Nummer ATU36544708**

vertreten durch Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH (Firmenbuchnummer FN60392m beim Landesgericht Feldkirch | DVR-Nummer 0663557)  
Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis | Telefon +43 5523 531560 | Fax +43 5523 53156-209 | E-Mail office@mag-kofler.at | Homepage www.mag-kofler.at

\*\*\* schnell \* umweltfreundlich \* flexibel => Umstellen auf digitale Zustellung => www.mag-kofler.at/zustellung \*\*\*



Herrn  
Erdem Cosan  
Paradiesplatz 14  
88131 Lindau  
Deutschland

Götzis, am 7. Mai 2024|GrA  
buchhaltung-hv@mag-kofler.at  
+43 5523 53156-507

**Betriebskostenabrechnung 2023**  
**Nachzahlung Nr. 01025 0034 001 2024 2**  
**Objekt 1025 - Im Buch 2-2b - 6840 Götzis -WEG**  
Vertragsgruppe (VTG): 01025 0044 000 | Cosan Erdem - 1025 | Top: 34

Sehr geehrter Herr Cosan,

hiermit erlauben wir uns Ihnen für Ihre Einheit die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2023 wie folgt vorzuschreiben:

Betriebskostenabrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023 (keine UST)	-20,21
Betriebskostenabrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023 (UST 20%)	17,03
Summe netto	-3,18
UST 20% (Basis 17,03)	3,41
<b>Gesamtsumme - Nachzahlung</b>	<b>0,23</b>

Wir bitten Sie den Betrag von € 0,23 bis zum 23. Mai 2024 zur Einzahlung zu bringen. Die Zusammensetzung des Betrages und die detaillierte Berechnung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Betriebskostenabrechnung.

**Bitte geben Sie bei Ihrer Zahlung unbedingt die Rechnungsnummer  
01025 0034 001 2024 2 als Zahlungsreferenz an. Vielen Dank!**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
für die WEG Im Buch 2-2b - 6840 Götzis

Ihre Hausverwaltung  
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
i.A. Angelika Grundner  
Buchhaltung Haus-|Mietverwaltung

Bankverbindung:

Bank: Sparkasse der Stadt Feldkirch  
BIC: SPFKAT2BXXX  
IBAN: AT46 2060 4031 0127 9028  
Inhaber: WEG Im Buch 2-2b - 6840 Götzis - 1025

## Betriebskostenabrechnung 2023 - Detailinformation

### Objekt: 1025 - Im Buch 2-2b - 6840 Götzis -WEG

Abrechnungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023 | 365 Tage | Jahresanteil (JA)

**Wohnungseigentümer: Erdem Cosan** (Paradiesplatz 14, 88131 Lindau, Deutschland)

Vertragsgruppe (VTG): 01025 0044 000 Cosan Erdem - 1025

## Abrechnungsergebnis - Übersicht

Abrechnungseinheit	Abrechnungsergebnis	
(Die Detailberechnung finden Sie nachfolgend. Alle Beträge inkl. USt.)		
Top 34 - Tiefgaragenabstellplatz (Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023)	Nachzahlung	0,23
<b>Summe</b>	<b>Nachzahlung</b>	<b>0,23</b>

## Rücklage - Übersicht

Reparaturfonds	
Anfangsstand per 01.01.2023	33.047,22
Dotierung 2023	17.042,40
Entnahmen Einnahmen 2023 netto	-5.509,20
<b>Endstand per 31.12.2023</b>	<b>44.580,42</b>
<i>informativ: Ihr Anteil an der Rücklage (Verteilungsschlüssel WEGD1 3/789 Anteile)</i>	<i>169,51</i>
Waschmaschine	
Anfangsstand per 01.01.2023	3.199,17
Zuführung 2023	195,35
<b>Endstand per 31.12.2023</b>	<b>3.394,52</b>
<i>informativ: Ihr Anteil an der Rücklage (Verteilungsschlüssel WEGU1 3/789 Anteile)</i>	<i>12,91</i>

## Reparaturfonds - Entnahmen | Einnahmen - Detailinformationen

Position	Betrag netto	Betrag brutto
(positive Beträge = Einnahmen, negative Beträge = Entnahmen)		
Rücklagenkonto-Habenzinsen	2.009,92	2.009,92
Rücklagenkonto-KESt/Spesen	-502,49	-502,49
Aussengeländer / Jakob Berchtold	-900,00	-900,00
Heizkörperventil Top 20 erneuert / DORF-Installationstechnik	-516,64	-619,97
Heizwasseraufbereitung / DORF-Installationstechnik	-1.348,28	-1.617,94
Innentüre neu / Stuchly	-1.605,00	-1.926,00
Sonderaufwand Abwicklung Versicherungsschäden / Mag. Kofler	-730,50	-876,60
Spielplatzsanierung / Horner, Mag. Kofler	-1.558,96	-1.870,75
Treppenhaus Elektroarbeiten / Mittelberger	-357,25	-428,70
<b>Summe</b>	<b>-5.509,20</b>	<b>-6.732,53</b>

## Waschmaschine - Detailinformationen

Position	Betrag netto	Betrag brutto
(positive Beträge = Zuführung, negative Beträge = Abgang)		
Erlöse 2023	225,00	270,00
Waschmaschine - Rücklagenkonto-Habenzinsen	50,47	50,47
Waschmaschine - Rücklagenkonto-KESt/Spesen	-12,62	-12,62
Waschmaschine - Strom	-45,00	-54,00
Waschmaschine - Wasser-/Kanalgebühren	-22,50	-24,75
<b>Summe</b>	<b>195,35</b>	<b>229,10</b>

## Informationen zur Betriebskostenabrechnung

---

Positive Zahlen stellen Aufwendungen bzw. Nachzahlungen dar. Negative Zahlen stellen Einnahmen bzw. Guthaben dar. Die Betriebskostenabrechnung wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Soll-Abrechnung) erstellt. Die Abrechnung beinhaltet die angefallenen Bewirtschaftungskosten und die tatsächlich vorgeschriebenen Akontierungsbeträge für den angeführten Zeitraum. Die Belege liegen zur Einsicht im Büro der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH nach Terminvereinbarung auf. Gegen Kostenersatz können Kopien der Belege angefordert werden. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren. Rücklage: Ihr Anteil an der Rücklage stellt eine informative Berechnung dar um Ihnen Ihren fiktiven Anteil darzustellen (zB für Ihre Steuererklärung). Einbezahlte Rücklagengelder sind im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft und dürfen nicht an einzelne Eigentümer ausbezahlt werden. Details zum Verteilungsschlüssel entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Detailinformationen im Block Verteilungsschlüssel (VS).

**Top: 34 | Nutzung: Tiefgaragenabstellplatz**

Kundennummer: 01025 0034 001 | Vertragsbeginn: 01.11.2006

Ihr Abrechnungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023 | 365 Tage | Jahresanteil (JA)

<b>Verteilungsschlüssel (VS)</b>	VSNr.	Einheiten	JA	Objektsumme	Ihr Anteil	Prozentanteil
WEG-Anteile	WEG00	Ant	365/365	789	3	0,3802
WEG-Anteile Reparaturfonds Dotierung	WEGD1	Ant	365/365	789	3	0,3802
WEG-Anteile Reparaturfonds Steuerabrechnung	WEGU1	Ant	365/365	789	3	0,3802

<b>Betriebskosten - Aufwendungen</b>	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
01 Abfallgebühren/Entsorgung	WEG00	20%	553,95	2,11
02 Außen-/Grünanlage - Betreuung	WEG00	20%	1.570,50	5,97
03 Bankspesen/Zinsen	WEG00	20%	209,08	0,79
04 Bündelversicherung	WEG00	20%	3.465,96	13,18
05 Feuerlöscher	WEG00	20%	222,42	0,85
06 Grundsteuer	WEG00	20%	2.072,16	7,88
07 Hausbetreuung	WEG00	20%	1.342,90	5,11
08 Hausbetreuung - Lohnnebenkosten	WEG00	20%	168,00	0,64
09 Hausverwaltungshonorar	WEG00	20%	7.324,92	27,85
10 Hauszubehör/Kleinrechnungen	WEG00	20%	153,12	0,58
11 Mobile Hausbetreuung	WEG00	20%	60,10	0,23
12 Schneeräumung/Winterdienst	WEG00	20%	168,00	0,64
13 Stromkosten	WEG00	20%	972,76	3,70
14 Wartungs- & Prüfarbeiten	WEG00	20%	475,57	1,81
Betriebskosten - Summe Aufwendungen netto			18.759,44	71,34
Betriebskosten - Vorschreibung netto				-74,52
<b>Betriebskosten - Abrechnungsergebnis netto</b>			<b>Guthaben</b>	<b>-3,18</b>

<b>Rücklage - Dotierung - Aufwendungen</b>	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
01 Reparaturfonds - Dotierung	WEGD1	0%	17.042,40	64,80
Rücklage - Dotierung - Summe Aufwendungen netto			17.042,40	64,80
Rücklage - Dotierung - Vorschreibung netto				-64,80
<b>Rücklage - Dotierung - Abrechnungsergebnis netto</b>			<b>Guthaben</b>	<b>0,00</b>

<b>Rücklage - Steuerabrechnung - Einnahmen   Aufwendungen</b>	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
<b>Einnahmen:</b>				
01 Reparaturfonds - Rücklagenkonto-Habenzinsen	WEGU1	20%	-2.009,92	-7,64
02 Waschmaschine - Erlöse	WEGU1	20%	-225,00	-0,86
03 Waschmaschine - Rücklagenkonto-Habenzinsen	WEGU1	20%	-50,47	-0,19
<b>Aufwendungen:</b>				
01 Reparaturfonds - Entnahmen	WEGU1	20%	7.016,63	26,68
02 Reparaturfonds - Rücklagenkonto-KESt/Spesen	WEGU1	20%	502,49	1,91
03 Waschmaschine - Aufwand	WEGU1	20%	67,50	0,26
04 Waschmaschine - Rücklagenkonto-KESt/Spesen	WEGU1	20%	12,62	0,05
<b>Verrechnung mit Rücklage:</b>				
01 Reparaturfonds - Verrechnung mit Rücklage	WEGU1	0%	-5.509,20	-20,95
02 Waschmaschine - Verrechnung mit Rücklage	WEGU1	0%	195,35	0,74
Rücklage - Steuerabrechnung - Summe Einnahmen Aufwendungen netto			0,00	0,00
Rücklage - Steuerabrechnung - Vorschreibung netto				0,00
<b>Rücklage - Steuerabrechnung - Abrechnungsergebnis netto</b>			<b>Guthaben</b>	<b>0,00</b>

<b>Versicherungsschäden - Einnahmen   Aufwendungen</b>	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
<b>Einnahmen:</b>				
01 Versicherungsschäden	WEGU1	20%	-1.838,41	-6,99
<b>Aufwendungen:</b>				
01 Versicherung Rückvergütung	WEGU1	20%	1.838,41	6,99
Versicherungsschäden - Summe Einnahmen Aufwendungen netto			0,00	0,00
Versicherungsschäden - Vorschreibung netto				0,00
<b>Versicherungsschäden - Abrechnungsergebnis netto</b>			<b>Guthaben</b>	<b>0,00</b>

**Gesamtsumme | Top: 34**

Gesamte Einnahmen Aufwendungen netto	136,14
Gesamte Vorschreibung netto	-139,32
Gesamtergebnis netto	-3,18
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis 17,03)	3,41
<b>Gesamtergebnis brutto   Top: 34</b>	<b>Nachzahlung 0,23</b>

**Zusammenstellung Übersicht Abrechnungsergebnis | Top: 34**

(rein informativ, Rundungsdifferenzen sind möglich)

Einnahmen Aufwendungen netto	136,14
Einnahmen Aufwendungen USt. 20% (Basis 91,55)	18,31
Einnahmen Aufwendungen brutto	154,45
Vorschreibung netto	-139,32
Vorschreibung USt. 20% (Basis -74,52)	-14,90
Vorschreibung brutto	-154,22
Gesamtergebnis netto	Guthaben -3,18
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis 17,03)	Nachzahlung 3,41
Gesamtergebnis brutto	Nachzahlung 0,23

**Kontoauszug Kundenkonto | Top: 34**

Zeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023

Buchungstext	Datum	Soll	Haben	Saldo
Vorschreibung	01.01.2023	12,85	0,00	-12,85
Vorschreibung	01.02.2023	12,85	0,00	-25,70
Vorschreibung	01.03.2023	12,85	0,00	-38,55
Vorschreibung	01.04.2023	12,85	0,00	-51,40
Vorschreibung	01.05.2023	12,85	0,00	-64,25
Vorschreibung	01.06.2023	12,85	0,00	-77,10
Guthaben BK-Abrechnung 01.01.2022-31.12.2022	05.06.2023	-0,92	0,00	-76,18
UB offener Saldo Top 33 auf Top 4	30.06.2023	0,00	76,18	0,00
Vorschreibung	01.07.2023	12,85	0,00	-12,85
Vorschreibung	01.08.2023	12,85	0,00	-25,70
Vorschreibung	01.09.2023	12,85	0,00	-38,55
Vorschreibung	01.10.2023	12,85	0,00	-51,40
Vorschreibung	01.11.2023	12,85	0,00	-64,25
Vorschreibung	01.12.2023	12,85	0,00	-77,10
UB offener Saldo Top 33 auf Top 4	31.12.2023	0,00	77,10	0,00
Summe Buchungen		153,28	153,28	0,00

## Rechnungsaussteller WEG Im Buch 2-2b - 6840 Götzis | UID-Nummer ATU36544708

vertreten durch Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH (Firmenbuchnummer FN60392m beim Landesgericht Feldkirch | DVR-Nummer 0663557)  
Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis | Telefon +43 5523 531560 | Fax +43 5523 53156-209 | E-Mail office@mag-kofler.at | Homepage www.mag-kofler.at

\*\*\* schnell \* umweltfreundlich \* flexibel => Umstellen auf digitale Zustellung => www.mag-kofler.at/zustellung \*\*\*



Herrn  
Erdem Cosan  
Paradiesplatz 14  
88131 Lindau  
Deutschland

Götzis, am 7. Mai 2024|GrA  
buchhaltung-hv@mag-kofler.at  
+43 5523 53156-507

### Dauerrechnung Nr. 01025 0034 001 2024 3

**Objekt 1025 - Im Buch 2-2b - 6840 Götzis -WEG**

**Vertragsgruppe (VTG): 01025 0044 000 | Cosan Erdem - 1025 | Top: 34**

Diese Dauerrechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Sehr geehrter Herr Cosan,

auf Grund der im Zuge der Betriebskostenabrechnung durchgeführten Kalkulation erlauben wir uns Ihnen hiermit für Ihre Einheit wie folgt vorzuschreiben:

Betriebskosten (UST 20%)	6,21
Reparaturfonds - Dotierung (keine UST)	5,40
Summe netto	11,61
UST 20% (Basis 6,21)	1,24
<b>Gesamtsumme - monatlich</b>	<b>12,85</b>

Bitte überweisen Sie monatlich den Betrag von € 12,85 **ab dem 1. Juni 2024** jeweils bis zum 5. d. Monats im Voraus auf das unten angeführte Konto.

**Bitte geben Sie bei Ihren Zahlungen (auch Dauerauftrag) unbedingt Ihre Vertragsnummer 01025 0044 000 als Zahlungsreferenz an. Vielen Dank!**

Zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs können Sie uns auch einen SEPA-Lastschriftauftrag erteilen. Hierfür retournieren Sie uns bitte das beiliegende Formular.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
für die WEG Im Buch 2-2b - 6840 Götzis

Ihre Hausverwaltung  
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
i.A. Angelika Grundner  
Buchhaltung Haus-|Mietverwaltung

Bankverbindung:

Bank: Sparkasse der Stadt Feldkirch  
BIC: SPFKAT2BXXX  
IBAN: AT46 2060 4031 0127 9028  
Inhaber: WEG Im Buch 2-2b - 6840 Götzis - 1025

Bitte beachten Sie, dass Ihre Überweisungsdaten größtenteils automatisiert übermittelt und verarbeitet werden. Hinweise im Verwendungszweck zur Zweckbindung Ihrer Zahlung erreichen uns somit nicht. Sollte eine Ihrer Zahlungen zweckgebunden erfolgen, teilen Sie uns dies bitte separat schriftlich mit (zB per E-Mail).

Beilage: SEPA-Lastschriftauftrag-Formular

## Rechnungsaussteller WEG Im Buch 2-2b - 6840 Götzis | UID-Nummer ATU36544708

vertreten durch Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH (Firmenbuchnummer FN60392m beim Landesgericht Feldkirch | DVR-Nummer 0663557)  
Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis | Telefon +43 5523 531560 | Fax +43 5523 53156-209 | E-Mail office@mag-kofler.at | Homepage www.mag-kofler.at

### SEPA-Lastschrift-Mandat

Hiermit informieren wir Sie über die Vorteile des Zahlungsverkehrs im SEPA-Lastschriftverfahren:

- Sie ersparen sich die notwendigen Umstellungen Ihres Dauerauftrages, die bei jeder Anpassung des Vorschreibungsbetrages notwendig werden. Die eingesparte Zeit und die Spesen, die die Bank dafür verrechnet, können Sie sicher sinnvoller gebrauchen!
- Auch die Buchungszeilengebühr ist beim SEPA-Lastschriftauftrag teilweise günstiger!
- Wenn Sie uns ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilen, können wir Ihnen Ihr Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung ohne Zeitverzögerung automatisch zurücküberweisen. Auch um die Nachzahlung brauchen Sie sich nicht mehr zu kümmern, denn sie wird zum Fälligkeitstermin automatisch von uns eingezogen.

Wir sichern Ihnen eine seriöse Handhabung zu!

Wenn Sie uns jetzt ein SEPA-Lastschrift-Mandat erteilen wollen, senden Sie bitte dieses Formular ausgefüllt an uns retour.

**Bitte stornieren Sie in diesem Fall Ihren Dauerauftrag! (falls vorhanden)**

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen für Rückfragen sehr gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

### Lastschriftauftrag für SEPA-Lastschriften

Hiermit ermächtige(n) ich (wir) Sie widerruflich, die von mir (uns) zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines (unseres) Kontos mittels Lastschrift einzuziehen.

Zahlungsempfänger: siehe Kopfzeile	Ihre Bank*:
Creditor-ID: AT091MK00000006176	IBAN*:
Bankenstandort: Österreich	
Kunden-/Vertragsgruppennummer: Mandatsreferenz: 01025 0044 000 B2C010250044000N01	BIC*:
für den/die Kunden: Herrn Erdem Cosan	
gültig für:	Name und Anschrift des Kontoinhabers/Auftraggebers*:
gültig ab:	
Ort und Datum*:	Unterschrift*:

#### Bedingungen:

- \* Diese Angaben sind verpflichtend.
- Als Zeitspanne für die Prenotification (Vorankündigung) wird 5 Tage vereinbart.
- Der (Die) Auftraggeber ermächtigen die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH Zahlungen vom oben genannten Konto mittels SEPA-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weist der (die) Auftraggeber seine/ihre Bank an, die von der Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH auf das oben angeführte Konto gezogenen SEPA-Lastschriften einzulösen.
- Die vom Konto abzubuchenden Beträge unterliegen keiner betragsmäßigen Beschränkung.
- Die kontoführende Bank ist berechtigt, Lastschriften zurückzuleiten, insbesondere dann, wenn das Konto nicht die erforderliche Deckung aufweist.° Teilzahlungen sind nicht zu leisten. In einem solchen Fall wird der Zahlungsempfänger verständigt.
- Der (Die) Auftraggeber hat (haben) das Recht, innerhalb von 8 Wochen ab Belastungstag ohne Angabe von Gründen die Rückbuchung bei seiner Bank zu veranlassen.° Es gelten dabei die mit seiner/ihrer Bank vereinbarten Bedingungen.
- Dieser Auftrag ist widerrufbar/sperrbar.
- Ein Widerruf des Auftrages gilt ab dem Zeitpunkt des Einlangens bei der kontoführenden Bank. Der (Die) Auftraggeber hat (haben) den Zahlungsempfänger gleichzeitig zu benachrichtigen.  
° Hierdurch anfallende Bankspesen sind durch den (die) Auftraggeber zu tragen sofern die Rückbuchung nicht durch den Zahlungsempfänger verschuldet ist.

## 1025 Im Buch 2-2b - 6840 Götzis - WEG

**23000 01025 0034 001 - Cosan Erdem**

BE-Nr.: 34 | Top-Nr.: 34 | Nutzung: Tiefgaragenabstellplatz | Flächenart: Standard

Benutzer: Erdem Cosan, Paradiesplatz 14, 88131 Lindau, Deutschland

Vertragsbeginn: 01.01.12 | Vertragsgruppe: 010250044000 Cosan Erdem - 1025 | kBE-Nr.: 34

Zahlungsart: D

G-KONTO	SATZNR	BELNR	DATUM	TEXT	UST	SH	SOLL	HABEN	SALDO
40102	35929071		01.01.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-12,85
40102	36057854		01.02.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-25,70
40102	36184452		01.03.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-38,55
40102	36304560		01.04.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-51,40
40102	36436744		01.05.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-64,25
* *	36490012		07.05.2024	Nachzahlung BK-Abrechnung 01.01.2023-31.12.2023	0 20	S	0,23	0,00	-64,48
40102	36566659		01.06.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-77,33
23000 0004001	36796210	UB	30.06.2024	UB offener Saldo Top 34 auf Top 4	0 20	H	0,00	77,33	0,00
40102	36708551		01.07.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-12,85
40102	36844875		01.08.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-25,70
40102	36958236		01.09.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-38,55
40102	37068650		01.10.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-51,40
40102	37192128		01.11.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-64,25
40102	37299849		01.12.2024	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-77,10
23000 0004001	37405774	UB	27.12.2024	UB offener Saldo Top 34 auf Top 4	0 20	H	0,00	77,10	0,00
40102	37432451		01.01.2025	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-12,85
40102	37558201		01.02.2025	Vorschreibung	0 20	S	12,85	0,00	-25,70
23000 0004001	37641102	UB	13.02.2025	UB offener Saldo Top 34 auf Top 4	0 20	H	0,00	25,70	0,00
<b>Summe Buchungen (18 Buchungen; davon 15 Soll und 3 Haben)</b>							<b>180,13</b>	<b>180,13</b>	<b>0,00</b>

(5) Aufsandungserklärung:

Alle in Spalte 2 der Tabelle Eingetragenen willigen hiemit in die Einverleibung des Wohnungseigentums ein.

- (6) In Ergänzung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Miteigentümer bezüglich dieses Objektes zueinander wird vereinbart die nachstehende

VI. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

§ 1 Umfang der Gemeinschaftsordnung:

- (1) Das Rechtsverhältnis zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft bestimmt sich in Ergänzung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 nach dieser Gemeinschaftsordnung (GO).
- (2) Die Miteigentümer sind bei der Übertragung oder Überlassung ihrer Rechte in jedem Falle verpflichtet, ihre Rechtsnachfolger oder Nutzungsberechtigten zu verpflichten, sich dieser GO und allen damit zusammenhängenden Verpflichtungen zu unterwerfen und bei Weitergabe an dritte Personen diese wiederum zu verbinden, die Verpflichtungen weiterzugeben.

§ 2 Zweckbestimmung des Objektes:

Auf der durch Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Stefan Lackner vom 17.04.1986, GZl. 35425/1986, neu gebildeten Gp. 243 KG Götzis wird von den Miteigentümern eine Wohn- und Geschäftsanlage "Götzis, Sonnenareal" nach den von der Marktgemeinde Götzis mit Bescheid vom 16.05.1986, Zl. 153-1.1212 genehmigten Plänen des Mag. arch. Hugo Purtscher, Ziviltechniker, 6800 Feldkirch, im Wohnungseigentum errichtet.

§ 3 Umfang des Wohnungseigentums:

- (1) Das Wohnungseigentum umfaßt folgende Teile des Objektes:
  - a) Die Gesamtinnenfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, Innenstiegen, einschließlich der Balkon-Terrassen-Flächen samt Wand- und Deckenverputz, Fliesen und Fußbodenbeläge. Bei den Wohnungen mit Terrassenflächen auch der über der Dachisolierung aufgebraachte begehbare Belag, jedoch ohne die tragenden Teile der Decken und Wände.
  - b) Die in den oben bezeichneten Räumen vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände.
  - c) Die Innenseite der Fensterkonstruktionen und zu den Räumen gehörenden Türen samt Zargen mit Ausnahme der Außenseite der Wohnungseingangstüre.
  - d) Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen und Kamine; dazugehörige Zähler und Meßeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Läutevorrichtungen und sonstige Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.
- (2) Vom Wohnungseigentum erfaßt ist ferner der Anteil jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern und - soweit vorhanden - an dem gemäß § 11 GO gebildeten Reparaturfonds.

§ 4 Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers:

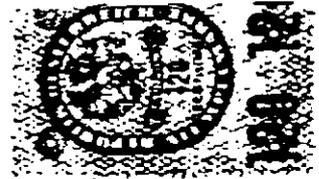
- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der

Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie ästhetische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

- (2) Bei der Oberlassung der Nutzungsrechte an Dritte, sei es durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art, bleibt der Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit an alle Verpflichtungen aus dieser GO voll und ganz gebunden und für die Handlungen des Dritten verantwortlich. Der Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit ist ferner verhalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der GO zu binden, Verstöße gegen die GO als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben oder wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen. Die Oberlassung einer Wohnungseigentumseinheit, in welcher Art immer, an Dritte, ist der Hausverwaltung vor Einzug des Dritten schriftlich bekanntzugeben.
- (3) Jeder Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit ist verpflichtet, bei beabsichtigter Veräußerung seines Wohnungseigentumsobjektes den Hausverwalter rechtzeitig zu unterrichten und diesem Namen und Anschrift des Erwerbers sowie Zeitpunkt des Besitzüberganges mitzuteilen. Bis zur schriftlichen Erklärung des Erwerbers, sich den Bedingungen dieser GO zu unterwerfen und ab dem vom Veräußerer genannten Stichtage alle mit dem Objekt zusammenhängenden Lasten zu tragen, haftet der Veräußerer weiterhin für alle Lasten und die Einhaltung der GO durch den Erwerber.
- (4) Im übrigen gelten alle jene Vereinbarungen, wie sie im Baubetreuungsvertrag festgehalten sind, neben dieser GO.

#### § 5 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums:

- (1) Alle Teile des Gebäudes, die nicht gemäß § 3 in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, sind allen Miteigentümern zur



ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei mit der Ausnahme, daß die Keller der Wohnungen im gemeinsamen Eigentum stehen und deren Zuteilung in gesonderter Vereinbarung geregelt ist.

Die Benützer der Keller, die in den Schutzräumen liegen, haben im Bedarfsfalle diese Keller unverzüglich zu räumen und können ihre Gegenstände für den Zeitraum des Bedarfsfalles in den der Allgemeinheit zur Benützung zustehenden Räumen unterbringen.

- (2) Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, sich außerhalb seines Wohnungseigentums Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen zur privaten Benutzung, in welcher Art immer, zu schaffen und diese zu benutzen.
- (3) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu dulden.
- (4) Jeder Miteigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhaft Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies gilt auch dann, wenn der Schaden durch seine Angehörigen, Dienstnehmer, Pächter, Mieter, Untermieter, Besucher oder sonstigen Personen verursacht wurde, die ihn mit seinem Willen aufsuchen oder sich in der Wohnungseigentumseinheit aufhalten.

#### § 6 Anderung am Wohnungseigentum:

- (1) Bauliche Veränderungen des Wohnungseigentums sowie Veränderungen an den Außenfenstern, sowie den Terrasseneinfassungen und den Wohnungseingangstüren außen, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Miteigentümer durchgeführt werden.

(2) Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen und anderen Anlagen, die beim Erwerb des Sondereigentums vorhanden waren, sowie die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen oder Antennen im Rahmen des Sondereigentums. Die Zustimmung des Verwalters darf nur verweigert werden, wenn die Tragfähigkeit des Hauses, die Nutzungsrechte anderer Wohnungseigentümer oder die Anlage in ihrer äußeren Gestalt oder der objektive Wert der Nutzung der Wohnung beeinträchtigt werden.

§ 7 Instandhaltung des Wohnungseigentums:

- (1) Jeder Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen, einschließlich etwaiger Schönheitsreparaturen, selbst vorzunehmen.
- (2) Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentum, die in irgendwelcher Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Zentralheizungen, Fassaden, sowie das Auftreten von Ungeziefer.
- (3) Der Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtung laufend zu überwachen und zu diesem Zwecke nach vorheriger Anmeldung, und nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu betreten und zu besichtigen.
- (4) Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise be-

seitigen zu lassen. Die Frist entfällt, wenn Gefahr in Verzug ist.

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

§ 8 Hausordnung:

- (1) Alle Miteigentümer unterwerfen sich hiemit den für die Wohnanlage durch die Miteigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließenden Hausordnung.
- (2) Jede Ergänzung oder Abänderung der einmal beschlossenen Hausordnung ist nur dann möglich, wenn dies die Miteigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit, gemessen nach Miteigentumsanteilen, beschließt.

§ 9 Versicherungen:

- (1) Für das Gesamtobjekt wurde für alle Miteigentümer ein zehnjähriger Versicherungsvertrag zu den üblichen Bedingungen abgeschlossen, der folgende Deckung umfaßt:
- a) Gebäudeversicherung
  - b) Leitungswasserschadenversicherung
  - c) Gebäudehaftpflichtversicherung
  - d) Sturmschadenversicherung
- (2) Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsfall ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.
- (3) Die Einrichtung und der Hausrat sind in der in Abs. (1) angeführten Versicherung nicht enthalten.

§ 10 Aufwendungen für die Liegenschaft:

(1) Jeder Miteigentümer hat allein zu tragen:

a) Die Kosten der Reparaturen nach § 7 und sonstiger Maßnahmen am Wohnungseigentum, sowie der Reparaturen an der sein Wohnungseigentum abschließenden Eingangstüre und an den Außenfenstern.

b) Die Grundsteuer sowie alle anderen etwa getrennt veranlagten öffentlichen Abgaben und Gebühren.

c) Die ihn betreffenden, auf eigenem Zähler gemessenen Kosten von Strom-, Telefon- und Fernseh-Ringleitungsgebühren.

d) Alle sonstigen, dem Wohnungseigentümer direkt vorgeschriebenen Lasten, wie Zinsen und Tilgung von Hypotheken.

(2) Jeder Miteigentümer ist schließlich verpflichtet, den auf ihn entfallenden Anteil an Kosten nach folgenden Grundsätzen zu tragen:

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

b) Die Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung, einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum.

c) Die allgemeinen Betriebskosten, wie Hausmeisterkosten, Heizungskosten, Außenbeleuchtung, Müllabfuhr, Kanalbenützungsgebühren, Wassergeld einschließlich Oberwasser, Schneeräumung, Kaminkehrerkosten, Kosten von Rechtsstreitigkeiten des Verwalters oder der Miteigentümergeinschaft im Interesse der Miteigentümer.

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



- (3) Die Aufteilung der in Abs. (2) genannten gemeinschaftlichen Kosten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, außer es werden anders lautende Veteinbarungen geschlossen und schriftlich festgelegt.
  - (4) Alle genannten laufenden Kosten sind durch vorschußweise a-conto-Zahlungen an die Hausverwaltung zu decken, deren Höhe und Fälligkeit von der Hausverwaltung den Miteigentümern vorgeschrieben werden.
  - (5) Der Verwalter wird hiemit von den Wohnungseigentümern ausdrücklich ermächtigt, nach Ablauf einer für die Zahlung gesetzten Nachfrist von einem Monat, gerechnet ab Fälligkeit der Zahlung, ohne weitere Mahnung mit Klage vorzugehen und im Falle des Verzuges die Vergütung bankmäßiger Zinsen zu begehren.
  - (6) Der Verwalter ist ferner ermächtigt, Wohnungseigentümer, die mit der Bezahlung von Beiträgen irgendwelcher Art mehr als 2 Monate in Verzug sind, von der Nutzung der gemeinschaftlichen Dienste (z.B. Zentralheizung, Waschraum etc.) auszuschließen und ohne weitere Aufforderung auf Kosten des betreffenden, in Verzug geratenen Wohnungseigentümers, die Unterbrechung der entsprechenden Versorgungsleitungen und die sonst für den Ausschluß an den Gemeinschaftseinrichtungen erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen, unbeschadet dessen, ob die Rückstände aus den Beträgen für diese Anlagen, Einrichtungen oder Dienste entstanden sind.
- § 11 Reparaturfonds:
- (1) Zur Deckung der Kosten von Instandhaltungsarbeiten an gemeinschaftlichem Eigentum wird als ständige Dispositionsreserve ein Reparaturfonds gebildet, aus dem die Hausverwaltung die genannten Auslagen deckt, sofern die Miteigentümer dies beschließen.

- (2) Für diesen Fall bezahlt jeder Miteigentümer hierfür jährlich bis zum 31.12. des laufenden Jahres je 789-stel Miteigentumsanteil S 50,--. Für die ersten 5 Jahre (1987-1991) sind nur die halben Beträge zu leisten.

§ 12 Bestellung des Hausverwalters:

Die Miteigentümer haben bereits die Firma ZIMA Immobilien Treuhandges.m.b.H., Marktplatz 7a, 6800 Feldkirch, mit der Hausverwaltung beauftragt.

§ 13 Miteigentümerbeschlüsse:

Die Beschlüsse der Miteigentümer werden auf der Miteigentümergeversammlung gefaßt, wobei bezüglich Mehrheitsbildung die Miteigentumsanteile maßgeblich sind. Grundsätzlich ist, sofern in dieser GO nichts anderes bestimmt ist, die einfache Mehrheit der durch Anwesende oder Vertretene repräsentierten Miteigentumsanteile maßgeblich.

§ 14 Schlußbestimmungen:

- (1) Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung aus irgendeinem Grunde rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die Gemeinschaftsordnung ist so auszulegen, daß ihrem Sinne entsprochen wird.
- (2) Ergänzungen zu dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftlichkeit.
- (3) Erfüllungsort für alle Ansprüche aus dieser Gemeinschaftsordnung ist Feldkirch.

Feldkirch, am 21.7.1986

ZIMA WOHNBAU GESELLSCHAFT m. B. H.

*[Handwritten signature]*

Beurkundungsregister Zahl 816/1986

Ich bestätige hiemit die Echtheit der: -----

- 1) vor mir vollzogenen Firmenzeichnung der Firma "ZIMA Wohnbau Gesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Feldkirch durch den alleinzeichnungsberechtigten Geschäftsführer Hermann Metzler, kfm. Angestellter, 6840 Götzis, Römerweg 83,
- 2) persönlichen Unterschrift von Herrn Dr. Hans Mandl, Rechtsanwalt, 6800 Feldkirch, Churerstraße 3. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Handelsregister des Landes- als Handelsgerichtes Feldkirch, daß Herr Hermann Metzler in der angeführten Eigenschaft laut des derzeitigen Standes dieses Registers berechtigt ist, die dort unter HRB 604 eingetragene Firma "ZIMA Wohnbau Gesellschaft m.b.H." selbständig zu vertreten und für diese zu zeichnen. -----

Feldkirch, am 21.7.1986 (einundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundachtzig). -----



*Mag. Wolfgang Götze*  
**Mag. Wolfgang Götze**  
als mit Dekret des Präsidenten des Landesgerichtes  
Innsbruck v. 29. 11. 1985, Jv 13.466-13/85 bestellter  
Substitut des öffentlichen Notars Dr. Robert Maltin  
in Feldkirch, Vorarlberg

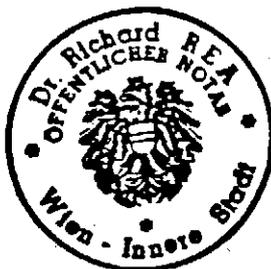
Wien, 8. August 1986

*Klaus Frank*  
20.2.1989



0 120 BZ.1986/t233

Die Echtheit vorstehender Unterschrift des Herrn Dr. Klaus B e r c h t o l d, geboren zwanzigster Februar Tausendneunhundertdreißigneun, Ministerialrat, 1010 Wien, Bräunerstraße 4-6, wird bestätigt. Wien, am achten August Tausendneunhundertachtzigsechs. -----



Dr. Christoph BIEBER

als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für ZRS Wien Zl. Pers 4-R-28.73 vom 7. 1. 1986 für das Kalenderjahr 1986 bestellt  
Dauersubstitut für den  
Österreichischen Notar Dr. Richard REA



Grundverkehrs-Landeskommission

rechtskräftig genehmigt  
am 27.2.86, G 77/14 u. 15 - 1986

Der Vorsitzende:

## Protokoll der Eigentümerversammlung WEG Im Buch 2-2b, Götzis

**Datum:** Dienstag, 19. Oktober 2021  
**Zeit:** 18.00 Uhr  
**Ort:** Hotel am Garnmarkt, im Buch 1, Götzis  
**Sitzungsbeginn:** 18.00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20.00 Uhr  
**Anwesend:** Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH: Herr Frank Fleisch, BA  
Immobilienverwaltung Objektmanager  
Wohnungseigentümer: Gemäß Anwesenheitsliste  
Eine Kopie dieser Anwesenheitsliste liegt dem Protokoll bei

### 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Frank Fleisch begrüßt die anwesenden Eigentümer recht herzlich und stellt fest, dass 569/789 Anteile (d. s. 72,12 %) der Eigentümer anwesend sind, und dass die Versammlung somit für Beschlüsse beschlussfähig ist.

Herr Fleisch informiert die anwesenden Personen weiters über die aktuell geltenden Bestimmungen der COVID-19-Öffnungsverordnung und weist die anwesenden Personen auf folgende Regeln hin:

- Die Einhaltung der „3-G-Regel“ (entweder getestet, geimpft oder genesen) ist nachzuweisen;
- Alternativ ist das Tragen eines MNS oder einer FFP2-Maske in geschlossenen Räumen verpflichtend (während der gesamten Versammlung);
- Mindestabstand (ausg. im gemeinsamen Haushalt lebende Personen) und Hygieneregeln sind einzuhalten.

### **1.1 Wirtschaftliches Naheverhältnis:**

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist derzeit mit 50 % an der COMESTA Holding GmbH beteiligt. Die Firma COMESTA Holding GmbH ist derzeit mit 100 % an der Firma privis Immobilienbetreuung GmbH und mit jeweils 75 % an der Öhe Elektrotechnik GmbH, LTS Aufzüge GmbH und BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH beteiligt. Die Unternehmen privis Immobilienbetreuung GmbH, Öhe Elektrotechnik GmbH, LTS Aufzüge GmbH und BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH können mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs- und Wartungsarbeiten beauftragt werden. Die ZM3 Immobilien GmbH ist 75 % Gesellschafterin an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH sowie über die fidesda Finanzmanagement GmbH mit 51 % an der Ganner & Partner GmbH und mit 25 % an der COMESTA Holding GmbH beteiligt.

### 2. Vereinbarung Öffnungszeiten Gastronomielokal, Besprechung der weiteren Vorgehensweise:

Herr Fleisch nimmt Bezug auf den Tagesordnungspunkt 4.1 der letzten Eigentümerversammlung (siehe nachfolgenden Auszug des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 14.10.2019) und erläutert, dass zwischenzeitlich eine Vereinbarung nach den damals besprochenen Eckpunkten zustande gekommen ist.

#### ***„4.1 Vereinbarung über die Öffnungszeiten des Eck-Cafés – aktueller Stand:***

*Frau BM Ing. Monika Mathis-Summer, Top 21, informierte die Hausverwaltung im Vorfeld der Eigentümerversammlung darüber, dass sie vor ein paar Jahren mit Herrn Hermann Metzler, Ehemann der Vorbesitzerin der Geschäftsräumlichkeit in dem sich nun das Eck-Café befindet, eine Vereinbarung getroffen habe, welche die Öffnungszeiten der Gastronomieräumlichkeit Top 1 regle und Herr Metzler dabei zugesagt habe, einen bestimmten Betrag als Abgeltung in den Reparaturfonds der WEG Im Buch 2-2b, 6840 Götzis, einzuzahlen.*

*Nach einem diesbezüglichen Treffen des Hausbeirates mit der Hausverwaltung, hat die Hausverwaltung Kontakt mit Herrn Hermann Metzler aufgenommen. Dieser teilte mit, dass er zu seiner Zusage steht und die Zahlung, wie besprochen, unter gewissen Voraussetzungen leistet. Zusammengefasst sollen folgende Punkte zwischen der WEG Im Buch 2-2b und Herrn Hermann Metzler bzw. Frau Elisabeth Metzler vereinbart werden:*

- Die Öffnungszeiten des Eck-Cafés und den in dieser Geschäftsräumlichkeit nachfolgenden Gastronomieunternehmen sollen im Innenbereich mit 24.00 Uhr und im Außenbereich mit 22.00 Uhr festgelegt werden.
- Alle Miteigentümer vereinbaren mittels Unterzeichnung ihre Zustimmung für sich und Ihre Rechtsnachfolger

- Herr Hermann Metzler verpflichtet sich, sollten sämtliche Eigentümer auf dieser Vereinbarung unterschreiben, € 5.500,00 in den Reparaturfonds der WEG Im Buch 2-2b einzuzahlen.
- Sodann werden Herr Hermann und Frau Elisabeth Metzler nach getätigter Zahlung schad- und klaglos gehalten.

*Sobald alle Unterschriften, ausgenommenen der letzten fehlenden Unterschrift, gesammelt wurden, soll die Vereinbarung an einen Notar übergeben werden, sodass die letzte Unterschrift unter notarieller Aufsicht getätigt wird und zugleich die Vereinbarung im Grundbuch angemerkt werden kann.*

*Die Vereinbarung erhält erst ihre Rechtsgültigkeit, wenn alle Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft und Herr Hermann und Elisabeth Metzler ihre Unterschrift leisten. Die anwesenden Eigentümer sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden."*

Frau BM Ing. Monika Mathis-Summer, Top 21, informiert die anwesenden Eigentümern ausführlich über die Eckpunkte wie es dazu kam, dass das ehemalige Modegeschäft, Top 1, mittlerweile als Gastronomielokal genutzt wird und erläutert, dass seitens der Eigentümergemeinschaft nie eindeutig einer solchen Nutzung beziehungsweise den seit einigen Jahren gelebten Öffnungszeiten zugestimmt wurde und im Zuge der Umwidmung wohl Fehler und Versäumnisse durch verschiedene beteiligte Parteien vorgefallen sind. Die nunmehrige Widmung als Gastronomiebetrieb sei jedoch – laut Auskunft der Gemeinde – mittlerweile rechtens und wohl nicht mehr ohne weiteres rückgängig zu machen. Die anwesenden Eigentümer besprechen den Sachverhalt ausgiebig und erwähnen, dass es besonders unter der Leitung der vorherigen Eigentümer öfters Probleme mit dem Gastronomielokal gegeben hat, und dass man den nunmehrigen Eigentümern, Frau Manuela und Herrn Eduard Schuster, Top 1, diesbezüglich keinen Vorwurf machen kann. Herr Fleisch informiert nochmals, dass die Vereinbarung unterschriftsreif aufliegt, und erst nach der Unterfertigung durch alle Miteigentümer gültig wird. Die anwesenden Eigentümer nehmen dies zur Kenntnis und manche leisten zugleich ihre Unterschrift. Die Hausverwaltung wird die Vereinbarung den Eigentümern als Beilage zum Protokoll der Eigentümerversammlung zukommen lassen.

### **3. Erneuerung Dachfenster, Eingangsbereich Haus 2a & 2b – Beschlussfassung:**

Nach der letzten Dachwartung im Frühjahr 2021 teilte die Firma PETER GMBH (Peter Dach) mit, dass zwei der drei VELUX-Dachfenster in den Stiegenhäusern bereits sehr alt sind und somit auch einen dementsprechenden Zustand aufweisen. Eines der drei Dachfenster wurde bereits im Jahre 2014 getauscht. Die Dachfenster im Eingangsbereich des Hauses a und b wurden noch nicht gewechselt. Mehrere der anwesenden Eigentümer teilen mit, dass der Holzverbau unter diesen Dachfenstern teilweise auch schon augenscheinlich feucht ist, was auf einen Feuchtigkeitseintritt oder zumindest auf Kondensatbildung aufgrund eines schlechten Dämmwerts schließen lässt. Die Firma Peter Dach hat den Austausch dieser beiden Dachfenster um € 2.802,06 netto angeboten. Die anwesenden Eigentümer einigen sich darauf, dass die Hausverwaltung den Austausch dieser beiden Dachfenster, laut vorliegendem Angebot, im Zuge der nächsten Dachwartung in Auftrag geben soll. Die Kosten hierfür werden dem Reparaturfonds entnommen:

<b>Beschluss<sup>1</sup>:</b>	<b>dafür</b>	<b>569/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>72,12 %)</b>
	<b>dagegen</b>	<b>0/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>0,00 %)</b>
	<b>enthalten</b>	<b>0/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>0,00 %)</b>
	<b>nicht anwesend</b>	<b>220/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>27,88 %)</b>

### **4. Sanierung Tiefgarage, weitere Vorgehensweise - ggf. Beschlussfassung:**

Herr Fleisch nimmt Bezug auf den Tagesordnungspunkt 3.6 der letzten Eigentümerversammlung (siehe nachfolgenden Auszug des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 14.10.2019):

#### **„3.6 Sanierung Tiefgarage:**

*Frau BM Ing. Monika Mathis-Summer, Top 21, teilt mit, dass der Bodenbelag der Tiefgarage einige Risse aufweise und teilweise bereits die Stahlarmierungen hervorscheinen würden. Die anwesenden Eigentümer diskutieren darüber, ob die Risse ausgeflickt werden sollen oder nicht gleich die Komplettsanierung des Tiefgaragenbelages in Erwägung gezogen werden sollte. Der mehrheitliche Konsens der Eigentümer ist, dass kein Flickwerk gewünscht ist. Herr Metzler schlägt vor, dass die Hausverwaltung zur nächsten Eigentümerversammlung im Jahre 2021, Angebote zu einer Sanierung bzw. Erneuerung des Belages mitbringt und die Eigentümer dann über eine Sanierung abstimmen könnten. Die anwesenden Eigentümer sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden."*

Die Hausverwaltung hat sich die Tiefgarage zwischenzeitlich mit Herrn Bernd Sturm, Firma BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH, angesehen. Da der Großteil der augenscheinlich größten Schäden (Abplatzungen und rostende Armierungseisen) vornehmlich im Randbereich beziehungsweise vertikal im bodennahen Bereich der Wände sowie der Betonsäulen vorhanden ist, hat sich die Hausverwaltung zwei verschiedene Angebotsvarianten stellen lassen.

1. Komplette Belagssanierung und Beschichtung mittels OS 8 Einstreubelag inkl. Hochzug im Rand- und Säulenbereich sowie allen erforderlichen Nebenarbeiten: € 18.898,40 netto

2. Sanierung der schadhafte Stellen im bodennahen Rand- und Säulenbereich sowie Versiegelung mittels Hochzug umlaufend sowie an allen Säulen: € 2.667,50 netto

Die anwesenden Eigentümer besprechen sich untereinander und kommen zum Schluss, dass der größte Bedarf am Rand bzw. im Säulenbereich besteht und demnach die Firma BAM mit den Arbeiten laut Variante 2 beauftragt werden soll. Die Kosten hierfür werden dem Reparaturfonds entnommen:

<b>Beschluss<sup>1</sup>:</b>	<b>dafür</b>	<b>569/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>72,12 %)</b>
	<b>dagegen</b>	<b>0/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>0,00 %)</b>
	<b>enthalten</b>	<b>0/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>0,00 %)</b>
	<b>nicht anwesend</b>	<b>220/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>27,88 %)</b>

### **5. Erhöhung der Reparaturfondsdotierung, Beschlussfassung:**

Herr Fleisch informiert, dass nach Abrechnung der Sanierungsarbeiten per 31.12.2020 noch rund € 23.500,00 im Reparaturfonds enthalten waren. Die Höhe der derzeitigen Reparaturfondsdotierung beträgt € 0,90 pro Anteil und Monat (€ 8.521,20 jährlich). Bis zum Jahre 2016 wurden noch € 1,80 pro Anteil und Monat, also das doppelte dotiert. Der Vorschlag der Innung der Immobilitätstreuhänder ist, ca. vier bis sechs Promille der Versicherungssumme jährlich zu dotieren. Diese Größenordnung ist auch aus Sicht der Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH zu empfehlen (Bruttoversicherungssumme € 4.212.096,00 davon 5 ‰ = € 21.060,48 pro Jahr; das entspricht € 2,22 pro Anteil und Monat). Herr Fleisch informiert die anwesenden Eigentümer, welche Bauteile die nächsten 10 Jahre Investitionen erfordern könnten (u. a. Balkone, Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage, Tiefgaragenbelag und -tor). Die Eigentümer besprechen den Sachverhalt und beschließen den Reparaturfonds ab 01.01.2022 wieder in Höhe von € 1,80 pro Anteil und Monat zu dotieren (€ 1,80 x 796 Anteile x 12 Monate = € 17.193,60) Im November/Dezember 2021 erhalten die Eigentümer die geänderte Vorschreibung.

<b>Beschluss<sup>1</sup>:</b>	<b>dafür</b>	<b>569/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>72,12 %)</b>
	<b>dagegen</b>	<b>0/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>0,00 %)</b>
	<b>enthalten</b>	<b>0/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>0,00 %)</b>
	<b>nicht anwesend</b>	<b>220/789</b>	<b>Anteile (d.s.</b>	<b>27,88 %)</b>

### **6. Allfälliges:**

#### **6.1 Hausbetreuungsarbeiten, Schneeräumung:**

Die Hausverwaltung bedankt sich bei Herrn Milutin Smigic, Top 7, Herrn Oktavian Weixler, Top 8 sowie Herrn Walter Haug, Top 15, für die gute Durchführung der Hausbetreuungsarbeiten. Die anwesenden Eigentümer schließen sich diesem Dank gerne an.

Die Schneeräumung (inklusive Streuung der Allgemeinflächen) erfolgt ebenfalls durch die Hausgemeinschaft. Herr Fleisch erklärt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft für den Winterdienst von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr verantwortlich ist und eine ordnungsgemäße Schneeräumung und Streuung an 7 Tagen in der Woche gewährleistet sein muss (Straßenverkehrsordnung – StVO 1960 § 93 Pflichten der Anrainer).

#### **6.2 Blumentröge und -töpfe auf den Balkonen:**

Herr Eduard Schuster, Top 1, informiert, dass bereits Blumentöpfe vom Balkon der darüberliegenden Wohnung vor den Eingangsbereich des Bembel Pubs, Top 1, gefallen sind. Herr Fleisch erläutert, dass solche ungesicherte Blumentröge und -töpfe auf den Brüstungen und Simsen nicht gestattet sind und dass die Eigentümerin der betreffenden Wohnung nach einer solchen Meldung auch schon bereits direkt angeschrieben wurde. Zudem müssen sich die betreffenden Eigentümer und Bewohner bewusst sein, dass die Haftung bei den jeweiligen Bewohnern bzw. Eigentümern liegt, sofern Personen, Autos oder sonstige Gegenstände durch fahrlässig abgestellte, herabfallende Gegenstände Schaden nehmen. Die anwesenden Eigentümer sind sich einig, dass sämtliche Blumenbehälter nur gut gesichert in diesen Bereichen abgestellt werden dürfen. Die Sicherung soll jedoch nur am

Geländer, bspw. mit Kabelbindern, ohne Anbohren des Geländers oder der Attika erfolgen. Eigentümer welche ihre Wohnung vermieten, sollen diese Regelung nochmals ihren Mietern näher bringen.

### **6.3 Müllentsorgung:**

Herr Dalibor Smigic, Top 24, informiert, dass sich Bewohner teilweise nicht an die Richtlinien der Müllentsorgung halten und bittet darum, dass sich alle an die Richtlinien der Müllentsorgung halten sollen. Zudem sollen Eigentümer die ihre Wohnung vermieten diese Richtlinien auch nochmals ihren Mietern mitteilen.

- Die Entsorgung von Restmüll hat ausschließlich mittels offiziellen Restmüllsäcken der Gemeinde Götzis bzw. für Kunststoffverpackungen mittels offiziellen gelben Säcken, zu erfolgen.
- Die Stelle neben den Altpapier-Containern dient nicht als Zwischenlagerungsplatz für Müllsäcke.
- Restmüllsäcke und gelbe Säcke sind erst frühestens am Vorabend des Müllabholtages an der Müllsack-sammelstelle zu deponieren.
- Die Müllsacksammelstelle befindet sich südseitig, vorne beim Eck vor dem Gebüsch beim Top 1 (Bembel Pub).
- Die Abholung von Kunststoffsäcken erfolgt alle zwei Wochen montags (jede „ungerade Woche“)
- Die Abholung von Restmüllsäcken erfolgt wöchentlich montags.
- Weiters sind die Abholtermine auch auf dem Abfallkalender der Gemeinde Götzis (auch online unter Such begriff „Abfallkalender Götzis“) oder mittels der App abfallV ersichtlich.
- Als Zwischenlagerungsplätze bitte ausschließlich private, absperrbare Räumlichkeiten (Kellertop oder Wohnung) nutzen. Die Zwischenlagerung auf allgemeinen Flächen oder auf Tiefgaragenplätzen ist nicht gestattet.

Nicht zuordenbare, bzw. falsch befüllte Müllsäcke erfordern eine gesonderte Abfuhr und führen somit zu einer Erhöhung der Betriebskosten aller Bewohner.

Aus Respekt und Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn sowie der Erhaltung eines ordentlichen Erscheinungsbildes der Wohnanlage wird um ein ausnahmsloses Einhalten dieser Regelungen gebeten.

### **6.4 Parkplätze hinter dem Haus:**

Herr Dietmar Pecchioli, Top 22, informiert, dass es laut seiner Mieterin teilweise schwer ist, einen freien Parkplätze hinter dem Haus zu ergattern. Mehrere anwesende Eigentümer pflichten dem bei. Infolge entwickelt sich eine rege Diskussion, durch welche Maßnahmen die Parkplatzsituation verbessert werden könnte. So äußert Herr Wilhelm Glück, Top 6, die Idee, dass mittels Beschilderung aller Parkplätze Falschparker abgeschreckt werden könnten. Weiters sprechen sich einige Eigentümer dafür aus, dass man Besuchern der Anlage nur eine gewisse Anzahl der Parkplätze zur Verfügung stellen und der Großteil der Parkplätze ausschließlich für die Nutzung durch Bewohner vorbehalten werden soll. Herr Fleisch informiert, dass eine solche Regelung schriftlich festgehalten werden muss und die Zustimmung aller Miteigentümer erfordert. Teile der anwesenden Eigentümer erläutern, dass dies etwaig nochmals hausintern besprochen und gegebenenfalls ein Entwurf für eine solche Vereinbarung bis zur nächsten Eigentümerversammlung erstellt wird.

Herr Fleisch bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für die rege Teilnahme, wünscht einen schönen Abend und schließt die Versammlung um 20.00 Uhr.

### **Nachtrag der Hausverwaltung:**

#### **6.5 Dienstleistung Mietverwaltung und Verkauf:**

*Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist für ihre Kunden auch in der Mietverwaltung, der Vermietung und im Verkauf von Immobilien tätig ist. Wenn Sie überlegen, Ihre Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten sind sie bei unserem kompetenten Maklerteam in besten Händen. Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH berücksichtigt auch beim Verkauf von Immobilien ihre Grundsätze wie Seriosität und Fairness und punktet mit weitreichender Erfahrung in der Betreuung von vielen Hunderten Liegenschaften seit über 30 Jahren.*

*Jeden einzelnen Verkauf und jede Mietverwaltung begleiten wir seriös von der Angebotserstellung bis zur Vertragsunterzeichnung und darüber hinaus und richten uns ganz nach den Wünschen und Anforderungen des Eigentümers – wie sie es auch aus der Hausverwaltung bereits kennen. Kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich und genießen Sie die gewohnt hohe Qualität unserer Dienstleistungen!*

**Mietverwaltung & Vermietung:** **Tel. 05523/53156-0 oder [mietverwaltung@mag-kofler.at](mailto:mietverwaltung@mag-kofler.at)**  
**Verkauf:** **Tel. 05523/53156-0 oder [verkauf@mag-kofler.at](mailto:verkauf@mag-kofler.at)**

### **6.6 Indexierung Hausverwaltungshonorar:**

Um die steigenden Lohn- und Lohnnebenkosten auch zukünftig tragen zu können, sind wir gezwungen das Hausverwaltungshonorar ab 2021 nach dem Tariflohnindex für Immobilienverwalter für Angestellte (Ausgangsbasis 100=2016), welcher jeweils von der Statistik Austria bekanntgegeben wird, anzupassen. Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit, für das Vertrauen und Verständnis für diese Maßnahme und sichern Ihnen auch zukünftig eine verlässliche Dienstleistung zu.

### **6.7 Auto E-Ladeinfrastruktur Tiefgarage:**

Für die Installation von einzelnen privaten Stromanschlüssen (Steckdosen, Wallboxen, u.a.) in der Garage bzw. bei den Garagenabstellplätzen ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich (Nutzung Allgemeinfläche, Brandabschottungen,...) ist. Dies gilt auch für die Installation von so genannten eigenen Wallboxen (Stromanschlüsse für das Aufladen von Elektrofahrzeugen).

Überdies gibt es ein OGH Urteil, welches jedem Eigentümer, sollte er die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer nicht erhalten, einen Stromanschluss (= Kraftsteckdose) bis 3,7 KW/h ermöglichen würde.

Für die allgemeine Grundinfrastrukturschaffung zur Vorbereitung der Installation von KFZ Ladeanschlüssen (sog. Wallboxen) für alle Tiefgaragenplätze wird hingegen lediglich die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer benötigt, da diese Infrastrukturschaffung rechtlich als nützliche Verbesserung der Gemeinschaft angesehen wird. Diese Investition wird derzeit vom Land Vorarlberg gefördert.

### **6.8 Silikonfugen, Gebäudeanschlussfugen:**

Silikonfugen sind Wartungsfugen. Die Silikonfugen im Bad und in der Küche (Nassbereiche) dürfen nicht beschädigt sein und müssen von Eigentümern und Mietern regelmäßig kontrolliert werden. Eigentümer sind dazu angehalten ihre Mieter darauf hinzuweisen, die Silikonfugen regelmäßig zu kontrollieren. Zusätzlich zu einer normalen Sichtkontrolle ist es notwendig, auch mit einem Belastungstest an verschiedenen Stellen die Silikonfugen zu überprüfen (Badewanne mit Wasser füllen/sich in Duschtasse stellen).

Jeder Eigentümer und allenfalls Mieter ist auch verpflichtet, zu überprüfen, ob die im Bereich seiner Einheit vorhandenen Gebäudeanschlussfugen bei den Hochzügen und bei den Fenstern (inkl. Putzfassadenanschluss) intakt sind. Falls nicht ist die Hausverwaltung zeitnah zu informieren.

### **6.9 Brennbare Materialien in der Tiefgarage/Brandschutz allgemein:**

Gemäß WEG 2002 § 2 Absatz 2 ist ein Abstellplatz grundsätzlich ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und darf somit nicht anderweitig verwendet werden.

Nach Auffassung der Brandverhütungsstelle sind sämtliche, auch kurzfristige, Lagerungen, wie z.B. Flüssiggasflaschen, Gebinde mit brennbaren Flüssigkeiten, Zeitungen und Kartonagen, Müll, Brennholz, Schaumstoffe, Möbel bzw. Möbelstücke sowie Campingartikel, wie Zelte und Liegestühle, und andere brennbare Stoffe, unzulässig.

Derartige Lagerungen haben – wie mehrere Brandereignisse in den letzten Jahren zeigten – die Brandentstehung erleichtert bzw. die Brandausbreitung beschleunigt. Bei Brandereignissen, welche durch jedwede Lagerungen entstehen oder begünstigt werden, hat der jeweilige Bewohner mit Regressansprüchen zu rechnen.

Auch Lagerungen (Schuhe, Möbelstücke und Ähnliches) in den Stiegenhäusern und Gängen sind nicht gestattet. Solche Lagerungen können die Brandausbreitung beschleunigen und im Brandfall zu Stolperfallen werden und so nicht nur das eigene Leben, sondern auch das der Retter gefährden.

Das Verkeilen oder Offenhalten von Brandabschnittstüren ist verboten.

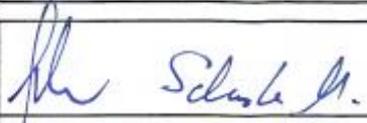
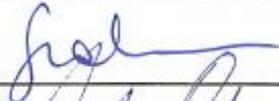
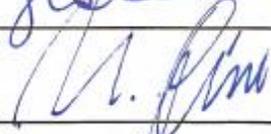
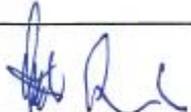
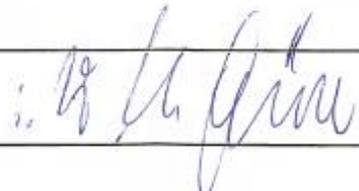
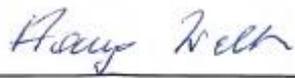
Protokoll erstellt am 27. Oktober 2021 von FIF / HiT

#### **1 Erklärung der Einspruchsfristen zu den Beschlussfassungen:**

Einsprüche zu diesem Beschluss sind gem. Wohnungseigentumsgesetz 2002 im Falle der Anfechtung gemäß § 24 Abs. 6 innerhalb eines Monats ab Beschlusshang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen. Diese Frist beginnt am 18. Oktober 2021 um 24.00 Uhr und endet am 18. November 2021 um 24.00 Uhr.

Im Falle der außerordentlichen Verwaltung (WEG § 29) sind die Einsprüche innerhalb von drei Monaten ab Beschlusshang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen. Diese Frist beginnt am 18. Oktober 2021 um 24.00 Uhr und endet am 18. Jänner 2022 um 24.00 Uhr.

**Anwesenheitsliste der Eigentümerversammlung vom 19.10.2021  
 WEG Im Buch 2-2b, 6840 Götzis**

Top(s)	Eigentümer(in)	Anteile	Unterschrift(en)
1	Manuela Schuster Eduard Schuster	36 (4,56%)	
2	Jochen Köb MA	36 (4,56%)	
3/5/27	Monika Ammann	56 (7,10%)	
4	Tatiana Vnuková	81 (10,27%)	
6	Wilhelm Glück	27 (3,42%)	
7	Milutin Smigic	19 (2,41%)	
8	Oktavian Weixler	43 (5,45%)	
9	Evelyn Martin	26 (3,30%)	
10/23/26/39	Gerhard Seebacher	70 (8,87%)	
11	Nuray Özmen Muammer Özmen	20 (2,54%)	
12/16/29	Mag. Ursula Elisabeth Fehle	38 (4,82%)	
13/30	Myrta Bell	36 (4,56%)	
14/28	Beate Fend	25 (3,17%)	
15/31	Walter Haug	17 (2,16%)	
17/18/38	Sabrina Miessgang	29 (3,68%)	

19/36	Manuel Schnetzer	45 (5,70%)	
20/35	Cecilia Hillberger Wolfgang Hillberger	35 (4,44%)	
21/32	BM Ing. Monika Mathis-Summer	48 (6,08%)	
22	Dietmar Pecchioli	40 (5,07%)	
24	Dallbor Smigic	41 (5,20%)	
25/33/37	Roberto Maier Immobilien GmbH	18 (2,28%)	
34	Erdem Cosan	3 (0,38%)	

**Abschlussbemerkung:**

In diesem Protokoll sind die wesentlichen Besprechungspunkte gemäß § 25 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002), erfasst. Einsprüche hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls können innerhalb von 14 Tagen schriftlich an die Hausverwaltung gerichtet werden. Alle Eigentümer werden im Falle der Vermietung ihrer Wohnungseigentumseinheit ersucht, ihre/n Mieter im Sinne eines gutnachbarschaftlichen Zusammenwohnens in der Wohnungseigentumsgemeinschaft über jene Informationen zu verständigen, welche alle Bewohner der Wohnanlage betreffen.

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. EigentümerInnen oder BewohnerInnen nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Der Inhalt dieses Protokolls und aller Beilagen sind vertraulich und darf nur Berechtigten im Sinne der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zugänglich gemacht werden. Es ist keinesfalls gestattet, insbesondere Mitbewerbern der Berufsgruppe Immobilienverwalter, Inhalte, auch auszugsweise, in irgendeiner Art und Weise, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, zu verwenden, zu kopieren oder in sonst einer Form zu übernehmen.

## Protokoll der Eigentümerversammlung WEG Im Buch 2-2b, Götzis

**Datum:** Donnerstag, 05. Oktober 2023  
**Zeit:** 18.00 Uhr  
**Ort:** Mag. Kofler Vermögenstreuhand, Seminarraum 3, 1. OG, am Garnmarkt 3, 6840 Götzis  
**Sitzungsbeginn:** 18.03 Uhr  
**Sitzungsende:** 19.05 Uhr  
**Anwesend:** Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH: Herr Frank Fleisch, BA  
Immobilienverwaltung Teamleitung Objektmanagement  
Wohnungseigentümer: Gemäß Anwesenheitsliste  
Eine Kopie dieser Anwesenheitsliste liegt dem Protokoll bei

### 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Frank Fleisch begrüßt die anwesenden Eigentümer recht herzlich und stellt fest, dass 540/789 Anteile (d. s. 68,44 %) der Eigentümer anwesend sind, und dass die Versammlung somit für Beschlüsse, welche eine Mehrheit nach § 24 WEG 2002 erfordern, beschlussfähig ist.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2022 (BGBl I 2021/222) wurde für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft ab dem 01.07.2022 folgende Änderung eingeführt: „Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen“ (§ 24 Abs. 4 WEG 2002). An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtswirksame Beschlussfassung nicht durch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe verhindert wird.

### 2. Information WEG-Novelle:

Der Nationalrat hat im Dezember 2021 beschlossen, dass das Wohnungseigentumsgesetz 2002 mit der WEG-Novelle 2022 (WEG-Nov 2022) geändert wird. Die Schwerpunkte der Novelle sind:

- Die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft wird nun auch zu einer privilegierten Änderung ausgestaltet, wie auch die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs. Für die Genehmigung der Änderung im Außerstreitverfahren kommt es auf die Verkehrsübung bzw. wichtiges Interesse nicht mehr an.
- Für bestimmte Änderungen der Wohnungseigentumsobjekte (barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes, oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhauses oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes sowie des Einbaus von einbruchssicheren Türen) tritt eine Zustimmungsfiktion ein, wenn die über den Änderungswunsch informierten Miteigentümer nicht binnen zweier Monate der angezeigten Änderung widersprechen.

### 3. Allfällige Anpassung Reparaturfondsdotierung ab Januar 2024 Information über die gesetzlichen Änderungen, ggf. Beschlussfassung:

Herr Fleisch informiert die anwesenden Eigentümer wie folgt über die aktuellen Zahlen der Rücklage:

Reparaturfonds per 31.12.2022:	€ 33.047,22
Reparaturfonds Waschmaschine per 31.12.2022:	€ 3.199,17
Aktuelle Jahresdotierung:	€ 17.042,40
Jahresdotierung/Miteigentumsanteil/Monat:	€ 1,80
Jahresdotierung/m <sup>2</sup> Nutzfläche/Monat:	€ 1,08

Weiters informiert die Hausverwaltung, dass mit der WEG-Novelle 2022 auch eine gesetzliche Mindestdotierung des Reparaturfonds i.H.v. € 0,90 /m<sup>2</sup>/paifizierter Nutzfläche in Kraft getreten ist.

Des Weiteren wird die gesetzliche Mindestdotierung von derzeit € 0,90 ab dem 1. Jänner 2024 jedes zweite Jahr in dem Maß vermindert oder erhöht, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Der neue Betrag gilt dann jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres (siehe § 31 Abs. 5 WEG 2002).

Die anwesenden Wohnungseigentümer nehmen die oben dargestellten wohnrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Mindestrücklage zur Kenntnis und sind mit der laufenden Dotierung dieser Mindestrücklage gemäß § 31 Abs 1 iVm § 32 WEG 2002 einverstanden.

*Frau Elizabet Ilieva Georgieva, Top 2, kommt um 18.15 Uhr zur Eigentümerversammlung hinzu. Somit sind 576/789 Anteile (d. s. 73,00 %) der Eigentümer anwesend.*

#### **4. Allfälliges:**

##### **4.1 Hausbetreuungsarbeiten, Schneeräumung:**

Die Hausverwaltung bedankt sich bei Herrn Milutin Smigic, Top 7, Herrn Oktavian Weixler, Top 8 sowie Herrn Walter Haug, Top 15, für die gute Durchführung der Hausbetreuungsarbeiten. Die anwesenden Eigentümer schließen sich diesem Dank gerne an.

Herr Dalibor Smigic, Top 24, informiert, dass sich auch Frau BM Ing. Monika Mathis-Summer, Top 24, im Vorfeld der Versammlung schriftlich für den hervorragenden Service bedankte und eine Lohnerhöhung für die Herren Weixler und Smigic auf € 16,00/h vorgeschlagen hat. Die anwesenden Eigentümer sind mit dieser Lohnerhöhung, rückwirkend für die noch nicht abgerechneten Quartale 3 und 4 2023, einverstanden.

##### **4.2 Kellertüre Im Buch 2:**

Herr Oktavian Weixler, Top 8, erkundigt sich, warum die Kellertüre Im Buch 2 erneuert wurde und wieso die neue Kellertüre aufgrund des sich dahinter befindlichen Lichtschalters nicht umgedreht wurde. Herr Fleisch erläutert, dass die alte Kellertüre im Bereich des Türbands irreparabel beschädigt war (ausgerissen) und die Firma Stuchly – welche sowieso Arbeiten in der Anlage im Zuge der Brandschadensanierung durchführte – mit der Erneuerung der Türe beauftragt wurde. Die neue Türe wurde in der selben Aufgehrichtung wie die alte Türe ausgeführt. Dass der sich dahinter befindliche Lichtschalter ein Problem darstellt, wurde der Hausverwaltung erst nach Erneuerung der Türe zugetragen. Diesbezüglich wurde aber bereits die Firma Dorf Elektriker mit der „Aufputz“-Verlegung des Lichtschalters beauftragt. Die anwesenden Eigentümer nehmen dies zur Kenntnis.

##### **4.3 Klingelschilder:**

Herr Willi Glück, Top 6, informiert, dass die Klingelschilder teils nicht aktuell sind und ein Flickwerk aufgrund unterschiedlicher Ausführungen darstellt. Im selben Zuge erkundigt sich Herr Glück, ob die Aktualisierung dieser Schildchen nicht eine Aufgabe der Hausverwaltung wäre. Herr Fleisch informiert, dass es die Aufgabe der jeweiligen Eigentümer ist, dafür Sorge zu tragen, dass ihre Schildchen bzw. jene ihrer Mieter auf einheitlichem und aktuellem Stand gehalten sind. Die Originalschildchen können hierbei über die Firma Hölzl, Götzis, bezogen werden. Nach einer kurzen Besprechung der Thematik soll zudem die Hausverwaltung ein Angebot für neue Klingelschildtableaus anfragen. Ob das Angebot in Auftrag gegeben werden soll, wird dann in weiterer Folge mittels schriftlichem Umlaufbeschluss entschieden.

##### **4.4 Umwidmung Top 4:**

Herr Alexander Grabner, Vater des zehnjährigen Erben des Top 4, informiert, dass es vorgesehen ist, das ehemalige Geschäftslokal Top 4 zukünftig als Wohnung zu nutzen. Hierfür ist jedoch eine Umwidmung von „Geschäftszwecken“ zu „Wohnzwecken“ erforderlich, was wiederum die schriftliche Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erfordert. Herr Grabner informiert, dass eine Wohnungsnutzung weniger Lärm und Trubel verursacht als die Nutzung als Geschäftslokal und bittet somit um Unterfertigung einer mitgebrachten Zustimmungsvereinbarung. Die anwesenden Eigentümer folgen Herrn Grabners Argumentation und unterschreiben die Zustimmung. Herr Fleisch sagt Herrn Grabner zu, das Zustimmungsbegehren an die nicht anwesenden Eigentümer weiterzuleiten.

#### **4.5 Müll im Stiegenhaus:**

Herr Walter Haug, Top 15, informiert Frau Elizabet Ilieva Georgieva und ihren Mann, Top 2, welche den Barbershop „Gara Coiffeur“ betreiben, dass die Müllsäcke aus dem Barbershop auf Allgemeinflächen im Stiegenhaus gelagert werden und bitte darum dies zukünftig zu unterlassen. Der Mann von Frau Georgieva sagt zu, sich diesen Sachverhalt anzusehen und sich um eine Lösung zu bemühen.

#### **4.6 Baumschnitt:**

Herr Nuray Özmen, Top 11, erkundigt sich aufgrund eines erforderlichen Rückschnittes, ob die Bäume im Gehsteigbereich zur Anlage oder zur Gemeinde gehören. Herr Fleisch informiert, dass sie zur Gemeinde gehören. Herr Özmen wird diesbezüglich selber auf die Gemeinde zugehen.

#### **4.7 Reifen in der Tiefgarage:**

Frau Cecilija Hillberger, Top 20, erkundigt sich, ob Autoreifen in der Tiefgarage gelagert werden dürfen und ob man Reifen alternativ auch im Fahrradraum lagern könne. Herr Fleisch erläutert, dass grundlegend die Lagerung eines Satz' Reifen je Abstellplatz durch die Brandverhütungsstelle geduldet wird. Die Lagerung von Reifen im Fahrradraum jedoch nicht. In weiterer Folge stellt sich heraus, dass durch die Lagerung von Reifen, das Auto, welches auf dem Abstellplatz 37 steht, in die Fahrbahn bzw. auf Allgemeinfläche ragt. Herr Weixler sagt hier zu mit dem betreffenden Mieter zu reden. Herr Fleisch sagt ebenso zu, die Bitte um Rücksichtnahme, auch an den Eigentümer des Stellplatzes weiterzuleiten.

#### **Nachträge der Hausverwaltung:**

##### **4.8 Wirtschaftliches Naheverhältnis:**

*Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH hält derzeit u.a. an der Comesta Holding GmbH 50 % der GmbH Anteile ([www.comesta.at](http://www.comesta.at)). Die Firma COMESTA Holding GmbH ist derzeit u.a. mit 100 % an der Firma privis Immobilienbetreuung GmbH und an der BOS Technik GmbH, mit 85 % an der HTS Gebäudetechnik GmbH, Götzis, sowie mit jeweils 75 % an der Öhe Elektrotechnik GmbH, LTS Aufzüge GmbH, BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH und mit 51 % an der ENERGO West GmbH beteiligt. Die verschiedenen Unternehmen können mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs-, Wartungsarbeiten als auch mit Energieeinkauf- und Beratungsleistungen beauftragt werden. Die ZM3 Immobilien GmbH ist mit 85 % an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, mit 25 % an der COMESTA Holding GmbH sowie mit 51 % an der fidesda Versicherungsmakler GmbH beteiligt. Die fidesda Versicherungsmakler GmbH hält u.a. wiederum jeweils 100 % der Gesellschaftsanteile an den Firmen Ganner & Partner Versicherungs- und Immobilienstreuhand GmbH und Veits & Wolf Versicherungsmakler GmbH. Die Firma Ganner & Partner Versicherungs- und Immobilienstreuhand GmbH ist ihrerseits wiederum zu 100% am Versicherungsbüro Dr. Winsauer GmbH beteiligt.*

##### **4.9 Dienstleistung Mietverwaltung und Verkauf:**

*Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist für ihre Kunden auch in der Mietverwaltung, der Vermietung und im Verkauf von Immobilien tätig ist. Wenn Sie überlegen, Ihre Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten sind sie bei unserem kompetenten Maklerteam in besten Händen. Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH berücksichtigt auch beim Verkauf von Immobilien ihre Grundsätze wie Seriosität und Fairness und punktet mit weitreichender Erfahrung in der Betreuung von vielen Hunderten Liegenschaften seit über 30 Jahren.*

*Jeden einzelnen Verkauf und jede Mietverwaltung begleiten wir seriös von der Angebotserstellung bis zur Vertragsunterzeichnung und darüber hinaus und richten uns ganz nach den Wünschen und Anforderungen des Eigentümers – wie sie es auch aus der Hausverwaltung bereits kennen. Kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich und genießen Sie die gewohnt hohe Qualität unserer Dienstleistungen!*

**Mietverwaltung & Vermietung:** **Tel. 05523/53156-0 oder [mietverwaltung@mag-kofler.at](mailto:mietverwaltung@mag-kofler.at)**  
**Verkauf:** **Tel. 05523/53156-0 oder [verkauf@mag-kofler.at](mailto:verkauf@mag-kofler.at)**

Protokoll erstellt am 06. Oktober 2023 FIF/ObMa

#### **Abschlussbemerkung:**

In diesem Protokoll sind die wesentlichen Besprechungspunkte gemäß § 25 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 erfasst. Es handelt sich nicht um ein Wortprotokoll!

Alle Eigentümer werden im Falle der Vermietung ihrer Wohnungseigentumseinheit ersucht, ihre/n Mieter im Sinne eines gutnachbarschaftlichen Zusammenlebens in der Wohnungseigentumsgemeinschaft über jene Informationen zu verständigen, welche alle Bewohner der Wohnanlage betreffen.

Sollte es im Zusammenhang mit einem gefassten Beschluss notwendig sein, einen Bauantrag, Förderungsantrag oder sonstiges behördliches Ansuchen zu stellen, dann erteilt der/die jeweilige Wohnungseigentümer/in mit Unterzeichnung der Anwesenheitsliste ausdrücklich die Zustimmung zur Antragsstellung.

Angeführte Preise verstehen sich netto und als unverbindliche Richtpreise, sofern nicht gegenteiliges festgehalten ist. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung. Die tatsächliche Gewährung von Förderungen hängt auch von den zur Verfügung stehenden Mitteln in den öffentlichen Fördertöpfen ab. Seitens der Hausverwaltung kann daher auch keine Gewähr dafür geleistet werden, dass Fördermittel letztendlich ausbezahlt werden.

Auf der Liegenschaft aus welchem Grund auch immer entstandene Gefahrenquellen sind der Hausverwaltung unverzüglich mitzuteilen und seitens der Bewohner einstweilig zu sichern. Für nicht mitgeteilte Schäden oder Gefahrenquellen wird seitens der Hausverwaltung jegliche Haftung ausgeschlossen.

Der Inhalt dieses Protokolls und aller Beilagen sind vertraulich zu behandeln! Es ist keinesfalls gestattet Inhalte dieses Protokolls in irgendeiner Art und Weise, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH zu verwenden, zu kopieren oder in sonst einer Form zu übernehmen.

Die Hausverwaltung hat von allen Eigentümern Kontaktdaten wie Mobiltelefonnummer und E-Mail-Adressen im Rahmen ihrer Tätigkeit gespeichert. Die Hausverwaltung gibt im Falle von notwendigen Terminvereinbarungen oder Rücksprachen, bspw. zwischen Eigentümern und Handwerkern oder Sachverständigen, die gespeicherten Kontaktdaten wie Telefonnummer oder E-Mail-Adresse des involvierten Eigentümers (oder Mieters) weiter. Wenn Sie mit der Weitergabe der Kontaktdaten nicht einverstanden sind, können Sie dies der Hausverwaltung, vorzugsweise per E-Mail mitteilen und die Weitergabe untersagen. Wir ersuchen Sie höflichst, Änderungen Ihrer Kontaktdaten der Hausverwaltung bekannt zu geben.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2022 (BGBl I 2021/222) wurde für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft ab dem 01.07.2022 folgende Änderung eingeführt: „Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen“ (§ 24 Abs. 4 WEG 2002). An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtswirksame Beschlussfassung nicht durch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe verhindert wird.

#### **Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:**

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. EigentümerInnen oder BewohnerInnen nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Sollten Eigentümer bzw. Eigentümerpartnerschaften nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, so haben diese die Möglichkeit, eine Person ihres Vertrauens schriftlich mit der Ausübung ihres Stimmrechtes zu bevollmächtigen. Bei Eigentümerpartnerschaften kann das Stimmrecht nur gemeinsam (§ 13 Abs. 5 WEG 2002) ausgeübt werden. Sollte einer der Partner nicht teilnehmen können, muss auch in diesem Fall der abwesende Partner dem anwesenden Partner eine schriftliche Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes mitgeben. Weist der für den Wohnungseigentümer Einschreitende seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine darauf gerichtete, höchstens drei Jahre alte, schriftliche Vollmacht nach, so ist sein Handeln nur wirksam, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird (§ 24 Abs. 2 WEG 2002).

#### **1 Erklärung zur Beschlussfassung:**

Einsprüche zu diesem Beschluss sind gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 im Falle der Anfechtung gemäß § 24 Abs. 6 innerhalb eines Monats ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.

Diese Frist beginnt am 10. Oktober 2023 um 24.00 Uhr und endet am 10. November 2023 um 24.00 Uhr.

Im Falle der außerordentlichen Verwaltung (WEG § 29) sind die Einsprüche innerhalb von drei Monaten ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.

Diese Frist beginnt am 10. Oktober 2023 um 24.00 Uhr und endet am 10. Jänner 2024 um 24.00 Uhr.

**Anwesenheitsliste der Eigentümerversammlung vom 05.10.2023**  
**WEG Im Buch 2-2b, 6840 Götzis**

Top(s)	Eigentümer(in)	Anteile	Unterschrift(en)
1	Manuela Schuster Eduard Schuster	36 (4,56%)	<i>i.v. Manuela Schuster</i>
2	Elizabet Ilieva GEORGIEVA	36 (4,56%)	<i>Elizabet Ilieva</i>
3/5	Monika Ammann	53 (6,72%)	<i>i.v. Monika Ammann</i>
4	Verlassenschaft nach Vnuková Tatiana	81 (10,27%)	<i>Tatiana Vnuková</i>
6	Wilhelm Glück	27 (3,42%)	<i>Wilhelm Glück</i>
7	Milutin Smigic	19 (2,41%)	<i>Milutin Smigic</i>
8	Oktavian Weixler	43 (5,45%)	<i>O. Weixler</i>
9	Evelyn Martin	26 (3,30%)	<i>Evelyn Martin</i>
10/23/26/39	Gerhard Seebacher	70 (8,87%)	<i>i.v. Gerhard Seebacher</i>
11	Nuray Özmen Muammer Özmen	20 (2,54%)	<i>Muammer Özmen</i>
12/16/29	Mag. Ursula Elisabeth Fehle	38 (4,82%)	
13/30	Myrta Bell	36 (4,56%)	<i>Myrta Bell</i>
14/28	Beate Fend	25 (3,17%)	
15/31	Walter Haug	17 (2,16%)	<i>Walter Haug</i>
17/18/38	Sabrina Miessgang	29 (3,68%)	
19/36	Manuel Schnetzer	45 (5,70%)	
20/35	Cecilija Hillberger Verlassenschaft nach Hillberger Wolfgang	35 (4,44%)	<i>Cecilija Hillberger</i>
21/27/32	BM Ing. Monika Mathis-Summer	51 (6,46%)	
22	Dietmar Pecchioli	40 (5,07%)	
24	Dalibor Smigic	41 (5,20%)	<i>Dalibor Smigic</i>
25/33/37	Roberto Maier Immobilien GmbH	18 (2,28%)	
34	Erdem Cosan	3 (0,38%)	



**DI Robert Bischof**

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92110 Götzis

EINLAGEZAHL 1693

BEZIRKSGERICHT Feldkirch

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 35 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6325/2024

W = Wohnung

G = Garage

TG = Tiefgaragenplatz

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
243	G	GST-Fläche	* 1635	
		Bauf.(10)	532	
		Gärten(10)	1103	Im Buch 2
				Im Buch 2b
				Im Buch 2a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

4 a gelöscht

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

35 ANTEIL: 3/789

Erdem Cosan

GEB: 1970-05-07 ADR: Klausmühle 1/1, Bregenz 6900

b 6695/1986 Wohnungseigentum an TG 34

d 8864/1996 IM RANG 6132/1996 Kaufvertrag 1996-05-09, Kaufvertrag  
1996-06-04 Eigentumsrecht

f 8403/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot und Verpfändungsverbot  
(27 HR 38/16d, 10 HSt 3/16w, LG Feldkirch)

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

17 a 20/1956

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt V Vertrag  
1955-12-31 über Gst 243 für Gst 244/1 in EZ 1077

b 6695/1986 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
313

144 auf Anteil B-LNR 35

a 8403/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot und  
Verpfändungsverbot  
(27 HR 38/16d, 10 HSt 3/16w, LG Feldkirch)

156 auf Anteil B-LNR 35

a 1328/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 51/20m)

162 auf Anteil B-LNR 35  
a 6325/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 563.357,03  
(Titelforderung)  
EUR 29,40 (Kosten des Exekutionsantrages)  
sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten  
für Republik Österreich vertreten durch die  
Einbringungsstelle  
(5 E 3021/24b)

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



## DI Robert Bischof

Auszug Urkunde TZ 6695/86, Auszug aus dem Beschluss Msch 31/6 vom 09.07.1986



Diese Ausfertigung ist rechtskräftig  
und vollstreckbar.

Bezirksgericht Feldkirch,  
Abt. 3, am 9. Juli 1986

Msch 31/86

**B e s c h l u ß : 6 6 9 5 / 8 6**

Dr. Armin Weissenbach  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung

In der Rechtssache der Antragstellerin Firma ZIMA Wohnbau  
Gesellschaft m.b.H., Marktplatz 7a, 6800 Feldkirch, vertreten  
durch RA Dr. Hans Mandl, 6800 Feldkirch, Churerstraße 3, werden  
die Nutzwerte für die 39 Wohnungseigentumseinheiten der auf der  
neu gebildeten Gp. 243 KG Götzis zu errichtenden Wohn- und Ge-  
schäftsanlage zum Zwecke der Ermittlung der Miteigentumsanteile  
im Sinne des § 3 WEG 1975 wie folgt festgesetzt:

TG 34:  
Tiefgaragenplatz mit 12,50 m<sup>2</sup> 6 3/789

Gesamtsumme aller Nutzwerte 1.578 789/789

=====

B e g r ü n d u n g :

Auf der neu gebildeten Gp. 243 KG Götzis wird eine Wohn- und  
Geschäftsanlage im Wohnungseigentum errichtet.

Die Antragstellerin hat die Festsetzung der Nutzwerte für  
die angeführten Wohnungseigentumseinheiten beantragt.  
Über Lage und Ausmaß derselben geben die beigelegten Pläne  
hinreichend Aufschluß. Die Festsetzung der Nutzwerte erfolgte  
aufgrund des unbedenklichen Gutachtens des beeideten Bausach-  
verständigen Ing. Ulrich Ender, Baumeister, 6714 Nüziders vom  
24.6.1986.

Bezirksgericht Feldkirch  
Abt. 2, am 9. Juli 1986

Dr. Armin Weissenbach  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung



Urkunde TZ 20/56, Schenkungsvertrag vom 31.12.1955

**Dr. Alois Lins**  
öfentl. Nctar  
Feldkirch-Vorarlberg

Abschrift

20/56

S c h e n k u n g s v e r t r a g

abgeschlossen zwischen:

- 1) Herrn Johann B e r c h t o l d (1873), Privater, und
- 2) seinem Sohne Herrn Aldo B e r c h t o l d (1911)  
Direktor,  
beide wohnhaft in Götztis, Im Buch Nr.6,  
wie folgt:

V.

Johann Berchtold räumt hiemit dem jeweiligen Eigentümer der Gp.244/1 folgende dingliche Rechte ein, die zur ordentlichen Benützung des zu errichtenden Wohnhauses auf Gp.244/1 notwendig sind; und zwar alle zu Lasten der Gp.244/2 und 239/6 in E.Z.313 Götztis als dienendem Gut:

- 1) das Dienstbarkeitsrecht des Geh- und Fahrweges im Sinne der §§ 492 ff.ABGB;
- 2) das Dienstbarkeitsrecht der Wasserleitung im Sinne des § 497 ABGB, sowie das Recht der fachgemässen Ableitung aller Abwässer;
- 3) das Dienstbarkeitsrecht der Erstellung, Instandhaltung und Wartung einer elektrischen Leitung, die zu Energieversorgung des zu errichtenden Wohnhauses erforderlich ist.

Johann Berchtold bewilligt ausdrücklich die Einverleibung dieser Dienstbarkeitsrechte in E.Z.313 Götztis auf Gp.239/6 und 244/2 zu Gunsten der Gp.244/1 in E.Z.1077 Götztis.

