



AN DAS
BEZIRKSGERICHT DORNBIRN
KAPUZINERGASSE 12
6850 DORNBIRN

Bregenz, am 21.03.2025
GZ 25 E 2389/24f

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

26+30/2025 Anteile, welche untrennbar mit Wohnungseigentum an den
Wohnungen Top W 53 und Top W 2 verbunden sind,
Liegenschaft EZ 11018 KG 92001 Dornbirn
Liegenschaftsadresse: Grabenweg 3 – 3b, 6850 Dornbirn



Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften,
größere und kleinere Wohnhäuser, Baugründe, Geschäftsräumlichkeiten, Immobilienvermittlung, Mietzins und Nutzungsentgelt.

www.lb-immobilien.at

Bankverbindung: Raiffeisen-Landesbank Tirol - AT31 3600 0000 0069 0826, BIC RZTIAT 22
UID-Nr: ATU 312 004 01

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES	4
1. Auftrag und Zweck.....	4
2. Bewertungsstichtag	5
3. Grundlagen und Unterlagen	5
4. Erklärung der Sachverständigen	9
II. BEFUND UND GUTACHTEN	12
1. Grundbuchsstand	12
2. Liegenschaftsbeschreibung	14
2.1. Grundstücksbeschreibung.....	14
2.2. Maße, Form und Topographie.....	15
2.3. Flächenwidmung	16
2.4. Solarpotenzial und Besonnung	18
2.5. Gefahrenzone.....	20
2.6. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren.....	21
2.7. Verdachtsflächenkataster	23
2.8. Kaminkehrer	24
2.9. Ver- und Entsorgung	24
2.10. Verkehrsverhältnisse	24
3. Beschreibung des Objektes.....	24
3.1. Allgemeines.....	24
3.2. Zustand - Ausstattung	29
3.3. Informationen der Hausverwaltung	30
3.4. Zubehör	31
3.5. Nutzung - Mietverhältnisse.....	31
3.6. Fotodokumentation.....	32

III. BEWERTUNG.....	43
1. Auswahl der Verfahren	43
2. Verfahren	44
2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens	44
2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren	44
2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren.....	44
2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren	45
2.5. Verkehrswert	45
3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren.....	46
3.1. Bodenwert	46
3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)	48
4. Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren	51
4.1. Mieten.....	51
4.2. Wohneinheit Top W 2.....	52
4.3. Wohneinheit Top W 53.....	53
5. Frage zum Erlös bei gemeinsamer oder getrennter Verwertung der beiden Einheiten Top W 2 und Top W 53.....	55
IV. ZUSAMMENSTELLUNG	58
V. ANLAGEN MIT VERZEICHNIS	59

I. ALLGEMEINES

EXEKUTIONSSACHE

Betreibende Partei

FBI GmbH
Achstraße 31
6844 Altach

vertreten durch

Battlogg Rechtsanwalts GmbH
Gerichtsweg 2
6780 Schruns

Verpflichtete Partei

Mag. Jekaterina Czubin
Schillerstraße 25a/7
6850 Dornbirn

vertreten durch

Dr. Gernot Klocker, Dr. Manuela
Schipflinger-Klocker
Marktplatz 7, 6850 Dornbirn

Wegen: € 57.604,52 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1. Auftrag und Zweck

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Dornbirn zur GZ 25 E 2389/24f beauftragt, den Verkehrswert der 26+30/2025 Anteile, welche untrennbar mit Wohnungseigentum an den Wohnungen Top W 53 und Top W 2 verbunden sind, der Liegenschaft in EZ 11018 KG 92001 Dornbirn, mit der Adresse Grabenweg 3-3b, 6850 Dornbirn sachverständig festzustellen.

Die bewertungsgegenständlichen 26+30/2025 Liegenschaftsanteile in EZ 11018 KG 92001 Dornbirn befinden sich im Eigentum der mj. Emilia Elisabeth Rauch.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150 und der geltenden ÖNORM B1802-1:2022 und den weiteren geltenden ÖNORMEN.

2. Bewertungsstichtag

Der Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt fand am 04.03.2025 statt. Dieser Tag wird als Bewertungsstichtag herangezogen.

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten alle Räumlichkeiten und Außenbereiche frei besichtigt werden. Somit war eine einwandfreie Befundaufnahme gegeben.

3. Grundlagen und Unterlagen

Beim Lokalaugenschein am 04.03.2025 waren anwesend:

- Herr Dominik Brunauer, FBI Immobilien – Betreibende Partei
- Herr Riepl Raphael, Mitarbeiter FBI Immobilien – Betreibende Partei
- RA Dr. Gernot Klocker – Vertreter der Verpflichteten Partei
- die unterfertigte SV Mag. iur. Sabine Lässer

Folgende Unterlagen wurden der SV zur Verfügung gestellt bzw. von der SV eingeholt. Unterlagen und Recherchen sind in alphabetischer Reihenfolge angegeben:

- Auftrag BG Dornbirn
- Akt des Bezirksgerichtes Dornbirn zu 25 E 2389/24f
- Bauakt der Stadt Dornbirn

- Bauansuchen Fa. Schwarz Energietechnik vom 27.05.2015 / Errichtung einer Solaranlage
- Baubeschreibung Arch. DI Hans Burtscher vom 22.05.1973
- Baugrundlagenbestimmung der Stadt Dornbirn vom 22.03.1973
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-149/Bau/73 vom 30.07.1973 / Abbruch des Hauses
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 30.08.1973 / Baubewilligung für den Neubau eines Wohnblockes
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 19.10.1973 / Bewilligung von Vorarbeiten
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 31.10.1973 / Aufschiebende Wirkung der Berufung gegen die Baubewilligung
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 02.11.1973 / Abweisung Berufungsantrag
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/73 vom 23.11.1973 / Berichtigung
- Bescheid der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/73 vom 10.11.1975 / Benützungsbewilligung
- Bescheid der Stadt Dornbirn, Zl. d131.9-219/2015-1-8 vom 20.07.2015 / Anbringung einer Solaranlage
- Eigene Datensammlung
- Eigentümergebote der Immo Plus ImmobilienverwaltungsGmbH vom 01.01.2025 für Wohnung Top W 2 und Top W 53
- Energieausweis des Gerhard Bohle vom 18.02.2022
- E-Mail der Stadt Dornbirn, Stadt- und Verkehrsplanung, Philipp Bechter vom 03.03.2025 / Diverses
- E-Mail der Immo Plus ImmobilienverwaltungsGmbH vom 11.03.2025 / Diverses

- Flächenwidmungsplan
- Festigkeitsberechnung für den Aufzug 1974
- Fotodokumentation
- Gewinn Mai Ausgabe 2024
- Grundbuchsauszug vom 11.02.2025
- Immobilienpreisspiegel 2024
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.06.1974
- Kaufvertrag zu TZ 385/2019 vom 19.10.2018
- Mail der Stadt Dornbirn, Abgaben vom 06.03.2025 / Einheitswert und Grundsteuermessbetrag
- Mappenblatt der Liegenschaft – Vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Nachtrag zur Parifizierung des BM Gerhard Kalb vom 11.03.1974, TZ 3933/74
- Optionsvertrag vom 15.03.1973
- Orthofoto der Liegenschaft – Vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Parifizierung BM Gebhard Kalb zu Msch 6/74
- Planunterlagen
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.05.2019, 14.06.2023 und 07.11.2024
- Recherchen Immounited
- Schreiben der BWB vom 04.06.1973 / Bauvolumen Terrassenhaus
- Schreiben des Arch. DI Hans Burtscher vom 18.06.1973 / Baueingabe Austauschpläne
- Schreiben der Vorarlberger Gasgesellschaft vom 22.08.1974 / Ölfeuerungsanlage samt technischer Beschreibung
- Stellungnahme des Amtssachverständigen der Stadt Dornbirn vom 26.06.2015 / Anbringung einer Solaranlage
- TZ 4926/2020 Streitanhängigkeit

➤ Fachliteratur:

Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Überarbeitete Auflage;

Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, 28. Auflage;

Immobilienpreisspiegel 2024 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien

Johannes Stabentheiner, „Das Liegenschaftsbewertungs-Gesetz“, Manz Verlag, 1992

Gewinn Mai Ausgabe 2024, Wirtschaftsmagazin

Franz Josef Seiser, Franz Kainz, „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 1. Auflage, 2011

ÖNORM B 1802

Christoph Kothbauer/Markus Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar“ Teil I und Teil II, Linde Verlag Ges.m.b.H., 2010

Stumpe Tillmann „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

Gabriela Bobka „Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

- Langjährige Erfahrung der gefertigten SV auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Tirol und Vorarlberg

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden am Tag der Besichtigung, dem 04.03.2025, aufgenommen.

4. Erklärung der Sachverständigen

Die unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an ihren abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten handelt. Weiters finden steuerliche Überlegungen der Eigentümer keinen Niederschlag im Gutachten.

Die unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Von der Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen (Heizung-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen) sowie der Dachhaut durchgeführt.

Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen oder Kontaminierung untersucht wurde.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Die Verfasserin erklärt, dass sie für Fehler, welche auf unrichtige bzw. unvollständig übergebene Unterlagen zurückzuführen sind, keine Verantwortung übernehmen kann.

Die übergebenen Bestandspläne wurden auf Plausibilität, jedoch nicht auf Maßgenauigkeit überprüft, da dies einer Neuaufnahme des Bestandes gleichgekommen und somit weit über den Rahmen des Auftrages hinausgegangen wäre.

Alle Unterlagen und Bescheide, sowie eine Fotodokumentation befinden sich im Gutachten bzw. im Anhang, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

Rechte und Belastungen sind dem beiliegenden Grundbuchsatzug zu entnehmen. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote finden keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Elektrotechnikverordnung:

Weiters gilt es für einen Erwerber, der die gegenständliche Wohnung erwerben und vermieten möchte, die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Die Elektrotechnikverordnung 2020 (BGBl II Nr 308/2020) besagt laut § 7:

§ 7. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Der SV liegt ein Energieausweis des Gerhard Bohle vom 18.02.2022 vor.

Erläuterung zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten:

Die Bewertung einer Liegenschaft bzw. eines Hausanteils nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren stellt keine in allen Teilen mathematisch überprüfbare Vorgehensweise dar.

Einige Kennzahlen zur Liegenschaft bzw. zum Hausanteil sind eindeutig, beispielsweise Grundstücksgröße, Nutzfläche, Baualter u. ä. Andere beinhalten bereits eine Wertung oder stellen eine Annahme dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert bzw. Wertansatz für eine Wohnung, die Beurteilung des Bauzustandes, die Annahme der technischen/wirtschaftlichen Lebensdauer und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer.

Grundsätzlich bewegt sich der Wert jeder Liegenschaft bzw. jedes Hausanteils in einer Bandbreite, wobei diese Bandbreite erfahrungsgemäß mit +/- 15 % zum nachstehend ermittelten Verkehrswert anzusetzen ist.

In diesem Sinne und auch unter Verweis auf die ÖNORM B 1802, 3.3, ist der AG darauf hinzuweisen, dass der nachstehend ermittelte Verkehrswert nicht jederzeit, besonders kurzfristig, am Markt realisierbar sein muss.

Preisbasis:

Es wird davon ausgegangen, dass die Immobilie unter Anwendung der Umsatzsteuerbefreiung nach UStG veräußert wird und keine Option der Verkäuferin auf Regebesteuerung erfolgt.

Für den Fall, dass die Verkäuferin den Liegenschaftsumsatz steuerpflichtig behandelt, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

II. BEFUND UND GUTACHTEN

1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

EINLAGEZAHL 11018

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 69, 70 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 458/2025

W = Wohnung Top-Nr

B = Büro Top-Nr

G = Garage Top-Nr

AP = Autoabstellplatz Top-Nr

L = Labor Top-Nr

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 600/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1845 GST-Fläche 362
Bauf.(10) 170
Sonst(40) 192
.2868 GST-Fläche 27
Bauf.(10) 7
Sonst(40) 20
8515/2 GST-Fläche 474
Bauf.(10) 184
Gärten(10) 290
8515/3 GST-Fläche 351
Bauf.(10) 195
Gärten(10) 62
Sonst(40) 94 Grabenweg 3b
Grabenweg 3a
8517/2 GST-Fläche 713
Bauf.(10) 237
Gärten(10) 343
Sonst(40) 133 Grabenweg 3
GESAMTFLÄCHE 1927

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****
***** B *****

69 ANTEIL: 26/2025

Emilia Elisabeth Rauch mj.

GEB: 2017-05-06 ADR: Sportplatzweg 10, Göfis 6811

a 3933/1974 Wohnungseigentum an W 53

b 385/2019 IM RANG 5690/2018 Kaufvertrag 2018-10-19 Eigentumsrecht

c 4926/2020 Streitanhängigkeit (45 Cg 53/20y)

70 ANTEIL: 30/2025

Emilia Elisabeth Rauch mj.

GEB: 2017-05-06 ADR: Sportplatzweg 10, Göfis 6811

a 3933/1974 Wohnungseigentum an W 2

b 385/2019 IM RANG 5690/2018 Kaufvertrag 2018-10-19 Eigentumsrecht

c 4926/2020 Streitanhängigkeit (45 Cg 53/20y)

***** C *****

88 auf Anteil B-LNR 69 70

a 5278/2023 491/2024

Anmerkung § 335 Abs 1 EO iVm § 328 Abs 1 EO

zur Hereinbringung von EUR 21.665,51 s.A. für

Dominik Brunauer geb 1991-04-23

(13 E 1760/23s)

c 3525/2024 Anmerkung § 335 Abs 1 EO

Bestellung Dr. Hanno Lecher geb 1971-07-29 zum Verwalter

89 auf Anteil B-LNR 69 70 74 75

a 325/2024 Anmerkung § 335 Abs 1 EO iVm § 328 Abs 1 EO

zur Hereinbringung von EUR 43.110,48 s.A. für

Ida Maria Rauch geb 2003-12-28

FBI GmbH (FN 487919a)

(13 E 2034/23k)

91 auf Anteil B-LNR 69 70

a 3527/2024 Anmerkung nach § 335 Abs. 1 EO zur Hereinbringung

von EUR 57.604,52 s.A. für FBI GmbH. (FN 487917 a)

und die Bestellung von Dr. Hanno LECHER geb 1971-07-29 als

Verwalter

b 4862/2024 IM RANG 3527/2024 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR

57.604,52 samt

4 % Z aus EUR 52.452,06 seit 02.02.2024

4 % Z aus EUR 5.152,46 seit 02.02.2024

Kosten EUR 3.961,28 samt 4 % Z seit 16.02.2024; Kosten EUR

1.541,84; EUR 1.657,42 für

FBI GmbH (FN 487917a)

(25 E 2389/24f)

c 4862/2024 Abweisung Mehrbegehren EUR 2.000,-- und

Kostenmehrbegehren

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

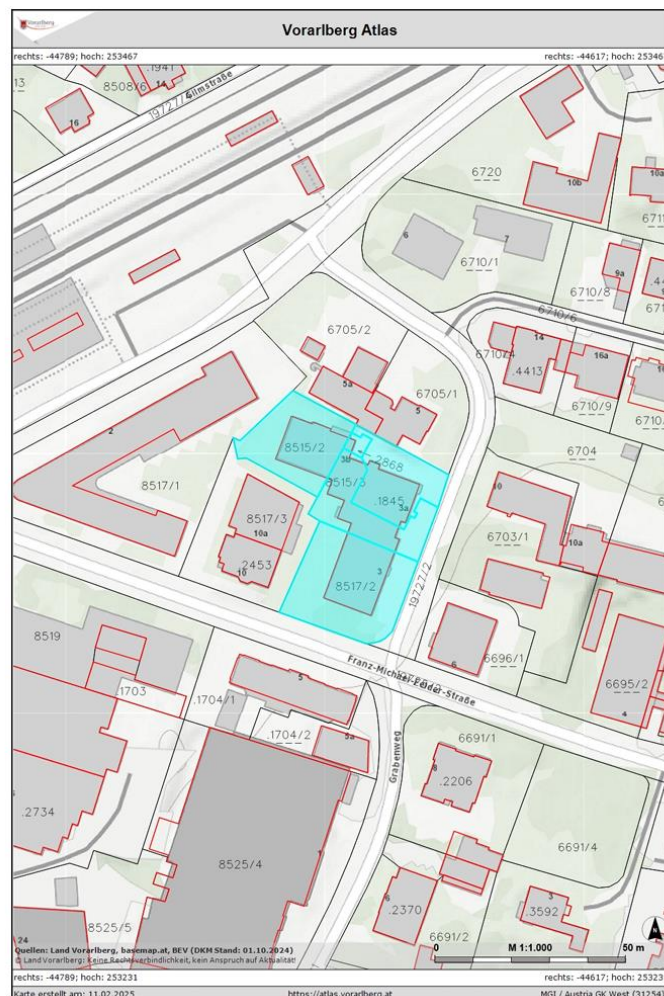
Grundbuch

11.02.2025 13:20:11

2. Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft auf GST .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2 vorgetragen in EZ 11018 KG 92001 Dornbirn, mit dem darauf befindlichen Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage in der Stadt Dornbirn am Grabenweg, Nähe Bahnhof im Kreuzungsbereich Franz-Michael-Felder-Straße. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser und gewerbliche Immobilien. Die Liegenschaft ist auch im Winter ständig besonnt, die Zufahrt zur Liegenschaft ist durch das öffentliche Straßennetz das ganze Jahr über gewährleistet. Die Lage kann als zentrale Stadtlage angesehen werden.



2.2. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft hat eine unregelmäßige L-Form als Grundriss. Gemäß Grundbuchsauszug verfügt GST .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2 über eine Fläche von 1.927,00 m².



Flächenwidmung

FWP:

☐ WIDMUNGEN:

- ☐ BB - Baufläche Betriebsgebiet
- ☐ BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I)
- ☐ BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie II)
- ☐ BK - Baufläche Kerngebiet
- ☐ BM - Baufläche Mischgebiet
- ☐ BW - Baufläche Wohngebiet
- ☐ (BB) - Bauerwart. Betriebsgeb.
- ☐ (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
- ☐ (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie II)
- ☐ (BK) - Bauerwart. Kerngeb.
- ☐ (BM) - Bauerwart. Mischgeb.
- ☐ (BW) - Bauerwart. Wohngeb.
- ☐ FF - Freifl. Freizeitalgebiet
- ☐ FL - Freifl. Landwirtschaft
- ☐ FS - Freifl. Sondergebiet
- ☐ V - Vorbehaltsfläche
- ☐ Strasse, Schienenbahn
- ☐ Straße (Planung)
- ☐ ERSICHTLICHMACHUNG:
- ☐ W - Gewässer (Ersichtlichmachung)
- ☐ F - Forstwirtschaft. Fläche (Ersichtlichmachung)
- ☐ Schienenbahn (Ersichtlichmachung)
- ☐ Strasse (Ersichtlichmachung)
- ☐ Strasse (Ersichtlichmachung) Planung

☒ Umwidmungen

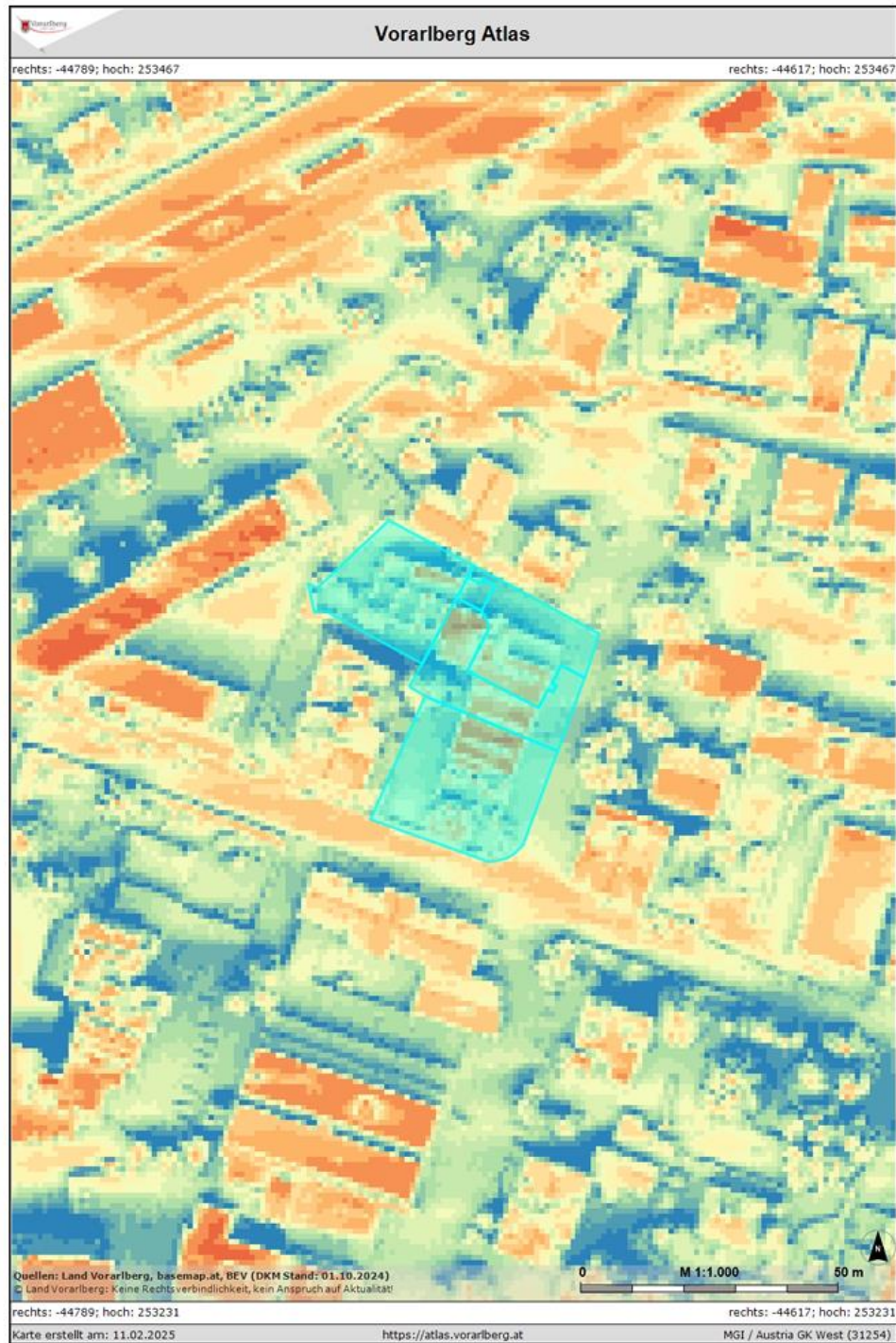
☒ Seveso II Schutzabstand

fwp/fwp_linie (FWP-Linien):

- ☐ Fussweg, Radweg
- ☐ Fussweg, Radweg: Planung
- ☐ Begrenzungslinie

☐ FWP Beschriftung

2.4. Solarpotenzial und Besonnung



Solarenergie

Jahressumme der Solarenergie:

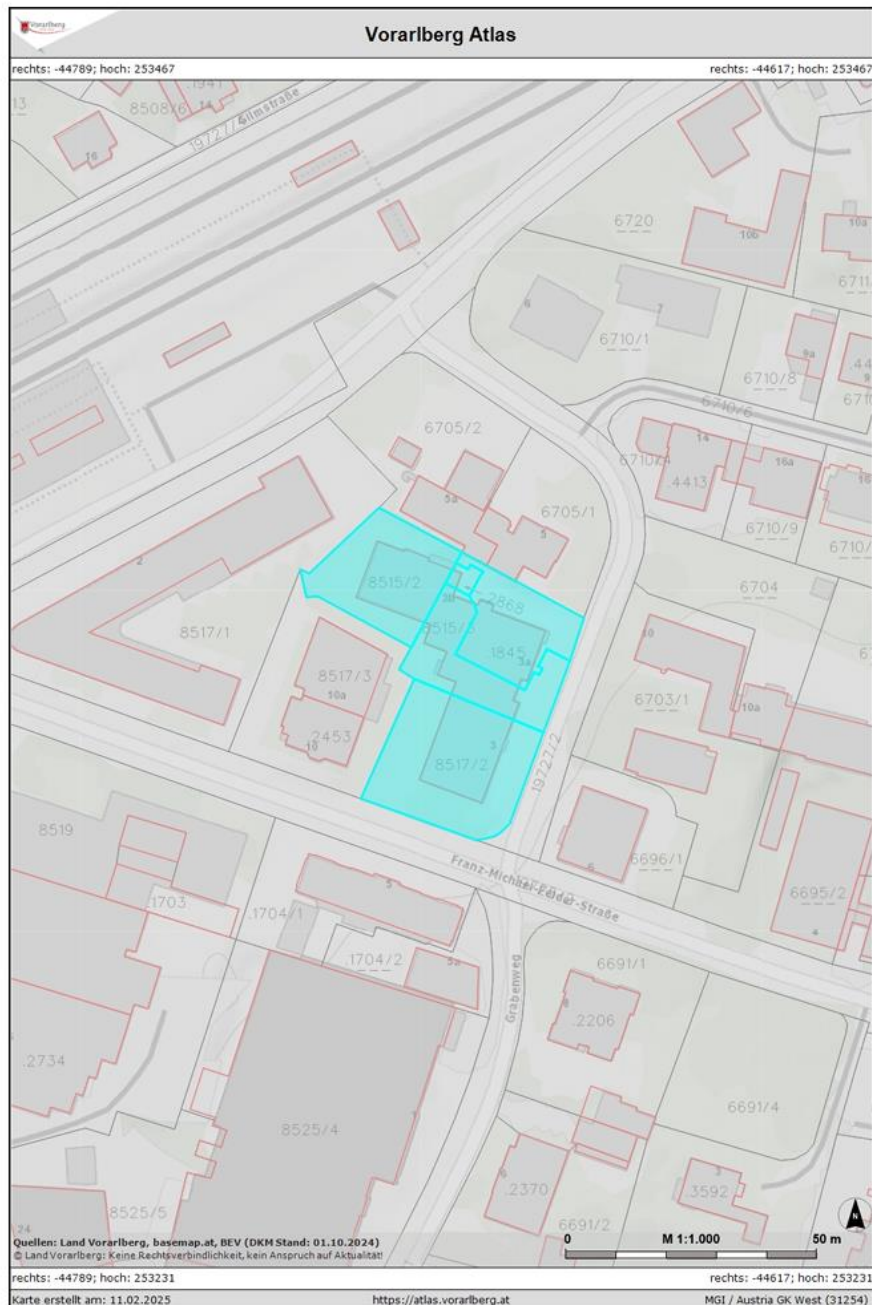
-  0-200 kWh/qm a
-  200-400 kWh/qm a
-  400-600 kWh/qm a
-  600-800 kWh/qm a
-  800-1000 kWh/qm a
-  1000-1200 kWh/qm a
-  1200-1400 kWh/qm a
-  1400-1600 kWh/qm a
-  1600-1800 kWh/qm a
-  mehr als 1800 kWh/qm a

Potentielle Sonnenscheindauer am 21. April:

-  0 Stunden
-  1 Stunde
-  2 Stunden
-  3 Stunden
-  4 Stunden
-  5 Stunden
-  6 Stunden
-  7 Stunden
-  8 Stunden
-  9 Stunden
-  10 Stunden
-  11 Stunden
-  12 Stunden
-  13 Stunden
-  15 Stunden

2.5. Gefahrenzone

Die Liegenschaft mit GST .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2, vorgetragen in EZ 11018 KG 92001 Dornbirn liegt in keiner Gefahrenzone.



2.6. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2, vorgetragen in EZ 11018 KG 92001 eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

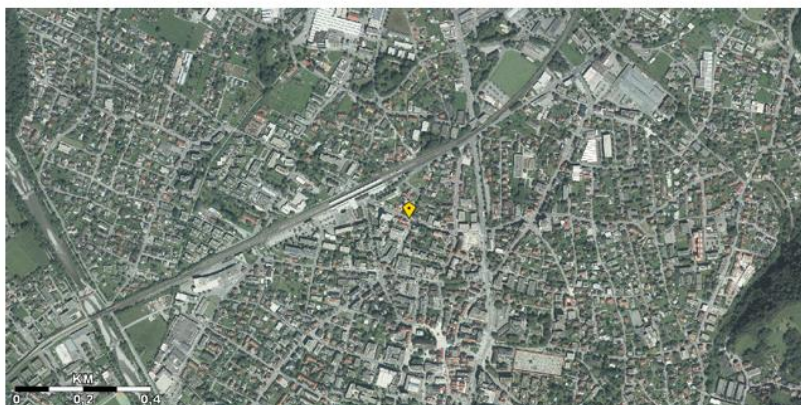
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Grabenweg 3, 6850 Dornbirn
Seehöhe: 430 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,41723° N | 9,74075° O

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



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

HORA-Pass 47,41723° N; 9,74075° O; Datum: 11.02.2025

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

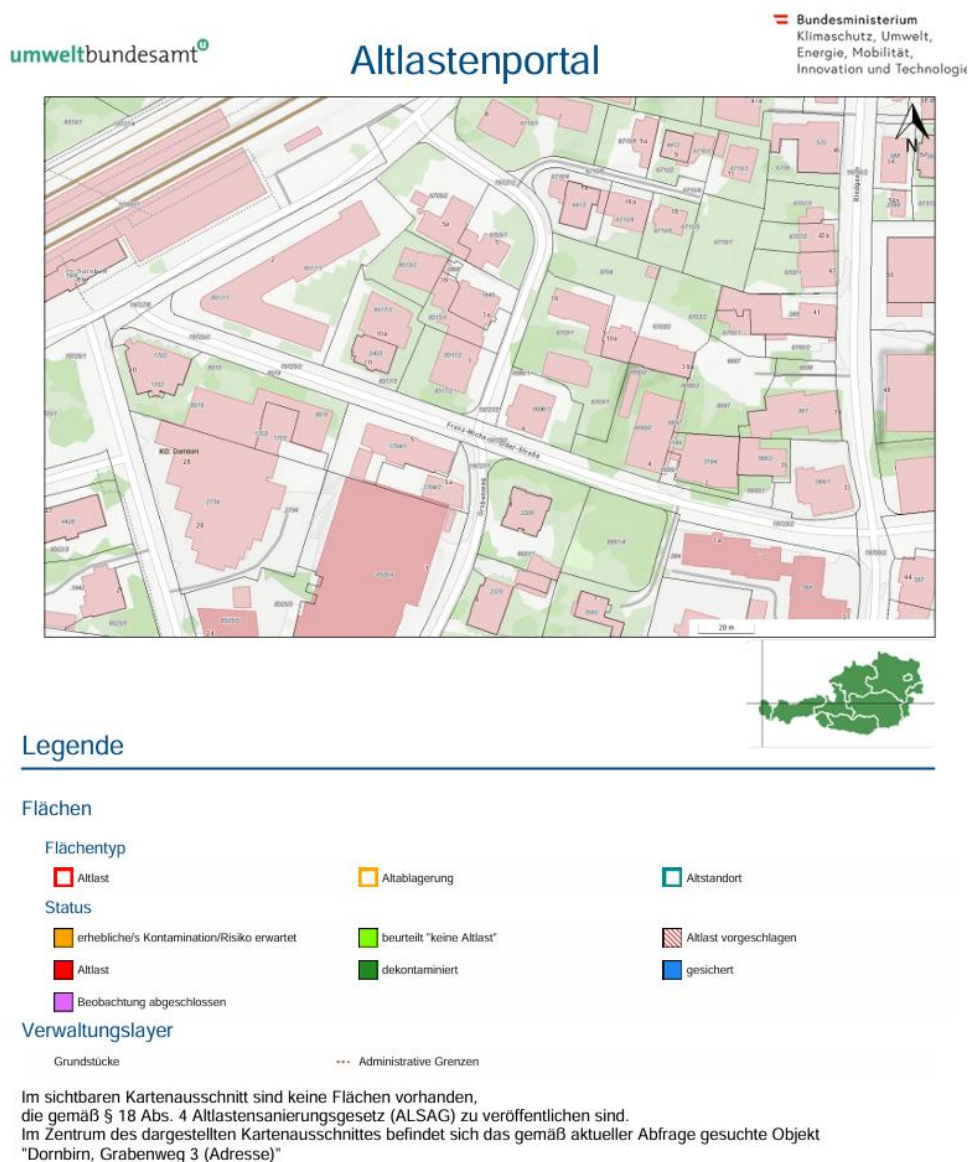
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder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

HORA-Pass 47,41723° N; 9,74075° O; Datum: 11.02.2025

Seite 2 / 2

2.7. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft mit GST.1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2 vorgetragen in EZ 11018 KG 92001 Dornbirn ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen.



2.8. Kaminkehrer

Der SV liegen keine aktuellen Befunde vor.

2.9. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal. Strom- und Gasversorgung sind gem. Vorarlberger Energienetze GmbH gegeben. Elektrischer Strom ist in allen Räumen eingeleitet.

2.10. Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück liegt im Bezirk Dornbirn im Stadtzentrum von Dornbirn am Grabenweg. Das Objekt befindet sich nahe zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und Geschäften des täglichen Bedarfes und somit im ortsüblichen und zumutbaren Bereich. Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben.

3. Beschreibung des Objektes

3.1. Allgemeines

Das gegenständliche Wohn- und Geschäftsgebäude wurde im Jahr 1973 errichtet und umfasst:

- Ein Kellergeschoss
- Ein Erdgeschoss
- Drei Obergeschosse

Baubewilligungsverfahren

Erteilung und Berichtigung der Baubewilligung (1973)

- Am 30.08.1973 wurde mit Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn (Zl. III-147/Bau/1973) die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnblocks erteilt.
- Diese Baubewilligung wurde mit Bescheid (Zl. III-147/Bau/73) berichtigt.

Zurückweisung von Berufungen (1973)

- Am 31.10.1973 wurde der Antrag der Berufungswerberin auf selbstständige Ausschließung der aufschiebenden Wirkung der Berufung gegen die Baubewilligung als unbegründet zurückgewiesen (Bescheid Zl. III-147/Bau/1973).
- Am 02.11.1973 wurde die Berufung gegen die Baubewilligung endgültig zurückgewiesen (Bescheid Zl. III-147/Bau/1973).

Wohnungseigentum und Parifizierung

- Mit der Parifizierung durch BM Gebhard Kalb (Msch 6/74) im Jahr 1974 wurde Wohnungseigentum begründet.
- Ein Nachtrag zur Parifizierung vom 11.03.1974 führte zur Änderung und Aufteilung der Wohnung Top W 3 (Erdgeschoss):
 - 2-Zimmer-Wohnung mit 62/2025 Anteilen
 - Appartement-Wohnung Top W 53 mit 26/2025 Anteilen

Erteilung der Benützungsbewilligung (1975)

- Am 10.11.1975 wurde die Benützungsbewilligung für das Wohn- und Geschäftshaus mit Bescheid (Zl. III-147/Bau/73) erteilt.

Weitere Baumaßnahmen

- Am 20.07.2015 wurde mit Bescheid (Zl. d.131.9-2019/2015-1-8) die Anbringung einer Solaranlage genehmigt.

Baubeschreibung des Arch. DI Hans Burtscher vom 22.05.1973:

Baugrundlagen: a. Unser Ansuchen vom 15.3.73 und die Stellungnahme des Amtes der Stadt Dornbirn vom 22.3.73

b. Die grundbücherlich festgelegte Vereinbarung zwischen den seinerzeitigen Eigentümern Alois Drexel u. Lugen Raab, wonach Ersterer für die Zustimmung zur Errichtung eines Flugdaches an der Grenze das Gegenrecht erhält, dort ebenfalls bis an die Grenze zu bauen.

Bausituation: Das Baugrundstück ist horizontal und bedingt durch seine Form eine Eck-Lösung.

Baugestaltung: Baukörper mit E + 4 im Eckbereich und terrassenförmiger Abstufung zur Fr. M. Felderstrasse bzw. zur GP. 8515/4 (Bahnseite!)

Bauprogramm: 10 Büroräume im EG, in Raumverband.

3 Ap.

3 2-Zi- Wohnungen

2 3-Zi- Wohnungen

11 4-Zi- Wohnungen

Der Großteil der Wohneinheiten ist mit Dachterrassen bzw. Balkonen ausgestattet.

Eine Raumverschiebung im vorgesehenen Raum-Programm entsprechend der Käuferwünsche ist möglich.

Die Geschosse werden über 3 Treppenanlagen und 2 Personenaufzüge erschlossen.

Maße der baulichen Nutzung: Bruttogeschossfläche 2215 m² = 1,14

Baugrundfläche 1927 m²

Grünflächen + Kinder- erforderlich 7x22,18 = ca. 155,00 m²

Spielflächen: 10x22,18 = ca. 220,00 m²

375,00 m²

ausgewiesen.

Baugrundfläche 1.927,00 m²

verbaute Fläche

einschl. Abstellflächen +

	Hofeinfahrt		<u>- 1.318,00 m²</u>
	Grün- und Kinderspielfläche		609,00 m ²
<i>PKW-Einstell- u.</i>	<i>erforderlich</i>		
<i>Abstellflächen:</i>	Einstellfl.	16x22,18 =	352,00 m ²
	Abstellfl.	4x22,18 =	<u>88,00 m²</u>
			440,00 m ²
	ausgewiesen		
	Einstellfl.		198,50 m ²
	Abstellfl. straßenseitig		188,50 m ²
	hofseitig		<u>30,00 m²</u>
			417,00 m ²

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen sind wie folgt errechnet:

Fassadenflächen mit Fenster

$$2 \times 2,72 = (5,44 - 0,90) \times 0,9 = 4,08$$

$$3 \times 2,72 = (8,16 - 0,90) \times 0,9 = 6,57$$

$$4 \times 2,72 = (10,88 - 0,90) \times 0,9 = 8,98$$

$$5 \times 2,72 = (13,60 - 0,90) \times 0,9 = 11,43$$

Die Abstandsflächen sind im Plan Nr. 73-08 ausgewiesen.

Techn. Einrichtung: Zentrale Heizungsanlage mit Ölfeuerung. Die Möglichkeiten für umweltfreundliche Gasheizung werden geprüft.

2 Personenaufzüge für jeweils 3 Personen.

Baukonstruktion: St-Beton-Stützen mit Flachdach.

Wohnungstrennwände in 25 cm Vollsteinen
oder 30 cm Hohlsteinen oder doppelschaligen Gipsdielen
7 bzw. 10 cm.

Wärme und Schalldämmung entsprechend den einschlägigen Ö-Normen.

Flachdächer in Bitumen-Presskieseindeckung mit inneren Entwässerungen.

Baudurchführung: Sämtliche Arbeiten werden gemäß den baubehördlichen Vorschriften an konzessionierte Unternehmungen vergeben.

<i>Aussenwände</i>	<i>Leichtbau-/Mauerwerks-/Stahlbetonwände</i>
<i>Decken</i>	<i>Stahlbeton</i>
<i>Dach</i>	<i>Flachdach</i>
<i>Fenster</i>	<i>Kunststofffenster 2-fach verglast</i>
<i>Türen</i>	<i>Holzfüttertüren</i>
<i>Heizung</i>	<i>Ölheizung, Warmwasser über Solaranlage</i>

Für die anschließende Berechnung zieht die SV die Nutzflächen aus den vorhandenen Unterlagen und dem beiliegendem Nutzwertgutachten heran. Eine Überprüfung der Flächen fand durch die SV nicht statt, daher handelt es sich um keine verbindliche Angabe.

W Top 2 – App. im EG gelegen – Fläche gem. Nutzwertgutachten:

Wohnen/Schlafen/Kochen	23,09 m ²
Bad mit WC/DU	2,25 m ²
Gesamtnutzfläche	25,34 m²

W Top 53 – App. im EG gelegen – Fläche gem. Nutzwertgutachten:

Wohnen/Schlafen/Kochen	18,54 m ²
Bad mit WC/DU	2,25 m ²
Gesamtnutzfläche	20,79 m²

Im Nutzwertgutachten sind keine Kellerabteile den Wohnungen zugeordnet. Beim Lokalaugenschein wurden der SV zwei Kellerabteile gezeigt, die von den jeweiligen Wohnungseigentümern genutzt werden können. Weitere schriftliche

Unterlagen, wie eine Benützungsvereinbarung etc. liegen der SV nicht vor. Die Kellerabteile werden daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

3.2. Zustand - Ausstattung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Wohn- und Geschäftshaus weist einem dem Alter entsprechenden Zustand auf. Die Außenanlagen und die Zugangssituation waren sauber und gepflegt. Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen selbst befanden sich beim Lokalaugenschein in gebrauchtem Zustand bzw. entsprechen diese ebenfalls dem Zustand des Baualters. Beide Wohnungen weisen innen allerdings teilweise Renovierungsbedarf auf. Die Elektrik und die Sanitärinstallationen sind nicht auf dem neuesten technischen Stand und Standard.

Die SV verweist bezüglich anstehender Sanierungen auf die Unterlagen und Ausführungen der Hausverwaltung und die Fotodokumentation.

Top W 2 – Wohneinheit im EG situiert:

Wohnen/Schlafen/Kochen:	Bodenbeläge: Holzparkett
	Wände: Tapeten
	Decken: geweißelt
Bad/WC	Bodenbeläge: Fliesen
	Wände: Fliesen raumhoch
	Decke: geweißelt

Top W 53 – Wohneinheit im EG situiert

Wohnen/Schlafen/Kochen	Bodenbelag: Laminat
	Wände: Tapete, weiß
	Decke: geweißelt

Bad/WC

Bodenbelag: Fliesen

Wände: teilw. Fliesen

Decke: geweißelt

3.3. Informationen der Hausverwaltung

Von der zuständigen Hausverwaltung, der ImmoPlus ImmobilienverwaltungsGmbH wurden der SV nachstehende Informationen aufgrund der übermittelten Fragen mitgeteilt:

Aktueller BK/HK Vorschreibung: Wohnung Top W 2 € 155,07

Wohnung Top W 53 € 114,39

Rücklagenstand Wird Ende 2024 zwischen € 18.000,00 und € 20.000,00 liegen. Siehe Protokoll Sanierung 2024.

Erfolgte Sanierungen der letzten 5-10 Jahre: Hauptdach mit Zusatzisolierung, diverse Terrassen, zwei Gangfenster.

Geplante Sanierungen (durch Rücklagen gedeckt): Die Heizkesselerneuerung wird so lange hinausgezögert bis es ein Defekt unumgänglich macht. Umstellung auf Erdgas. Aktuell wird die Fernwärme nicht gewünscht. Die Finanzierung könnte aus dem RGF genommen werden, jedoch dann ist der RF wieder auf null. Die großen Investitionen sind die Fenster und Jalousien. Hier liegen noch keine Kosten vor.

Art der Heizung: derzeit eine Ölheizung, bei Austausch ist eine Umstellung auf Gas geplant. Der Anschluss ist vorhanden.

Gibt es eine abweichende Aufteilung der BK/HK: NEIN

3.4. Zubehör

Zubehör Wohneinheit Top W 2:

Aufgrund des Alters und Zustandes der Küche erfolgt kein Wertansatz.

Zubehör Wohneinheit Top W 53:

Top 53 verfügt über kein Zubehör, da es über keine Einbauküche etc. verfügt.

3.5. Nutzung - Mietverhältnisse

Wohneinheit Top W 2:

Bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 2 ist derzeit nach Angaben des Rechtsvertreters der Verpflichteten Partei, Dr. Klocker, vermietet. Der SV wurde von Dr. Klocker ein Mietvertrag übermittelt. Der Mietvertrag ist von keiner Partei unterfertigt.

Die SV fügt auszugsweise in Kursivschrift den MV ein und beschränkt sich auf die Abschnitte zu Beginn und die Dauer des MV und den Mietzins. Der gesamte MV ist im Anhang beigelegt.

Mietbeginn und Ende des Mietverhältnisses weisen dasselbe Datum auf.

Letztendlich handelt es sich bei der Frage der Auslegung des Mietverhältnisses um eine Rechtsfrage welche von der SV nicht zu beantworten ist.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2024, wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen und endet sohin am 01.04.2024, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis gemäß § 29 Abs 2 MRG jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG möglich. Die Parteien vereinbaren gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG als für den Vermieter wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund insbesondere:

- *die Nichtleistung des Mietzinses (qualitativer Zahlungsverzug);*
- *das Vorliegen eines Eigenbedarfs des Vermieters;*

3. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

3.1. *Der Mietzins ist wie folgt zusammengestellt:*

➤ <i>Hauptmietzins</i>	<i>EUR 486,53</i>
➤ <i>anteilige Betriebskosten</i>	<i>EUR 59,25</i>
➤ <i>Heiz- und Warmwasserkosten</i>	<i>EUR 65,00</i>
 ➤ <i>Insgesamt</i>	 <i>EUR 610,78</i>

Wohneinheit Top W 53:

Die Wohnung Top W 53 ist nach Angaben der Betreibenden Partei bestandsfrei.

3.6. **Fotodokumentation**

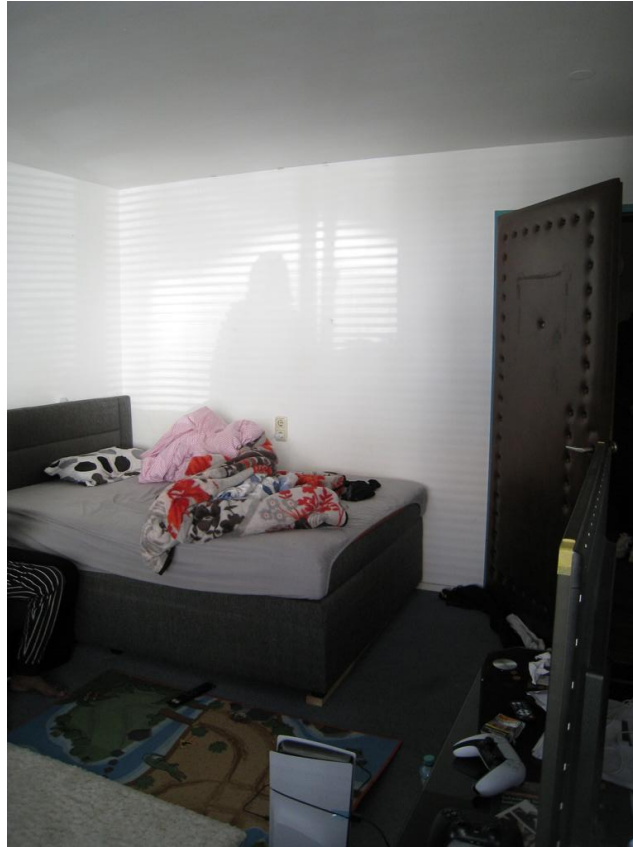






Wohnung Top W 2









Wohnung Top W 53

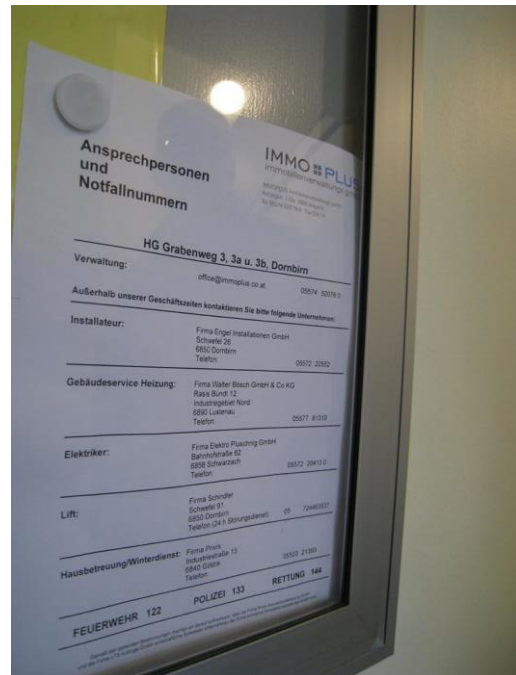








Stiegenhaus – Keller





III. BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i.d.g.F. ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei der Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben, ebenso Bindungen verwandtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, dringende Gründe eines alsbaldigen Vertragsabschlusses sowie eventuell mangelnde Bemühungen in Verwertungsangelegenheiten. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben und entsprechen dem aktuellen Gesetzestext (daher in Kursivschrift zur Kennzeichnung des Gesetzestextes).

2. Verfahren

2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren

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

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten, herangezogen werden, z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

2.5. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen.

Die Sachverständige hat unter Einsatz ihres Fachwissens und ihrer beruflichen Erfahrung, besonders ihrer Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische – errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse zu betrachten und eventuell sogar nach oben oder unten zu berichtigen und anzupassen.

Im gegenständlichen Fall wird rechnerisch das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

3.1. Bodenwert

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 11018 KG 92001 Dornbirn mit GST .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2 eine Grundstücksfläche von 1.927,00 m² auf.

Die Lage zu Wohnzwecken kann als gute Stadtlage angesehen werden. Grundstücksverkäufe sind immer abhängig von der Lage, Größe des Grundstückes und insbesondere von den Bebauungsmöglichkeiten. Ausreißer im Preis nach oben oder unten werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Im Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO (2025 ist noch nicht erschienen): liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m²) im Bezirk Dornbirn in mäßiger Wohnlage bei rund € 554,77 / m², in normaler Wohnlage bei rund € 747,61 / m², in guter Wohnlage bei rund € 905,28 / m², in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.113,44 / m².

Gemäß dem Wirtschaftsmagazin Gewinn 2024, Mai-Ausgabe (Ausgabe 2025 ist noch nicht erschienen): liegen die Preise für das Gebiet Dornbirn Rohrbach/Haselstauden zwischen € 750,00 / m² und € 1.100,00 / m². Tendenz gleichbleibend.

Die SV gibt an, dass hier Durchschnittswerte angeführt sind, es zwischen den Gemeinden und in den Städten je nach Stadtteil Preisunterschiede geben kann. Weiters gelten diese Bodenpreise für bestandsfreie und unbelastete Liegenschaften. Die Preise werden auf 2025 adaptiert.

Grundsätzlich darf zur Preisentwicklung im Immobilienbereich folgendes angemerkt werden. Bis Mitte 2022 kannten die Immobilienpreise jahrelang nur einen Trend und dieser ging nach oben. Mit Einführung der KIM-Verordnung, dem schnellen und stetigen Ansteigen der Zinsen, den daraus resultierenden Schwierigkeiten für Kreditfinanzierungen, der Verteuerung von Baumaterialien und teilweise noch Nachwirkungen von Lieferengpässen hat die Nachfrage nach Immobilien stark abgenommen.

Viele Interessenten von Wohnimmobilien haben aufgrund der strengen Vergaberichtlinien für Kredite keine Finanzierung für den Ankauf der gewünschten Immobilie erhalten.

Bauträger haben einen massiven Einbruch bis teilweise Stillstand bei Verkäufen von Wohnungen erfahren. Die Neubautätigkeit durch Bauträger wurde stark zurückgefahren. Grundstücksankäufe wurden in der Regel auf Eis gelegt, da meist ein Bestand an Bauland vorhanden ist/war.

Dies hat sich auf die Grundpreise, insbesondere auch bei größeren Baugrundstücken, die in der Regel von Bauträgern erworben wurden und nach wie vor werden, massiv ausgewirkt. Der stetige Preisanstieg hat die letzten Jahre nicht mehr in diesem Ausmaß bis gar nicht mehr stattgefunden.

Einen massiven Einbruch hatten und haben größere Grundstück in guten Lagen allerdings nicht zu verzeichnen, da das Angebot in der Regel nicht sehr groß ist.

Die SV zieht daher rechnerisch aufgrund des oben Gesagten einen durchschnittlichen Preis von rund € 1.100,00 / m² als Berechnungsbasis heran. Dies aufgrund der Lage der Liegenschaft.

Gemäß Artikel bzgl. „gebundener Bodenwert“, „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz 2013, veröffentlicht in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, wird empfohlen, einen Bebauungsabschlag nicht mehr in Ansatz zu bringen. Dies wurde beim Bewertungsansatz entsprechend berücksichtigt.

Bodenwert Wohnung Top W 2

Ermittlung Bodenwert W 2				
Grundstück	1 927,00 m ²	à	€ 1.100,00 / m ²	€ 2.119.700,00
BW für Miteigentumsanteil	30 2025			€ 31.402,96
Summe Bodenwert				€ 31.400,00

Bodenwert Wohnung Top W 53

Ermittlung Bodenwert W 53				
Grundstück	1 927,00 m ²	à	€ 1.100,00 / m ²	€ 2.119.700,00
BW für Miteigentumsanteil	26 2025			€ 27.215,90
Summe Bodenwert				€ 27.220,00

3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)

Der Herstellungswert oder Neubauwert wird auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Die Richtpreise basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten von Herstellungskosten und orientieren sich an der Nutzung des Objektes, der Bauweise, der Bauart und der Ausstattung sowie dem derzeitigen Angebotsniveau von bauausführenden Firmen.

Gemäß der SV-Zeitung 3/2024, Empfehlung für Herstellungskosten, Popp, liegen die Herstellungskosten (inkl. USt.) pro m² für das Bundesland Vorarlberg für das Jahr 2024, je nach Ausstattungsqualität zwischen € 3.800,00 und € 5.000,00, wobei für eine normale Ausstattungsqualität ein Wert von € 3.800,00, für eine gehobene Ausstattungsqualität ein Wert von € 4.100,00 und für eine hochwertige Ausstattungsqualität ein Wert in Höhe von € 5.000,00 anzunehmen ist. Die SV adaptiert den Wert auf 2025.

Neubauwert Wohnung Top W 2

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren			
Wohnung Top W 2	ca. 25,34 m ² à	€ 4.000,00 / m ²	€ 101.360,00
Herstellungswert/Neubauwert			€ 101.360,00

Alterswertminderung:

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das Wohnhaus weist zum Bewertungsstichtag ein Baualter von 52 Jahren auf, geht man vom Bescheid der Baubewilligung vom 30.08.1973 aus.

Die angenommene Restnutzungsdauer beträgt noch ca. 38 Jahre, geht man von einer geschätzten Gesamtlebensdauer von ca. 90 Jahren aus, unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiterhin regelmäßig gewartet wird.

Somit ergibt sich ein Altersabschlag gemäß der linearen Alterswertminderungstabelle von rund 58 %.

Wohnung Top W 2

Herstellungswert/Neubauwert	€	101.360,00
abzgl. Altersabschlag 58 %	€	58.788,80
Gebäudezeitwert	€	42.571,20
zzgl. Bodenwert	€	31.400,00
Sachwert	€	73.971,20
Sachwert rechnerisch gerundet	€	73.800,00

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt der Liegenschaft in EZ 11018 KG 92001 Dornbirn für 30/2025 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 2 verbunden ist, rechnerisch einen Betrag von **€ 73.800,00**

Neubauwert Wohnung Top W 53

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren			
Wohnung Top W 53	ca. 20,79 m ² à € 4.000,00 / m ²	€	83.160,00
Herstellungswert/Neubauwert		€	83.160,00

Alterswertminderung:

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das Wohnhaus weist zum Bewertungsstichtag ein Baualter von 52 Jahren auf, geht man vom Bescheid der Baubewilligung vom 30.08.1973 aus.

Die angenommene Restnutzungsdauer beträgt noch ca. 38 Jahre, geht man von einer geschätzten Gesamtlebensdauer von ca. 90 Jahren aus, unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiterhin regelmäßig gewartet wird.

Somit ergibt sich ein Altersabschlag gemäß der linearen Alterswertminderungstabelle von rund 58 %.

Wohnung Top W 53

Herstellungswert/Neubauwert		€	83.160,00
abzgl. Altersabschlag	58 %	€	48.232,80
Gebäudezeitwert		€	34.927,20
zzgl. Bodenwert		€	27.220,00
Sachwert		€	62.147,20
Sachwert rechnerisch gerundet		€	62.150,00

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt der Liegenschaft in EZ 11018 KG 92001 Dornbirn für 26/2025 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 53 verbunden ist, rechnerisch einen Betrag von **€ 62.150,00**

4. Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren

Die SV wählt weiters das Ertragswertverfahren, da die Wohnungen derzeit vermietet sind und in erster Linie als Renditeobjekte zu sehen sind.

Der Bodenwert wurde bereits beim Sachwertverfahren ermittelt und zur weiteren Berechnung herangezogen.

4.1. Mieten

Grundsätzlich darf bei Mietpreisen angemerkt werden, dass diese nachhaltig und längerfristig erzielbar sein müssen und daher insgesamt nicht zu hoch angesetzt werden dürfen. Weiters gilt es das MRG zu beachten und prüfen.

Weiters sind auch für leerstehende oder eigengenutzte Räumlichkeiten fiktive Nettomieten zur Berechnung anzusetzen. Ebenso für den Gesamtmietpreis von Belang sind die Nebenkosten wie Betriebs- und Heizkosten.

In der Regel kann für kleine Einheiten ein höherer Mietzins angesetzt und verlangt werden als für große Wohnungen.

Aufgrund der Entwicklungen am Immobilienmarkt ist die Nachfrage nach Mietwohnungen stark angestiegen und sind auch für weniger gut ausgestattete Wohnungen, welche sich nicht in Toplagen befinden hohe Mietpreise zu erzielen. Insbesondere auf Kleinwohnungen trifft dies zu.

Im Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO: (2025 ist noch nicht erschienen) liegen die Preise für Mietwohnungen in Dornbirn, für welche die Obergrenze gem. § 16 Abs. 2 MRG nicht gelten für brauchbare Wohnungen bis 50 m² Wohnnutzfläche in

normaler Wohnlage bei € 10,41/m²,

bei guter Wohnlage bei € 11,75,00/m²

bei sehr guter Wohnlage bei 12,49/m².

Gemäß den Erfahrungen der SV bei Vermietungen kann angemerkt werden, dass die Mietpreise in allen Kategorien gestiegen sind, insbesondere bei Kleinwohnungen.

4.2. Wohneinheit Top W 2

Im der SV übermittelten MV (welcher nicht unterfertigt ist und Mietbeginn und Mietende, wohl versehentlich, dasselbe Datum ausweisen) ist die Hauptmiete (die SV geht von Nettomiete zuzügl. 10% Ust aus) mit € 486,53 zuzüglich Betriebs- und Heizkosten angeführt.

Diese ergibt einen rechnerischen Nettomietzins von rund € 17,40/m², zumal die Wohnnutzfläche rund 25,34 m² beträgt. Im MV ist die Fläche mit rund 29,00 m² angegeben.

Dieser Mietpreis darf sicherlich als im obersten Bereich angesetzt gesehen werden, zumal die Wohnung über keinen modernen und zeitgemäßen Zustand und Ausstattung verfügt.

Im Rahmen der gutachterlichen Vorsicht, Berücksichtigung von marktkonformen Mieten und dem Zustand der Wohnung setzt die SV daher rechnerisch fiktiv einen Mietzins in der Höhe von € 14,00/m² an und ergibt sich somit rechnerisch fiktiv ein Nettomietzins von € 354,76.

Der Kapitalisierungszinsfuß wird von der unterfertigten SV mit 3,5 % angesetzt. Dieser Wert entspricht der Marktlage für derartige Objekte, denn das Kriterium für die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Im Allgemeinen bewegen sich die Zinssätze für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser zwischen 2,0 % und 5,5 %. Die SV setzt den Zinssatz mit großer gutachterlicher Vorsicht an. Der von der unterfertigten SV gewählte Zinssatz entspricht auch der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen.

Somit ergibt sich rechnerisch Folgendes:

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren			
Bodenwertanteil für Miteigentumsanteile lt. Grundbuch		€	31.400,00
Ableitung Jahresreinertrag			
Miete pro Monat		€	354,76
Jahresrohertrag	€ 354,67 x 12 Mon.	€	4.257,12
abzgl. Mietausfall, Bewirtsch., Instandhaltung	ca. 15 %	€	638,56
Jahresreinertrag		€	3.618,56
abzgl. Verzinsung des Bodenwertes	3,5 % des BW	€	1.099,00
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	2.519,56
x Vervielfältiger laut Tabelle	20,84 (RND 38 J, Zins 3,5 %)	€	52.507,63
zzgl. Bodenwert		€	31.400,00
Ertragswert		€	83.907,63
Ertragswert rechnerisch gerundet		€	83.900,00

Die Ermittlung des Zwischenwertes im Ertragswertverfahren ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt für Top W 2 gerundet einen Betrag von

€ 83.900,00

4.3. Wohneinheit Top W 53

Die bewertungsgegenständliche Top W 53 war zum Zeitpunkt des Lokalausgleichs und nach Angaben der Parteien und Parteienvertretern vor Ort bestandsfrei.

Für eigengenutzte oder leerstehende Einheiten wird im Rahmen der Ertragswertberechnung ein fiktiver, marktkonformer Mietzins rechnerisch angesetzt.

Die SV zieht daher für die Fläche von rund 20,79 m², gerundet mit 21,00 m² eine rechnerisch fiktive Nettomiete von € 14,00/m² heran.

Die SV erachtet diese Miete für vertretbar, in Anlehnung an das Oben gesagte und die starke Nachfrage nach kleineren leistbaren Mieteinheiten.

Der Kapitalisierungszinsfuß wird von der unterfertigten SV mit 3,5 % angesetzt. Dieser Wert entspricht der Marktlage für derartige Objekte, denn das Kriterium für die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Im Allgemeinen bewegen sich die Zinssätze für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser zwischen 2,0 % und 5,5 %. Die SV setzt den Zinssatz mit großer gutachterlicher Vorsicht an. Der von der unterfertigten SV gewählte Zinssatz entspricht auch der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beeedeten Sachverständigen.

Somit ergibt sich rechnerisch Folgendes:

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren			
Bodenwertanteil für Miteigentumsanteile lt. Grundbuch		€	27.220,00
Ableitung Jahresreinertrag			
Miete pro Monat		€	294,00
Jahresrohertrag	€ 294,0 x 12 Mon	€	3.528,00
abzgl. Mietausfall, Bewirtsch., Instandhaltung	ca. 15 %	€	529,20
Jahresreinertrag		€	2.998,80
abzgl. Verzinsung des Bodenwertes	3,5 % des BW	€	952,70
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	2.046,10
x Vervielfältiger laut Tabelle	20,84 (RND 38 J, Zins 3,5 %)	€	42.640,72
zzgl. Bodenwert		€	27.220,00
Ertragswert		€	69.860,72
Ertragswert rechnerisch gerundet		€	69.860,00

Die Ermittlung des Zwischenwertes im Ertragswertverfahren ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt für Top W 53 gerundet einen Betrag von

€ 69.860,00

Verkehrswert:

Bei den beiden bewertungsgegenständlichen Objekten Top W 2 und Top W 53 handelt es sich in erste Linie um Renditeobjekte. Die SV zieht daher den Ertragswert als Verkehrswert heran. Der Sachwert dient informativen Zwecken.

Nach gängiger Lehre wird keine Gewichtung der beiden ermittelten Werte im Sachwert- und Ertragswertverfahren mehr durchgeführt.

Somit ergibt sich wie folgt:

Verkehrswert der 30/2025 Anteilen mit denen **WE an Top W 2** untrennbar verbunden ist beträgt somit **€ 83.900,00**.

Verkehrswert der 26/2025 Anteilen mit denen **WE an Top W 53** untrennbar verbunden ist beträgt somit **€ 69.860,00**.

Marktanpassung:

Die SV erachtet keine Anpassung an den Markt im gegenständlichen Fall für notwendig.

5. Frage zum Erlös bei gemeinsamer oder getrennter Verwertung der beiden Einheiten Top W 2 und Top W 53

Gemäß den Erfahrungswerten der SV ergeben sich bei getrennter oder gemeinsamer Verwertung der beiden Wohneinheiten Top W 2 und Top W 53 keine nennenswerten Unterschiede im Erlös.

Kleinwohnungen lassen sich einzeln gut verwerten.

VERGLEICHSWERTE

Im Zusammenhang mit den nachstehend aufgelisteten Vergleichspreisen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich dabei lediglich um eine Auswahl zu Vergleichszwecken. Neubauten erzielen in der Regel höhere Verkaufspreise.

Grundstücke:

TZ 2207/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 8969 KG 92001, Grundstück in 6850 Dornbirn, GST-Fläche: 1.719,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 405.000,00, Kaufpreis/m²: € 1.500,00.

TZ 3308/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 7455 KG 92001, Grundstück in 6850 Dornbirn, Ziehrerweg 15, GST-Fläche: 597,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 570.000,00, Kaufpreis/m²: € 954,77.

TZ 4225/2023: Verkauf der Liegenschaft in EZ 11648 KG 92001, Grundstück in 6850 Dornbirn, GST-Fläche: 613,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 707.500,00, Kaufpreis/m²: € 1.154,15.

TZ 3/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 9712 KG 92001, Grundstück in 6850 Dornbirn, GST-Fläche: 731,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 680.000,00, Kaufpreis/m²: € 930,23.

Wohnungen:

TZ 381/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 15523 KG 92001, Wohnung in 6850 Dornbirn, Nutzfläche: 59,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 325.000,00,

TZ 413/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 10811 KG 92001, Wohnung in 6850 Dornbirn, Nutzfläche: 36,86 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 173.000,00,

TZ 520/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 2359 KG 92001 Dornbirn, Wohnung in 6850 Dornbirn, Kreuzgasse, Nutzfläche: 42,83 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 274.000,00,

TZ 927/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 10825 KG 92001, Wohnung in 6850 Dornbirn, Sandgasse, Nutzfläche: 42,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 180.000,00,

TZ 5116/2024 Verkauf der Liegenschaft in EZ 2359, KG 92001, Wohnung in 6850 Dornbirn, Riedgasse, Nutzfläche: 56,03 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 345.000,00,

TZ 198/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 2359 KG 92001, Wohnung in 6850 Dornbirn, Riedgasse, Nutzfläche: 42,86 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 292.000,00,

IV. ZUSAMMENSTELLUNG

Die Sachverständige erachtet vor dem Hintergrund des ihr bekannten und kontinuierlich beobachteten Realitätenmarktes für den nachstehend ermittelten Wert keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert für erforderlich.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 11018 KG 92001 Dornbirn beträgt zum Bewertungsstichtag für

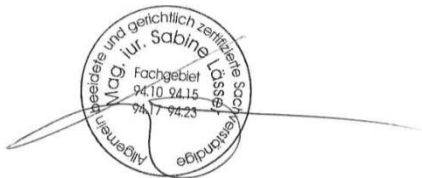
30/2025 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 2 verbunden ist € 83.900,00

(in Worten: Dreiundsechzigtausendneuhundert)

26/2025 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 53 verbunden ist € 69.860,00

(in Worten: Neunundsechzigtausendachthundertsechzig)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. iur. Sabine Lässer

Bregenz, am 21.03.2025

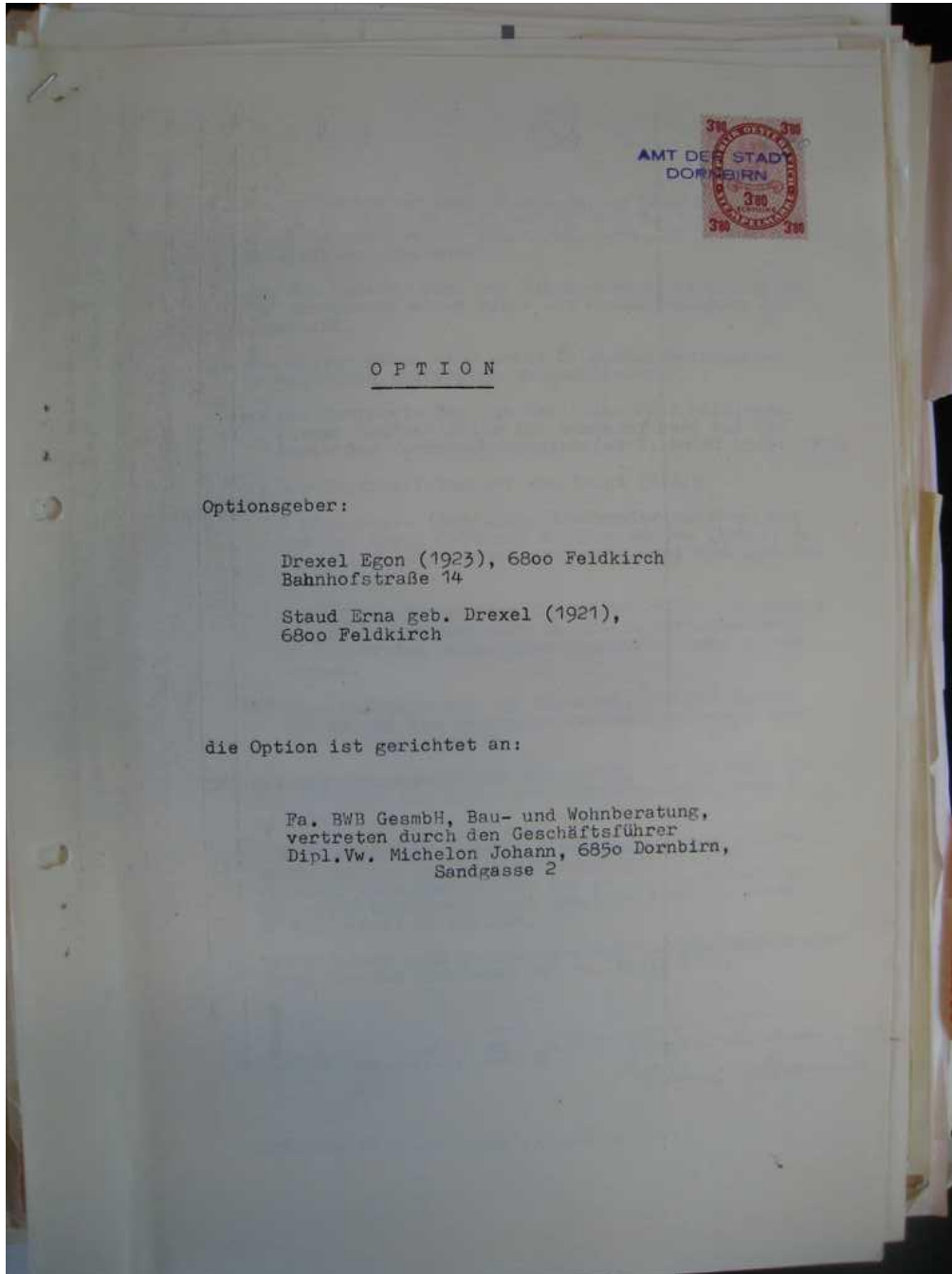
1 Ausfertigung an den Auftraggeber
1 Ausfertigung für die unterfertigte SV zur Ablage

V. ANLAGEN MIT VERZEICHNIS

- Planunterlagen
- Optionsvertrag vom 15.03.1973
- Baugrundlagenbestimmung der Stadt Dornbirn vom 22.03.1973
- Baubeschreibung Arch. DI Hans Burtscher vom 22.05.1973
- Schreiben der BWB vom 04.06.1973 / Bauvolumen Terrassenhaus
- Schreiben des Arch. DI Hans Burtscher vom 18.06.1973 / Baueingabe Austauschpläne
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-149/Bau/73 vom 30.07.1973 / Abbruch des Hauses
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 30.08.1973 / Baubewilligung für den Neubau eines Wohnblockes
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 19.10.1973 / Bewilligung von Vorarbeiten
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 31.10.1973 / Aufschiebende Wirkung der Berufung gegen die Baubewilligung
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 02.11.1973 / Abweisung Berufungsantrag
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/73 vom 23.11.1973 / Berichtigung
- Parifizierung BM Gebhard Kalb zu Msch 6/74
- Nachtrag zur Parifizierung des BM Gerhard Kalb vom 11.03.1974, TZ 3933/74
- Festigkeitsberechnung für den Aufzug 1974
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.06.1974
- Schreiben der Vorarlberger Gasgesellschaft vom 22.08.1974 / Ölfeuerungsanlage samt technischer Beschreibung

- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/73 vom 10.11.1975 / Benützungsbewilligung
- Bauansuchen Fa. Schwarz Energietechnik vom 27.05.2015 / Errichtung einer Solaranlage
- Stellungnahme des Amtssachverständigen der Stadt Dornbirn vom 26.06.2015 / Anbringung einer Solaranlage
- Bescheid der Stadt Dornbirn, Zl. d131.9-219/2015-1-8 vom 20.07.2015 / Anbringung einer Solaranlage
- Kaufvertrag zu TZ 385/2019 vom 19.10.2018
- Energieausweis des Gerhard Bohle vom 18.02.2022
- E-Mail der Stadt Dornbirn, Stadt- und Verkehrsplanung, Philipp Bechter vom 03.03.2025 / Diverses mit SV
- § 14 V-RPG – Jusline
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.05.2019, 14.06.2023 und 07.11.2024
- Eigentümerschreibungen der Immo Plus ImmobilienverwaltungsGmbH vom 01.01.2025 für Wohnung Top W 2 und Top W 53
- Mail Stadt Dornbirn, Abgaben vom 06.03.2025 / Einheitswert und Grundsteuermessbetrag
- E-Mail der Immo Plus ImmobilienverwaltungsGmbH vom 11.03.2025 / Diverses – SV
- Mietvertrag Top W 2 (nicht unterfertigt)

➤ Optionsvertrag vom 15.03.1973



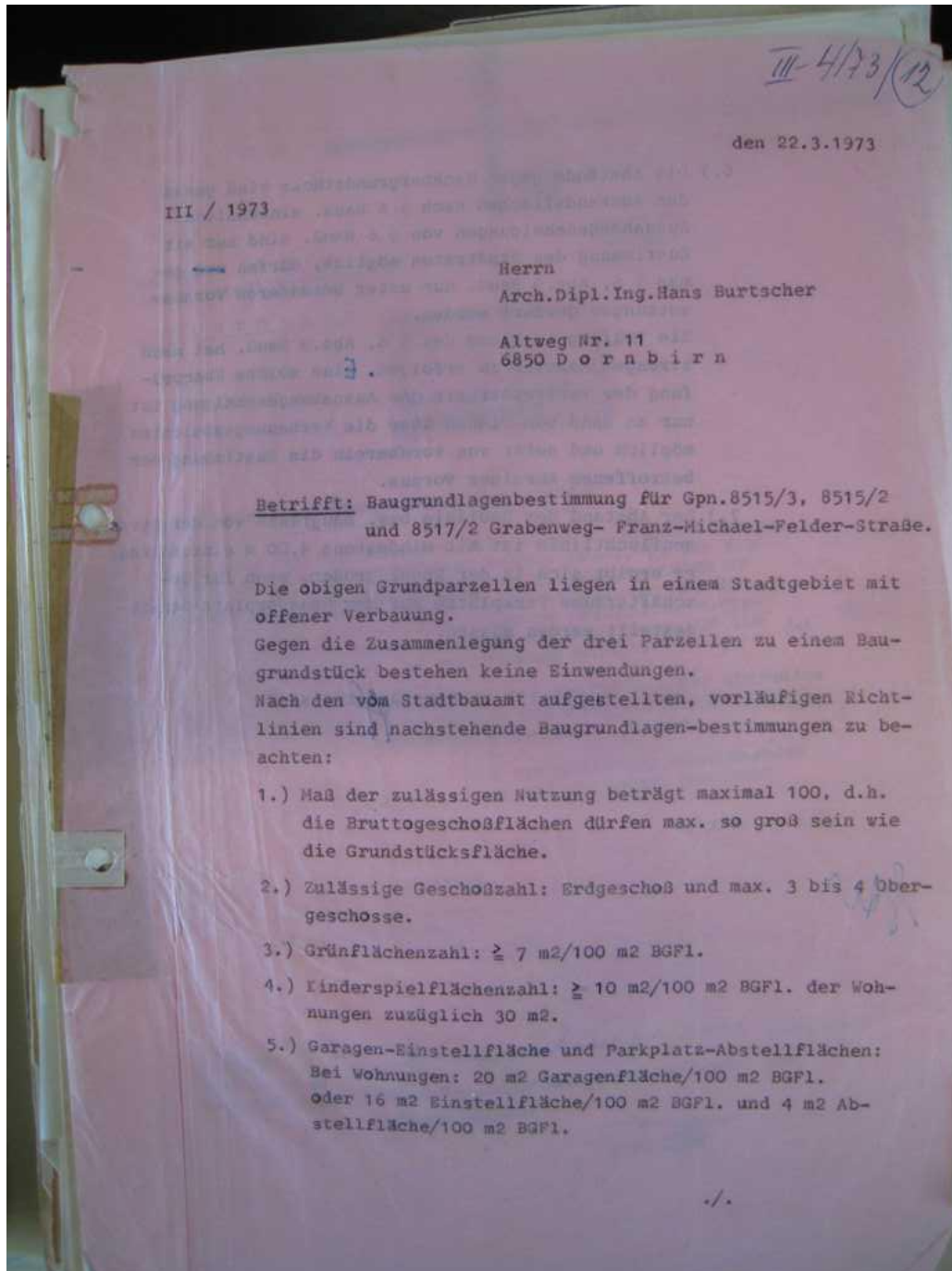
1. Die Optionsgeber sind je zur Hälfte Eigentümer der GP 85 15/2, 85 15/3 und 85 17/2 und der BP 28 68 und 1845 in EZL. 1768, 4255, 42 56 KG Dornbirn, Grabenweg.
2. Die BWB GesmbH, Bau- und Wohnberatung, beabsichtigt die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf obigen BP.
3. Die Optionsgeber sind unter folgenden Bedingungen bereit einen Kaufvertrag abzuschließen:
 - a) der Kaufpreis beträgt Schilling fünf Millionen. Dieser Kaufschilling ist wertgesichert auf der Basis des Verbraucherpreisindex I, Monat April 1973.
 - b) der Kaufschilling ist wie folgt fällig:
S 500.000,-- (Schilling fünfhunderttausend) bis zum 30. April 1973 und S 4.500.000,-- (Schilling viermillionenfünfhunderttausend) bei Abschluß des Kaufvertrages.
 - c) es ist den Verkäufern freigestellt, den Kaufpreis bar zu übernehmen oder in den zu errichtenden Baulichkeiten Wohn- oder Geschäftsfläche zu erwerben.
 - d) alle Rechtskosten und Gebühren, die aus dieser Option und dem Verkaufsvertrage erwachsen, trägt die Optionsnehmerin.
4. Die Optionsnehmerin hat das Recht, als Käuferin die Käuferschaft des Wohn- und Geschäftshauses namhaft zu machen.
5. Die Optionsgeber verpflichten sich, nach erfolgter Anzahlung die Liegenschaft umgehend pfandfrei zu stellen. Nach Rücksprache mit den Optionsgebern ist mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten die obige BP Mieterfrei zu stellen.
6. Diese Option geht beiderseits auf die Rechtsnachfolger über. Sie ist befristet mit 30. April 1974.

Feldkirch, am 15. III. 73

Erna Horwath

Feldkirch, am

➤ Baugrundlagenbestimmung der Stadt Dornbirn vom 22.03.1973



➤ Baubeschreibung Arch. DI Hans Burtscher vom 22.05.1973

ARCHITEKT		DIPL. ING. HANS BURTSCHER	
			BEHÖRDLICH BEFUGT UND BEEIDET 6850 DORNBIERN, ALTWEG 11, TEL. 2021
		IHR ZEICHEN:	(1)
		IHRE NACHRICHT:	
		MEIN ZEICHEN:	Lu/ak
		DATUM:	1973 05 22
<u>BAUBESCHREIBUNG</u> zum Projekt			
VORHABEN - GRABENWEG in Dornbirn			
Bauträger:	BWB - Bau - und Wohnberatung, G.m.b.H. Dornbirn, Niedgasse 1		
Bauabsicht:	Anrichtung von Wohnungseigentum		
Planung und Btll.	Hiro Arch. Dipl. Ing. Burtscher,		
Bauaufsicht:	Dornbirn		
Statik:	Dipl. Ing. Anann, Staud.		
Baugrund:	Das Projekt soll an der Kreuzung Fr. M. Felderstrasse - Grabenweg auf folgenden CP bzw. BP errichtet werden: CP 8515/2, CP 8515/3 mit BP 1845 und BP 2866, CP 8517/2. Der Baugrund ist im Besitz von Herrn Drexel Egon und Frau Staud Erna, geb. Drexel, beide wohnhaft in Feldkirch, Bahnhofstrasse 14 und soll auf die künftigen Wohnungseigentümer grund- bücherlich überschrieben werden. Das Recht zur Ausführung liegt vor.		
Anrainer:	CP 8517/1-197 Molkereibrauerei und CP 8515/4-197 Huber Karl, Dornbirn Schillerstrasse 1 Dipl. Ing. Huber Guntra Dornbirn, Dr. Weiblstr. 1 Anann Walter, Wien XIX, Kasgraben 13		

ARCHITEKT
DIPL. ING. HANS BURTSCHER
DORNBIERN / Altweg 11 • Telefon 2021
John Elisabeth, Innsbruck,
König-Lauringstr. 6
Kleevein Gertrude, St. Johann
i.T. Kaiserstrasse 9
GP 6705/2 Broger Hedwig, Dornbirn
Grabenweg 5
GP 6701/1 Broger Herlinde, Dornbirn,
Grabenweg 5
GP 8517/3 Hammerle Augusta, Dornbirn,
F.M. Felderstrasse 10

- Baugrundlagen: a/ Unser Ansuchen vom 15.3.73 und die Stellungnahme des Amtes der Stadt Dornbirn vom 22.3.73
b/ Die grundbücherlich festgelegte Vereinbarung zwischen den seinerzeitigen Eigentümern Alois Drexel u. Eugen Raab, wonach Ersterer für die Zustimmung zur Errichtung eines Flugdaches an der Grenze das Gegenrecht erhält, dort ebenfalls bis an die Grenze zu bauen.
- Bausituation: Das Baugrundstück ist horizontal und bedingt durch seine Form eine Eck-Lösung.
- Baugestaltung: Baukörper mit E + 4 im Eckbereich und terrassenförmiger Abstufung zur Fr. M. Felderstrasse bzw. zur GP. 8515/4 (Bahnseite!)
- Bauprogramm: 10 Büroräume im EG, im Raumverband.
3 Ap.
3 2-Zi- Wohnungen
2 3-Zi- Wohnungen
11 4-Zi- Wohnungen
Der Grossteil der Wohneinheiten ist mit Dachterrassen bzw. Balkonen ausgestattet.
Eine Raumverschiebung im vorgesehenen Raum-Programm entsprechend der Käuferwünsche ist möglich.
Die Geschosse werden über 3 Treppenanlagen und 2 Personenaufzüge erschlossen.

DORNBIERN / Grabenweg 11 • Telefon 2021

Maße der baulichen
Nutzung:

Eruttogeschossfläche 2215 m²
Baugrundfläche 1927 m² = 1,14

Grünflächen +
Kinderspielflächen:

erforderlich 7x22,18 = ca 155,00 m²
10x22,18 = ca 220,00 m²
375,00 m²

ausgewiesen
Baugrundfläche 1 927,00 m²

verbaute Fläche
einschl. Abstellflächen +
Hofeinfahrt - 1 318,00 m²
Grün- u. Kinderspielfl. 609,00 m²

PKW - Einstell- u.
Abstellflächen:

erforderlich
Einstellfl. 16x22,18 = 352,00 m²
Abstellfl. 4x22,18 = 88,00 m²
440,00 m²

ausgewiesen
Einstellfl. 198,50 m²
Abstellfl. strassenseitig 188,50 m²
hofseitig 30,00 m²
417,00 m²

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind wie folgt er-
rechnet:

Fassadenflächen mit Fenster
2x2,72 = (5,44-0,90)x0,9 = 4,08
3x2,72 = (8,16-0,90)x0,9 = 6,57
4x2,72 = (10,88-0,90)x0,9 = 8,98
5x2,72 = (13,60-0,90)x0,9 = 11,43

Die Abstandsflächen sind im Plan Nr.
73-08 ausgewiesen.

Techn. Einrichtungen:

Zentrale Heizungsanlage mit Ölfeuerung.
Die Möglichkeiten für umweltfreundliche
Gasheizung werden geprüft.

2 Personenaufzüge für jeweils 3 Personen.

ARCHITEKT
DIPL. ING. HANS BURTSCHER
DORNBIERN / Altweg 11 • Telefon 2021

Baukonstruktion:

St-Beton-Stützen mit Flachdecken.

Wohnungstrennwände in 25 cm Vollsteinen
oder 30 cm Hohlsteinen oder doppel-
schaligen Gipsdielen 7 bzw. 10 cm.

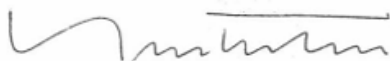
Raumtrennwände in Gipsdielen 7 bzw. 10 cm

Wärme und Schalldämmung entsprechend den
einschlägigen Ö-Normen.

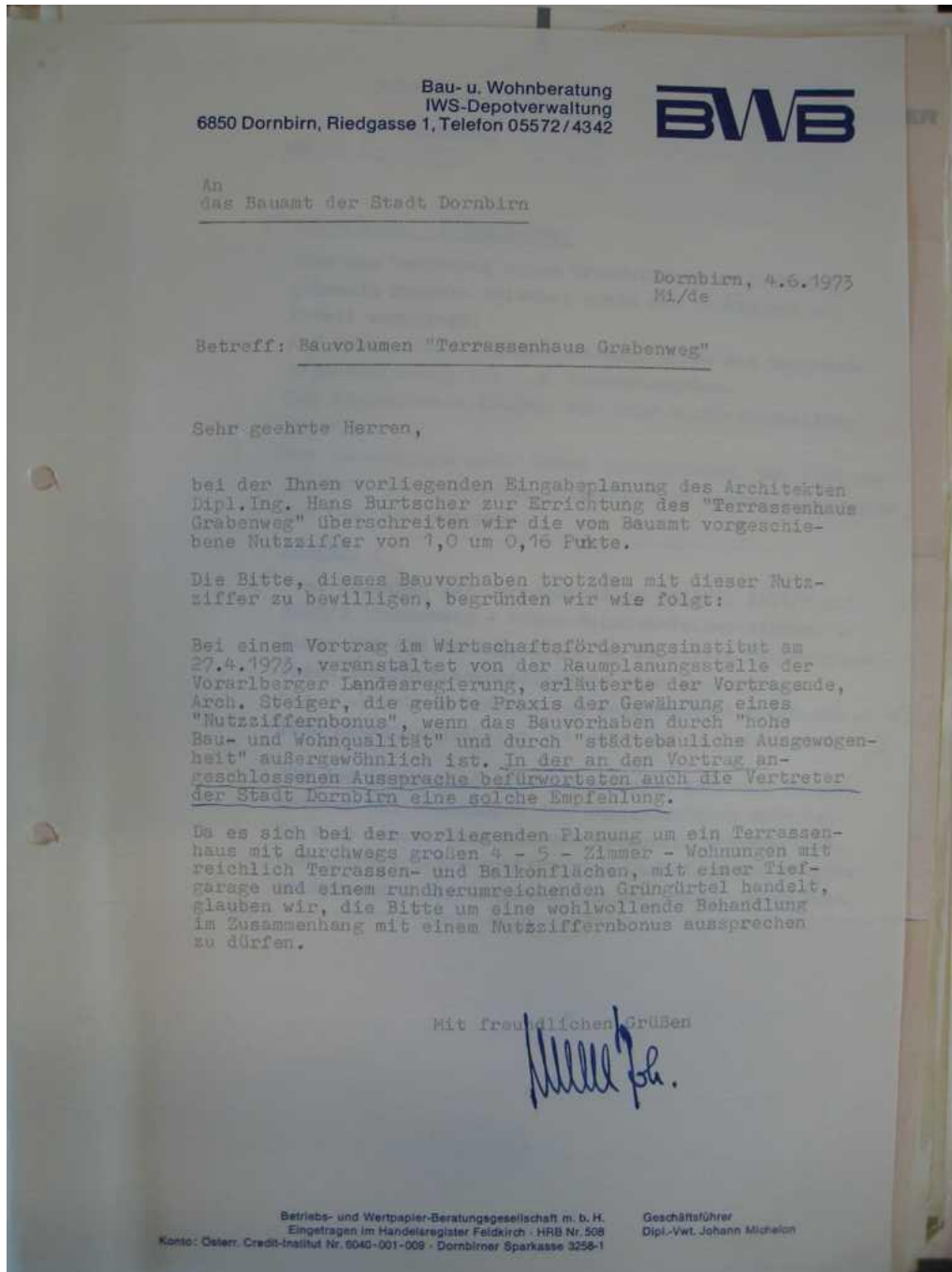
Flachdächer in Bitumen - Presskiesein-
deckung mit inneren Entwässerungen.

Baudurchführung:

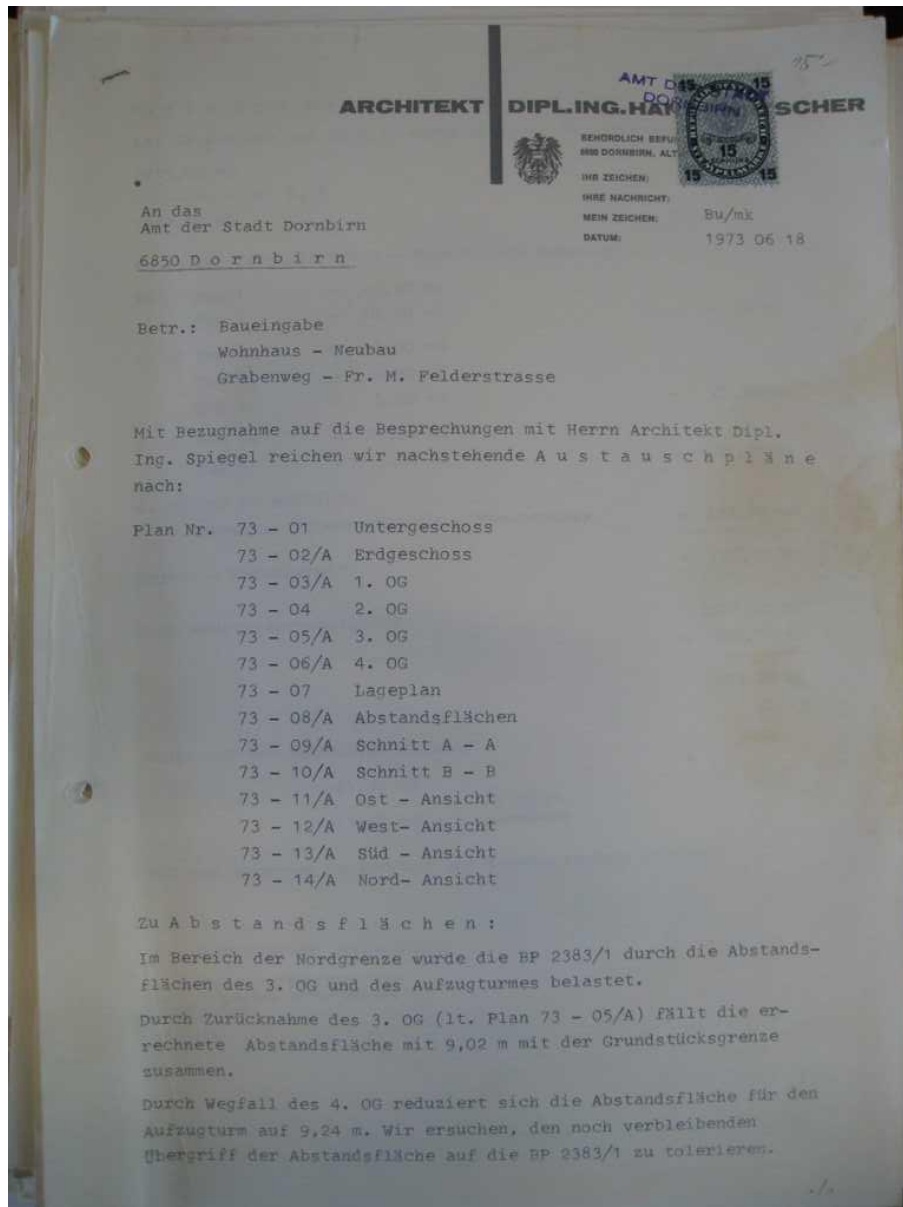
Sämtliche Arbeiten werden gemäß den
baubehördlichen Vorschriften an kon-
zessionierte Unternehmungen vergeben.

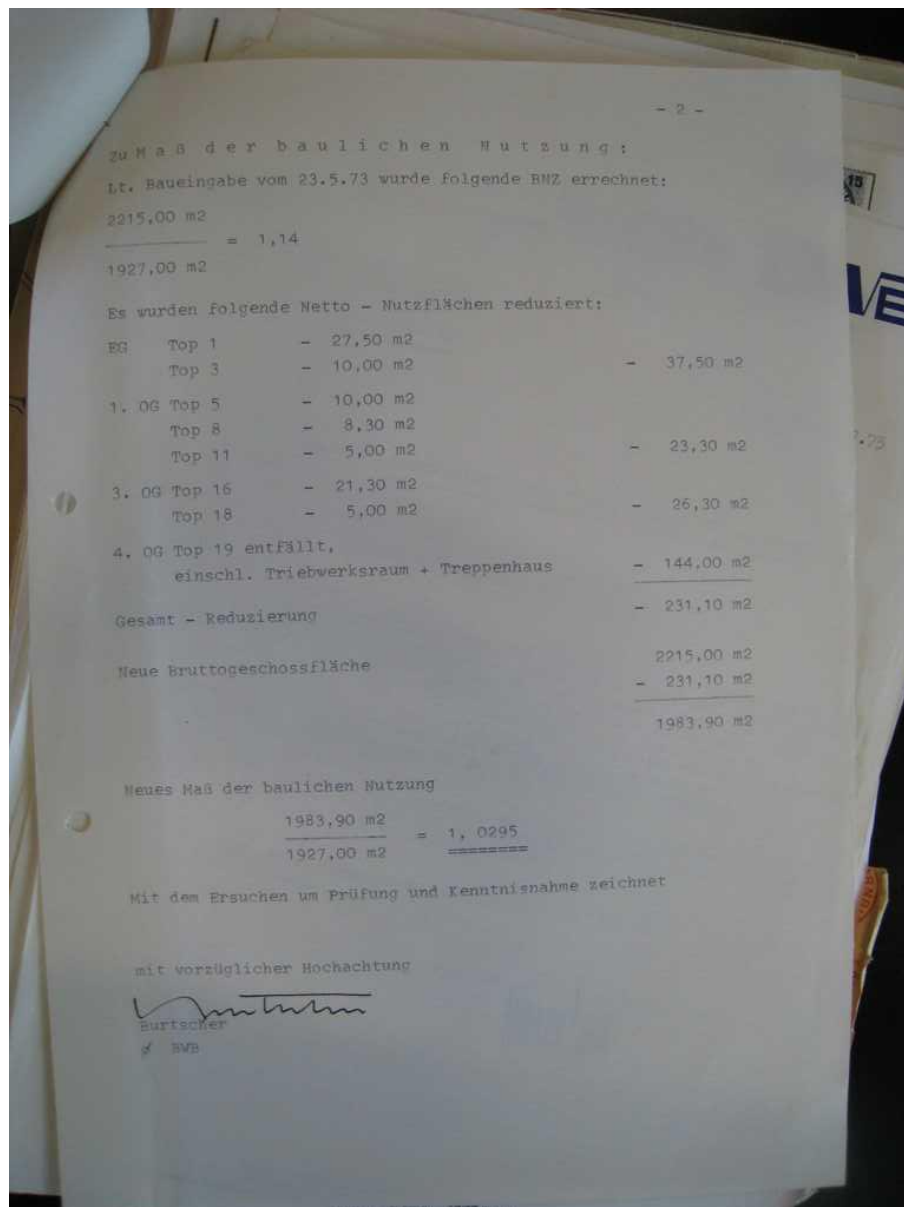


➤ Schreiben der BWB vom 04.06.1973 / Bauvolumen Terrassenhaus

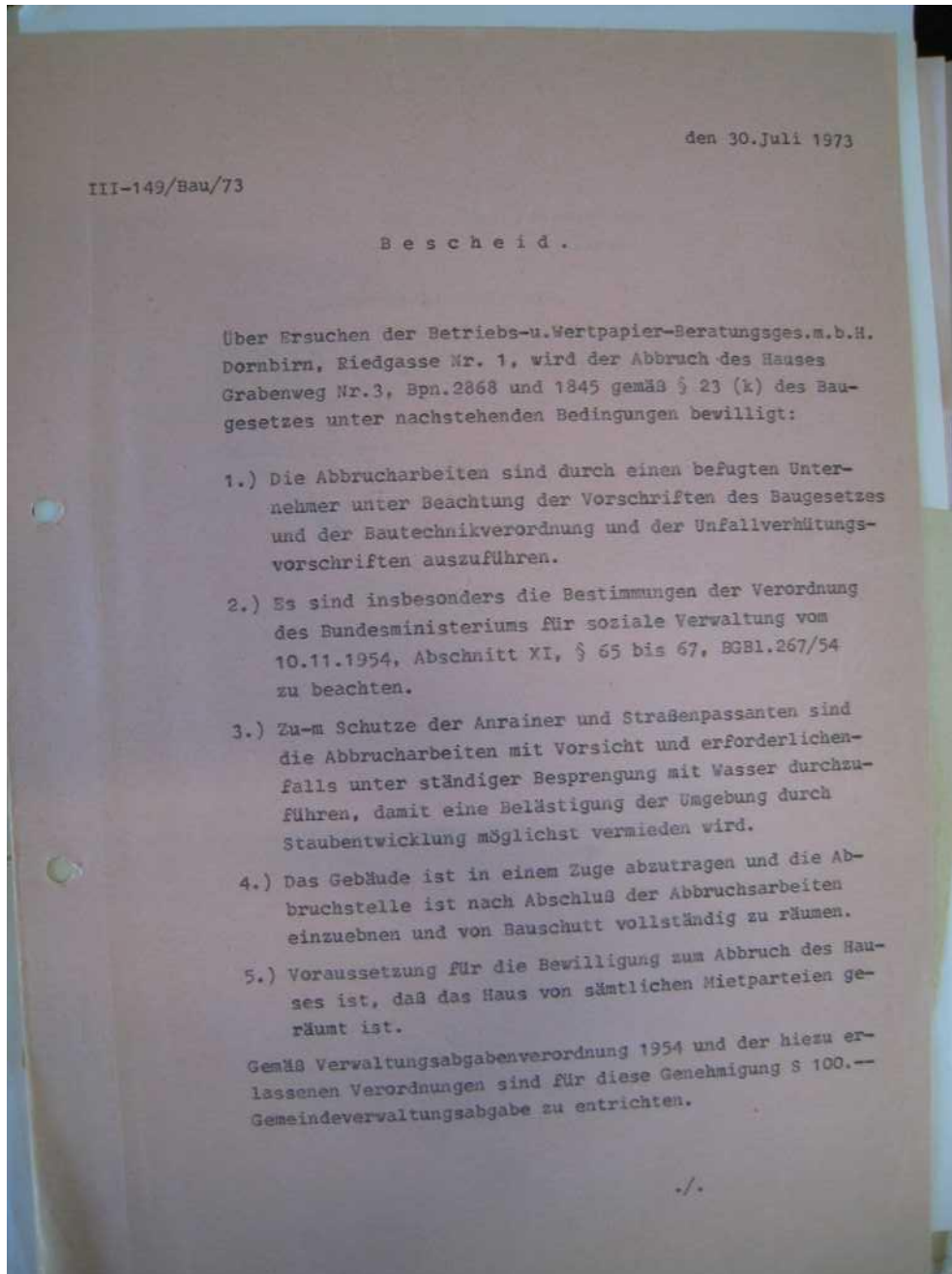


- Schreiben des Arch. DI Hans Burtscher vom 18.06.1973 / Baueingabe
Austauschpläne

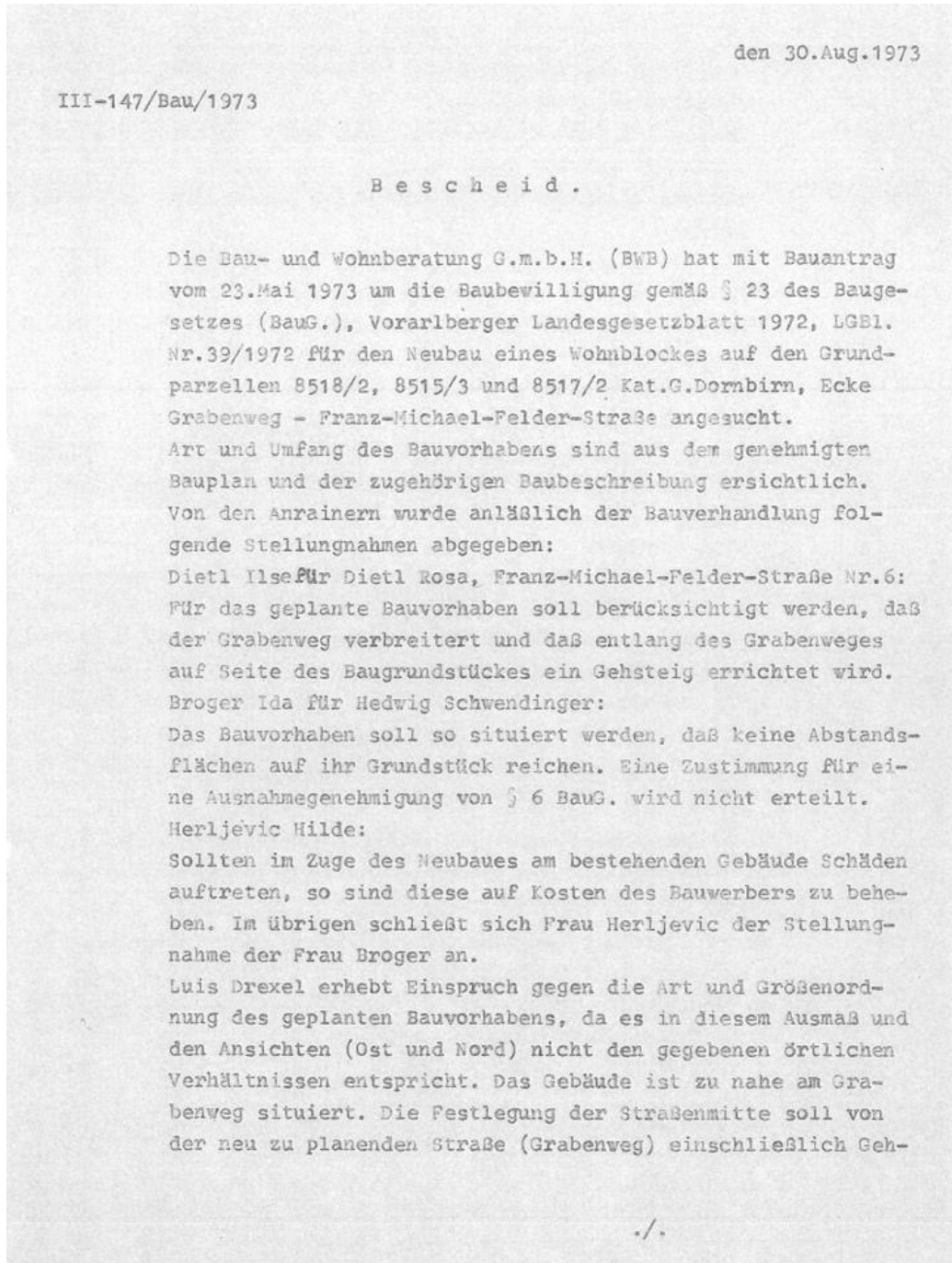




- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-149/Bau/73 vom 30.07.1973 / Abbruch des Hauses



- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 30.08.1973 / Baubewilligung für den Neubau eines Wohnblockes



steig auf Seite des Bauwerbers berechnet werden.

Hämmerle Augusta:

Sollte der Empfang des Fernsehens durch das gegenständliche Bauvorhaben verschlechtert oder gestört werden, so hat der Bauwerber die Korrektur auf seine Kosten durchzuführen.

Die Begrenzung zum Nachbar muß so erstellt werden, daß keine Schäden oder eine Störung durch Kinder entstehen können. Sollten durch die Bauführung am Wohngebäude Franz-Michael-Felder-Straße Nr.10 oder an sonstigen Einrichtungen auf Gp.8517/3 Schäden verursacht werden, so hat der Bauwerber diese Schäden auf seine Kosten zu beheben.

Event. Niveauunterschiede sind durch Stützmauern zu trennen. Störungen durch die vorhandene Müllablage sind durch den Bauwerber selbst zu beheben.

Weiss Theodor:

Gefährdungen, Behinderungen, Verschmutzungen, Beschädigungen durch Baugeräte- und Baupersonal an seinen Grundstücken und Gebäuden sind verlässlich hintanzuhalten, bzw. es sind Schäden durch ausreichende Versicherungen zu decken. Dies gilt insbesondere für Baukräne mit ausschwenkbaren Armen, die über Anrainergrundstücke- und Dächer hinwegreichen. Die anliegenden Straßenstücke sind laufend von Aushubmaterial und sonstigem Bauschutt zu säubern.

Die Stromfreileitungen zum Kellereigebäude dürfen nicht unterbrochen werden, sollten diese verlegt werden, so ist vorher die Stromzufuhr zu sichern.

Von Ida Broger, Herlinde Herljevic, Luis Drexel und Rosa Dietl wurde mit Schreiben vom 11.7.1973, eingelangt beim Amt der Stadt Dornbirn am 17.7.1973, gegen das gegenständliche Bauvorhaben Einspruch erhoben.

- 2 -

Spruch:

Das obige, im genehmigten Bauplan dargestellte und in der angeschlossenen Baubeschreibung erläuterte Bauvorhaben wird gemäß §§ 31 und 32 BauG. unter folgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt:

- 1.) Das Bauvorhaben ist unter Beachtung aller einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Bedingungen auszuführen, insbesondere ist zu beachten:
 - a) das Baugesetz (BauG.), (LGBL.Nr.39/1972),
 - b) die Bautechnikverordnung (BTv), (LGBL.Nr.41/1972),
 - c) die Schutzraumverordnung und die Öltankverordnung (LGBL.Nr.4/1968, LGBL.Nr.19/1965),
 - d) die Kanalordnung der Stadt Dornbirn (Stadtvertretungsbeschuß vom 17.12.1971),
 - e) das Luftreinhaltegesetz (LGBL.Nr.47/1971) und die dazu ergangenen Brennstoff- und Abgaseverordnung (LGBL.Nr.48/1972),
 - f) die ÖNORMEN B 2450 bis 2452 über Aufzüge,
 - g) das Straßengesetz (Str.G.), LGBL.Nr.8/1969,
 - h) die allgemeine Dienstnehmerschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung,
 - i) der genehmigte Bauplan und die zugehörige Baubeschreibung.

Die in den Merkblättern, Beilagen I, II, III, V enthaltenen Hinweise sind lediglich Auszüge aus den zit. Gesetzen, Verordnungen, Stadtvertretungsbeschlüssen und Berechtigungen der Stadt Dornbirn, sie entheben den Bauverber und den verantwortlichen Bauführer nicht von der Beachtung der Gesetze, Verordnungen und Vorschriften in deren vollen Umfange.

./.

- 2.) Die Abstände gegen die Nachbargrenzen und gegen die Straße sind gemäß Lageplan und den auf Grund des § 6 BauG. eingetragenen Abstandsflächen einzuhalten.
Die Höhenkote des Erdgeschoßfußbodens wird mit + 1.20 m über dem Grabenweg beim nördlichen Hauseingang (Planachse 8) festgelegt.
Die hÄ. Grüneintragung im Bauplan ist zu beachten.
Die Aussteckung des Bauvorhabens mittels Schnurgerüst und Angabe des Fixpunktes für die Höhenlage des Gebäudes ist dem Stadtbauamt spätestens drei Tage vor Baubeginn zur Überprüfung bekanntzugeben.
- 3a) Sämtliche Abwässer einschließlich der Fäkalien aus den Wasserspülklosetten sind im Mischsystem in den städtischen Kanal im Grabenweg einzuleiten.
- b) Die Einleitung hat an einer einzigen Stelle zu erfolgen, sodaß sämtliche Kanäle innerhalb des Grundstückes in einem einzigen Sammelkanal zusammenzufassen sind.
- c) Der Anschluß an den städtischen Kanal ist über einen Kontrollschacht herzustellen.
Wird kein vorhandener Kontrollschacht benützt, ist ein solcher neu zu erstellen und begeh- und befahrssicher mit Gußeisendeckel abzudecken.
- d) Sämtliche Schächte sind mit Trockenwetterrinne ohne Absetzgrube auszuführen.
- e) Das Gefälle der Kanalleitungen hat mindestens 2 % zu betragen.
- f) Bei Gefahr von Beimischung von Benzin sind Benzinabscheider, bei fetthaltigen Wasser Fettabscheider einzubauen.
- g) Im übrigen sind die Kanalordnung und die Beilagen IV und V vollinhaltlich zu beachten.
- h) Aus der Herstellung, dem Bestande, einer Änderung oder Entfernung der Kanalleitungen und des Kanalanschlusses dürfen der Stadt Dornbirn keinerlei Kosten erwachsen.

- 3 -

Solche Kosten sind von den Bauwerbern oder ihren Rechtsnachfolgern zu tragen.

- i) Für die Benützung des städtischen Kanales ist eine laufende Kanalbenützungsgebühr nach Maßgabe des jeweiligen Stadtvertretungsbeschlusses zu entrichten.
- k) Die Stadt Dornbirn behält sich ausdrücklich vor, für den Anschluß der Liegenschaft an den städtischen Kanal eine Anschlußgebühr mittels eigenem Bescheid vorzuschreiben, sobald der entsprechende Stadtvertretungsbeschuß über die Anschlußgebühren vorliegt.
- l) Über die gesamte Kanalisationsanlage ist ein Kanalisierungsplan, bestehend aus Lageplan und Längsschnitten mit Angabe des Gefälles und der Querschnitte spätestens 14 Tage vor Durchführung der Kanalarbeiten der Baubehörde zur Überprüfung und Genehmigung einzureichen.
- 4.) Vor Durchführung der nachstehenden Arbeiten und Montagen sind der Baubehörde die Planungsunterlagen zur Überprüfung und nachträglichen Genehmigung vorzulegen:
 - ✓ a) Gemäß Punkt 3 l der Kanalisierungsplan,
 - ✓ b) die vom Technischen Überwachungsverein vorgeprüften Aufzugspläne,
 - ✓ c) die Detailpläne und Beschreibung für die Ölfeuerungsanlage.
- 5.) Bedingungen für die Tiefgarage:
 - a) In der Tiefgarage ist durch eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage ein achtfacher Luftwechsel pro Stunde sicherzustellen.
 - b) Die Abgase der Tiefgarage sind über das Dach zu führen.
 - c) Die Pläne über die Lüftungsanlage unter Berücksichtigung des Lärmschutzes und unter Berücksichtigung der Verhin-

./.

derung einer Geruchsbelästigung für die Umgebung, für die Terrassen und für die Wohnungen sind zur Überprüfung und Genehmigung der Baubehörde rechtzeitig, vor Beginn der Montagearbeiten, besser vor Vergabe dieser Arbeiten, nachzureichen.

- d) In der Garage sind mindestens 3 Feuerlöscher nach ÖNORM F 1050 und F 1051 an leicht erreichbaren und gut sichtbaren Stellen, beim Eingang, beim Stiegenhaus zwischen Achse 3 und 4, sowie beim Eingang in den Heizraum bereitzustellen. Die Feuerlöscher sind in längstens zweijährigen Intervallen fachmännisch überprüfen zu lassen.
 - e) Von der Fahrbahn der Garageneinfahrt ist ein mindestens 60 cm breiter Fußgänger-Gehsteig mit einem mindestens 10 cm ~~breiten~~ ^{hohen} Schrammbord abzusetzen.
 - f) Neben dem normalen Netzanschluß ist eine entsprechende, vom Netz unabhängige Notbeleuchtung zu installieren.
 - g) Sämtliche Zu- und Ausgänge von der Tiefgarage zu den Stiegenhäusern sind durch Brandschleusen abzusichern. Sämtliche Türen von der Tiefgarage zu angrenzenden Räumen, Stiegenhäusern etc. sind als Brandschutztüren auszuführen.
- 6.) Der Bauabstand zum Grabenweg ist von dem derzeitigen Fahrbahnrand mit mindestens 7.50 m einzuhalten. Zufolge des erhöhten Verkehrsaufkommens, verursacht durch das gegenständliche Bauvorhaben sind die für eine Verbreiterung der Fahrbahn des Grabenweges auf 6.00 m erforderlichen Grundflächen aus den für das gegenständliche Bauvorhaben gewidmeten Grundparzelle kostenlos in das öffentliche Gut zu übereignen. Für die Erstellung des Gehsteiges entlang des Grabenweges gelten die Bestimmungen des Straßengesetzes, LGBl. Nr.8/1969.

- 4 -

- 7.) Jede Planänderung, auch bezüglich der Inneneinteilung des Gebäudes ist vor der Durchführung zur Genehmigung der Baubehörde vorzulegen.
- 8.) Für die Ausführung des südlichen Stiegenhauses mit der gewendelten Treppe sind besonders die Bestimmungen der Bautechnikverordnung (BTV), LGEI.Nr.41/1972 zu beachten. Der Durchgang vom Hauseingang zur Stiege hat eine lichte Breite von mindestens 1.20 m zu erhalten.
- 9a) Das Maß der zulässigen Nutzung darf 100 nicht überschreiten, d.h. die Bruttogeschossflächen dürfen max. so groß sein wie die Grundstücksfläche.
- b) Für 100 m² Bruttogeschossfläche sind mindestens 7 m² Grünflächen zu errichten.
- c) Für 100 m² Bruttogeschossfläche der Wohnungen sind 10 m², zuzüglich für das ganze Gebäude 30 m² als Kinderspielflächen zu widmen.
- d) Oberirdisch sind 13 Autoabstellplätze, in der Tiefgarage 15 Autoeinstellplätze bereitzustellen.
- 10.) Gemäß § 37, Abs.4 BauG. sind unbeschadet anderer gesetzlicher Vorschriften bei der Bauausführung alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen zu gewährleisten und um vermeidbare Belästigungen, insbesondere durch Lärm und Staub, hintanzuhalten.
Im Falle der Beschädigung nachbarlichen Gutes ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Schadenersatz zu leisten.
- 11.) Die Einwendungen der Nachbarn, Ida Broger, Ilse Dietl, Luis Drexel, Augusta Hämmerle, Hilde Herljevic und Theodor Weiss werden gemäß § 30, Abs.2 BauG. als unzulässig zurückgewiesen, bzw., soweit sie sich auf das Privatrecht stützen, auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

./.

12.) Die Einwendungen der Nachbarn Broger, Herljevic, Drexel, Dietl, laut Schreiben vom 11.7.1973, eingelangt am 17.7.1973, finden, soweit sie nicht schon bei der Bauverhandlung vorgebracht oder von Amts wegen behandelt wurden, gemäß § 42, Abs.1 AVG 1950 keine Berücksichtigung und werden daher als verspätet vorgebracht zurückgewiesen.

13.) Schlußbestimmungen:

Zufolge des umfangreichen Projektes bleiben weitere Vorschriften durch die Baubehörde oder über Antrag des Arbeitsinspektorates, des Marktkommissärs oder des städt. Bauamtes vorbehalten, falls sich solche im Interesse der Sicherheit der Bewohner des Hochhauses, im Interesse einer Vermeidung von Immissionen für die Umgebung, im Interesse der Besucher des Supermarktes und der dort beschäftigten Dienstnehmer nachträglich als notwendig erweisen.

Für diese Baubewilligung ist gemäß Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.38/1954 in der Fassung LGBl.21/1968 eine Gemeindeverwaltungsabgabe von 2.000.-- S und gemäß §§ 76 und 77 AVG ein Barauslagenersatz in Höhe von 50.-- S, zusammen somit 2.050.-- S zu entrichten.

Begründung:

Vorstehende Bedingungen stützen sich auf die zit. Gesetze und Verordnungen sowie auf das Ergebnis der Bauverhandlung. Die mündliche Bauverhandlung war den beteiligten Nachbarn durch eine rechtzeitige Ladung und noch überdies durch Anschlag an der Gemeinde- (Amtstafel) bekanntgemacht worden. Gemäß § 42, Abs.1 AVG 1950 sind daher Einwendungen, die nicht spätestens am Tage vor Beginn der Bauverhandlung bei der Behörde oder während der Bauverhandlung vorgebracht werden, nicht zu berücksichtigen". Die Bauverhandlung fand am 11.7.1973 an Ort und Stelle statt.

Die gegenständlichen Einwendungen der Anrainer Broger, Herljevic, Drexel und Dietl wurden aber erst mit Schreiben vom

- 5 -

11.7.1973, eingelangt bei der Behörde am 17.7.1973, vorgebracht. Sie waren daher als verspätet zurückzuweisen, soweit sie nicht nur eine Wiederholung bzw. sprachliche Präzisierung der bei der Bauverhandlung mündlich vorgebrachten Einwendungen waren. Die Einwendungen der Frau Dietl sind gegenstandslos geworden, da die Stadt ohnedies eine Verbreiterung des Grabenweges mit Gehsteig vorgesehen hat. Desgleichen sind die Einwendungen der Frau Ida Broger bezüglich Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gegenstandslos, da für das Bauvorhaben keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich sind.

Frau Herlinde Herljevic brachte vor, daß allenfalls auftretende Schäden an ihrem Gebäude, verursacht durch die gegenständliche Bauführung, auf Kosten des Bauwerbers behoben werden sollten. Diese Einwendung stützt sich auf das Privatrecht und war daher auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Die Einwendungen des Luis Drexel betreffen andere als die im § 30, Abs.1 BauG. angeführten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und waren daher als unzulässig zurückzuweisen. Sie sind insbesondere gegen Art und Größe des Bauvorhabens gerichtet und bezweifeln die Kapazität der vorhandenen Kanalisation.

Auch die Einwendungen der Augusta Hämmerle und des Theodor Weiss sind größtenteils privatrechtlicher Natur und mußten daher auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden, soweit nicht durch diesen Bescheid verfügt wurde.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung beim Amt der Stadt Dornbirn schriftlich oder telegraphisch einzubringen ist.

Der Bürgermeister:



./.

Ergeht an:

Bau- und Wohnberatung G.m.b.H. (BWB), Dornbirn, Kiedgasse 1
Frau Herlinde Herljevic, Dornbirn, Grabenweg Nr. 5
Frau Auguste Hämmerle, Dornbirn, Franz-Michael-Felder-Str.10
Herrn Luis Drexel, Dornbirn, Grabenweg Nr.10
Frau Rosa Dietl, Dornbirn, Franz-Michael-Felder-Str.6
Frau Hedwig Schwendinger, Dornbirn, Erlösenstraße Nr. 11
Herrn Theodor Weiss, Dornbirn, Bahnhofstraße Nr. 30

sp/gh'

Mugel

Amt der Stadt
D o r n b i r n
Stadtbauamt

B E I L A G E I

Betrifft: Baubescheid vom 30.8.1973, Zl.III-147/Bau/1973.

Auszug aus den Bedingungen des Baugesetzes (BauG.), der Bautechnik-VO. (BTV) und der Baueingabe-VO., sowie sonstiger einschlägiger Verordnungen, die bei der Ausführung eines Bauvorhabens (Bauwerk, Gebäude) zu beachten sind, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit der Bestimmungen, die vom Bauwerber oder seinem Bauführer in ihrem vollen Umfange zu beachten sind:

- 1.) Die Bauarbeiten dürfen nur durch befugte Unternehmer unter Beachtung der Vorschriften des BauG., der BTV und der Unfallverhütungsvorschriften plan- und beschreibungsgemäß ausgeführt werden, soweit nicht im Baubescheid Abweichungen vorgeschrieben werden. Die Baupläne sind von dem mit der Baudurchführung beauftragten befugten Unternehmer bei ihrer Einreichung, spätestens 8 Tage vor Baubeginn beim Stadtbauamt zu unterfertigen. Diesem ist auch der Baubescheid zur Einsichtnahme und Unterfertigung vorzulegen. Der mit der statischen Berechnung beauftragte Statiker (Zivilingenieur für Bauwesen oder Baumeister) ist der Baubehörde mit dem Antrag auf Baubewilligung sofort bekanntzugeben. Dieser hat vor Baubeginn zu bestätigen, daß er die statische Berechnung u. Überwachung übernommen hat. Über die Notwendigkeit der Vorlage der statischen Berechnung wird im Baubescheid entschieden. Diese Bedingung gilt insbesondere auch für die Fundamente bei schlechten Bodenverhältnissen. Wird kein Zivilingenieur beauftragt, behält sich die Baubehörde vor, die Überprüfung der statischen Berechnung auf Kosten des Bauwerbers durch einen Zivilingenieur vornehmen zu lassen.
- 2.) Die Situierung des Bauvorhabens hat gemäß Lageplan und Beschreibung zu erfolgen. Grüneintragungen im Lageplan sind zu beachten. Die Aussteckung der Baulinien ist dem Stadtbauamt spätestens fünf Tage vor Baubeginn bekanntzugeben. Jede eigenmächtige Änderung der vorgeschriebenen und überprüften Baulinien ist verboten.

./.

Vor Überprüfung der Baulinien an Hand des Schnurgerüstes darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Nachträgliche bauliche Änderungen, die auf Grund einer Nichtbeachtung dieser Bedingungen vorgeschrieben werden müssen, gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn der Baubescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Es ist Sache des Bauwerbers, sich rechtzeitig von der Baubehörde bestätigen zu lassen, daß der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist.

- 3.a) Der Ausbau von privaten Erschließungswegen geht zu Lasten des Bauwerbers. Für solche Wege übernimmt die Gemeinde keine Erschließungskosten. Privatrechtliche Vereinbarungen wegen Benützung und wegen des Ausbaues von privaten Zufahrtswegen werden durch die Erteilung des Baubescheides nicht berührt und es ist Sache des Bauwerbers, sich solche Rechte zu sichern und die Berechtigung der Baubehörde nachzuweisen. Ohne Nachweis der Verbindung des Baugrundstückes mit den öffentlichen Verkehrsflächen darf mit einem Bau nicht begonnen werden.

Für Kostenbeiträge für die Herstellung von Gehsteigen und Fahrbahnen öffentlicher Verkehrsflächen, für deren Neubau oder deren Ausbau bei bestehenden Straßen gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Straßengesetz 1969. Kostenvorschreibungen oder Kostenersatzvereinbarungen werden in einem eigenen Verfahren geregelt.

- b) Der Bauwerber hat an den Zufahrtswegen alle Schäden zu beheben, die an denselben durch das Bauvorhaben verursacht werden, insbesondere als Haftpflichtiger alle erforderlichen Sofortmaßnahmen zu treffen, wenn der Schaden einen Unfall verursachen kann.

Wird die Instandsetzung, u.a. auch die Reinigung der Zufahrtstraßen von Bauschmutz verweigert oder nicht rechtzeitig oder nicht einwandfrei durchgeführt, wird sie von der Gemeinde auf Kosten des Bauwerbers durchgeführt. Auf öffentlichen Verkehrsflächen darf keinerlei Baumaterial gelagert oder aufbereitet werden.

- 2 -

- c) Bei Aufgrabungen aller Art, sowohl innerhalb des Grundstückes, wie auch insbesondere im Gehsteig- oder Straßengrund, haben sich der Bauwerber oder die von ihm beauftragten Unternehmer bei den zuständigen Dienststellen über das eventuelle Vorhandensein von Kabeln und Leitungen der Vorarlberger Kraftwerke - AG., der Post- u. Telegrafenvverwaltung, der Vorarlberger Gasgesellschaft u.ä. zu erkundigen. (Siehe auch Beilage V)
- 4.) Straßenseitige Einfriedungen aller Art sind genehmigungspflichtig, alle übrigen Einfriedungen, wenn sie massive Fundamente erhalten.
- 5.) Mit einem Bau darf nur begonnen werden, wenn die Versorgung mit Trink- und Nutzwasser sichergestellt ist. Ist eine städtische Wasserversorgung möglich, so ist der Neubau an das städtische Wasserleitungsnetz anzuschließen. Der Bauwerber hat ein Ansuchen an das städtische Wasserwerk unter Beilage eines Lage- u. Bauplanes einzureichen. Die Bedingungen werden ihm dortselbst bekanntgegeben. Jede eigene provisorische Wasserversorgung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Baubehörde und der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn als Wasserrechtsbehörde. Der Nachweis ist mit der Einreichung des Bauantrages zu erbringen.
- 6.) Für die Ableitung von Schmutzabwässern und Fäkalien im Mischsystem ohne Hauskläranlage ist die Beilage V zu beachten. Werden die Fäkalien von Wasserspülklosetten in Dreikammerklärgruben geleitet, gelten für deren Ausführung die ÖNORMEN B 2501 und B 2502. Die Klärgrube ist vollständig getrennt vom übrigen Mauerwerk wasserdicht herzustellen oder innen wasserdicht zu verputzen, begeh- und geruchsicher abzudecken und durch Höherführung der Abfalleitung über Dach zu entlüften. Ev. Sickergruben sind mindestens 2.00 m von der Nachbargrenze, auf eigenem Grund so anzulegen, daß eine Versickerung gewährleistet ist und die Nachbargrundstücke hierdurch nicht nachteilig berührt werden. Wird bei Bewilligung einer Sickergrube nachträglich festgestellt, daß eine Versickerung der Hausabwässer infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist der Überlauf aus der Klärgrube einwandfrei zu verschließen und es müssen die Schmutzabwässer und die Fäkalien periodisch entleert

./.

und abtransportiert werden. Die Baubehörde behält sich weitere Vorschriften ausdrücklich vor. Schmutzabwässer jeder Art dürfen ohne wasserrechtliche Genehmigung nicht in offene Gräben abgeleitet werden. Nur Dachabwässer dürfen ohne wasserrechtliche Genehmigung in offene Gräben eingeleitet werden, jedoch nur unter Beachtung von Anrainerinteressen und mit Zustimmung von Anrainern, wenn es sich bei dem Graben um ein Privatgewässer handelt. (Grenzgräben zwischen zwei Parzellen)

Die gesamte Kanalisationsanlage ist bei erforderlicher Klärgrube so anzulegen, daß nach Einführung der Schwemmkanalisation die Klärgrube jederzeit ausgeschaltet werden kann. Wird ein neuer vorschriftsmäßiger Kanal von der Stadt oder einer Interessentengruppe erstellt, so erlischt jede evtl. behelfsmäßige Abwasserbeseitigung, auch bei wasserrechtlicher Genehmigung derselben durch die Bezirkshauptmannschaft und es ist der Anschluß der Liegenschaft an diesen neuen Kanal gemäß Kanalordnung der Stadt Dornbirn herzustellen.

Für die Benützung von städtischen Kanälen oder Vorflutgräben werden die laufenden Kanalbenützungsgebühren gemäß dem jeweils gültigen Stadtvertretungsbeschluß eingehoben. Die Stadt behält sich ausdrücklich die nachträgliche Verschreibung einer Kanalanschlußgebühr mittels eigenem Bescheid vor.

Bei Feststellung von Mißständen und Belästigungen der Nachbargrundstücke infolge jedweder Abwasserableitung behält sich die Baubehörde die Verschreibung der notwendigen baulichen Maßnahmen vor.

- 7.) Die elektrischen Lichteinrichtungen sind durch befugte Gewerbetreibende unter Beachtung der einschlägigen Fachvorschriften und jener der Vorarlberger Kraftwerke AG. auszuführen und instandzuhalten. Auf die Vorschriften der Bautechnik-VO. über die Verlegung von Fundamentierdrähten wird hingewiesen. Die Fundamentierdrähte sind vor Beginn der Fundierungsarbeiten zu verlegen. Vor Beginn der Fundierungsarbeiten ist daher der mit der Verlegung der Fundamentierdrähte beauftragte Elektroinstallateur beizuziehen und zweckmäßigerweise dem Stadtbauamt mündlich oder schriftlich bekanntzugeben oder aufzufordern, beim Stadtbauamt die Übernahme der Installation zu melden.

- 3 -

- 8.) Die Fundamente sind auf tragfähigen Grund und in frostsichere Tiefe zu führen. Zwischen den Fundamenten und dem aufgehenden Kellermauerwerk sowie zwischen Keller- und Erdgeschoßmauerwerk ist eine waagrechte Isolierung und soweit die Außenmauern unter Terrain liegen, eine senkrechte Isolierung anzubringen. Bildet das Baugrundstück eine Hanglage, so ist für eine einwandfreie Ableitung des Bergdruckwassers und für statisch richtig bemessene Stützmauern Vorsorge zu treffen.
- 9.) Zur Verhinderung der Zerstörung von metallischen Einbauten, wie der Stahlbetonarmierungen, im Beton eingelegten Rohrleitungen u.ä. ist die Verwendung von aggressiven Zusätzen zum Baumaterial untersagt. Die Bestimmungen der ÖNORM B 3302, Richtlinien für Beton, Baustoffe und maßgenormte Tragwerkteile, sowie für Zuschlagstoffe von Beton und Zementmörtel, Ziffer 3 und 4 sind bei der Bauausführung genau einzuhalten.
- 10.) Bei der Ausführung von Rauchfängen und Feuerungsanlagen sind die Vorschriften der §§ 24 bis 28 der BTV zu beachten. Für den Kaminbau dürfen nur Vollziegel oder amtlich zugelassene Kaminformsteine verwendet werden.
- 11.) Beim Einbau einer Ölfeuerungsanlage und bei der Lagerung von Heizöl sind die Vorschriften der 19. Verordnung der Vorarlberger Landesregierung vom 14.7.1965 über Ölfeuerungsanlagen (Öltankverordnung = ÖTV) zu beachten. (Siehe Beilage III)
- 12.) Bei Erstellung oder Einbau einer Garage sind die Bedingungen gemäß Beilage II zu beachten.
- 13.) Eventuelle Grüneintragungen im Bauplan sind zu beachten.
- 14.) Wesentliche Änderungen des Bauplanes sind genehmigungspflichtig und bedürfen der vorherigen Baugenehmigung. (§ 35 BauG.)

./.

- 15.) Die Fertigstellung des Rohbaues ist spätestens 14 Tage nach Rohbauvollendung und die Vollendung des gesamten Bauvorhabens spätestens zwei Wochen vor der beabsichtigten Benützung zwecks Erteilung der Benützungsbewilligung der Baubehörde bekanntzugeben.
- Mit der Meldung über die Fertigstellung des Rohbaues ist gleichzeitig der Kaminbefund des zuständigen Kaminkehrermeisters der Baubehörde unaufgefordert und zwar vor Beginn der Verputzarbeiten vorzulegen. Spätestens mit der obigen Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens sind die bewilligungspflichtigen Planabweichungen nachzuweisen. Ohne Vorlage des Kaminbefundes wird keine Schlußüberprüfung durchgeführt und keine Benützungsbewilligung erteilt.
- 16.) Ein Baubescheid verliert seine Gültigkeit, wenn mit dem Bau innert zwei Jahren nach Erhalt des Bewilligungsbescheides nicht begonnen wurde oder der begonnene Bau länger als zwei Jahre unterbrochen wird. (§ 36 Bau-G.)
- 17.) Wie eingangs erwähnt, handelt es sich bei den vorstehenden Hinweisen nur um Auszüge aus den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen und sowohl der Bauwerber, wie auch die Bauausführenden sind verpflichtet, Gesetze und Verordnungen in ihrem vollen Umfange zu beachten.

Amt der Stadt
D o r n b i r n
Stadtbauamt

BEILAGE II

Betrifft: Baubescheid vom 30.8.1973, Zl.III-147/Bau/1973.

Bedingungen für die Einstellräume für Kraftfahrzeuge:

- a) Die elektrischen Einrichtungen in der Garage sind nach den Sondervorschriften für feuer- und explosionsgefährliche Räume und jenen der Vorarlberger Kraftwerke AG. durch befugte Gewerbetreibende auszuführen und instandzuhalten.
Insbesondere ist darauf zu achten, daß die elektrischen Lampen mit einer auch die Fassung dicht umschließenden Glaschutzglocke versehen und die elektrischen Schalter funken-sicher ausgeführt sind. Elektrische Handlampen sind mit einem Schutzkorb zu versehen, der gut, isolierend auf dem Griff sitzt.
- b) Die Garagentüren sind nach außen aufschlagend und in geöffnetem Zustand feststellbar einzurichten und entweder aus Eisen herzustellen oder an der Innenseite mit Blech zu beschlagen. In gleicher Weise ist auch der Türstock mit Blech zu verkleiden, falls dieser aus Holz erstellt ist.
- c) Zur ausreichenden Entlüftung der Garage ist in der Nähe der Decke und des Fußbodens je eine Entlüftungsöffnung einzubauen.
- d) Bei Einrichtung einer Feuerung für die Beheizung der Garage muß die Feuerung vom Garagenraum vollkommen getrennt sein. Außerdem dürfen Heizkörper und Heizrohre in der Garage keine höhere Oberflächentemperatur als 250° erreichen können.
- e) In der Garage ist das Rauchverbot und das Verbot des Laufens des Kraftwagenmotors bei geschlossenen Türen leicht sichtbar und in dauerhafter Weise anzuschlagen.
- f) Für die Lagerung von Treibstoff und Ölvorräten gelten die gesetzlichen Bestimmungen für Mineralöle. Leere Benzin-fässer dürfen in Garagen nicht gelagert werden.

./.

g) Für die erste Löschhilfe bei einem Garagenbrand ist pro 50 m² Garagenfläche an leicht erreichbarer Stelle ein behördlich anerkannter Handfeuerlöscher bereitzustellen. In der Garage dürfen keine leicht entflammbaren Materialien, ölgetränkte Putzwolle etc. gelagert werden.

h) Wird in der Garage ein Wasserablauf erstellt, so ist in diesem ein behördlich anerkannter Benzinabscheider einzubauen.

i) Sofern die Zufahrtsstraße (Weg mit oder ohne Grundparzellennummer) noch nicht endgültig ausgebaut ist, übernimmt die Stadt Dornbirn keinerlei Haftung für das künftige Niveau der Straße bei deren evtl. Ausbau.

Jedwede Änderung der Garageneinfahrt infolge des Straßenausbaues und infolge einer damit verbundenen Änderung des Niveaus haben der Bauwerber oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei Tiefgaragen im Untergeschoß oder Keller erstreckt sich diese Ablehnung jedweder Haftung auch auf die allfällige Unbenützbarkeit des Garagenraumes, wenn die Einfahrt infolge eines evtl. Straßenausbaues zu steil wird und die Benützung aus Gründen der Sicherheit für den Straßenverkehr untersagt werden muß.

k) Für gewerbliche Betriebe bleiben besondere Vorschriften vorbehalten.

Amt der Stadt
D o r n b i r n
Stadtbauamt

B E I L A G E III

Betrifft: Baubescheid vom 30. 8. 1973, Zl. III-147/Bau/1973.

Auszug aus der 19. Verordnung der Vorarlberger Landesregierung vom 14.7.1965 über Sicherheitserfordernisse für Ölfeuerungsanlagen (Öl-tankverordnung = ÖTV), die bei Ausführung einer Ölfeuerung zu be-achten sind, jedoch ohne Vollständigkeit der Bestimmungen, die vom Bauwerber oder seinem ausführenden Unternehmer in ihrem vollen Um-fange zu beachten sind:

- 1.) Für die Ölfeuerungsanlage und die Lagerung des Heizöles gelten die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 der Bautechnikverordnung (BTV) und der zit. ÖTV.
- 2.) Die Wände der Lagerräume sind so hoch flüssigkeits- und öldicht auszuführen, daß die zu lagernde Heizölmenge von dem so gebil-detten Auffangraum aufgenommen werden kann.
Der Zugang muß oberhalb dieses Auffangraumes liegen. Außerdem sind die Fußböden in Heiz- und Lagerräumen flüssigkeits- und öldicht herzustellen.
- 3.) Der Zugang zu Heizräumen ist mit mindestens 0.80 x 1.80 m und zu Lagerräumen mit mindestens 0.80 x 0.80 m zu bemessen.
- 4.) Durch den Lagerraum führende Zugänge in den Heizraum sind un-zulässig, wenn der Heizraum sonst keinen Zugang besitzt.
Heiz- und Lagerräume müssen, wenn sie miteinander in Verbin-dung stehen, durch eine versperrbare, mindestens feuersichere Türe getrennt sein.
- 5.) Türen und Fenster sowie sonstige Öffnungen in den Umfassungs- und Scheidewänden der Heiz- und Lagerräume müssen feuersicher ausgeführt sein. Türen sind überdies in Richtung des Fluchtwe-ges aufschlagend und selbsttätig ins Schloß fallend einzurich-ten. Öffnungen in Decken müssen feuerfest hergestellt sein.
- 6.) Die Lagerräume sind mindestens mit einer Lüftungsöffnung ins Freie zu versehen. Der Gesamtquerschnitt der Öffnungen, die möglichst quadratisch oder kreisrund auszubilden sind, hat min-destens 625 cm² zu betragen.

./.

- 7.) Heizräume sind durch direkt ins Freie führende Fenster oder durch Lüftungsrohre zu be- und entlüften.
- 8.) In der Nähe der Eingangstüre zum Heizraum ist mindestens ein für die Bekämpfung von Elektro- und Ölbränden geeigneter Handfeuerlöscher bereitzuhalten. Dieser ist längstens alle zwei Jahre von einem Fachmann nachweislich überprüfen zu lassen.
- 9.) An der Türe zum Lagerraum ist ein Hinweis anzubringen, daß das Rauchen und das Betreten mit offenem Licht verboten ist.
- 10.) Über die Eignung der Kaminanlage zur Einleitung der Rauchgase aus der Ölfeuerungsanlage hat der Bauwerber vom zuständigen Kaminkehrermeister eine Bestätigung (Attest) anzufordern, welche vom Bauwerber aufzubewahren und der Baubehörde zumindest in Abschrift vorzulegen ist.
Ohne Attest, sowie bei Feststellung von Mängeln am Kamin darf dieser nicht benützt werden.

Amt der Stadt
D o r n b i r n
Stadtbauamt

BEILAGE V

Besondere Bedingungen für die Verlegung von Leitungen je-
der Art in Gemeindestraßen:

- 1.) Die zum Einbau vorgesehenen Leitungen mit Ausnahme von Kanalleitungen sind im Straßenbereich in einer Tiefe von 1 m in Zementrohren $\varnothing$ 10 - 20 cm zu verlegen. Diese Schutzrohrleitung ist mit mindestens einem 10 cm starken Betonmantel zu umhüllen.
- 2.) Aufgrabung:
Die Baugrube ist in Schichten von 20 cm wieder zuzufüllen. Das Material ist so zu verdichten, daß dieselbe Tragfähigkeit wie früher entsteht. Für das Zufüllen ab einer Tiefe von 1 m unter der Straßendecke ist frostsicheres Kies zu verwenden. Die Baugrube ist fahrsicher bis auf Fahrbahnhöhe zu schließen. Alle Sicherheitsmaßnahmen sind vom Auftraggeber für die Leitungsverlegung zu veranlassen.
- 3.) Schließung des Fahrbahnbelages:
Bis zur endgültigen Schließung der Fahrbahndecke durch den städtischen Bautrupp ist die Aufgrabungsstelle sofort nach Fertigstellung der Grabarbeiten mit Kaltmischgut oder Beton straßenniveaugleich zu schließen. Größere Fahrbahnschließungen hat der Bauwerber durch eine konzessionierte Straßenbaufirma wieder fachgerecht schließen zu lassen und zwar sofort nach erfolgter Aufgrabung. Nachsetzungen sind mit dem gleichen Material, das die Fahrbahndecke aufweist, umgehend auszugleichen.

Der Bauwerber ist für alle Schäden und Regressansprüche Dritter gegenüber der Stadt Dornbirn haftbar, die durch eine unsachgemäße, mangelhafte oder nicht rechtzeitige Schließung der Straßendecke oder Behebung von Nachsetzungen entstehen.

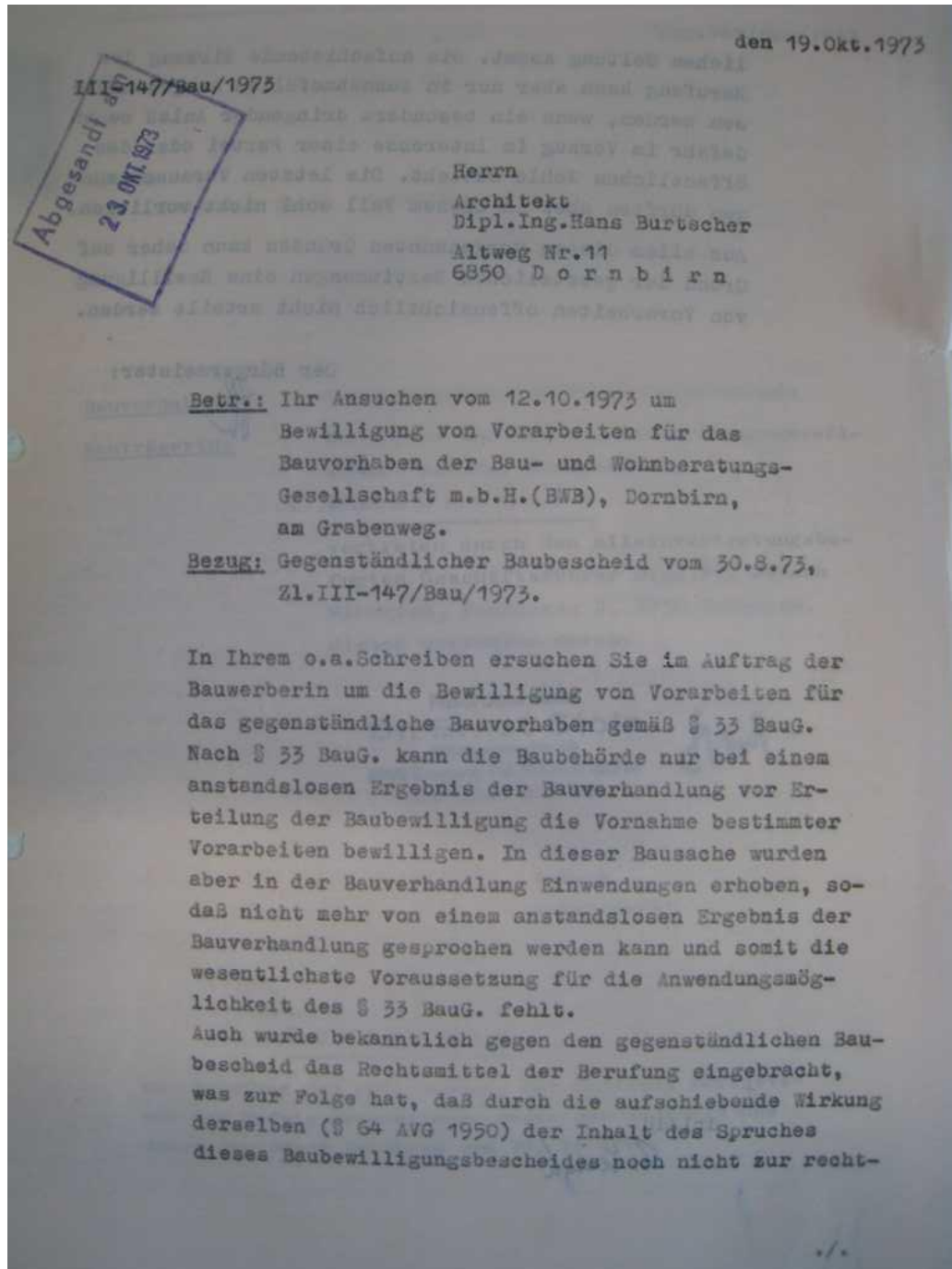
./.

Kommt der Verpflichtete den obigen Bedingungen nicht rechtzeitig nach, besteht Gefahr im Verzuge und erhält die Stadt Kenntnis hiervon, behält sich die Stadt die sofortige Veranlassung der notwendigen Maßnahmen auf Rechnung und Gefahr des Verpflichteten vor, ohne Rücksicht auf die entstehenden Kosten.

Kaltmischgut kann von einschlägigen Fachfirmen im Lande jederzeit, auch im Winter, bezogen werden.

Die nachfolgenden Bedingungen gemäß Beilage VI für Kanäle sind zu beachten, soweit sie für das gegenständliche Bauvorhaben zu-treffen.

- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 19.10.1973 / Bewilligung von Vorarbeiten



- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/1973 vom 31.10.1973 / Aufschiebende Wirkung der Berufung gegen die Baubewilligung

den 31.Okt.1973

III-147/Bau/1973

B e s c h e i d .

Der Bauwerberin, Bau- und Wohnberatungs-Ges.m.b.H.
(Betriebs- und Wertpapier-Beratungsgesellschaft m.b.H.),
Dornbirn, Riedgasse Nr.1, vertreten durch Dr.Ernst Stolz,
Rechtsanwalt in Bregenz, wurde mit Bescheid des Bürger-
meisters der Stadt Dornbirn vom 30.8.1973, Zl.III-147/
Bau/1973, die Baubewilligung für die Errichtung eines
Wohnblockes auf den Grundparzellen 8518/2, 8515/3 und
8517/2, R.G.Dornbirn, Ecke Grabenweg-Franz-Michael-Felder-
Straße erteilt.Gegen diesen Bescheid wurde von Luis
Drexel, Herlinda Herljevic und Hedwig Schwendinger das
Rechtsmittel der Berufung eingebracht. RA.Dr.Stolz hat
im Zusammenhang mit einer Äußerung zur Berufung die Aus-
schließung der aufschiebenden Wirkung dieser Berufung
beantragt. Die Antragstellerin begründet ihr Ansuchen
damit, daß sie im Vertrauen darauf, daß der Bescheid
rechtskräftig werde, die Aufträge bereits an die Bau-
firma vergeben habe. Es seien bereits 80 % der Wohnungen
verkauft und fixe Bezugspreise genannt worden. All dies
habe zur Folge, daß den Wohnungskäufern zufolge dieser
Verzögerung durch die ständige Erhöhung der Baukosten
erhebliche Mehrkosten entstehen.

Spruch:

Der Antrag der Berufungswerberin auf selbständige Aus-
schließung der aufschiebenden Wirkung der Berufung gegen
den Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters vom
30.8.1973, Zl.III-147/Bau/1973 wird gemäß § 64 Abs.2 AVG
1950 als unbegründet zurückgewiesen.

./.

W

Begründung:

Die Regelung des § 64 AVG 1950 geht dahin, daß zufolge Abs.1 die Wirkung einer rechtzeitig eingebrachten Berufung grundsätzlich aufschiebend ist, daß jedoch gemäß Abs.2 die Möglichkeit einer Ausschließung der aufschiebenden Wirkung durch die Behörde (Bürgermeister) besteht, wenn die vorzeitige Vollstreckung im Interesse einer Partei oder des öffentl. Wohles wegen Gefahr im Verzuge dringend geboten ist. Die von der Bauwerberin dargelegten Gründe sind zwar durchaus verständlich, aber nicht geeignet, die Voraussetzungen für die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung der Berufungen als gegeben zu befinden. Nach § 64 Abs.1 ist es der Grundsatz, daß Berufungen aufschiebende Wirkungen haben. § 64 Abs.2 bildet daher die Ausnahme zu besonders erschwerenden Bedingungen. Sicherlich liegt die rasche Inangriffnahme des Bauvorhabens im Interesse der Bauwerberin. Eine Gefahr im Sinne des § 64 Abs.2 AVG 1950 ist aber nicht gegeben und konnte von den Antragstellern auch nicht glaubhaft gemacht werden. Aus diesen dargelegten Gründen war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung an die Stadtvertretung der Stadt Dornbirn zulässig, welche innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder telegrafisch beim Amt der Stadt Dornbirn einzubringen wäre.

Der Bürgermeister:

Ergeht an:

Herrn RA.Dr.Ernst Stolz, Bregenz, Römerstr.Nr.19

Zur Kenntnisnahme an:

Herrn RA.Dr.Rudolf Seewald, Dornbirn, Riedgasse

drl/dü

des über der Straße (Grabenweg) liegenden Hauses der Frau Rosa Dietl nicht überdecken. Tatsächlich sei dies der Fall.

Die Berufungswerber beantragen schließlich, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und dahingehend abzuändern, daß die Fahrbahn des Grabenweges von 5.50 m auf 7.50 m verbreitert, das gegenständliche Bauvornhaben zumindest im Ausmaß der beantragten Straßenverbreiterung nach Westen zurückversetzt und der Bau des dritten Obergeschosses nicht bewilligt wird. Als Alternative wird beantragt, den Baubescheid aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Amt der Stadt Dornbirn zurückzuverweisen.

Die Stadtvertretung der Stadt Dornbirn hat als Berufungsbehörde nach eingehender Beratung und Überprüfung der vorgebrachten Berufungsgründe in ihrer Sitzung vom 31.10.1973 wie folgt entschieden:

Spruch:

Die Berufung des Luis Drexel, Grabenweg Nr.10, der Herlinde Herljevic, Grabenweg Nr.5 und der Hedwig Schwendinger, Erlösenstraße Nr.11, alle Dornbirn, vertreten durch RA.Dr.Rudolf Seewald, Dornbirn, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Dornbirn vom 30.8.1973, Zl.III-147/Bau/1973, betreffend die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnblockes auf den Gpn.8516/2, 8515/3 und 8517/2, K.G.Dornbirn, an der Ecke Grabenweg - Franz-Michael-Felder-Straße, für die Bauwerberin, Bau- u. Wohnberatungs Ges.m.b.H. (Betriebs- und Wertpapier - Beratungsgesellschaft m.b.H.), Dornbirn, Riedgasse Nr.1, vertreten durch RA.Dr.Ernst Stolz, Bregenz, wird als unbegründet abgewiesen und der Bescheid des Bürgermeisters bestätigt.

./.

- 2 -

Begründung:

Die von den Berufungswerbern dargelegten Vorbringen stellen keine von § 30 BauG. genau normierte Einwendungen dar. § 30 Abs.1 lit.a bis f besagt nämlich erstmals im Baurecht, in welchen Fällen subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn begründet werden. Nur über Einwendungen, die sich auf solche Rechte stützen, soll die Behörde in der Erledigung über den Bauantrag abprechen müssen, ohne Rücksicht darauf, ob sie diese Interessen auch von Amts wegen wahrzunehmen hat. Einwendungen, die sich auf andere als im § 30 Abs.1 BauG. genannte subjektiv-öffentliche Rechte stützen, muß die Behörde zurückweisen. Einwendungen, deren Austragung dem ordentlichen Rechtsweg vorbehalten ist, sollen entsprechend der bisherigen Rechtslage (§ 28 Abs.2 LBO) auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden. Es war daher die in Pkt.11 des Spruches im gegenständlichen Bescheid ausgesprochene Zurückweisung der unzulässigen Einwendungen dem Gesetz entsprechend.

Die Entscheidung über die Fahrbahnbreite des Grabenweges mit 6.00 m und einem Gehsteig von 1.80 m laut Grüneintragung im Lageplan lag im freien Entscheidungsbereich der Baubehörde. Auch bei kritischer Betrachtung erscheint ein derartiger Ausbau des Grabenweges als ausreichend und für manche Straße wünschenswert. Die Behauptung, daß durch die geplante Verbreiterung des Grabenweges die Autoabstellplätze von bisher 5.00 m Tiefe auf 4.70 m verkürzt werden, ist nicht richtig. Durch die geplante Verbreiterung des Grabenweges werden nicht die Autoabstellplätze gekürzt, sondern der im Bauplan vorgesehene Grünstreifen.

Es ist richtig, daß die Abstandsfläche des Hauses der Frau Rosa Dietl über den Grabenweg hinüber die Abstandsfläche des geplanten Bauvorhabens überschneidet. Nach

./.

der herrschenden Lehrmeinung wird der Altbestand bezüglich der Abstandsflächen so behandelt, als ob er nicht existieren würde, da die vor dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzes am 1.10.1972 (LGBI.Nr.39/1972) errichteten Bauwerke noch nicht den neuen Bestimmungen entsprechen konnten. Es wird daher lediglich verlangt, daß im Hinblick auf die nach den bisherigen Bestimmungen errichteten Bauwerke die Abstandsflächen neu zu errichtender Gebäude auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, bzw. bei öffentl. Verkehrsflächen bis zu ihrer halben Tiefe reichen dürfen. Diese Voraussetzungen erfüllt jedoch das gegenständliche Bauwerk mit seinen Abstandsflächen. Überdies waren die Berufungswerber für diesen Einwand nicht legitimiert, da er ihre subjektive Rechtssphäre nicht unmittelbar berührt. Diese Voraussetzung (unmittelbares subjektives Interesse) wäre wohl bei der Nachbarin, Frau Rosa Dietl, gegeben. Diese hat aber nicht berufen.

Abschließend wird noch festgestellt, daß der Bauausschuß und der Stadtrat dieses Bauvorhaben eingehend beraten und für den Bau Richtlinien empfohlen haben, die von der Baubehörde in den angefochtenen Baubescheid aufgenommen wurden.

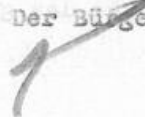
Aus den dargelegten Gründen konnte daher nach rechtlicher Beurteilung dem Berufungsantrag nicht stattgegeben werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig.

Wegen etwa behaupteter Rechtsverletzung ist die Vorstellung gemäß § 79 Gemeindegesetz zulässig, die innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder telegrafisch beim Amt der Stadt Dornbirn oder bei der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn einzubringen wäre und einen begründeten Antrag zu enthalten hätte.

Der Bürgermeister:



- 3 -

Ergent an:

Herrn RA.Dr.Rudolf Seewald, Dornbirn, Riedgasse Nr.31

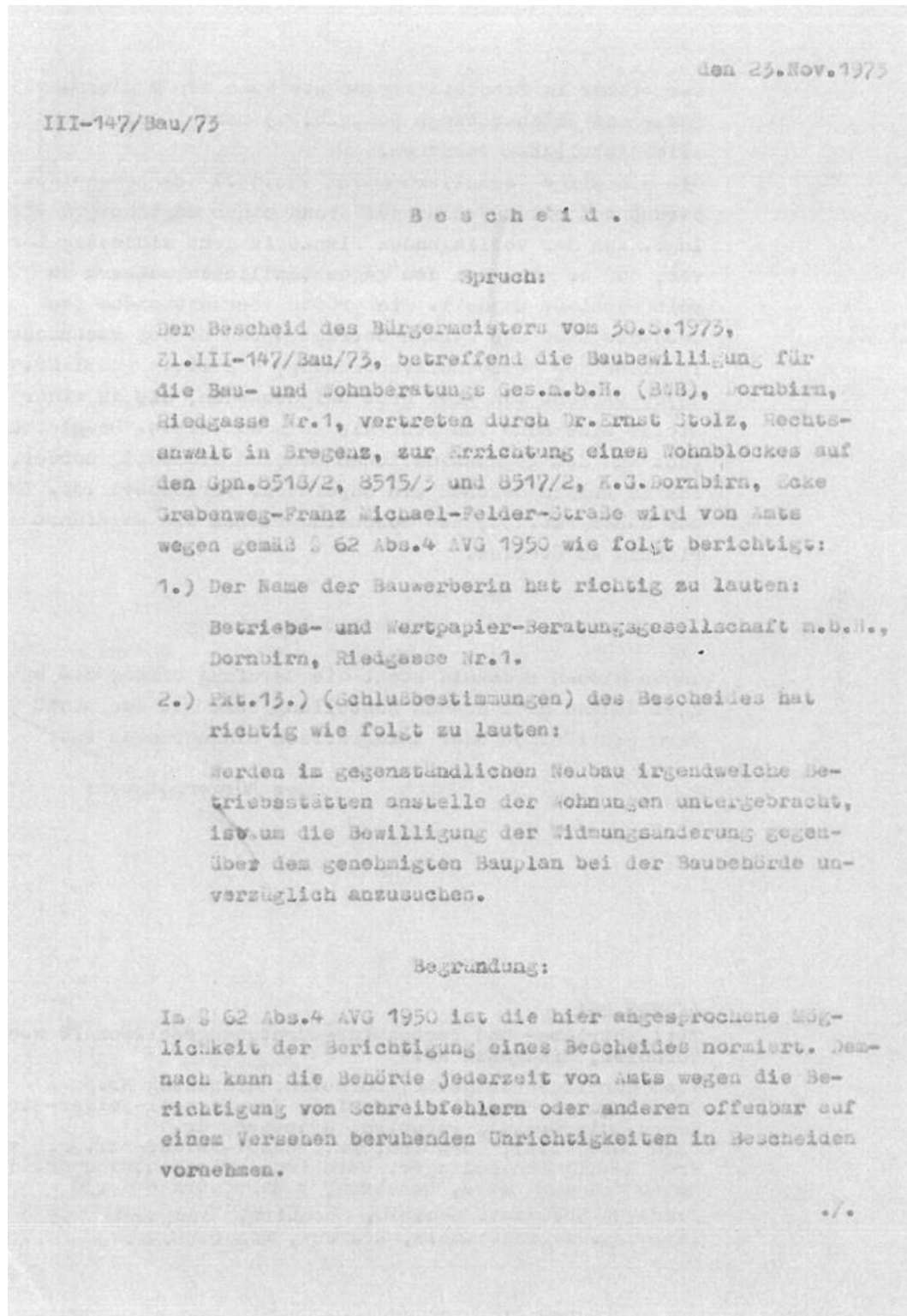
Zur Kenntnis an:

Herrn RA.Dr.Ernst Stolz, Bregenz, Römerstr.Nr.19

drl/dü

M. Leugle

- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/73 vom 23.11.1973 / Berichtigung



Der bisher im Bescheid verwendete Name der Bauwerberin (Bau- und Wohnberatungs Ges.m.b.H.) beruht auf einem offensichtlichen Versehen.

Die bisherige Formulierung von Pkt.13.) des Bescheides beruht auf einem Fehler auf Grund einer unrichtigen Vorlage. Aus der vorliegenden Plankopie geht eindeutig hervor, daß es sich bei dem gegenständlichen Bauwerk um kein Hochhaus handelt. Die größte Oberkantenhöhe des Gebäudes über der Straße beträgt 13.20 m. Von Hochhäusern im Sinne der Bautechnikverordnung, § 2 lit.a (LBBi.Nr.41/1972) spricht man aber erst bei Gebäuden, die an einer Stelle eine Höhe von mehr als 22 m aufweisen. Desgleichen geht aus dem gegenständlichen Bauplan eindeutig hervor, daß in keinem Geschos ein Supermarkt vorgesehen ist. Es war daher Pkt.13.) des Bescheidspruches wie angeführt richtig zu stellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung beim Amt der Stadt Dornbirn schriftlich oder telegrafisch einzubringen ist.

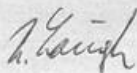
Der Bürgermeister:

Ergeht an:

Titl. Betriebs- und Wertpapier-Beratungsgesellschaft m.b.H.,
Dornbirn, Riedgasse Nr.1

Frau Herlinde Herljevic, Dornbirn, Grabenweg Nr.5
Frau Auguste Hämmerle, Dornbirn, Frz. Michael-Feider-Str.10
Herrn Luis Brexel, Dornbirn, Grabenweg Nr.10
Frau Rosa Vietl, Dornbirn, Frz. Michael-Feider-Str. Nr.6
Frau Hedwig Schendinger, Dornbirn, Erlösenstraße Nr.11
Herrn Theodor Weiss, Dornbirn, Bahnhofstraße Nr.30
Herrn Ed. Dr. Rudolf Seewald, Dornbirn, Riedgasse Nr.31
Herrn Ed. Dr. Ernst Stolz, Bregenz, Römerstr. Nr.19

drl/dü



➤ Parifizierung BM Gebhard Kalb zu Msch 6/74

BAUMEISTER Zimmermeister Gerichtl. beed. Bausachverständiger Grund- und Gebäudeschätzer	GEBHARD KALB Büro: 6850 DORNBIEN III Oberdorferstr. 11 Telefon (05572) 5028 61/74 <i>Mach 6/74</i>
---	---

P A R I F I Z I E R U N G

Betrifft:	Festlegen des Jahresmietwertes mit Stich- tag vom 1914-08-01 über die Wohnanlage Dornbirn, Grabenweg.															
Allgemeines:	In Dornbirn an der Kreuzung F.M. Felder- straße - Grabenweg soll eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen und Büroräumen im Raumverband errichtet werden.															
Bauherr:	BWB - Bau- und Wohnberatung Ges.m.b.H. Dornbirn, Riedgasse 1															
Antragsteller:	Dr. Ernst Stolz, Rechtsanwalt, 6900 Bregenz, Römerstraße 19															
Verbüchert:	BG Dornbirn E.Zl.	KG Dornbirn GP 8515/2 GP 8515/3 GP 8517/2 BP 1845 BP 2868														
Besitzgröße:	<table border="0"><tr><td>GP 8515/2 mit</td><td>474 m2</td></tr><tr><td>GP 8515/3 mit</td><td>351 m2</td></tr><tr><td>GP 8517/2 mit</td><td>713 m2</td></tr><tr><td>BP 1845 mit</td><td>362 m2</td></tr><tr><td>BP 2868 mit</td><td>27 m2</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td colspan="2">1927 m2</td></tr></table>		GP 8515/2 mit	474 m2	GP 8515/3 mit	351 m2	GP 8517/2 mit	713 m2	BP 1845 mit	362 m2	BP 2868 mit	27 m2			1927 m2	
GP 8515/2 mit	474 m2															
GP 8515/3 mit	351 m2															
GP 8517/2 mit	713 m2															
BP 1845 mit	362 m2															
BP 2868 mit	27 m2															
1927 m2																
Lage:	Die Wohnanlage liegt an der Kreuzung F.M. Felderstraße - Grabenweg, ca 200 m östlich des Bahnhofes von Dornbirn, in offen verbaulichem Gebiet.															
Verbaute Fläche:	1318 m2 inkl. Hofeinfahrt und Abstell- plätze.															
Unbaute Raum:	7286 m3															
Baubeschreibung:	Laut Beilage des Architekten.															

- 6 -

Nutzbare Flächen der einzelnen Tops:

BRUGLE-CHÖSE:

Top 1 - 2 Zimmer - Dür

Gang	1,40 x 1,60 =	2,24	
	1,00 x 1,10 =	<u>1,10</u>	3,34
Kochen	2,40 x 1,60 =		3,84
Wohnen	7,45 x 5,26 =	39,19	
	2,07 x 0,14 =	0,29	
	- 2,06 x 0,10 =	- 0,21	
	- 0,30 x 0,28x2 =	- 0,16	
	- 0,28 x 0,28x2 =	<u>- 0,16</u>	38,95
Schlafen	4,34 x 4,76 =		20,66
Bad + WC	2,30 x 2,00 =	4,60	
	0,80 x 0,50 =	0,40	
	- 0,10 x 0,30 =	<u>- 0,03</u>	4,97
			<u>71,76 m2</u>

Terrasse	6,55 x 4,82 =	31,57	
	1,04 x 0,21 =	0,22	
	1,25 x 1,24 =	<u>1,55</u>	33,34 m2

Top 2 - Appartement - BWB

Zimmer	5,20 x 4,95 =	25,74	
	- 1,60 x 1,60 =	- 2,56	
	- 0,90 x 0,10 =	<u>- 0,09</u>	23,09
Dusche + WC	1,50 x 1,50 =		<u>2,25</u>
			<u>25,34 m2</u>

Top 3 - Büroräume - BWB

wurde geändert in Top Nr. 3 - 2 Zimmer
und Top Nr. 53 - Appartement
Maße siehe Nachtrag vom 1974-03-11

- 7 -

Top 4 - Laberräume - Hämmerle

Zimmer	2,77 x 2,52 =	6,98	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	6,89
Zimmer	2,77 x 2,68 =		7,42
Labor	11,26 x 4,85 =	54,61	
	2,87 x 2,10 =	6,03	
	4,90 x 1,73 =	8,48	
	- 0,30 x 0,28 x 3 =	- 0,24	
	- 0,30 x 0,40 =	- 0,12	68,76
Zimmer	2,90 x 3,60 =	10,44	
	2,20 x 0,10 =	0,22	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	10,57
Zimmer	1,90 x 3,60 =		6,84
WC	1,07 x 2,35 =		<u>2,51</u>
			102,99 m2

Top 5 - Appartement - Dr. Schallert

Zimmer	4,75 x 5,32 =	25,27	
	- 1,60 x 1,60 =	- 2,56	
	- 0,70 x 0,10 =	- 0,07	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	
	- 0,05 x 2,80 =	- 0,14	22,42
Busche + WC	1,50 x 1,50 =		<u>2,25</u>
			24,67 m2
Terrasse:	4,82 x 2,58 =	12,44	
	0,90 x 1,00 =	0,90	
	1,74 x 0,82 =	1,43	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	14,68 m2

Top 6 - Appartement - Kerer

Zimmer	6,48 x 4,09 =	26,50	
	1,40 x 0,88 =	1,23	
	4,28 x 0,08 =	0,34	
	- 1,60 x 1,82 =	- 2,91	
	- 0,60 x 0,10 =	- 0,06	
	- 0,20 x 0,30 =	- 0,06	25,04
Busche + WC	1,50 x 1,72 =		<u>2,58</u>
			27,62 m2

- 8 -

Top 7 - Appartement - Pelzer

Kochen	$1,80 \times 2,02 =$		3,64
Wohn-Schl.	$3,65 \times 4,97 =$	18,14	
	$- 1,60 \times 1,82 =$	- 2,91	
	$- 0,28 \times 0,30 =$	- 0,08	15,15
Dusche + WC	$1,50 \times 1,72 =$		<u>2,58</u>
			21,37 m2

Top 8 - Appartement - Kohler

Flur	$2,15 \times 1,88 =$	4,04	
	$- 0,10 \times 0,50 =$	- 0,05	3,99
Kochen	$2,15 \times 3,00 =$	6,45	
	$1,53 \times 1,54 =$	<u>2,36</u>	8,81
Bad + WC	$3,20 \times 1,44 =$		4,61
Zimmer	$5,31 \times 4,87 =$	25,86	
	$- 0,30 \times 0,17 =$	- 0,05	
	$- 0,28 \times 0,17 =$	- 0,05	25,76
			<u>43,17 m2</u>

Top 9 - 3 Zimmer - Dr. Faverp

Flur	$2,15 \times 1,90 =$	4,09	
	$- 1,10 \times 0,50 =$	- 0,55	3,54
Wohnen	$5,19 \times 6,00 =$	31,14	
	$1,87 \times 3,65 =$	6,83	
	$1,10 \times 2,15 =$	2,37	
	$- 0,28 \times 0,17 \times 2 =$	- 0,10	
	$- 0,28 \times 0,30 \times 2 =$	- 0,17	40,07
Schlafen	$5,26 \times 4,08 =$	21,46	
	$- 0,28 \times 0,28 \times 2 =$	- 0,16	21,30
Kochen	$2,87 \times 2,12 =$		6,08
Bad	$2,00 \times 2,12 =$	4,24	
	$- 0,28 \times 0,30 =$	- 0,08	4,16
Zimmer	$2,00 \times 1,65 =$		3,30
WC	$0,85 \times 1,90 =$		<u>1,62</u>
			80,07 m2
Terrasse	$4,82 \times 4,62 =$	22,27	
	$0,15 \times 0,44 =$	0,07	
	$1,24 \times 1,95 =$	2,42	
	$- 0,30 \times 0,30 =$	- 0,09	24,67 m2

- 9 -

1. OBERGESCHOSS:

Top 10 - 2 Zimmer - Dr. Moosbrugger

Zimmer	6,11 x 4,09 =	24,99	
	2,34 x 0,77 =	1,80	
	1,39 x 2,63 =	3,66	
	- 1,23 x 1,24 =	- 1,53	
	- 0,33 x 0,28 =	- 0,09	
	- $\frac{1,45^2 \times 3,14}{4}$ =	- 1,65	
	- 0,21 x 0,30 =	- 0,06	27,12
Schlafzimmer	2,91 x 4,89 =	14,23	
	- 0,12 x 0,80 =	- 0,10	14,13
Bad	1,80 x 2,30 =		4,14
			<u>45,39 m2</u>
			=====
Terrasse	3,10 x 6,44 =	19,96	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	
	- 0,30 x 0,15 =	- 0,05	19,82 m2
			=====

Top 11 - 2 Zimmer - Dr. Moosbrugger

Gang	1,11 x 2,83 =	3,14	
	0,50 x 1,30 =	0,65	3,79
Wohnzimmer	5,59 x 4,37 =	24,43	
	1,20 x 1,83 =	2,20	
	1,69 x 1,23 =	2,08	28,71
Schlafzimmer	3,90 x 4,79 =	18,68	
	- 1,20 x 0,60 =	- 0,72	17,96
Bad	1,80 x 2,30 =		4,14
			<u>54,60 m2</u>
			=====
Terrasse	7,24 x 1,57 =	11,37	
	1,55 x 4,78 =	7,41	
	- 0,30 x 0,30 x 2m =	- 0,18	
	- 0,30 x 0,10 =	- 0,03	18,57 m2
			=====

Top 12 - Büroräume - Bau-Treuhand Ges.m.b.H.

WC	1,00 x 2,10 =	2,10	
	0,40 x 0,75 =	0,30	2,40
WC + Vorraum	1,40 x 2,10 =	2,94	
	0,40 x 1,25 =	0,50	3,44
Büro	6,20 x 5,18 =	32,12	
	2,55 x 1,28 =	3,26	
	1,38 x 2,63 =	3,63	
	- 3,03 x 2,10 =	- 6,36	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	
	- 0,90 x 0,20 =	- 0,18	
	- $\frac{1,45^2 \times 3,14}{4}$ =	- 1,65	30,73
Zimmer	2,55 x 3,70 =	9,44	
	- 0,30 x 0,28 =	- 0,08	9,36
Zimmer	4,32 x 4,95 =	22,37	
	- 0,50 x 1,43 =	- 0,72	
	- 0,17 x 0,28 =	- 0,05	21,60
			<u>67,53 m2</u>
			=====

- 10 -

Top 13 - Kanzleiräume - Dr. Moosbrugger

H-WC	1,40 x 1,60 =	2,24	
D-WC	0,90 x 1,60 =	1,44	
Waschraum	1,40 x 1,92 =	2,69	
	0,10 x 1,30 =	<u>0,13</u>	2,82
Putzraum	1,40 x 1,30 =	1,82	
	- 0,28 x 0,30 =	- <u>0,08</u>	1,74
Küche	2,61 x 4,88 =	12,74	
	1,11 x 0,40 =	0,44	
	- 0,28 x 0,28 =	- <u>0,08</u>	13,10
Sekretariat	2,57 x 4,15 =	10,67	
	- 0,30 x 0,30 =	- <u>0,09</u>	10,58
Chef	4,44 x 4,15 =	18,43	
	2,24 x 1,13 =	<u>2,53</u>	20,96
Sitzungs- z.	4,87 x 5,28 =	25,71	
	- 0,30 x 0,28 =	- <u>0,08</u>	
	- 0,30 x 0,30 =	- <u>0,09</u>	25,54
Chef	5,28 x 4,85 =	25,61	
	- 0,30 x 0,28 =	- <u>0,08</u>	25,53
Warterraum	10,97 x 4,54 =	49,80	
	- 1,00 x 1,70 =	- <u>1,70</u>	
	- 0,10 x 1,00 =	- <u>0,10</u>	48,00
			<u>151,95 m2</u>
			151,95 m2
Terrasse	10,40 x 1,06 =	11,02	
	5,00 x 1,13 =	<u>5,65</u>	16,67 m2
			16,67 m2

Top 14 - Kanzleiräume - Dr. Lindner

Sekretariat	5,12 x 4,77 =	24,42	
	2,14 x 0,40 =	0,86	
	- 0,30 x 0,17 =	- <u>0,05</u>	25,23
Chef	4,85 x 5,05 =	24,49	
	- 0,28 x 0,28 =	- <u>0,08</u>	24,41
Konzipient	5,28 x 4,27 =	22,55	
	1,40 x 1,15 =	1,61	
	- 0,30 x 0,30 x 2 =	- <u>0,18</u>	
	- 0,28 x 0,30 =	- <u>0,08</u>	23,90
Sekret.	3,78 x 2,92 =	11,04	
	- 0,28 x 0,30 =	- <u>0,08</u>	10,96
Gang	3,37 x 1,89 =	6,37	
	1,94 x 2,88 =	5,59	
	- 0,50 x 0,10 =	- <u>0,05</u>	11,91
			<u>96,41 m2</u>
			96,41 m2
Terrasse	2,61 x 4,82 =	12,58	
	- 0,30 x 0,30 =	- <u>0,09</u>	12,49 m2
			12,49 m2

- 11 -

Top 15 - 3 Zimmer - Bartscher

Flur	2,58 x 1,22 =	3,15	
	1,20 x 0,45 =	0,54	
	1,93 x 2,67 =	5,15	8,84
Kind	2,58 x 2,98 =	7,69	
	1,28 x 0,45 =	0,58	8,27
Bad	1,93 x 1,80 =		3,47
Eltern	2,85 x 4,47 =		12,74
Zimmer	4,98 x 5,27 =	26,24	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	26,08
			<u>59,40 m2</u>
			02 04 02 05 07 08 09 10
Terrasse	5,80 x 5,44 =	31,55	
	1,06 x 5,32 =	5,64	37,19 m2
			<u>37,19 m2</u>
			02 03 07 10 11 12 13 14 15

Top 16 - Appartement - Kümmele

Flur	1,83 x 0,90 =	1,65	
	1,33 x 0,95 =	1,26	2,91
Wohn-Schlafz.	5,68 x 3,10 =	17,61	
	- 0,30 x 0,28 =	- 0,08	
	- 0,17 x 0,28 =	- 0,05	17,48
Küche	1,50 x 1,83 =		2,75
Bad + WC	2,15 x 1,85 =	3,98	
	0,50 x 0,85 =	0,43	4,41
			<u>4,41</u>
			27,55 m2
			02 03 05 06 07 08 09 10 11
Terrasse	5,80 x 5,44 =		31,55 m2
			<u>31,55 m2</u>
			02 03 07 12 13 14 15 16

2. OBERGESCHOSS:

Top 17 - 4 Zimmer - Amann

Diele	1,20 x 2,91 =	3,49	
	0,50 x 1,21 =	0,61	
	+ 0,30 x 0,17 =	- 0,05	4,05
Zimmer	4,38 x 8,35 =	36,57	
	0,50 x 5,21 =	2,61	
	- 0,28 x 0,30 x2 =	- 0,17	39,01
Schlafzimmer	4,58 x 4,29 =	19,65	
	- 0,60 x 1,05 =	- 0,63	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	18,94
Kinder	2,57 x 3,24 =	8,33	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	8,24
			<u>8,24</u>
			70,24
			Übertrag:

- 12 -

	Hertrag:	70,24
Kinder	2,60 x 4,29 =	11,15
Bad	2,60 x 1,80 =	4,68
WC	1,70 x 0,85 =	1,45
Gang	2,77 x 1,90 = 5,26	
	0,97 x 0,95 = 0,92	6,18
Zimmer	2,59 x 2,37 = 6,14	
	- 0,30 x 0,30 = - 0,09	6,05
Abstellraum	1,35 x 0,94 = 1,27	
	0,60 x 0,60 = 0,18	1,45
	2	101,20 m2
Terrasse	5,01 x 12,84 = 64,33	
	4,26 x 0,43 x 2 = 3,66	67,99 m2

Top 18 - Büroräume - Dipl. Vw. Exubin

Flur	1,10 x 2,45 = 2,70	
	2,38 x 0,10 = 0,24	
	- 0,80 x 0,30 = - 0,12	2,82
	2	
Zimmer	2,51 x 2,74 = 6,88	
	- 0,30 x 1,52 = - 0,46	6,42
Zimmer	4,97 x 3,98 = 19,78	
	- 0,30 x 0,28 = - 0,08	19,70
Ablage	1,85 x 0,90 = 1,67	
	0,35 x 0,23 = 0,13	1,80
WC	0,85 x 1,55 =	1,32
Waschraum	0,90 x 1,78 =	1,60
Gang	1,10 x 2,68 =	2,95
Zimmer	2,05 x 2,28 = 4,67	
	- 0,20 x 1,20 = - 0,24	4,43
Zimmer	5,20 x 3,30 = 17,16	
	2,05 x 0,50 = 1,03	18,19
		59,23 m2

Top 19 - 2 Zimmer - Biehler

Wohnzimmer	4,44 x 6,66 = 29,57	
	- 1,90 x 2,30 = - 4,37	
	- 1,30 x 0,10 = - 0,13	25,07
Bad	1,80 x 2,20 =	3,96
Schlafzimmer	4,44 x 3,50 =	15,54
		44,57 m2
Terrasse	4,82 x 4,82 =	11,62 m2
	2	

- 13 -

Top 20 - Appartement - Resch

Zimmer	5,28 x 8,51 =	44,93	
	- 2,67 x 1,13 =	- 3,02	
	- 2,25 x 1,90 =	- 4,28	
	- 0,50 x 0,10 =	- 0,05	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	37,33
Bad	2,15 x 1,80 =		3,87
			<u>41,20 m2</u>
			=====
Terrasse	5,3 x 1,06 =	5,62	
	2,55 x 1,13 =	2,88	
	- 0,18 x 0,46 =	- 0,08	8,42 m2
			=====

Top 21 - Appartement - Burtcher

Zimmer	3,35 x 4,98 =	16,68	
	0,23 x 2,25 =	0,52	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	17,12
Bad	1,50 x 2,60 =		3,90
Zimmer	3,58 x 4,72 =		16,90
			<u>37,92 m2</u>
			=====
Terrasse	$\frac{4,82 \times 4,82}{2} =$		11,62 m2
			=====

Top 22 - 2 1/2 Zimmer - Keschlar

Gang	1,70 x 2,45 =	4,17	
	- 0,50 x 1,10 =	- 0,55	3,62
Zimmer	2,20 x 2,45 =	5,39	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	5,31
Bad	2,45 x 2,45 =	6,00	
	0,50 x 1,00 =	0,50	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	6,41
Schlafzimmer	3,07 x 4,77 =	14,64	
	- 1,24 x 0,10 =	- 0,12	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	14,43
Wohnzimmer	5,05 x 4,88 =	24,64	
	3,35 x 4,87 =	16,31	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	
	- 0,07 x 0,25 =	- 0,02	40,77
			<u>70,54 m2</u>
			=====
Terrasse:	6,60 x 5,44 =	35,90	
	1,06 x 0,66 =	0,70	
	1,27 x 4,45 =	5,65	42,25 m2
			=====

- 14 -

3. OBERGESCHOSS:

Top 23 - 7 Zimmer - Kothgasener

Zimmer	3,85 x 3,78 =	14,55	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	14,47
Zimmer	3,95 x 3,27 =	12,92	
	- 1,33 x 1,24 =	- 1,65	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	11,19
Zimmer	2,50 x 3,27 =	7,52	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	7,43
Zimmer	4,88 x 5,02 =	24,50	
	- 1,18 x 1,24 =	- 1,46	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	22,96
Flur	6,35 x 1,65 =		10,48
Abstellraum	2,50 x 2,70 =	6,75	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	
	- 1,70 x 0,95 =	- 1,62	5,04
WC	1,60 x 0,85 =		1,36
Schrankraum	2,70 x 2,90 =	7,83	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	
	- 0,10 x 0,60 =	- 0,06	7,68
Bad	1,80 x 2,50 =		4,50
Bad	2,00 x 2,50 =	5,00	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	4,91
Zimmer	7,25 x 7,59 =	55,03	
	2,70 x 1,30 =	3,51	
	1,10 x 2,70 =	2,97	
	- 2,56 x 2,57 =	- 6,58	
	- 1,18 x 1,24 =	- 1,46	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	53,22
Zimmer	2,60 x 3,72 =		9,67
Zimmer	5,23 x 3,54 =	18,51	
	- 0,30 x 0,25 x2 =	- 0,15	18,36
			<u>171,27 m2</u>
			=====
Terrasse	4,59 x 2,07 =	9,50	
	0,18 x 0,62 =	0,11	9,61
Terrasse	5,01 x 12,84 =	64,33	
	4,26 x 0,43 x2 =	3,66	
	1,41 x 1,01 x2 =	2,85	70,84
			<u>80,45 m2</u>
			=====

- 15 -

Top 24 - Appartement - Leinzer

Zimmer	4,85 x 8,51 =	41,27	
	- 2,14 x 1,13 =	- 2,42	
	- 2,25 x 1,90 =	- 4,28	
	- 0,60 x 0,10 =	- 0,06	
	- 0,28 x 0,28 =	- 0,08	
	- 0,28 x 0,30 =	- 0,08	34,35
Bad + WC	2,13 x 1,80 =		3,87
			<u>38,22 m2</u>
			24,35 13,87 38,22
Terrasse	5,30 x 1,06 =	5,62	
	2,14 x 1,13 =	2,42	8,04 m2
			<u>8,04 m2</u>
			24,35 13,87 38,22 8,04

Top 25 - 3 Zimmer - Leinzer

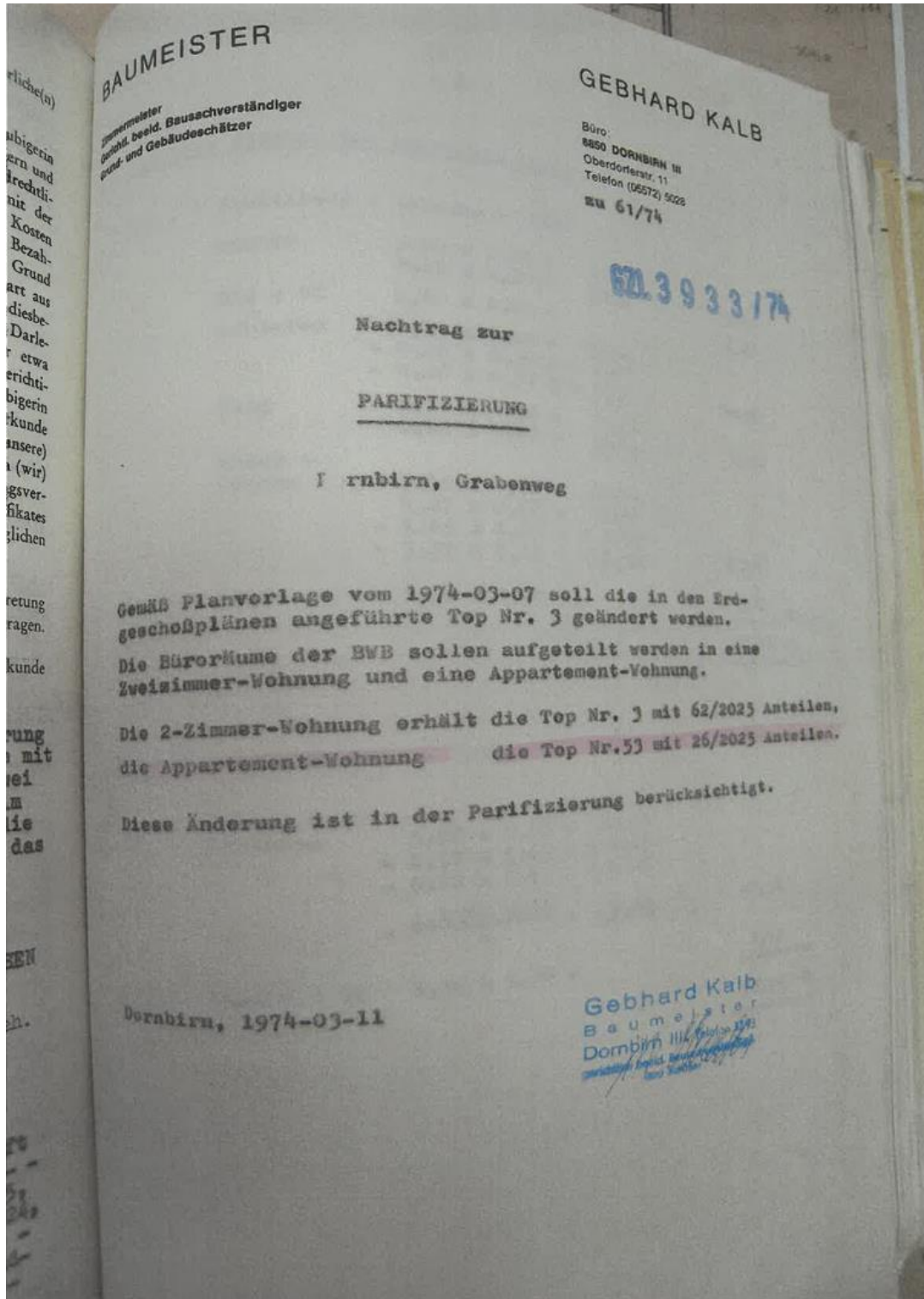
Zimmer	3,00 x 4,66 =	13,98	
	- 0,60 x 1,11 =	- 0,67	13,31
Schlafzimmer	3,43 x 3,78 =	13,04	
	- 0,28 x 0,20 =	- 0,06	12,98
Wohnzimmer	5,30 x 7,30 =	41,61	
	0,30 x 0,90 =	0,27	
	- 2,75 x 2,61 =	- 7,18	
	- 1,73 x 1,41 =	- 2,44	32,26
WC	1,75 x 0,90 =		1,58
Gang	3,90 x 1,01 =	3,94	
	1,65 x 0,30 =	0,83	
	0,90 x 0,60 =	0,54	
	- 0,30 x 0,30 =	- 0,09	5,22
Bad	1,80 x 2,70 =	4,86	
	- 0,38 x 1,00 =	- 0,38	4,28
			<u>69,63 m2</u>
			24,35 13,87 38,22 8,04
Terrasse	6,60 x 5,44 =	35,90	
	0,83 x 7,56 =	6,27	
	3,03 x 1,00 =	3,03	
	- 0,30 x 0,30 x2 =	- 0,18	47,02 m2
			<u>47,02 m2</u>
			24,35 13,87 38,22 8,04

Die Kelleranteile sind jeweils in den Mietwerten
der Wohnungen enthalten.

- 16 -

Top 26 - Garage	2,35 x 5,30 =	12,46 m2
Top 27 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 28 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 29 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 30 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 31 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 32 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 33 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 34 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 35 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 36 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 37 - Garage	2,35 x 5,30 =	12,46 m2
Top 38 - Garage	2,35 x 5,30 =	12,46 m2
Top 39 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 40 - Garage	2,50 x 5,30 =	13,25 m2
Top 41 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 42 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 43 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 44 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 45 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 46 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 47 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 48 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 49 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 50 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 51 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2
Top 52 - Abstellplatz	2,50 x 5,00 =	12,50 m2

- Nachtrag zur Parifizierung des BM Gerhard Kalb vom 11.03.1974, TZ 3933/74



Nr.	Objekt	Zl., Du., m. WC.	Fl.	Wert	2025
52	AB. 12		12,50	48,--	4
53	EG. AFP.	Zl., Du., m. WC.	20,79	312,--	26
			24,300,--		2025

OP (1) 2 ZIMMER-WOHNUNG H. DÜR
OP (2) APPART B.W.B.
OP (3) ~~BÜRO~~ 2 Zi. B.W.B.
OP (4) LABOR F. HÄMMERLE
OP (5) APPART Dr. SCHALLERT
OP (6) APPART G. KERER
OP (7) APPART R. PELZER
OP (8) APPART H. KOHLER
OP (9) 3 ZIMMER-WOHNUNG Dr. FAVERO

(53) APP. B.W.B.

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

ALLE SÄULEN 30x30cm

RASTERMASS 5.00 m

ITEKT BURTSCHER	WOHNHAUS GRABENWEG DORNBI RN	73-16	A	B
20.12.73.		GEÄNDERT II	12.2.74 15.2.74	
ERDGESCHOSS				

➤ Festigkeitsberechnung für den Aufzug 1974

2. Vermerk zu ONORM B 2450, Aufzüge

Festigkeitsberechnung für den Aufzug

Aufstellungsort: Dornbirn Wohnanlage Grabenweg

Aufzugsigentümer: B.W.B. Dornbirn Riedgasse 1, vertreten durch
Arch. Hans Bartscher 6850 Dornbirn Altweg 11

Art des Aufzuges: Selbstfahrer Tragkraft: 320 kp oder 4 Pers. (einschl. d. F.)

Art der Benützung: Hauptsächlich — Ausschließlich — Personen — Lasten — Krankenbetten Belöderung, selten benützt

Antriebsart: elektr. Betriebsgeschw.: 0,85 m/s. Hubhöhe: 10,59 m

Erbauer: KONRAD DOPPELMAYR + SOHN Baujahr: 1974 Fabrika-Nr. 1833

Tragkraft	Q = 320 kp	Fahrkorbgewicht	E = 400 kp
Gedrängelast	Q ₀ = kp	Gegengewicht	G = 560 kp

Seile

Anzahl der tragenden Seilstränge	z = 5	Gewicht der Seile (Hubhöhe × Meterngewicht × z)	S = 21 kp
Seildurchmesser	d = 0,9 cm	Gewicht der Unterseile (Hubhöhe × Meterngewicht × Anzahl der Unterseile)	S _u = kp
Bruchlast eines Seiles	B = 5920 kp		

Seilbiegung

Trailscheibendurchmesser	D = 45 cm	Sicherheitsfaktor	s = 14
Kleinster Rollendurchmesser	D ₁ = cm	Belastung aller Seile	Q + E = 720 kp
$\frac{D}{d} \geq 30 - 35 - 40$	$\frac{D}{d} =$	Zulässige Belastung aller Seile	$\frac{z \cdot B}{s} = 2115 kp$
$\frac{D_1}{d} \geq 33 - 40$	$\frac{D_1}{d} =$		

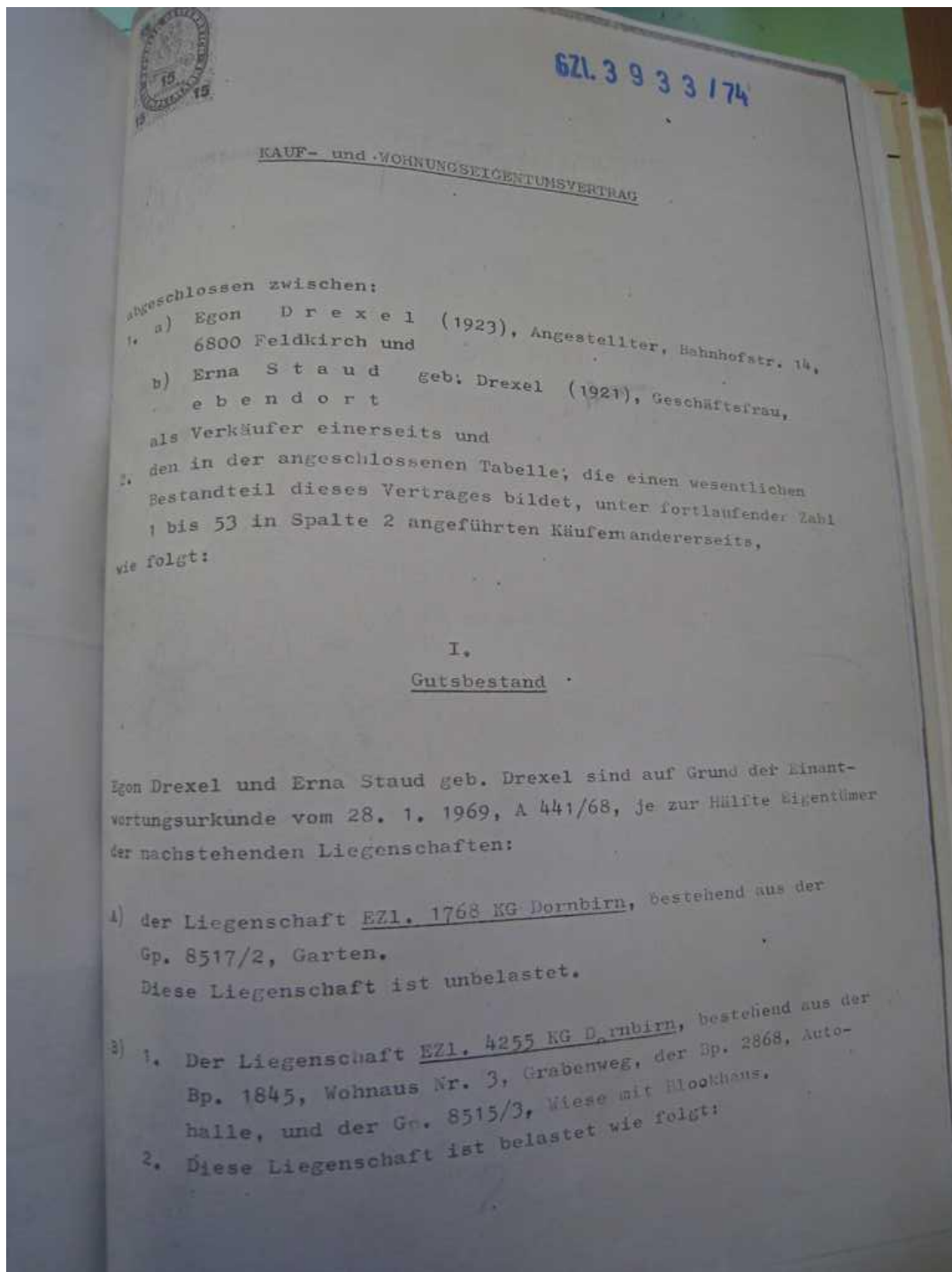
Ketten

Art:		Zugbeanspruchung	
Anzahl der tragenden Kettenstränge	z =	Sicherheitsfaktor	s =
Abmessung:		Belastung aller Ketten	Q + E = kp
Bruchlast einer Kette	B = kp	Zulässige Belastung aller Ketten	$\frac{z \cdot B}{s} = kp$

Verkauf durch ON, Österreichisches Normungsinstitut, 1000 Wien 2, Leopoldgasse 4, Telefon 333018
Heckdruck oder Vervielfältigung nur mit Zustimmung des Österreichischen Normungsinstitutes gestattet.
Gesetzliche Verwendung der ONORM wird gesetzlich verfolgt (Normengesetz).

1 Preis 3,80

➤ Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.06.1974



- a) zu COZl. 3 auf Grund des Reverses vom 2. 11. 1931 mit der Reallast bezüglich der Gp. 8515/3, die in den Straßengrund Gp. 19726 Grabenweg in EZl. 1662 eingelegte Abflußleitung der Kläranlage über jeden Längen der Stadtgemeinde Dornbirn zu beseitigen;
- b) in COZl. 5 auf Grund der Darlehens- und Pfandbestellurkunde vom 27. 5. 1971 mit dem Pfandrecht für das Darlehen der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H. im Betrage von S 419.000,- samt 8,5 % Höchstzinsen und einer Nebengebührenkaution im Höchstbetrage von S 83.800,-.

- c) Der Liegenschaft EZl. 4256 KG Dornbirn, bestehend aus der Gp. 8515/2, Garten.
Diese Liegenschaft ist unbelastet.

II.

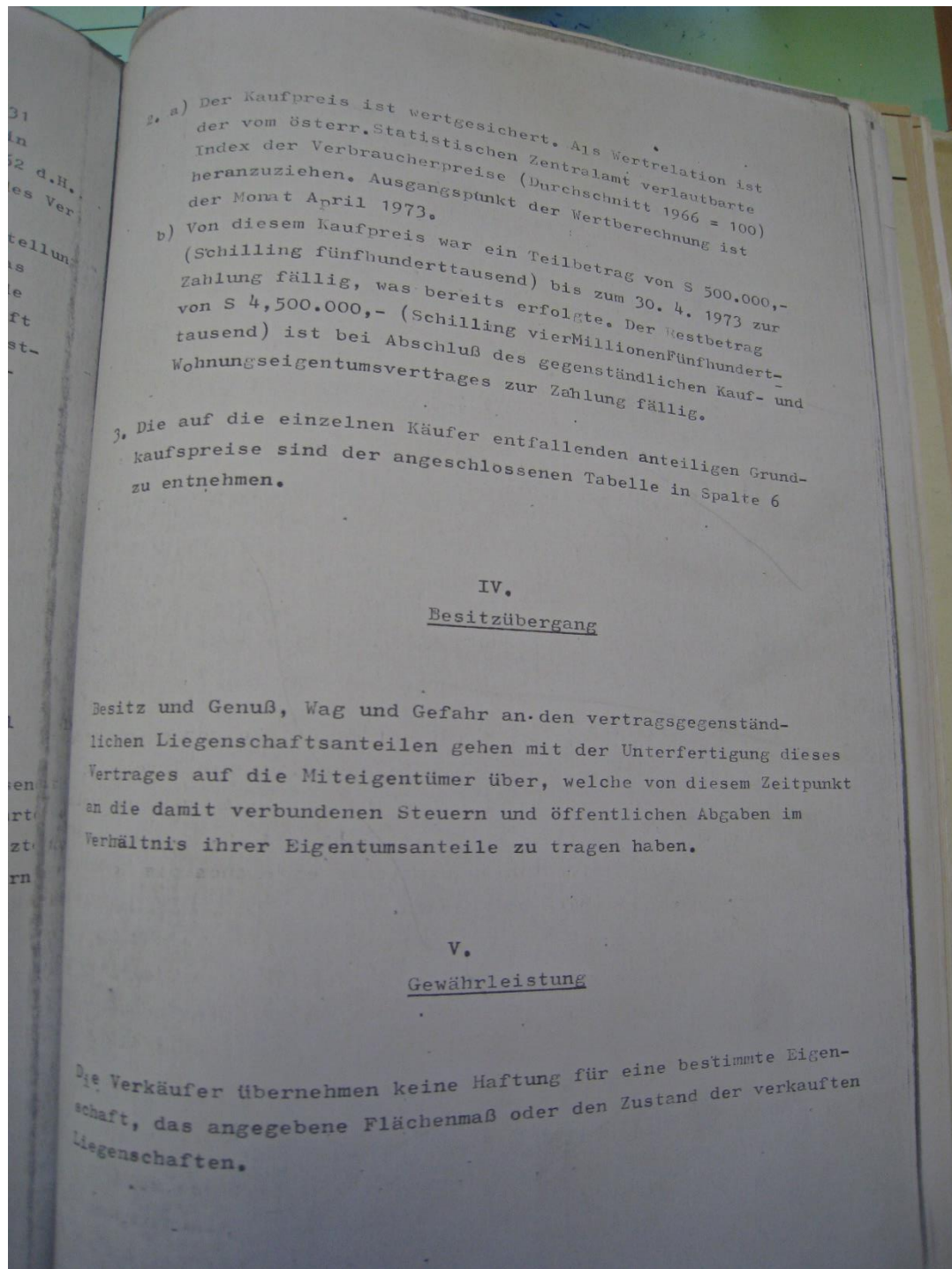
Kauf

Auf Grund dieses Vertrages verkaufen und übergeben Egon Drexel und Erna Staud geb. Drexel die vorgenannten Liegenschaften EZl. 1768, 4255 und 4256 KG Dornbirn an die in der angeschlossenen Tabelle unter fortlaufender Zahl 1 bis 53 in Spalte 2 angeführten Käufer die in Spalte 5 angeführten Miteigentumsanteile und letztere kaufen und übernehmen die angeführten Anteile von den Verkäufern in ihr Eigentum.

III.

Kaufpreis

1. Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Kaufpreis für die genannten Liegenschaften beträgt S 5.000.000,- (Schilling fünf Millionen).



Die Verkäufer verpflichten sich jedoch, auf ihre Kosten das auf der EZL. 4255 pfandrechtlich sichergestellte Darlehen der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wustenrot zu tilgen und das Pfandrecht zu löschen. Die Verkäufer leisten somit die unbedingte Gewähr, daß die Kaufgegenstände sowie die frei sind von jeglichen Lasten, mit Ausnahme der auf der Liegenschaft 4255 KG Dornbirn lastenden und in Punkt I. dieses Vertrages angeführten Reallast.

VI.

Anfechtungsverzicht

Die Vertragsteile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

VII.

Wohnungseigentum

1. Die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile beziehen sich auf die in den Spalten 1 und 3 der beigeschlossenen Tabelle ersichtlichen Objekte, deren Größe und Lage aus dem Sachverständigen Gutachten des Baumeisters Gebhard Kalb vom 20. 2. / 11. 3. 1974 und den diesem Gutachten angeschlossenen Plänen des Architekten Dipl. Ing. Burtscher hervorgehen.
Die in Spalte 2 der beigeschlossenen Tabelle ersichtlichen Vertragsparteien beabsichtigen, Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl. 149/1948 zu begründen und auf Grund dieser Rechte die erworbenen Miteigentumsanteile zu benützen.

2. Der Jahresmietzins für diese Objekte wurde mit Beschluß des DR. JOHNEC BG Dornbirn vom 25. 3. 1974, MSch. 6/74 festgesetzt.
Alle Miteigentümer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der DR. JOHNEC der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses der DR. JOHNEC im Wohnungseigentum stehenden Objekte zur Gesamtsumme der Jahres mietzinse alle Wohnungen der Liegenschaft entsprechen. 6800

Op. r. B.	Name, Geburtsjahr, Beruf, Anschrift	Geschoß Objekt	Nutzfläche in m²	Anteile an 2025 tel.	entworfene Grundstück preis in 1000
1	Helene Dür (1951), Sekretärin Achrain 81, 6861 Alberschwende	EG 2-Zi.	105,10	91	224.691,35
2	Liselotte Schlemmer geb. Kastner (1940) Vertragsbedienstete, Bahnhofstr. 32, 6911 Lochau	EG APP.	25,34	30	74.074,07
3	Fa. "Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, Riedgasse 1, ver- treten durch den Geschäftsführer Dipl. Vw Johann Michelon, ebendort	EG 2-Zi.	57,92	62	153.086,41
4	Friedrich Hämmerle (1939), Zahntechnikmeister Joh.-Strauss-Gasse 22c, 6850 Dornbirn	EG Labor	102,99	100	246.013,58
5	Dr. Heinz Schallert (1940), Notaranwärter Bahnhofstr. 13, 6710 Nenzing	EG APP.	39,35	36	88.888,89
6	Günther Kerer (1940), Organisationsleiter Gabelsbergerstr. 6, 6850 Dornbirn	EG APP.	27,62	33	81.481,48
7	Rosina Pelzer (1914), Hausfrau Gabelsbergerstr. 6, 6850 Dornbirn	EG APP.	21,37	26	64.197,53
8	Henriette Kohler geb. Resler (1928), Angestellte, Sandgasse 8, 6850 Dornbirn	EG APP.	43,17	49	130.987,65

Nr.	Name, Geburtsjahr, Beruf, Anschrift	Geschäfts- Objekt	Nutzfläche in m²	Anteil an 2025 tel.	Anteil an Grundstück- preis in %
9	Elvira Favero geb. Hämmerle (1920), Hausfrau, Schützenstraße 775, 6973 Höchst	EG 3-Zi.	104,74	92	227.160,49
10	Dr. Reinhold Moosbrugger (1929), Rechtsanwalt, Moosmähdstr. 6, 6850 Dornbirn	1. OG 2-Zi.	65,21	57	140.740,74
11	Dr. Reinhold Moosbrugger (1929), Rechtsanwalt, Moosmähdstr. 6, 6850 Dornbirn	1. OG 2-Zi.	73,17	67	165.432,09
12	Fa. "Bau-Treuhand Gesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, vert. durch den allein zeichnungsberechtigten Geschäftsführer Dr. Reinhold Moosbrugger, Rechtsanwalt, Moosmähdstr. 6, 6850 Dornbirn	1. OG Büro	67,53	72	177.777,78
13	Dr. Reinhold Moosbrugger (1929), Rechtsanwalt, Moosmähdstr. 6, 6850 Dornbirn	1. OG Büro	168,62	153	377.777,78
14	Dr. Leonhard Lindner (1937), Rechtsanwalt, Moosmähdstr. 6, 6850 Dornbirn	1. OG Büro	108,90	100	246.913,58
15	Edmund Bartscher (1932), Angestellter, Riedgasse 60, 6850 Dornbirn	1. OG 3-Zi.	96,59	77	190.129,45
16	Josef Kloser (1904), Pensionist, Moosmähdstr. 16, 6850 Dornbirn	1. OG APP.	59,10	45	111.111,11

op r. B	Name, Geburtsjahr, Beruf, Anschrift	3 Geschoß Objekt	4 Nutzfläche in m ²	5 Anteil in 2025 tel.	6 anteiliger Grundkauf- preis in 88
17	Arnold Amann (1947), Angestellter, Schweizerstr. 32a, 6845 Hohenems	2. OG 4-Zi.	169,19	122	301.234,56
18	Dkfm. Swanwith Czubin geb. Auer (1940), Steuerberaterin, Zollgasse 1, 6850 Dornbirn	2. OG Büro	59,23	62	153.086,41
19	Maria Biehler (1905), Pensionistin, Gutenbergstr. 9, 6850 Dornbirn	2. OG 2-Zi.	56,19	54	133.333,23
20	Helga Risch (1933), Angestellte, Fischbachg. 29, 6850 Dornbirn	2. OG APP.	49,62	50	123.456,79
21	Elisabeth Längle (1941), Modelleuse, Fellengatter 161, 6820 Frastanz	2. OG APP.	49,54	49	120.987,65
22	Ilona Koschar geb. Weber (1906), Hausfrau Weizeneggerstr. 5, 6850 Dornbirn	2. OG 2 1/2-Zi.	112,79	90	222.222,22
23	Oswald Kothgassner (1931), KFM., Gilmstr. 22, 6850 Dornbirn	3. OG 7-Zi.	251,72	190	465.135,80
24	Katharina Humml (1933), Kindergarteninspektorin, Lustenauerstr. 38, 6850 Dornbirn	3. OG APP.	46,26	47	116.049,38
25	Augusta Leimser geb. Fussenegger (1912), Hausfrau, Sala 4, 6850 Dornbirn	3. OG 3-Zi.	116,65	92	227.160,49

1	2	3	4	5	6
Name, Geburtsjahr, Beruf, Anschrift	Geschoss Objekt	Nutzfläche in m ²	Anteile in 2025 tel.	anteile in Grundbuch	preis in BG
16 Friedrich Hämmerle (1939), Zahntechnikermeister Joh.-Strauss-Gasse 22c, 6850 Dornbirn	GA. 1	12,46	7	7	17.283,95
17 Augusta Limser geb. Fussenegger (1912), Hausfrau Sala 4, 6850 Dornbirn	GA. 2	13,25	7	7	17.283,95
18 Dr. Reinhold Moosbrugger (1929), Rechtsanwalt Moosmähdstr. 6, 6850 Dornbirn	GA. 3	13,25	7	7	17.283,95
19 Dr. Reinhold Moosbrugger (1929), Rechtsanwalt Moosmähdstr. 6, 6850 Dornbirn	GA. 4	13,25	7	7	17.283,95
20 Fa. "Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, Riedgasse 1, vertr. durch den Geschäftsführer Dipl. VW Johann Michelson, ebendort	GA. 5	13,25	7	7	17.283,95
1 Hermine Bertschy geb. Nüßler (1919), Hausfrau Kreuzgasse 8, 6850 Dornbirn	GA. 6	13,25	7	7	17.283,95
2 "Volksbank Dornbirn reg. Genossenschaft m.b.H.", Dornbirn, vertr. durch Bruno Dallaser, Schreiner- meister, 6850 Dornbirn, Batloggstr. 66, als Obmann und Herbert Diem, KFM., Marktstr. 66, 6850 Dornbirn, als Vorstandsmitglied.	GA. 7	13,25	7	7	17.283,95
3 Helene Dür (1951), Sekretärin, Achrain 81, 6861 Alberschwende	GA. 8	13,25	7	7	17.283,95

op r. 3	Name, Geburtsjahr, Beruf, Anschrift	3 Geschoß, Objekt	4 Nutzfläche in m ²	5 Anteile in 2025 tel.	6 Anteil an Grundstück Preis in 19
34	Fa. "Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, Riedgasse 1, vertr. durch den Geschäftsführer Dipl. VW Johann Michelon, ebendort	GA. 9	13,25	7	17.283,95
35	Fa. "Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, Riedgasse 1, vertr. durch den Geschäftsführer Dipl. VW Johann Michelon, ebendort	GA. 10	13,25	7	17.283,95
36	Fa. "Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, Riedgasse 1, vertr. durch den Geschäftsführer Dipl. VW Johann Michelon, ebendort	GA. 11	13,25	7	17.283,95
37	Fa. "Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, Riedgasse 1, vertr. durch den Geschäftsführer Dipl. VW Johann Michelon, ebendort	GA. 12	12,46	7	17.283,95
38	Elvira Favero geb. Hämmerle (1920), "Hausfrau Schützenstr. 775, 6973 Höchst	GA. 13	12,46	7	17.283,95
39	Oswald Kothgassner (1931), KFM. Gilmstr. 22, 6850 Dornbirn	GA. 14	13,25	7	17.283,95
40	Oswald Kothgassner (1931) KFM. Gilmstr. 22, 6850 Dornbirn	GA. 15	13,25	7	17.283,95

AB	Name, Geburtsjahr, Beruf, Anschrift	Geschloß Objekt	Nutzfläche in m ²	Anteile an 2025 tel.	Anteil am Grundstück- preis in %
11	Dr. Reinhold Moosbrugger (1929), Rechtsanwalt, Moosmhdstr. 6, 6850 Dornbirn	AB. 1	12,50	4	9.876,54
12	Dr. Reinhold Moosbrugger (1929), Rechtsanwalt, Moosmhdstr. 6, 6850 Dornbirn	AB. 2	12,50	4	9.876,54
13	Dr. Leonhard Lindner (1937), Rechtsanwalt, Moosmhdstr. 6, 6850 Dornbirn	AB. 3	12,50	4	9.876,54
14	Dr. Leonhard Lindner (1937), Rechtsanwalt, Moosmhdstr. 6, 6850 Dornbirn	AB. 4	12,50	4	9.876,54
15	Friedrich Hämmerle (1939), Zahntechnikermeister, Joh. Strauss-Gasse 22c, 6850 Dornbirn	AB. 5	12,50	4	9.876,54
16	Friedrich Hämmerle (1939), Zahntechnikermeister, Joh. Strauss-Gasse 22c, 6850 Dornbirn	AB. 6	12,50	4	9.876,54
17	Friedrich Hämmerle (1939), Zahntechnikermeister, Joh. Strauss-Gasse 22c, 6850 Dornbirn	AB. 7	12,50	4	9.876,54
18	Elisabeth Längle (1941), Modelleuse, Fellengatter 161, 6820 Frastanz	AB. 8	12,50	4	9.876,54
19	Josef Kloser (1904), Pensionist, Moosmhdstr. 6, 6850 Dornbirn	AB. 9	12,50	4	9.876,54

Top r. B	Name, Geburtsjahr, Beruf, Anschrift	Geschoß Objekt	Nutzfläche in m ²	Anteile in 2025 tel.	Anteiliger Grund auf- preis in BG
50	Elvira Favero geb. Hämmerle (1920), Hausfrau Schützenstr. 775, 6973 Höchst	AB. 10	12,50	4	9.876,54
51	Rosina Pelzer (1914), Hausfrau Gabelsbergerstr. 6, 6850 Dornbirn	AB. 11	12,50	4	9.876,54
52	Fa. "Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Dornbirn, Riedgasse 1, vertr. durch den Geschäftsführer Dipl. VW Johann Michelon, ebendort	AB. 12	12,50	4	9.876,54
53	Peter Kleber (1939), Programmierer Lisenegasse 31, 6850 Dornbirn	EG APP.	20,79	26	64.107,53
					2025 5.000.000,--



3. Im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl. 149/1948 räumen sich die Miteigentümer das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der beigeschlossenen Tabelle und in den genannten Plänen bezeichneten Objekte Top 1 bis 53, somit das Wohnungseigentumsrecht ein.

VIII.

Gebührenbefreiung

Bei den auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaften zu schaffenden Wohnungen Top 1 bis 3, 5 bis 11, 15 bis 17, 19 bis 22, 24, 25 und 53 handelt es sich um Objekte, welche nach Zahl und Größe der einzelnen Räume, sowie nach deren Ausstattung dem Wohnungsbedürfnis eines Durchschnittsarbeiters entsprechen.

Bei den Einheiten Top 26 bis 40 handelt es sich um 15 Garagen und bei den Einheiten 41 bis 52 um 12 Abstellplätze, die von den Miteigentümern errichtet werden und mit den einzelnen Wohnungen eine gebrauchsmäßige Einheit bilden.

Die Vertragsparteien werden daher die Grunderwerbsteuerbefreiung gem. § 4 Abs. 1 Zl. 2a Grunderwerbsteuergesetz beantragen.



IX.

Kosten und Bevollmächtigung



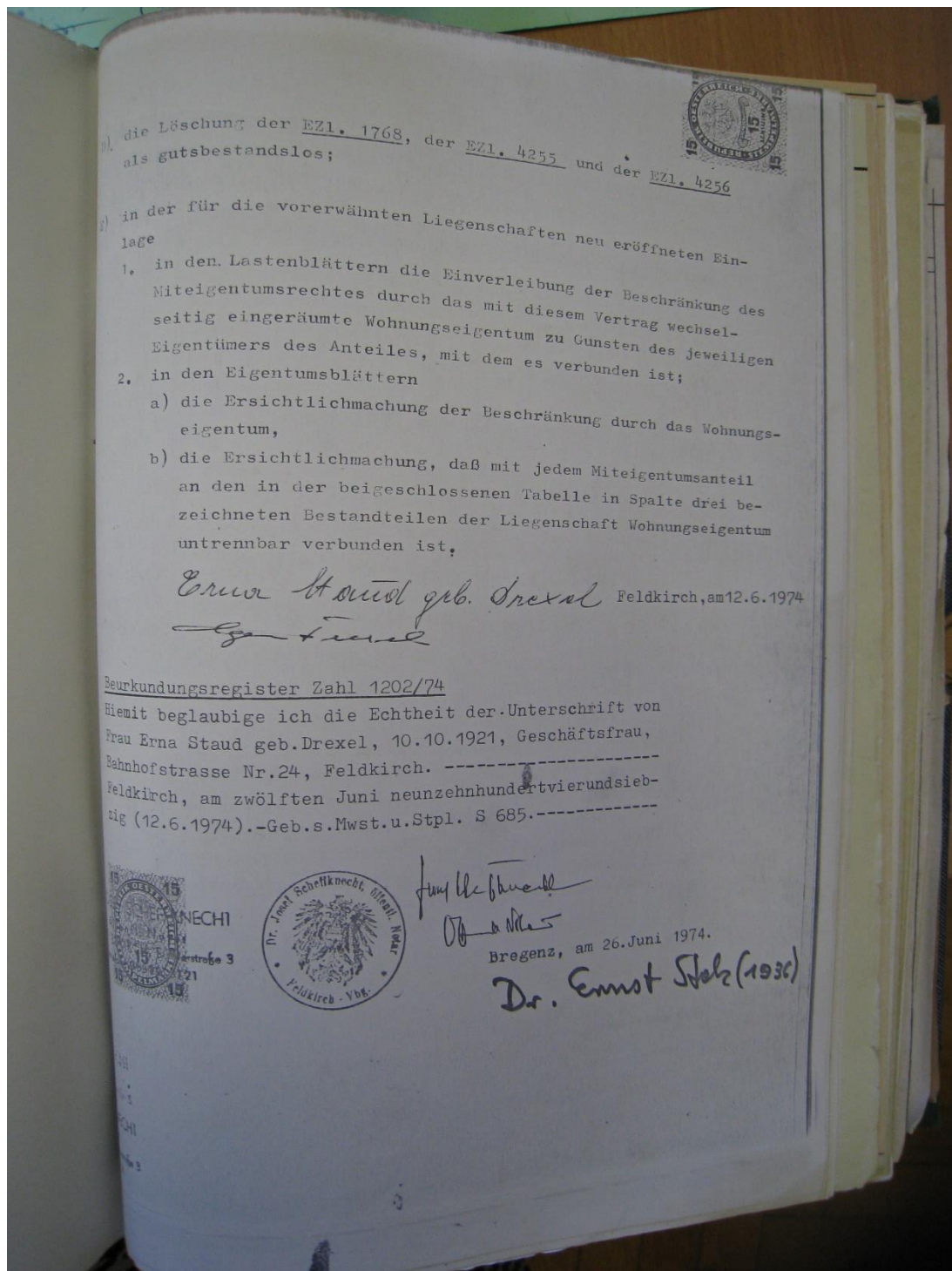
Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile. Soweit nicht gesonderte notarielle Spezialvollmachten vorhanden sind, erteilen die Vertragsparteien Herrn Dr. Ernst Stolz, Rechtsanwalt in Bregenz, Römerstr. 19, alle zur Durchführung und Verbücherung dieses Vertrages, sowie zur Einverleibung von Pfandrechten für Bauspardarlehen erforderlichen Einschreibungs-, Zustellungs- und Löschungsvollmachten.

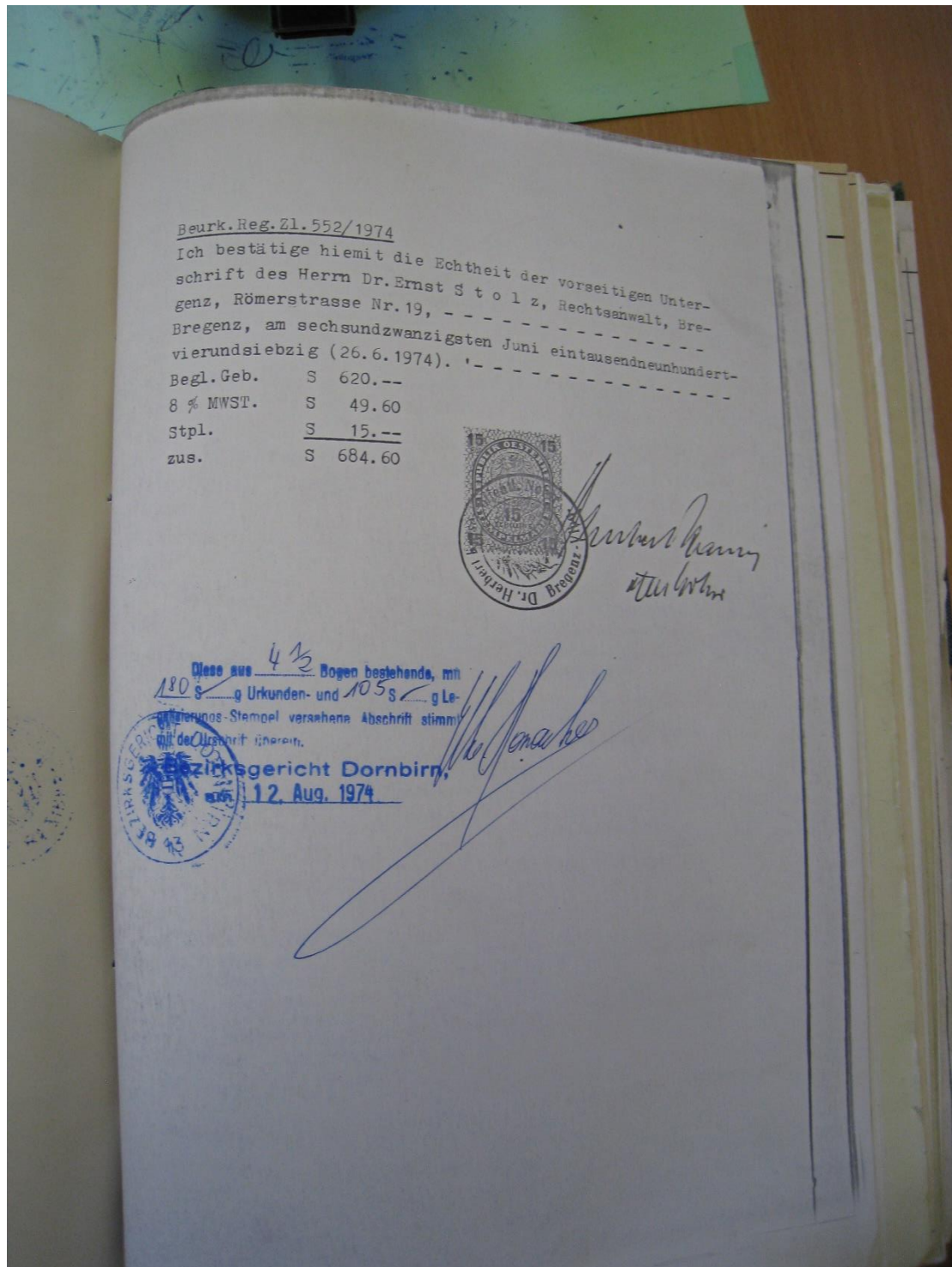
X.

Aufsandung

Auf Grund dieses Vertrages bewilligen die Parteien folgende Grundbuchshandlungen im Grundbuch der KG Dornbirn:

- A) In EZl. 1768, je zur Hälfte im Eigentum von Erna Staud geb. Drexel (1921) und Egon Drexel (1923), die Abschreibung der Gp. 8517/2, Garten, vom Gutsbestand dieser Einlage, die Eröffnung einer neuen Einlage hiefür unter gleichzeitiger Bildung von 53 Eigentumsblättern, eines allgemeinen Lastenblattes C-0 und von 53 Lastenblättern und Einverleibung des Eigentumsrechtes in B-1 bis B-53 für die in der beigeschlossenen Tabelle in Spalte 2 genannten Käufer zu den in Spalte 5 genannten Miteigentumsanteilen;
- B) in EZl. 4255, je zur Hälfte im Eigentum von Erna Staud geb. Drexel (1921) und Egon Drexel (1923), die Abschreibung der Bp. 1845, Wohnhaus Nr. 3, Grabenweg, der Gp. 8515/3, Wiese mit Blockhaus und der Bp. 2868, Autohalle, vom Gutsbestand dieser Einlage und Zuschreibung zum Gutsbestand der für die Gp. 8517/2 neu eröffneten Einlage;
- C) in EZl. 4256, je zur Hälfte im Eigentum von Erna Staud geb. Drexel (1921) und Egon Drexel (1923), die Abschreibung der Gp. 8515/2, Garten, vom Gutsbestand dieser Einlage und Zuschreibung zum Gutsbestand der für die Gp. 8517/2 neu eröffneten Einlage;





Schreiben der Vorarlberger Gasgesellschaft vom 22.08.1974 /
Ölfeuerungsanlage samt technischer Beschreibung

Amt der Stadt
Dornbirn
Eing 1974-08-23
Zl Btg.

VORARLBERGER GASGESELLSCHAFT MBH DORNBIRN

HEIZUNG - SANITÄR - ÖLFEUERUNG
KLIMA - HAUS- UND KUCHENTECHNIK
HAUS FÜR GASVERWENDUNG

15
Vorarlberger
Gasgesellschaft
15
15

Titl.
Amt der Stadt Dornbirn
- Stadtbauplatz -
6850 Dornbirn

Ihr Zeichen Unser Zeichen Ste/Sa 6850 DORNBIRN, AM 22.8.1974
Bahnhofstraße 22

BETRIFFT: Ansuchen
Ölfeuerungsanlage Grabenweg -
Fr. Michael-Felderstraße, Dornbirn

Sehr geehrte Herren!

Wir teilen Ihnen mit, daß im o.a. Wohnhaus eine Öl-
feuerungsanlage eingebaut wird.

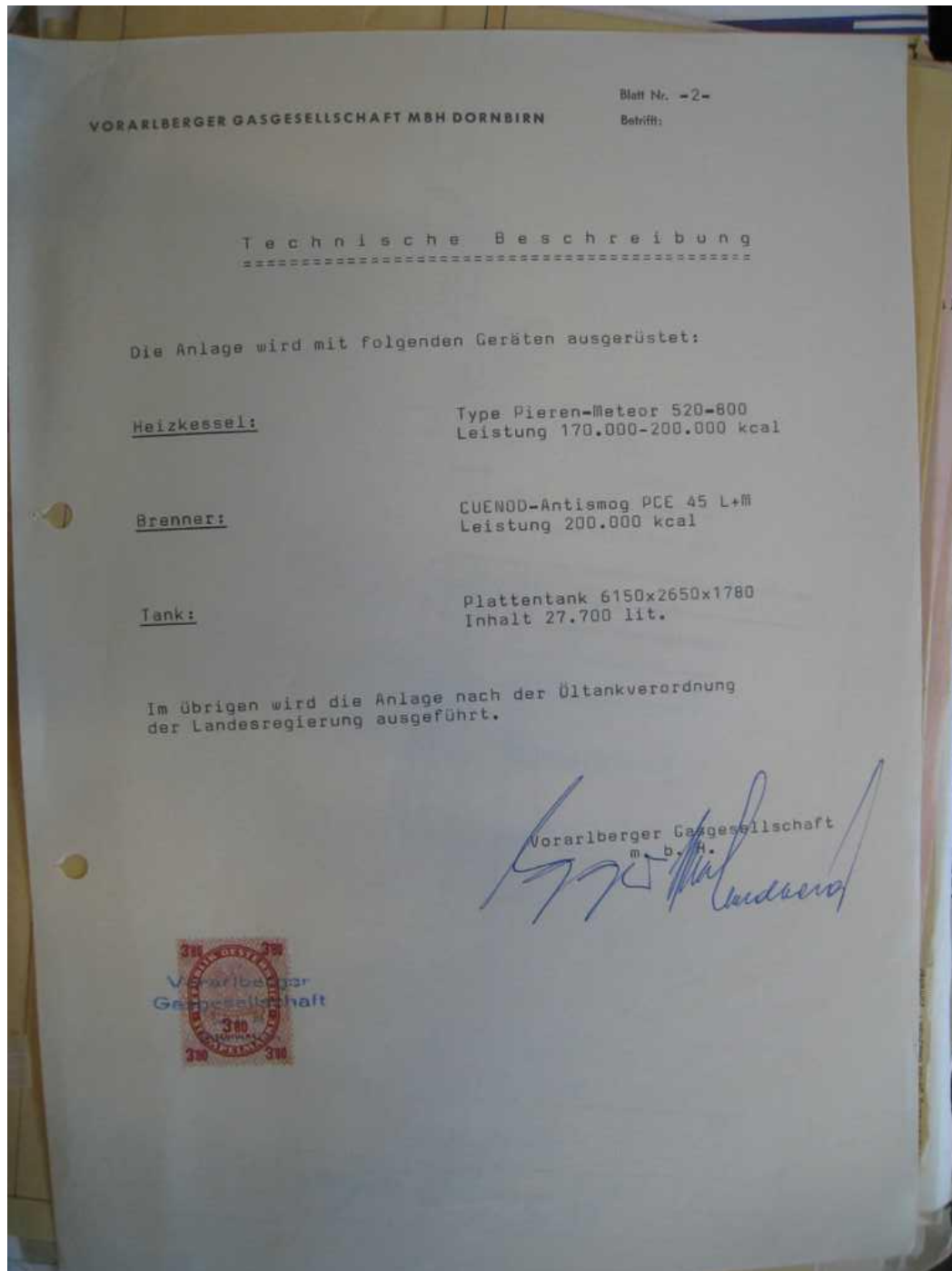
Wir bitten im Namen der Bauherrschaft um entsprechende
Bewilligung.

Bauherr: BWS Riedgasse 1

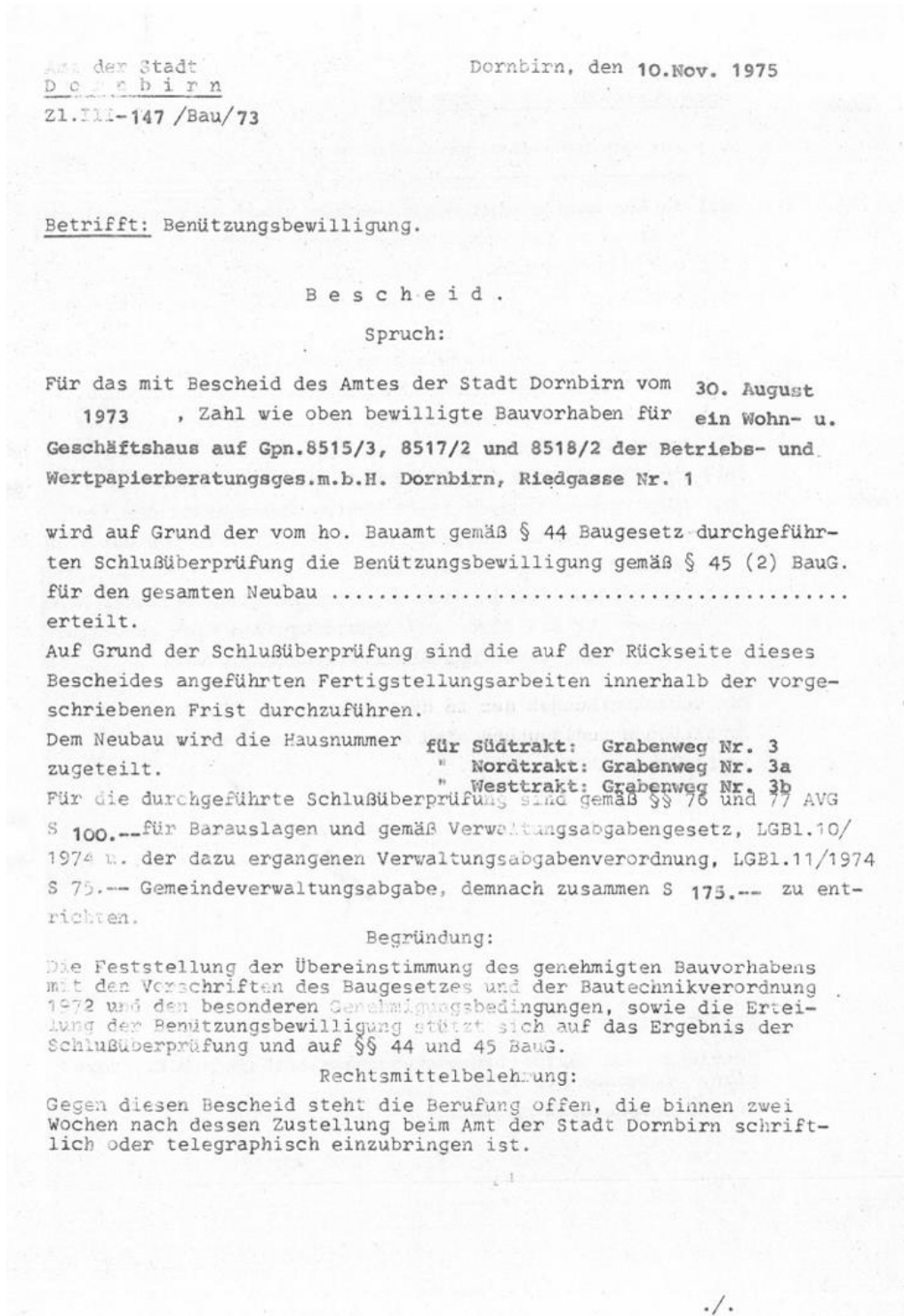
Mit vorzüglicher Hochachtung
Vorarlberger Gasgesellschaft
D. J. Linder

Anlagen:
2 Pläne
1 Technische Beschreibung

Texter (0075) 214/1949 - Postfach 127 675 - Bank: Dornbirner Sparkasse 1228 - Bank für Tirol u. Vorarlberg - Raiffeisenbank Löcherl



- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn, Zl. III-147/Bau/73 vom 10.11.1975 / Benützungsbewilligung



Noch durchzuführende Arbeiten:

- 1.) Bei den Hauseingangsstiegen sowie bei der westseitigen Außenstiege sind Handläufe anzubringen.
- 2.) In der Garage sind Verbotstafeln gemäß Bedingung e) der Beilage II des Baubescheides anzubringen.
- 3.) Die Notbeleuchtung in der Garage ist zu erstellen.
- 4.) Die Türen bei den Brandschleusen sind selbstschließend einzurichten.
- 5.) Im Tankraum ist ein Licht zu installieren.
- 6.) Beim Zugang zum Tankraum sind Steigeisen einzubauen.
- 7.) In jedem Stiegenhaus ist ein geeigneter Feuerlöscher bereitzustellen.
- 8.) Der Kaminbefund ist nachzureichen.
- 9.) Die Vorschriften gemäß Überprüfungsbefund des Technischen Überwachungsvereines vom 21.1.1975 für den Personenaufzug sind zu erfüllen.
- 10.) Die Behörde behält sich die Vorschreibung weiterer Maßnahmen für die Büro- und Geschäftsräume nach erfolgter Überprüfung durch das Arbeitsinspektorat vor.

Die Vorschriften der in den Punkten 1.) bis 9.) vorgeschriebenen Bedingungen sind bis spätestens am 9.12.1975 im Stadtbauamt zu melden.

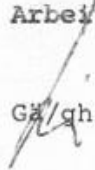
Der Bürgermeister:



Ergeht an:

Betriebs- und Wertpapierberatungsgesellschaft m.b.H., Dornbirn, Riedgasse Nr. 1

Arbeitsinspektorat Bregenz

Gä/gh


- Bauansuchen Fa. Schwarz Energietechnik vom 27.05.2015 / Errichtung einer Solaranlage

22.04

PLANUNGSBÜRO L. HUNDERTPFUNDSTR. 1 A 6900 Bregenz
Telefon und Fax + 43 (0) 5574 / 421 26 Mobil + 43 (0) 664 / 226 20 90
Email: schwarzenergietechnik@bregenz.at

**SCHWARZ
ENERGIETECHNIK**
Amt der Stadt Dornbirn
En. 01 JUNI 2015
Zl. / Blg.
Bregenz, den 27.05.2015

Amt der Stadt Dornbirn
Abteilung Stadtbauamt
Rathausplatz 2
6850 Dornbirn

AMT DER
STADT DORNBIERN
Bundesbescheinigung
Verwaltungsgebühr
entrichtet
G/2-Nr. 2200/142/1

Betrifft: Bauansuchen für eine Solaranlage bei der EIG - Grabenweg 3, 3a, 3b,
6850 Dornbirn

Ich beantrage im Namen und auf Auftrag der EIG – Grabenweg 3, 3a, 3b,
6850 Dornbirn die Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung.

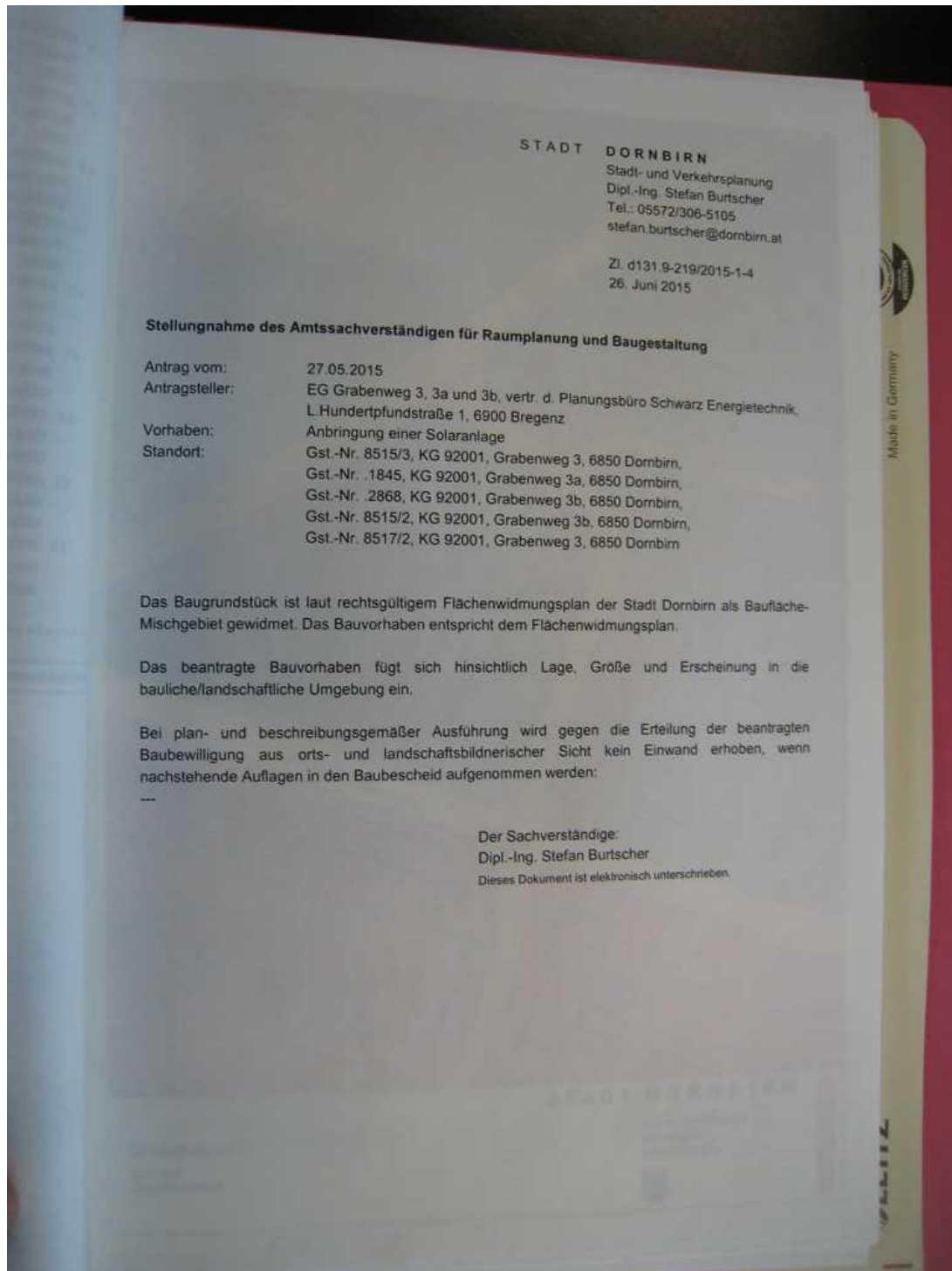
Techn. Daten:

- a) Platzierung: Auf dem Flachdach
- b) Kollektor - Brutto - Gesamtfläche: 40 m²
nach Süden ausgerichtet
- c) Anordnung:
16 Stück Flachkollektoren in 4 Reihen aufgeständert
mit ca. 45° Neigung
Brutto - Gesamtfläche: 86 m²

Die genaue Situierung der Solaranlage entnehmen Sie bitte dem beiliegenden
Plänen.

Mit freundlichen Grüßen
[Signature]
Schwarz - Energietechnik
Planungsbüro

- Stellungnahme des Amtssachverständigen der Stadt Dornbirn vom 26.06.2015 / Anbringung einer Solaranlage



➤ Kaufvertrag zu TZ 385/2019 vom 19.10.2018



KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. Frau Mag. Jekaterina **Czubin** (22.06.1977), 6850 Dornbirn, Grabenweg 3/17

als **Verkäuferin** einerseits und

2. Frau Emilia Elisabeth **Rauch** mj. (06.05.2017), 6811 Göfis, Sportplatzweg 10, vertreten durch die gesetzliche Vertreterin Ida Maria **Rauch** (01.12.1992), 6811 Göfis, Sportplatzweg 10

als **Käuferin** (im Folgenden auch kurz als „Käuferseite“ bezeichnet) andererseits

3. unter Beitritt von Dominik **Brunauer** (23.04.1991), 6811 Göfis, Sportplatzweg 10, ebenfalls gesetzlicher Vertreter von Emilia Elisabeth Rauch mj.

wie folgt:

I.

Präambel

1. Sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen in dieser Urkunde beziehen sich auf die Katastralgemeinde 92001 Dornbirn.
2. Der Grundbuchstand des Grundbuchskörpers EZ 11018 lautet hinsichtlich der gegenständlichen Kaufobjekte und zwar der 26/2025 Anteile samt Wohnungseigentum an W 53 und der 30/2025 Anteile samt Wohnungseigentum an W 2 an den Liegenschaften Gst. .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2 je der Mag. Jekaterina Czubin wie folgt:

Gymnasiumsasse 7, A-6800 Feldkirch
Tel. 055 22 / 81 666-0, Fax DW-6

Mag. Wolfgang Götze, öffentl. Notar
Dr. Richard Forster, MBL, öffentl. Notar

Notariatskandidaten:
MMag. Markus Gumilar
Mag. Martin Schüssling
DNR 0647675 DNR 2110420

G 920 TZ 385/2019

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINSCHAFT 92001 Dornbirn
BEZIRKSGERICHT Dornbirn
EINLAGEZAHL 11018

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 60, 62 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4488/2018
W = Wohnung Top-Nr
B = Büro Top-Nr
G = Garage Top-Nr
AP = Autoabstellplatz Top-Nr
L = Labor Top-Nr
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1845 GST-Fläche 362
Bauf.(10) 170
Sonst(40) 192 Grabenweg 3a
.2868 GST-Fläche 27
Bauf.(10) 7
Sonst(40) 20
8515/2 GST-Fläche 474
Bauf.(10) 184
Gärten(10) 290
8515/3 GST-Fläche 351
Bauf.(10) 195
Gärten(10) 62
Sonst(40) 94 Grabenweg 3b
8517/2 GST-Fläche 713
Bauf.(10) 237
Gärten(10) 343
Sonst(40) 133 Grabenweg 3
GESAMTFLÄCHE 1927
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
***** A2 *****
***** B *****
60 ANTEIL: 26/2025
Mag. Jekaterina Czubin
GEB: 1977-06-22 ADR: Grabenweg 3, Dornbirn 6850
a 3933/1974 Wohnungseigentum an W 53
c 2021/2006 Berichtigung gem § 21 GUG
d 22689/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-04-18 Eigentumsrecht
e gelöscht
62 ANTEIL: 30/2025
Mag. Jekaterina Czubin
GEB: 1977-06-22 ADR: Grabenweg 3, Dornbirn 6850
a 3933/1974 Wohnungseigentum an W 2
c 22689/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-04-18 Eigentumsrecht
d gelöscht
***** C *****
73 auf Anteil B-LNR 1 16 17 31 50 60 61 62 66
a 2855/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 567/18 p)
74 auf Anteil B-LNR 1 16 17 31 50 60 61 62 66
a 3158/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 627/18m)
75 auf Anteil B-LNR 1 16 17 31 50 60 61 62 66
a 3858/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34 C 152/18 m)
76 auf Anteil B-LNR 62

3G 920 TZ 385/2019

a 3891/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 3.434,02
Zinsen lt Beschluss 2018-07-19
Kosten EUR 373,21 samt 4% Zinsen seit 2018-06-01
Kosten EUR 216,32
für Eigentümergeinschaft EZ 11018 KG 92001 Dornbirn
(13 E 1214/18i)

77 auf Anteil B-LNR 1 16 17 31 50 60 61 62 66

a 3996/2018 Rückstandsausweis 2018-07-19
PFANDRECHT vollstr. EUR 77.040,29
Kosten EUR 2.106,73 für
Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch
(13 E 1283/18m)

b 3996/2018 Simultanhaftung mit
EZ 11018 KG 92001 Dornbirn
EZ 959 KG 91117 Lochau

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

Ob den vorbezeichneten Liegenschaften ist die Wohnanlage Dornbirn, Grabenweg 3, 3a und 3b im Wohnungseigentum errichtet. Bei der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit Top W 2 handelt es sich um das im Erdgeschoß befindliche Apartment mit einer Wohnnutzfläche von 25,34 m² bestehend aus Zimmer und Dusche mit WC.

Bei der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit Top W 53 handelt es sich um das im Erdgeschoß befindliche Apartment mit einer Wohnnutzfläche von 20,79 m² bestehend aus Zimmer und Dusche mit WC.

Eine Abschrift des Parifizierungsgutachtens vom 20.02.1974, der Mietwertfestlegung vom 25.03.1974, des Nachtrags zur Parifizierung vom 11.03.1974 als auch der Gemeinschaftsordnung sowie der Hausordnung wurde der Käuferseite ausgefolgt. In diesem Zusammenhang bestätigt die Käuferseite dem Urkundenverfasser weiters, über den Umfang des Wohnungseigentums (samt damit zusammenhängenden Rechten und Pflichten) vollinhaltlich informiert zu sein. Die Verwaltung der obbezeichneten Wohnanlage obliegt der V&IG Verwaltung- und Immobilien GmbH, 6900 Bregenz.

Festgestellt wird, dass:

- der Verkäuferseite hinsichtlich des Vertragsgegenstandes keine Benützungsregelungen und keine abweichenden Aufteilungsschlüssel und keine abweichenden Abrechnungseinheiten bekannt sind;
- die nach dem WEG eingeforderte Rücklage eingerichtet und die Höhe der Rücklage der Käuferseite bekannt ist;
- der Käuferseite eine vollständige Abschrift des Energieausweises vom Nr. 24076-1 des Gerhard Bohle vom 14.06.2011 ausgehändigt wurde;
- die Liegenschaften wegmäßig über das öffentliche Gut Gst. 1972/2 (Grabenweg) voll erschlossen sind;

20 TZ 385/2019

3. Festgestellt wird, dass die vertragsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit W 2 an Michelle Feuchthuber in Bestand gegeben sind. Unter Hinweis auf den als **Beilage I** angeschlossenen Mietvertrag überbindet die Verkäuferseite sämtliche Rechte und Pflichten hieraus auf die Käuferseite, die dies zur Kenntnis und annimmt. Bestandnehmerseits wurde eine Kautions hinterlegt (siehe die Ausführungen im Mietvertrag). Die Verkäuferseite verpflichtet sich, diese Kautions Zug um Zug mit Unterfertigung dieser Urkunde an die Käuferseite auszufolgen.

Dominik Brunauer verpflichtet sich, sämtliche aus dem Mietverhältnis (wenn auch künftig) resultierenden Verpflichtungen für Emilia Elisabeth Rauch mJ. bis zu deren Volljährigkeit zu übernehmen und sie hinsichtlich sämtlicher in diesem Zeitraum anfallender Ansprüche oder Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter nachfolgendem Punkt VII. 5. verwiesen.

Bezüglich der weiteren Belastungen dieses Grundbuchsobjekts wird auf den unter vorigem Punkt 2. näher beschriebenen Lastenstand verwiesen. Unter Hinweis auf die voran dargestellten Belastungen wird festgestellt, dass unter C-LNr. 76 die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens angemerkt ist. Darüber hinausgehende bürgerliche als auch außerbürgerliche Lasten bestehen nicht, was die Verkäuferseite ausdrücklich und unwiderruflich bestätigt. Das Wohnungseigentumsobjekt W 53 ist bestandfrei.

Festgestellt wird schließlich, dass beabsichtigt ist, aus dem vereinbarten Kaufpreis (vgl. Punkt III. 2. dieser Urkunde) sämtliche ob dem Kaufgegenstand pfandrechtlich sichergestellten Hypothekverbindlichkeiten bzw. Pfandverbindlichkeiten zu tilgen und die Einstellung des entsprechenden Versteigerungsverfahrens zu erwirken. Gleichmaßen sind die im Grundbuch eingetragenen Klagsanmerkungen (§ 27 Abs. 2 WEG 2002) zu löschen. Die offenen Betriebskostenrückstände sind ebenfalls aus dem Treuhänderlag zu bestreiten. Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist es dem Urkundenverfasser und Treuhänder gestattet, mit der Verbücherung dieses Kaufvertrages und mit der Ausfolgung des Treuhänderlages zuzuwarten. Die mit der Lastenfreistellung des Vertragsvermögens verbundenen Kosten sind von der Verkäuferseite zu tragen. Die Käuferseite bestätigt, die Höhe der offenen hypothekarisch sichergestellten (Darlehens-) Verbindlichkeiten als auch die Höhe der Betriebskostenrückstände zu kennen.

4. Die Vertragsparteien bestätigen Rechtsbelehrung über die Bestimmungen des Energie-Ausweis-Vorlagegesetzes erhalten zu haben und bestätigt die Käuferseite, die Übergabe des entsprechenden Energie-Ausweises.

II.

920 TZ 385/2019

Kaufabrede

Mag. Jekaterina Czubin verkauft und übergibt hiemit die ihr gehörigen, im vorigen Punkt I. 2. dieser Urkunde näher beschriebenen 30/2025 Anteile samt Wohnungseigentum an W 2 und die 26/2025 Anteile samt Wohnungseigentum an W 53 je an den Liegenschaften Gst. .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2 samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör, zur Gänze an Emilia Elisabeth Rauch mj., die diese Mindestanteile samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör kauft und in ihr Eigentum übernimmt.

Mitverkauft wird das gesamte, derzeit im Vertragsobjekt befindliche und nicht im Eigentume der Bestandnehmerin befindliche Inventar (insbesondere Einbauküche), welches jedoch für den Bereich dieses Kaufvertrages unbewertet bleibt.

III.

Kaufpreis, Treuhandabwicklung

1. Der vereinbarte Kaufpreis für das im vorigen Vertragspunkt II. beträgt für:

1.1. die vertragsgegenständliche Wohneinheit W 2	€	50.000,00
1.2. die vertragsgegenständlichen Wohneinheit W 53	€	42.000,00

sohin insgesamt	€	92.000,00
------------------------	----------	------------------

(zweiundneunzigtausend Euro)

Bei der Kaufpreisvereinbarung wurde der derzeitige Zustand des Vertragsobjektes, der von der Käuferseite bzw. ihrer Vertreterin eingehend besichtigt und begutachtet wurde, berücksichtigt.

2. Der vereinbarte Gesamtkaufpreis in Höhe von € 92.000,00 binnen vierzehn Tagen ab pflegschaftsgerichtlicher Genehmigung dieses Kaufvertrages spesen- und abzugsfrei zur Zahlung auf das Treuhandkonto des Urkundenverfassers bei der Notartreuhandbank AG, BIC NTBAATWW, IBAN AT44 3150 0374 0606 2418, lautend auf „KV Czubin/Rauch Emilia“ fällig. Der vereinbarte Kaufpreis ist fristgerecht geleistet, wenn er dem vorgenannten Treuhandkonto innerhalb der vorgesehenen Zahlungsfrist (mit siebentägigem Respiro) gutgeschrieben ist. Für den Fall des Zahlungsverzugs sind 6% p.a. Verzugszinsen vereinbart. Über vorgenanntes Treuhandkonto ist ausschließlich und unwiderruflich der Urkundenverfasser Verfügungsberechtigt und es bestellen sämtliche Vertragsparteien den Urkundenverfasser zum Treuhänder gegenständlichen Kaufgeschäftes. Dies mit der Maßgabe, dass der Urkundenverfasser und Treuhänder beauftragt und ermächtigt wird, über den Treuhanderlag unverzüglich zur Lastenfreistellung des Ver-

920 TZ 385/2019

tragsvermögens zu verfügen, wobei es der Käuferseite und/oder dem Treuhänder jedoch freisteht, mit der Befriedigung von Hypothekarpfandgläubigern bzw. der betreibenden Eigentümergemeinschaft solange zuzuwarten, bis gewährleistet ist, dass aus dem Treuhanderlag sämtliche Hypothekargläubiger (Eigentümergemeinschaft; Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch) befriedigt und das laufende Zwangsversteigerungsverfahren eingestellt werden können. Aus dem Treuhanderlag sind somit die unter vorigem Punkt 1.2. bzw. 4. näher beschriebenen Hypothekarverbindlichkeiten abzudecken und sämtliche für die Löschung im Grundbuch erforderlichen Kosten zu bestreiten. Eine vorzeitige Verfügung über den Treuhanderlag ist dem Urkundenverfasser und Treuhänder nur soweit gestattet, als:

- 2.1. dies der gänzlichen Hypothekarlastenfreistellung bzw. Freistellung von Klagsanmerkungen hinsichtlich des Vertragsvermögens bzw. der Einstellung des Versteigerungsverfahrens (siehe hiezu Punkt 2. der Präambel) und
- 2.2. der Entrichtung der in dieser Vertragssache allenfalls zu entrichtenden Immobilien-ertragssteuer

dient.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt und vereinbart, dass die mit der Lastenfreistellung des Vertragsvermögens (inklusive der Löschung der eingetragenen Klagsanmerkungen als auch der Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens) verbundenen Kosten sowie auch die Kosten der Immobilienertragssteuerberechnung die Verkäuferseite belasten.

3. Die Veräußerung des Vertragsgegenstandes erfolgt umsatzsteuerfrei.
4. Zur Absicherung gegenständlicher Treuhandabwicklung verpflichtet sich die Verkäuferseite, eine Rangordnungserklärung gemäß § 57 a Abs 4 GBG (in der Fassung der Grundbuchs-Novelle 2012) hinsichtlich des Vertragsobjektes beglaubigt zu unterfertigen. Die Unterfertigung ist bereits im Vorfeld erfolgt. Diese Rangordnungserklärung ist vom Urkundenverfasser und Treuhänder unverzüglich beim Bezirksgericht Dornbirn einzureichen. Sollte dem Urkundenverfasser und Treuhänder vor Ablauf der vorgenannten Rangordnung - aus welchen Gründen auch immer - eine grundbücherliche Durchführung des Kaufgeschäftes nicht möglich sein, verpflichtet sich die Verkäuferseite über jederzeitiges Verlangen des Urkundenverfassers und Treuhänders dazu, vor Ablauf der vorgenannten Frist neuerlich eine solche Rangordnungserklärung beglaubigt zu unterfertigen. Die vorerwähnte Vorgangsweise ist in einem derartigen Falle zu wiederholen.

IV.

3 TZ 385/2019

Bedingungen und weitere Vereinbarungen

Im Übrigen erfolgt der Abschluss dieses Kaufvertrages zu nachstehenden Bedingungen:

1. Wag und Gefahr gehen mit Kaufpreisfälligkeit, Besitz und Genuss am Kaufobjekt gehen mit Tagesbeginn des 01.11.2018 auf die Käuferseite über. Die Verpflichtung zur Bezahlung der Betriebskosten beginnt am Tage des Besitzüberganges. Auf eine Betriebskostenzwischenabrechnung wird ausdrücklich verzichtet. Die aus dem Mietverhältnis lukrierten Mietentgelte gebühren somit beginnend mit 01.11.2018 der Käuferseite.
2. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes erfolgt in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken sowie Vorteilen, wie diese für die Voreigentümerin zu Recht bestanden hatten, jedoch ohne Haftung für eine bestimmte Nutzfläche des Vertragsvermögens. In diesem Zusammenhang bestätigt die Käuferseite, das Vertragsobjekt eingehend besichtigt zu haben und in Kenntnis allfälliger augenfälliger Mängel des Vertragsobjektes zu sein und erfolgt diesbezüglich seitens der Verkäuferin keine Gewährleistung für eine bestimmte Beschaffenheit des Vertragsvermögens. Die Mängel am Vertragsobjekt wurden bei der Kaufpreisbildung entsprechend berücksichtigt. Die Verkäuferseite bestätigt jedoch, der Käuferseite keine Mängel, sofern es sich hierbei nicht ohnedies um offenkundige Mängel handelt, zu verschweigen. Für nicht offenkundige Mängel, die die Verkäuferseite der Käuferseite verschuldet verschweigt oder für nicht erkennbare Mängel, die die Verkäuferseite kennen musste, stehen der Käuferseite die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche zu. Von den Rechtsfolgen des gemäß dieser Vertragsbestimmung vereinbarten Gewährleistungsausschlusses hat die Käuferseite Kenntnis.

Darüber hinaus leistet die Verkäuferseite jedoch dafür Gewähr, dass:

- 2.1. sie unbeschränkte Eigentümerin des Vertragsvermögens ist;
- 2.2. das Vertragsvermögen frei von Pfandrechten, Dienstbarkeiten und Reallasten auf die Käuferseite übergeht und dass auch sonstige Rechte Dritter hieran nur soweit bestehen, als sich solche aus dieser Urkunde ergeben;
- 2.3. das Bestandverhältnis in Bezug auf die Wohnungseigentumseinheit W 2 ein befristetes Mietverhältnis im Sinne des Mietrechtsgesetzes ist;
- 2.4. das Wohnungseigentumsobjekt W 53 bestandfrei ist;
- 2.5. die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit W 2 als „Wohnung“ und die Wohnungseigentumseinheit W 53 ebenfalls als „Wohnung“ gewidmet ist;
- 2.6. die in gegenständlicher Kaufurkunde angeführten Eigenschaften des Vertragsobjektes gegeben sind.

920 TZ 385/2019

Bezüglich allfälliger derzeit noch offener Betriebskosten (inklusive sonstiger im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand stehenden Abgaben) wird der Urkundenverfasser und Treuhänder ermächtigt, diese aus dem von ihm verwahrten Treuhanderlag abzudecken.

3. Die Verkäuferseite bestätigt, dass das Vertragsobjekt mit einer den Kaufpreis übersteigenden Summe gegen die üblichen Risiken (Feuer-, Wasser-, Leitungs- und Haftpflichtschäden etc.) versichert ist und derzeit keine Versicherungs-Prämienrückstände bestehen. Über die Höhe des versicherten Risikos ist die Käuferseite informiert. Zudem bestätigt die Verkäuferseite, dass keinerlei Umstände vorliegen, die eine gänzliche oder teilweise Leistungsfreiheit der Versicherungsgesellschaft für das Vertragsobjekt begründen (§§ 16 ff VVG). Festgestellt wird schließlich, dass die Versicherungsgesellschaft und die Hausverwaltung vom bevorstehenden Eigentumsübergang bereits verständigt wurden.
4. Die Vertragsparteien verzichten darauf, gegenständliches Kaufgeschäft wegen Irrtums gemäß §§ 871 f ABGB anzufechten. Weiters bestätigen sie, dass sie über den wahren Verkehrswert des Vertragsobjektes informiert sind und halten sie Leistung und Gegenleistung für angemessen, sodass eine Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht stattfinden kann (§ 934 ABGB).
5. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde sowie der treuhändigen Abwicklung dieses Kaufgeschäftes verbundenen Kosten sowie auch die in dieser Vertragssache zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr belasten die Käuferseite zur Gänze. Die im Zuge der beglaubigten Unterfertigung dieses Kaufvertrages (samt Nebenurkunden) anfallenden Beglaubigungshonorare (samt Nebengebühren) trägt die Käuferseite nur insoweit, als die entsprechenden Beglaubigungen in der Kanzlei des Urkundenverfassers erfolgen. Andere Beglaubigungsgebühren trägt der jeweilige Auftraggeber. Fallen solche Gebühren auf Seiten der Verkäuferin an, so ist der Urkundenverfasser und Treuhänder ermächtigt diese Gebühren aus dem Treuhanderlag zu begleichen. Die Kosten der gänzlichen Hypothekarlastenfreistellung und die Kosten der Immobilienertragssteuerberechnung belasten die Verkäuferseite. In immobilienetragssteuerrechtlicher Hinsicht wird vereinbart, dass die entsprechende Immobilienertragssteuerberechnung durch den Urkundenverfasser und Treuhänder im Wege der Selbstberechnung erfolgt; diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter nachfolgendem Punkt V. verwiesen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die ihnen auf diesem Wege vorgeschriebenen Steuern und Gebühren binnen längstens sieben Tagen nach entsprechender Vorschreibung auf das vom Urkundenverfasser namhaft gemachte inländische Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten.

!0 TZ 385/2019

6. Der Käuferseite steht das Recht zu, zu erklären, vom Vertrag zurückzutreten und zwar für den Fall, dass die für die Hypothekarlastenfreistellung des Kaufobjektes als auch die Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens erforderlichen Zahlungen den Kaufpreis übersteigen und somit eine Lastenfreistellung von den Lasten C-LNr. 73, 74, 75, 76 und 77 aus dem Treuhanderlag nicht möglich ist. Das Rücktrittschreiben ist per Einschreiben an die Verkäuferseite zu übersenden. Durch das Einlangen des Einschreibens bei der Verkäuferseite sind sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertragsverhältnis beseitigt. Sollte aus dem Treuhanderlag die Immobilienertragsteuer (siehe hiezu Punkt V.) neben der übrigen Verbindlichkeiten nicht berichtigt werden können, steht es dem Urkundenverfasser frei, von einer Selbstberechnung Abstand zu nehmen und dieses Kaufgeschäft im Wege einer Abgabenerklärung dem zuständigen Finanzamt zur Anzeige zu bringen.

V.

Immobilienertragsteuer

1. Die in dieser Vertragssache anfallende Immobilienertragsteuer und die mit deren Selbstberechnung verbundenen Kosten trägt die Verkäuferseite zur Gänze. Unter Hinweis auf die Bestimmung des Punktes III. 2. dieser Urkunde wird festgestellt, dass es dem Urkundenverfasser und Treuhänder gestattet ist, die in dieser Vertragssache anfallende Immobilienertragsteuer vom Treuhandkonto zu beheben.
2. In immobiliensteuerrechtlicher Hinsicht wird festgestellt, dass die Verkäuferseite dem Urkundenverfasser eine vom Steuerberater der Verkäuferseite ermittelte Ertragssteuerberechnung vorlegen wird. Die Vorlage dieser Ertragssteuerberechnung erfolgt unverzüglich im Anschluss an den Abschluss dieses Kaufvertrages; die mit der Erstellung dieser Ertragssteuerberechnung verbundenen Kosten belasten die Verkäuferseite.

VI.

Aufsandungserklärung

Zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages erteilen die Vertragsparteien hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehender Grundbucheintragung:

120 TZ 385/2019

in EZ 11018 Katastralgemeinde 92001 Dornbirn mit Gst. .1845, .2868, 8515/2, 8515/3 und 8517/2,
ob der 30/2025 Anteile B-LNr. 62 samt Wohnungseigentum an W 2 und der 26/2025 Anteile B-LNr. 60 samt Wohnungseigentum an W 53 je der Mag. Jekaterina Czubin (1977-06-22),
zur jeweiligen Einverleibung des Eigentumsrechtes für:
Emilia Elisabeth **Rauch** mj. (2017-05-06).

VII.

Schlussbestimmungen

1. In grundverkehrsrechtlicher Hinsicht wird festgestellt, dass die Käuferin die österreichische Staatsangehörigkeit besitzt. Demgemäß bedarf gegenständlicher Rechtserwerb unter Hinweis auf die Bestimmung des § 28 Abs. 2 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes und die Baulandwidmung der Liegenschaften keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.
2. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen im Zuge des Verkaufs des Vertragsvermögens weder von der anderen Vertragsseite, noch von dritter Seite bestimmte Eigenschaften – sofern sich solche nicht aus dieser Kaufurkunde ergeben – zugesichert wurden.
3. Für allfällige Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Kaufgeschäft wird – sofern es sich nicht ohnedies um das zuständige Gericht handelt – die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Dornbirn vereinbart.
4. Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde wird Mag. Wolfgang Götze, öffentlicher Notar in 6800 Feldkirch, Gymnasiumgasse 7, beauftragt. Dieser ist namens der Käuferseite ermächtigt, sämtliche in dieser Vertragssache erforderlichen Gesuche bei Gericht und bei Behörden zu unterfertigen sowie das Original dieser Urkunde und die Gerichtsbeschlüsse in Empfang zu nehmen. Desweiteren beauftragen und ermächtigen sämtliche Vertragsparteien den öffentlichen Notar Dr. Richard Forster, MBL, 6800 Feldkirch, Gymnasiumgasse 7 dazu, Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag im Namen der Vertragsparteien vorzunehmen und zu fertigen, sofern dies zur grundbücherlichen Durchführung des/der Rechtsgeschäfte(s) im Sinne des durch diese Urkunde dokumentierten Parteiwillens erforderlich sein sollte. Insbesondere bezieht sich diese Bevollmächtigung auch auf die Abgabe von Aufsandungserklärungen im Sinne des § 32 Abs.1 Grundbuchgesetz. Der Bevollmächtigte Dr. Richard Forster, MBL, ist

20 TZ 385/2019

- in diesem Zusammenhang seitens sämtlicher Vertragsparteien insbesondere zur Doppelvertretung ermächtigt und bevollmächtigt.
5. Aufgrund der Minderjährigkeit der Käuferseite bedarf dieser Kaufvertrag für seine Rechtswirksamkeit der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung. In diesem Zusammenhang erklärt Dominik Brunauer, dass er der Käuferin in Aussicht gestellt hat, die Finanzierung des Kaufpreises in Höhe von € 92.000,00 durch entsprechende Geldschenkungen an sie zu ermöglichen. Sodann verpflichtet sich Dominik Brunauer, sämtliche im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt anstehenden Verpflichtungen (insbesondere das Versicherthalten, die Bezahlung von Betriebskosten und die Einzahlung der Rücklage) zu übernehmen und die Käuferin bis zu ihrer Volljährigkeit hinsichtlich sämtlicher Ansprüche in Ansehung des Kaufobjektes schad- und klaglos zu halten. Diese Verpflichtung reicht so weit, als die zusammenhängenden Kosten einen allfälligen Mietertrag übersteigen. Ansprüche, die – trotz Überwälzung auf die Mieterseite – den Wohnungseigentümer treffen, übernimmt bis zur Volljährigkeit von Emilia Elisabeth Rauch mj. Dominik Brunauer in seine eigene Kostentragungspflicht und verpflichtet sich, Emilia Elisabeth Rauch mj. entsprechend schad- und klaglos zu halten. Diese Verpflichtung wird durch Emilia Elisabeth Rauch mj. durch seine Vertreterin zur Kenntnis und angenommen.

Feldkirch, am 12.10.2018



Mag. Jekaterina Czubin

Feldkirch, am 19. Okt. 2018



Ida Maria Rauch
für Emilia Elisabeth Rauch mj.



Dominik Brunauer

920 TZ 385/2019

Beurkundungsregisterzahl 1613/2018 und 1649/2018

Hiemit beglaubige ich die Echtheit der: -----

1. zu Beurkundungsregisterzahl 1613/2018 am zwölften Oktober zweitausendachtzehn (12.10.2018) geleisteten persönlichen Unterschriften: -----

1.1. der Frau Magistra Jekaterina **Czubin**, geboren am zweiundzwanzigsten Juni neunzehnhundertsiebenundsiebzig (22.06.1977), 6850 Dornbirn, Grabenweg 3/17,

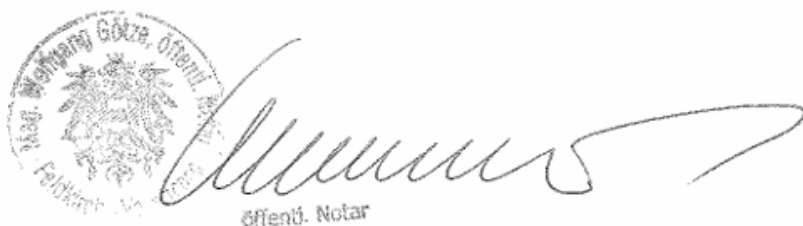
1.2. des Herrn Dominik **Brunauer**, geboren am dreiundzwanzigsten April neunzehnhunderteinundneunzig (23.04.1991), 6811 Göfis, Sportplatzweg 10; -----

2. zu Beurkundungsregisterzahl 1649/2018 am heutigen Tage geleisteten persönlichen Unterschrift der Frau Ida Maria **Rauch**, geboren am ersten Dezember neunzehnhundertzweiundneunzig (01.12.1992), 6811 Göfis, Sportplatzweg 10. -----

Feldkirch, am neunzehnten Oktober zweitausendachtzehn (19.10.2018). -----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet

Öffentliche Notare Götze und Forster Partnerschaft, Feldkirch



The image shows a circular notary seal on the left, containing a coat of arms and the text 'Öffentl. Notar' and 'Feldkirch'. To the right of the seal is a large, stylized handwritten signature in black ink. Below the signature, the text 'Öffentl. Notar' is printed.

G 920 TZ 385/2019

➤ Energieausweis des Gerhard Bohle vom 18.02.2022

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 24076-2

BEZEICHNUNG	22-009 Grabenweg 3; 3a; 3b	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Grabenweg 3,3a,3b	Baujahr	ca. 1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude m. mind. 10 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	ca. 2015
Straße	Grabenweg 3, 3a und 3b	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	8515/2, 8515/3, 8517/2	Seehöhe	430

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB _{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO _{2eq} kg/m²a	f _{GEE}
A++	< 10	< 10	< 10	> 1,25
A+	10 - 15	10 - 15	10 - 15	1,10 - 1,25
A	15 - 20	15 - 20	15 - 20	1,00 - 1,10
B	20 - 25	20 - 25	20 - 25	0,90 - 1,00
C	25 - 30	25 - 30	25 - 30	0,80 - 0,90
D	30 - 45	30 - 45	30 - 45	0,70 - 0,80
E	45 - 55	45 - 55	45 - 55	0,60 - 0,70
F	55 - 70	55 - 70	55 - 70	0,50 - 0,60
G	> 70	> 70	> 70	< 0,50

D 129

D 279

D 1,93

F 67

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

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

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

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

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

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

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

EA-Schlüssel: BNA76BVT

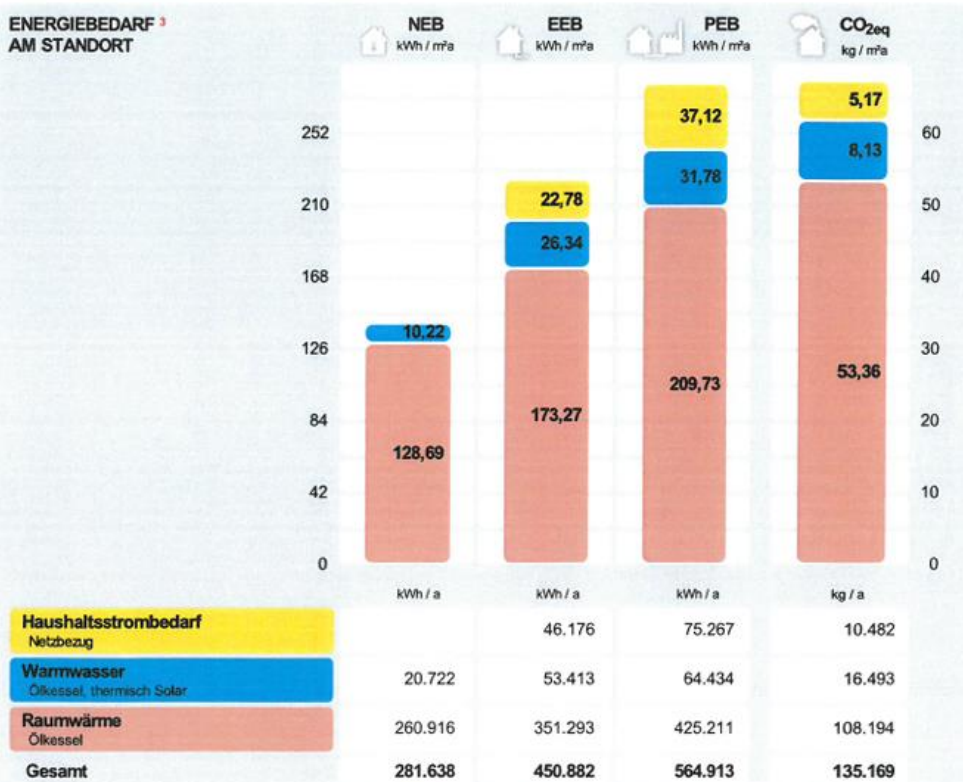
Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2027,5 m ²	Heiztage	316	LEK _T -Wert	72,57
Bezugsfläche	1622,0 m ²	Heizgradtage 14/22	3862	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	5758,1 m ³	Klimaregion	West (W) ¹	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	3000,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Solarthermie	40,0 m ² ²
Kompaktheit A/V	0,5 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	1,9 m	mittlerer U-Wert	0,95 W/m ² K		

ENERGIEBEDARF ³ AM STANDORT



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

ERSTELLT

EA-Nr.	24076-2	ErstellerIn	Gerhard Bohle Forachstraße 29 6850 Dornbirn
GWR-Zahl		Unterschrift	
Ausstellungsdatum	18.02.2022		
Gültigkeitsdatum	18.02.2032		
Rechtsgrundlage	BTV LGBN. 67/2021 i.V.m BEV LGBN. 68/2021 - 01.01.2022 bis 31.12.2022		

¹ maßgebend beeinflusst Westen ² Aperturfäche der Solarthermieanlage in m² ³ Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m²a, kg/m²a bzw. kWh/a, kg/a auf Ebene von EEB, PEB und CO_{2eq} beinhalten jeweils die zugehörige Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage (ST) und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Ebenso Umweltwärmeerträge beim Einsatz von Wärmepumpensystemen. Für den Warmwassererwärmer- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Es werden nur Bereitstellungssysteme angezeigt, welche einen nennenswerten Beitrag beisteuern. Können aus Platzgründen nicht alle Bereitstellungssysteme dargestellt werden, so wird dies durch "u.A." (und Andere) kenntlich gemacht. Weitere Details sind dem technischen Anhang zu entnehmen.

1.2

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Anforderungen	keine Anforderungen	Anforderungen, welche für ein etwaiges baurechtliches Verfahren einzuhalten sind.
Umsetzungsstand	Ist-Zustand	Kennzeichnet den Stand der Umsetzung eines Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises.
Hintergrund der Ausstellung	Verkauf/Vermietung (Inbestandgabe)	Auswahlmöglichkeiten: Baurechtliches Verfahren, Verkauf/Vermietung (Inbestandgabe), Aushangpflicht, Sanierungsberatung, Wohnbauförderung, Energieförderung, Installation / Ersetzung / Modernisierung gebäudetechn. Systeme, andere Gründe
Berechnungsgrundlagen	Erhaltene Unterlagen von Moosmann Architektur, und Rechnung von der Hausverwaltung und Besichtigung vor Ort	Gewährleisten insbesondere im Falle eines Bauverfahrens einen eindeutigen Bezug zu einem definierten Planstand.

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

GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEIL WELCHES/R IM ENERGIEAUSWEIS ABGEBILDET WIRD

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

GESAMTES GEBÄUDE

Beschreibung	22-009 Grabenweg 3; 3a; 3b	Beschreibung des gesamten Gebäudes (inklusive der nicht berechneten Teile).
Nutzeinheiten	33	Anzahl der Nutzeinheiten im gesamten Gebäude.
Obergeschosse	4	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil über dem Geländeneiveau liegt.
Untergeschosse	1	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil der Brutto-Grundfläche unter dem Geländeneiveau liegt.

KENNZAHLEN FÜR DIE AUSWEISUNG IN INSERATEN

HWB _{Ref,SK}	128.69 (D)	Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB) und der Faktor für die Gesamtenergieeffizienz (IGEE) sind laut dem Energieausweisvorlage Gesetz 2012 bei In-Bestand-Gabe (Verkauf und Vermietung) verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.
f _{GEE,SK}	1.93 (D)	

KENNZAHLEN FÜR DIVERSE FÖRDERUNGEN

OIG		Ökoindikator des Gebäudes (Bilanzgrenze 0) bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche (OIGBG0,BGF). Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.
-----	--	---

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLENDE PERSON

Kontaktdaten	Bohle Gerhard Gerhard Bohle Forachstraße 29 6850 Dornbirn Telefon: +43 (0)5572 / 20651 E-Mail: gerhard.bohle@aon.at	Daten des Energieausweis-Erstellers für die einfache Kontaktaufnahme.
Berechnungsprogramm	GEQ, Version 2022.152701	Berechnungsprogramm und version mit dem der Energieausweis erstellt wurde.

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



VERZEICHNIS

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

ANHÄNGE ZUM EA:

A1	A. Ausdruck GEQ
----	-----------------

Alle Teile des Energieausweises sind über die
Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:
https://eawz.at/eaw/ansehen/24076_2/BNA76BVT



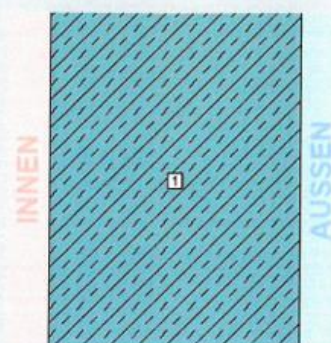
Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/5

AUSSENWAND LIFTHAUS WÄNDE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 30,00 m² (1,00% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m ² K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Stahlbeton	20,00	2,500	0,08
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	20,00		0,25

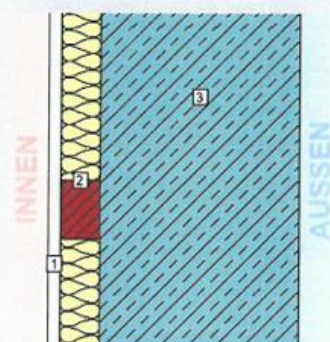
U-Wert-Anforderung keine[†]

U-Wert des Bauteils: 4,00 W/m²K

[†] Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

AUSSENWAND STAHLBETON STIEGENHAUS UND WESTSEITE WÄNDE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 212,22 m² (7,07% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m ² K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Gipskartonplatte	1,25	0,210	0,06
2. Inhomogen	4,00		
90% Glaswolle <= 15 kg/m ³	4,00	0,043	0,93
10% Riegel	4,00	0,120	0,33
3. Stahlbeton	20,00	2,500	0,08
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	25,25		1,12

U-Wert-Anforderung keine[†]

U-Wert des Bauteils: 0,89 W/m²K

[†] Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

INNEN: Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.

AUSSEN: Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

^{**†} nicht U-relevant

3.1

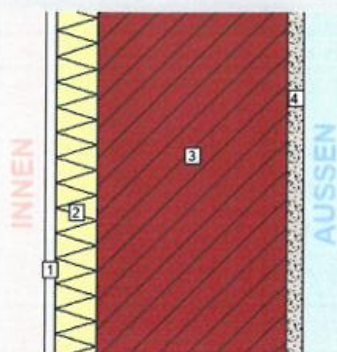
Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/5

AUSSENWAND MIT GIPSKARTONPLATTE WÄNDE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 866,65 m² (28,89% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Gipskartonplatte	1,00	0,210	0,05
2. Polystyrol (EPS f. Wärmedämmverbundsysteme WDVS)	4,00	0,040	1,00
3. Ziegel - Hochlochziegel 1200 kg/m³	18,00	0,380	0,47
4. Kalk-Zementputz	1,50	1,000	0,02
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	24,50		1,71

U-Wert-Anforderung **keine**¹

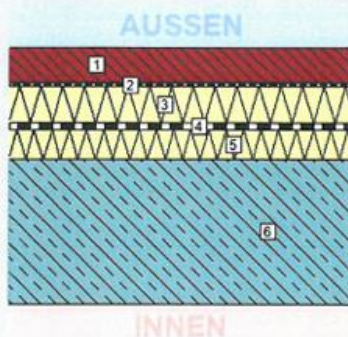
U-Wert des Bauteils: **0,59 W/m²K**

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

TERRASSEN NEU

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

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 64,55 m² (2,15% der Hüllfläche)



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)			
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
1. Waschbetonplatten	5,00	1,400	0,04
2. Sarnafil TG 66	0,20	0,200	0,01
3. Polyurethan-Hartschaumplatten	5,00	0,033	1,52
4. Bitumen	1,00	0,230	0,04
5. Polyurethan-Hartschaumplatten	4,00	0,033	1,21
6. Stahlbeton	20,00	2,500	0,08
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	35,20		3,04

U-Wert-Anforderung **keine**¹

U-Wert des Bauteils: **0,33 W/m²K**

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

¹ nicht U-relevant

INNEN: Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.

AUSSEN: Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

3.2

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



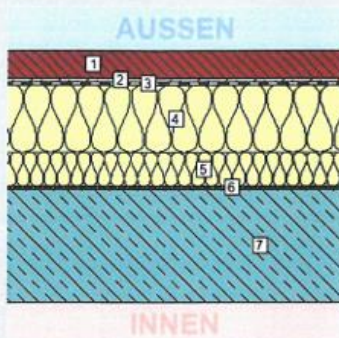
3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/5

FLACHDACH

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

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 458,61 m² (15,29% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
1. Rundkies	5,00	*1	*1
2. Vlies	0,30	0,500	0,01
3. Abdichtung	0,20	0,170	0,01
4. PIR Flachdachdämm, diffusionsoffen	12,00	0,025	4,80
5. EPS-W 20 im Mittel	6,00	0,038	1,58
6. Aluminium-Bitumendichtungsbahn	0,40	0,230	0,02
7. Stahlbeton	20,00	2,500	0,08
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	43,90		6,62

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,15 W/m²K

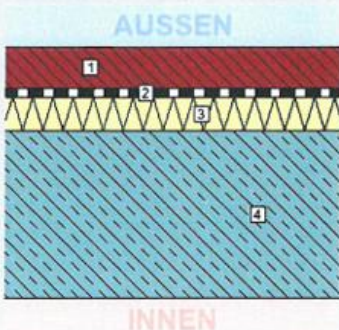
¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

TERRASSEN

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

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 188,62 m² (6,29% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
1. Waschbetonplatten	5,00	1,400	0,04
2. Bitumen	1,00	0,230	0,04
3. Polyurethan-Hartschaumplatten	4,00	0,033	1,21
4. Stahlbeton	20,00	2,500	0,08
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	30,00		1,51

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,66 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

*1 nicht U-relevant

INNEN: Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.

AUSSSEN: Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

3.3

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



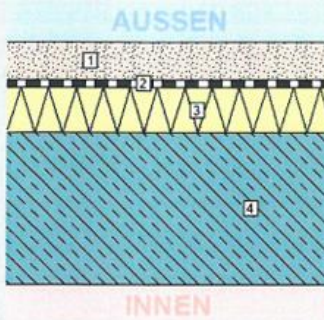
3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 4/5

DACHSCHRÄGE STIEGEHAUS

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

Zustand: bestehend (unverändert)

Bauteilfläche: 22,50 m² (0,75% der Hüllfläche)



Schicht	d	λ	R
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
1. Sand, Kies jeweils feucht 20%	5,00	1,400	0,04
2. Bitumen	1,00	0,230	0,04
3. Polyurethan-Hartschaumplatten	6,00	0,033	1,82
4. Stahlbeton	20,00	2,500	0,08
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	32,00		2,12

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,47 W/m²K

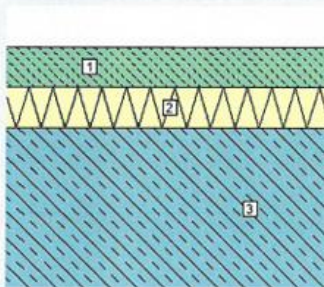
¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

WARME ZWISCHENDECKE GEGEN GETRENNTE WOHN- UND BETRIEBSEINHEITEN

DECKEN gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten

Zustand: bestehend (unverändert)

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



Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Zementestrich	5,00	1,700	0,03
2. Polystyrol EPS 20	5,00	0,038	1,32
3. Stahlbeton	20,00	2,500	0,08
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
Gesamt (über alle abgebildeten Schichten)	30,00		1,69

U-Wert-Anforderung keine¹

U-Wert des Bauteils: 0,59 W/m²K

¹ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

INNEN: Kennzeichnet die dem beheizten (konditionierten) Innenraum zugewandte Seite.

AUSSEN: Kennzeichnet die nicht beheizte (nicht konditionierte) Seite (z.B. Außenluft, unbeheizter Keller, unbeheiztes Dachgeschoss, etc.).

^{**1} nicht U-relevant

3.4

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



3. BAUTEILAUFBAUTEN – TÜREN, SEITE 1/1

TÜREN unverglast, gegen Außenluft

Anz.	Fläche	Bauteil	U-Wert ¹	U-Wert _{PNM} ²	U-Wert-Anfdg.	Zustand
Stk.	m²	Bezeichnung	W/m²K	W/m²K		
2	11,60	2,30 x 2,52	2,38	2,38	keine ³	bestehend (unverändert)
1	2,52	1,00 x 2,52	2,38	2,38	keine ³	bestehend (unverändert)
1	1,60	0,80 x 2,00	2,38	2,38	keine ³	bestehend (unverändert)

¹ U-Wert, Basierend auf den tatsächlichen Bauteilabmessungen

² U-Wert des Bauteils bei Normabmessungen / Normgröße (lt. BTV §41a LGBL 67/2021)

³ Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 1/5

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Holz-Alu-Rahmen Fichte >= 40 Stockrahmentiefe <74	U _f = 1,55 W/m²K
Verglasung: 2-fach-Wärmeschutzglas low beschichtet (4-16-4 Ar)	U _g = 1,25 W/m²K
	g = 0,58
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	ψ = 0,060 W/mK
Gesamtfläche	12,60 m²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	1,1 % / 0,4 %
U _w bei Normenstergöße:	1,52 W/m²K
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Stk.	W/m²K	
1	1,46	58 - 4,50 x 2,52
1	1,63	59 - 1,30 x 0,97

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Holz-Rahmen Fichte >= 40 Stockrahmentiefe <74	U _f = 1,55 W/m²K
Verglasung: 2-fach-Wärmeschutzglas low beschichtet (4-16-4 Ar)	U _g = 1,25 W/m²K
	g = 0,58
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	ψ = 0,060 W/mK
Gesamtfläche	26,24 m²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	2,4 % / 0,9 %
U _w bei Normenstergöße:	1,50 W/m²K
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Stk.	W/m²K	
2	1,52	50 - 1,90 x 1,62
1	1,52	51 - 4,50 x 1,62
2	1,52	52 - 1,05 x 1,62
2	1,51	53 - 1,06 x 1,62
1	1,49	55 - 3,67 x 1,62

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 2/5

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:		zugehörige Einzelbauteile:		
Zustand	bestehend (unverändert)	Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Rahmen: Holz-Rahmen Fichte >= 40 Stockrahmentiefe <74	U _f = 1,55 W/m ² K	Stk.	W/m ² K	
Verglasung: 2-fach-Wärmeschutzglas low beschichtet (4-16-4 Ar)	U _g = 1,25 W/m ² K	1	1,45	54 - 3,00 x 2,52
	g = 0,58	1	1,42	55 - 4,50 x 2,52
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	ψ = 0,060 W/mK	1	1,51	56 - 0,95 x 2,52
Gesamtfläche	25,83 m ²	2	1,52	57 - 0,90 x 2,52
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	2,3 % / 0,9 %			
Uw bei Normenstergröße:	1,52 W/m ² K			
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine			

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:		zugehörige Einzelbauteile:		
Zustand	bestehend (unverändert)	Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Rahmen: Holz-Rahmen Fichte >= 40 Stockrahmentiefe <74	U _f = 1,55 W/m ² K	Stk.	W/m ² K	
Verglasung: 2-fach-Isoliertglas Klarglas (6-8-6)	U _g = 3,20 W/m ² K	2	2,65	36 - 1,00 x 0,97
	g = 0,71	1	2,90	39 - 2,55 x 1,62
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	ψ = 0,090 W/mK	1	2,93	40 - 4,50 x 1,62
Gesamtfläche	32,15 m ²	1	2,72	44 - 1,90 x 0,97
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	2,9 % / 1,1 %	1	2,72	45 - 1,97 x 0,97
Uw bei Normenstergröße:	2,81 W/m ² K	5	2,84	46 - 1,38 x 1,62
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine	1	2,81	47 - 1,13 x 1,62
		1	2,82	49 - 1,24 x 1,62

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:		zugehörige Einzelbauteile:		
Zustand	bestehend (unverändert)	Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Rahmen: Holz-Rahmen Fichte >= 40 Stockrahmentiefe <74	U _f = 1,55 W/m ² K	Stk.	W/m ² K	
Verglasung: 2-fach-Isoliertglas Klarglas (6-8-6)	U _g = 3,20 W/m ² K	1	2,83	41 - 1,90 x 2,52
	g = 0,71	2	2,78	42 - 1,27 x 2,52
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	ψ = 0,090 W/mK	1	2,69	43 - 1,65 x 1,62
Gesamtfläche	13,86 m ²			
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	1,2 % / 0,5 %			
Uw bei Normenstergröße:	2,66 W/m ² K			
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine			

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 3/5

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Holz-Rahmen Nadelholz (50 < d <= 70mm)	$U_f = 1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: 2-fach-Isolierglas Klarglas (6-8-6)	$U_g = 3,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,71$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	7,32 m ²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	0,7 % / 0,2 %
Uw bei Normenstergröße:	2,66 W/m ² K
Anfödg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
2	2,82	27 - 2,26 x 1,62

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Holz-Rahmen Nadelholz (50 < d <= 70mm)	$U_f = 1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: 2-fach-Isolierglas Klarglas (6-8-6)	$U_g = 3,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,71$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	5,44 m ²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	0,5 % / 0,2 %
Uw bei Normenstergröße:	2,34 W/m ² K
Anfödg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
2	2,42	28 - 2,80 x 0,97

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: Alu-Rahmen (mit thermischer Trennung) (bis etwa...)	$U_f = 6,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: 2-fach-Isolierglas Klarglas (6-8-6)	$U_g = 3,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
	$g = 0,71$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,090 \text{ W/mK}$
Gesamtfläche	1,80 m ²
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	0,2 % / 0,1 %
Uw bei Normenstergröße:	3,85 W/m ² K
Anfödg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
3	4,86	38 Stiegenhaus 0,30 x 2,00

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 4/5

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:		zugehörige Einzelbauteile:		
Zustand	bestehend (unverändert)	Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Rahmen: Alu-Rahmen (mit thermischer Trennung) (bis etwa...	$U_f = 6,00 \text{ W/m}^2\text{K}$	Stk.	W/m ² K	
Verglasung: 2-fach-Isoliertes Klarglas (6-8-6)	$U_g = 3,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ $g = 0,71$	4	5,35	37 Stiegenhaus 0,60 x 0,60
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,090 \text{ W/mK}$			
Gesamtfläche	1,44 m ²			
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	0,1 % / 0,0 %			
Uw bei Normenstergröße:	4,33 W/m ² K			
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine			

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:		zugehörige Einzelbauteile:		
Zustand	bestehend (unverändert)	Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Rahmen: Holz-Rahmen Nadelholz (50 < d ≤ 70mm)	$U_f = 1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$	Stk.	W/m ² K	
Verglasung: 2-fach-Isoliertes Klarglas (6-8-6)	$U_g = 3,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ $g = 0,71$	16	2,78	9 - 0,95 x 2,52
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$	1	2,77	18 - 0,90 x 2,52
Gesamtfläche	40,51 m ²			
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	3,7 % / 1,4 %			
Uw bei Normenstergröße:	2,70 W/m ² K			
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine			

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:		zugehörige Einzelbauteile:		
Zustand	bestehend (unverändert)	Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Rahmen: Holz-Rahmen Nadelholz (50 < d ≤ 70mm)	$U_f = 1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$	Stk.	W/m ² K	
Verglasung: 2-fach-Isoliertes Klarglas (6-8-6)	$U_g = 3,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ $g = 0,71$	1	2,64	4 - 2,25 x 0,97
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$	1	2,61	5 - 1,96 x 0,97
Gesamtfläche	4,08 m ²			
Anteil an Außenwand ¹ / Hüllfläche ²	0,4 % / 0,1 %			
Uw bei Normenstergröße:	2,57 W/m ² K			
Anfdg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:	keine			

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 5/5

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand
Rahmen: Holz-Rahmen Nadelholz ($50 < d \leq 70\text{mm}$)
Verglasung: 2-fach-Isolierglas Klarglas (6-8-6)

bestehend (unverändert)

$U_f = 1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$

$U_g = 3,20 \text{ W/m}^2\text{K}$

$g = 0,71$

Linearer Wärmebrückenkoeffizient

$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$

Gesamtfläche

$256,75 \text{ m}^2$

Anteil an Außenwand¹ / Hüllfläche²

$23,2 \% / 8,6 \%$

Uw bei Normenstergröße:

$2,83 \text{ W/m}^2\text{K}$

Anfödg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:

keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
1	2,90	1 - 7,30 x 1,62
1	2,87	2 - 5,20 x 1,62
8	2,88	3 - 1,60 x 1,62
5	2,87	6 - 1,54 x 1,62
1	2,88	7 - 1,60 x 1,62
1	2,94	8 - 4,70 x 1,62
6	2,90	10 - 1,97 x 1,62
9	2,92	11 - 3,00 x 1,62
1	2,93	12 - 4,20 x 1,62
1	2,86	13 - 1,77 x 1,62
1	2,83	14 - 1,13 x 1,62
4	2,90	15 - 3,08 x 1,62
1	2,79	16 - 3,10 x 1,62
1	2,92	17 - 3,92 x 1,62
1	2,72	19 - 4,70 x 0,97
1	2,82	20 - 1,06 x 1,62
1	2,75	21 - 4,30 x 1,62
1	2,74	22 - 1,50 x 0,97
1	2,77	23 - 2,48 x 0,97
3	2,89	24 - 2,24 x 1,62
1	2,84	25 - 5,00 x 1,62
1	2,91	26 - 2,16 x 1,62
1	2,91	29 - 3,50 x 1,62
1	2,90	30 - 3,05 x 1,62
2	2,76	31 - 0,80 x 1,62
4	2,87	32 - 1,90 x 1,62
1	2,92	33 - 3,72 x 1,62
1	2,90	34 - 2,03 x 1,62
4	2,90	35 - 2,00 x 1,62

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

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

DACHFLÄCHENFENSTER und sonstige transparente Bauteile horizontal oder in Schrägen gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand
Rahmen: Dachkuppelfensterahmen,
Verglasung: Plexiglas für Dachkuppelfenster

bestehend (unverändert)

$U_f = 2,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

$U_g = 2,70 \text{ W/m}^2\text{K}$

$g = 0,70$

Linearer Wärmebrückenkoeffizient

$\psi = 0,060 \text{ W/mK}$

Gesamtfläche

$0,72 \text{ m}^2$

Anteil an Hüllfläche²

$0,0 \%$

Uw bei Normenstergröße:

$2,62 \text{ W/m}^2\text{K}$

Anfödg. an Uw lt. BTV 67/2021 §41a:

keine

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

zugehörige Einzelbauteile:

Anz.	Uw ³	Bezeichnung
Stk.	W/m ² K	
2	2,49	Lichtkuppeln 0,60 x 0,60

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

³ Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 24076-2



4. Empfehlungen zu Verbesserungen

liegen dem Original bei

4.1

Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 24076-2



6. Seite 2 gem. OIB Layout

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2027,5 m²	Heiztage	316	Art der Lüftung	nat. Lüftung
Bezugsfläche (BF)	1622,0 m²	Heizgradtage	3862	Solarthermie	40,0 m²
Brutto-Volumen (V _B)	5758,1 m³	Klimaregion	West (W)	Photovoltaik	keine
Gebäude-Hüllfläche (A)	3000,2 m²	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Stromspeicher	keine
Kompaktheit (AV)	0,5 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Ölkessel
charakteristische Länge (l _c)	1,9 m	mittlerer U-Wert	0,95 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	thermisch Solar
Teil-BGF		LEK _T -Wert	72,57	RH-WB-System (primär)	Ölkessel
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B					

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	Nachweis	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 114,3 kWh/m²a	HWB _{Ref,RK,24} =	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 114,3 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 201,6 kWh/a	EEB _{RK,24} =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,85	f _{GEE,RK,24} =	

Erneuerbarer Anteil

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 260.916 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 128,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 260.916 kWh/a	HWB _{SK} = 128,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 20.722 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	HEB _{SK} = 199,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε _{AWZ,WW} = 2,58
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε _{AWZ,RH} = 1,35
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H} = 1,44
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,SB} = 46.176 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 450.887 kWh/a	EEB _{SK} = 222,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 564.917 kWh/a	PEB _{SK} = 278,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 531.077 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 261,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 33.841 kWh/a	PEB _{em,SK} = 16,7 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 135.169 kg/a	CO _{2eq,SK} = 66,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,93
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GnR-Zahl

Ausstellungsdatum

Gültigkeitsdatum

Geschäftszahl

Erstellt von

Unterschrift

Diese optionale 2. Seite des Energieausweises entsprechend dem OIB Layout ist als Beilage zur Abwicklung diverse Bundesförderungen (u.a. Kfz) gedacht. Zur Abwicklung von baurechtlichen Verfahren, zur Erfüllung einer etwaigen Aushangpflicht sowie im Rahmen einer In-Bestand-Gabe ist diese Seite **nicht geeignet**.

6.1

Datenblatt GEQ
22-009 Grabenweg 3; 3a; 3b

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 129 f_{GEE,SK} 1,93

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	2 027 m ²	charakteristische Länge l _c	1,92 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	5 758 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,52 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	3 000 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Plänen
Bauphysikalische Daten:	lt. Angabe
Haustechnik Daten:	lt. Besichtigung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung + Solaranlage hochselektiv 40m ²
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Projektanmerkungen

22-009 Grabenweg 3; 3a; 3b

Allgemein

Eine Zonierung in Labor und Wohnungen ist auf grund der nuzflächen von unter 250 m² nicht notwendig.
Laut OIB Richtline 6 von 2019 Punkt 3

Fenster

Da mir nicht bekannt ist welche Fenster bereits ersetzt wurden, sind diese nicht berücksichtigt! Fenster Top 23 + 25 mit Wärmeschutzverglasung 2 Fach.

Haustechnik

Solaranlage laut erhaltener Rechnung.

Heizlast Abschätzung

22-009 Grabenweg 3; 3a; 3b

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

HG Grabenweg 3; 3a; 3b

Grabenweg 3; 3a; 3b

6850 Dornbirn

Tel.:

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -11,6 °C

Berechnungs-Raumtemperatur: 22 °C

Temperatur-Differenz: 33,6 K

Standort: Dornbirn

Brutto-Rauminhalt der

beheizten Gebäudeteile: 5 758,11 m³

Gebäudehüllfläche: 3 000,15 m²

Bauteile

	Fläche A [m²]	Wärmed.- koeffizient U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Leitwert [W/K]
AW01 Außenwand mit Gipskartonplatte	866,65	0,586	1,00	507,91
AW02 Außenwand Stahlbeton Stiegenhaus und Westseite	212,22	0,892	1,00	189,35
AW03 Außenwand Lift Haus	30,00	4,000	1,00	120,00
DD01 Außendecke, Wärmestrom nach unten	133,95	0,758	1,00	101,52
DS01 Dachschräge Stiegehaus	22,50	0,472	1,00	10,63
FD01 Terrassen	188,62	0,662	1,00	124,80
FD02 Flachdach	458,61	0,151	1,00	69,13
FD03 Terrassen neu	64,55	0,329	1,00	21,26
FE/TÜ Fenster u. Türen	444,50	2,652		1 178,88
ID01 Decke zu geschlossener Tiefgarage	578,55	0,567	0,80	262,20
Summe OBEN-Bauteile	734,99			
Summe UNTEN-Bauteile	712,50			
Summe Außenwandflächen	1 108,88			
Fensteranteil in Außenwänden 28,6 %	443,78			
Fenster in Deckenflächen	0,72			

Summe [W/K] **2 586**

Wärmebrücken (vereinfacht) [W/K] **259**

Transmissions - Leitwert [W/K] **2 844,24**

Lüftungs - Leitwert [W/K] **544,85**

Gebäude-Heizlast Abschätzung Luftwechsel = 0,38 1/h [kW] **113,9**

Flächenbez. Heizlast Abschätzung (2 027 m²) [W/m² BGF] **56,17**

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.
Für die Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung gemäß ÖNORM H 7500 erforderlich.

Die erforderliche Leistung für die Warmwasserbereitung ist unberücksichtigt.

Bauteile

22-009 Grabenweg 3; 3a; 3b

AW01 Außenwand mit Gipskartonplatte

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Gipskartonplatte	B	0,0100	0,210	0,048
Polystyrol (EPS f. Wärmedämmverbundsysteme WDVS)	B	0,0400	0,040	1,000
Ziegel - Hochlochziegel 1200 kg/m³	B	0,1800	0,380	0,474
Kalk-Zementputz	B	0,0150	1,000	0,015
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,2450	U-Wert
				0,59

AW02 Außenwand Stahlbeton Stiegenhaus und Westseite

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Gipskartonplatte	B	0,0125	0,210	0,060
Riegel dazw.	B	9,6 %	0,120	0,032
Glaswolle < =15 kg/m³	B	90,4 %	0,0400	0,043
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080
RTo 1,1383 RTu 1,1033 RT 1,1208		Dicke gesamt	0,2525	U-Wert
Riegel: Achsabstand 0,625 Breite 0,060			Rse+Rsi 0,17	0,89

AW03 Außenwand Lifthaus

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,2000	U-Wert
				4,00

DD01 Außendecke, Wärmestrom nach unten

bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ
Zementestrich	B	0,0500	1,700	0,029
Polystyrol (EPS f. Wärmedämmverbundsysteme WDVS)	B	0,0400	0,040	1,000
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080
Rse+Rsi = 0,21		Dicke gesamt	0,2900	U-Wert
				0,76

DS01 Dachschräge Stiegehaus

bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
Sand, Kies jeweils feucht 20%	B	0,0500	1,400	0,036
Bitumen	B	0,0100	0,230	0,043
Polyurethan-Hartschaumplatten	B	0,0600	0,033	1,818
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080
Rse+Rsi = 0,14		Dicke gesamt	0,3200	U-Wert
				0,47

FD01 Terrassen

bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
Waschbetonplatten	B	0,0500	1,400	0,036
Bitumen	B	0,0100	0,230	0,043
Polyurethan-Hartschaumplatten	B	0,0400	0,033	1,212
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080
Rse+Rsi = 0,14		Dicke gesamt	0,3000	U-Wert
				0,66

FD02 Flachdach

bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ
Rundkies	B *	0,0500	1,400	0,036
Vlies	B	0,0030	0,500	0,006
Abdichtung	B	0,0020	0,170	0,012
PIR Flachdachdämm, diffusionsoffen	B	0,1200	0,025	4,800
EPS-W 20 im Mittel	B	0,0600	0,038	1,579
Aluminium-Bitumendichtungsbahn	B	0,0040	0,230	0,017
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080
		Dicke	0,3890	
Rse+Rsi = 0,14		Dicke gesamt	0,4390	U-Wert
				0,15

Bauteile

22-009 Grabenweg 3; 3a; 3b

FD03 Terrassen neu					
bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ	
Washbetonplatten	B	0,0500	1,400	0,036	
Sarnafil TG 66	B	0,0020	0,200	0,010	
Polyurethan-Hartschaumplatten	B	0,0500	0,033	1,515	
Bitumen	B	0,0100	0,230	0,043	
Polyurethan-Hartschaumplatten	B	0,0400	0,033	1,212	
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080	
	Rse+Rsi = 0,14	Dicke gesamt	0,3520	U-Wert	0,33
ID01 Decke zu geschlossener Tiefgarage					
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
Zementestrich	B	0,0500	1,700	0,029	
Polystyrol EPS 20	B	0,0500	0,038	1,316	
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080	
	Rse+Rsi = 0,34	Dicke gesamt	0,3000	U-Wert	0,57
ZD01 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten					
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
Zementestrich	B	0,0500	1,700	0,029	
Polystyrol EPS 20	B	0,0500	0,038	1,316	
Stahlbeton	B	0,2000	2,500	0,080	
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,3000	U-Wert	0,59

Dicke ... wärmetechnisch relevante Dicke

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]

*... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandschicht

RTu... unterer Grenzwert RTi... oberer Grenzwert laut ONORM EN ISO 6946

- Bescheid der Stadt Dornbirn, Zl. d131.9-219/2015-1-8 vom 20.07.2015 /
Anbringung einer Solaranlage



STADT DORNBIERN

Amt der Stadt Dornbirn
Rathausplatz 2
6850 Dornbirn



Baurecht
Gerhard Fleps
Tel.: +43 5572 306 2204
gerhard.fleps@dornbirn.at

Zl. d131.9-219/2015-1-8
20. Juli 2015/mh

Baubewilligung

Antragstellerin: EG Grabenweg 3, 3a und 3b, V&IG Verwaltung- und Immobilien GmbH,
Broßwaldengasse 6, 6900 Bregenz
Vorhaben: Anbringung einer Solaranlage
Standort: Gst.-Nr. 8515/3 und 8517/2, KG 92001, Grabenweg 3, 6850 Dornbirn,
Gst.-Nr. .1845, KG 92001, Grabenweg 3a, 6850 Dornbirn
Gst.-Nr. .2868 und 8515/2, KG 92001, Grabenweg 3b, 6850 Dornbirn

Bescheid

Die Antragstellerin hat mit Eingabe vom 27.05.2015 die Erteilung der Baubewilligung nach Maßgabe des vorgelegten Projektes vom 27.05.2015 beantragt. Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorerwähnten Plan- und Beschreibungsunterlagen, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden. Dieser wird kommentiert und ergänzt wie folgt:

Die projektierte Solaranlage wird als „Aufdachmontage“ am Flachdach des bestehenden Gebäudes befestigt. Die Gesamtkollektorfläche der Solaranlage beträgt 40 m².

Das Baugrundstück steht nicht im Eigentum der Antragstellerin. Die erforderliche Zustimmung im Sinne des § 24 Abs. 3 lit. a Baugesetz (Negativbestätigung des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 15.07.2015) liegt vor.

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

Spruch:

I.

Der Antragstellerin EG Grabenweg 3, 3a und 3b, V&IG Verwaltung- und Immobilien GmbH, Broßwaldengasse 6, 6900 Bregenz, wird gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i. d. g. F., die Baubewilligung für die Anbringung einer Solaranlage beim Gebäude am Standort Gst.-Nr. 8515/3, .1845, .2868, 8515/2 und 8517/2, KG 92001, Grabenweg 3, 6850 Dornbirn, nach Maßgabe des festgestellten Sachverhaltes unter nachstehenden Auflagen erteilt:

- 2 -

1. Es ist für eine ausreichende Befestigung zu sorgen, welche dem Eigengewicht der Anlage und der allenfalls einwirkenden Windkraft zu entsprechen hat. Für die ordnungsgemäße Instandhaltung ist stets Sorge zu tragen.
2. Die Vollendung des bewilligten Vorhabens ist gemäß § 43 Abs. 1 Baugesetz innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden.

II.

Für diese Bewilligung sind gemäß Verwaltungsabgabengesetz i. d. F. LGBl. Nr. 58/2001 und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 78/2014 Tarifpost 13, € 26,90 Gemeindeverwaltungsabgabe zu entrichten.

Begründung:

Die vorstehende Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Amt der Stadt Dornbirn schriftlich, fernschriftlich oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Die Bürgermeisterin:
i. V.

Mag. Martin Ruepp
Vizebürgermeister

Ergeht an:

Antragstellerin:

EG Grabenweg 3, 3a und 3b, V&IG Verwaltung- und Immobilien GmbH, Broßwaldengasse 6, 6900 Bregenz, Brief: RSb, mit bewilligtem Projekt

Grundeigentümer:

Frau Evelyn Charlotte Burtscher, Sankt-Johann-Gasse 18/9, 1050 Wien, Brief: RSb
Frau Veronika Correia-Brandao, Rue de du college 3, 1141 SEVERY, SCHWEIZ, Brief: RSb
Frau Jekaterina Patricia Maria Czubin, Grabenweg 3/17, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Frau Susanne Daniela Hagen, Sepckbacherstraße 31, 6020 Innsbruck, Brief: RSb
Herrn Rudolf Hämmerle, Steingasse 2, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Frau Katharina Humml, Grabenweg 3a/24, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Frau Ingrid Anita Laggner, Sittich 8a, 9560 Feldkirchen in Kärnten, Brief: RSb
Herrn Dr. Leonhard Lindner, Unterries 10, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Herrn Mag. rer. soc. oec. Manfred Mäser, Grabenweg 3a/25, 6850 Dornbirn, Brief: RSb

- 3 -

Frau Martina Maucher, Herrengasse 10/2, 6812 Meiningen, Brief: RSb
Frau Viktoria Maria Metzler, Batloggstraße 5, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Herrn Hans Peter Niederstätter, Batloggstraße 5, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Herrn Stefan Nussbaumer, Grabenweg 3a/13, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Herrn Udo Karl Heinz Nussbaumer, Grabenweg 3/12, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Frau Helga Resch, Grabenweg 3a/20, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Herrn Arthur Josef Johann Spiegel, Grabenweg 4/2, 6850 Dornbirn, Brief: RSb
Planungsbüro Schwarz Energietechnik, Heldendankstraße 11, 6900 Bregenz

➤ E-Mail der Stadt Dornbirn, Stadt- und Verkehrsplanung, Philipp Bechter
vom 03.03.2025 / Diverses

Von: Bechter Philipp <Philipp.Bechter@dornbirn.at>

Gesendet: Montag, 03. März 2025 08:27

An: sv@immobilien-laesser.at

Cc: Feurstein Martin <Martin.Feurstein@dornbirn.at>

Betreff: Grabenweg 3

Sehr geehrte Frau Lässer

Zur Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 8517/2 existieren die folgenden zwei Bauakten:

- Bauakt 147 / 1973 Neubau eines Wohnblocks
- Bauakt 219 / 2019 Anbringung einer Solaranlage

Folgend und anbei stadtplanerisch relevante Daten zur Liegenschaft Grabenweg 3:

Bebauungsvorschriften

- Die Liegenschaft liegt nicht im Planungssperimeter eines Bebauungsplans.
- Für die Liegenschaft wurden keine Baugrundlagen erstellt.
- Der Ort wird im Leitbild zur Siedlungsentwicklung als „Innenstadt – Stadtzentrum“ bezeichnet

Flächenwidmung

BM Baufläche-Mischgebiet

Stellplätze privat

je Wohneinheit müssen 0,8 Stellplätze errichtet werden

Zur Info:

Stellplätze öffentlich

Die öffentlichen Stellplätze des umliegenden Quartiers liegen in der Parkraumzone 1 (EUR 1,40.-/h)

Mit freundlichen Grüßen,
Philipp Bechter

DORNBI RN

STADT DORNBI RN
Stadt- und Verkehrsplanung
Rathausplatz 2 A 6850 Dornbirn
DI Philipp Bechter
+43 5572 306 5102
philipp.bechter@dornbirn.at



ALLE Suche

§ 14 V-RPG

V-RPG - Raumplanungsgesetz

☐ beobachten

☐ merken

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 27.02.2025

<

>

1. (1) Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.
2. (2) Kerngebiete sind Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.
3. (3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.
4. (4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

- Mail Stadt Dornbirn, Abgaben vom 06.03.2025 / Einheitswert und Grundsteuermessbetrag

AW: Gutachtenserstellung KG 92001 EZ 11018 Wohnung Top W 53 und Top W 2



Albrich Günther <Guenther.Albrich@dornbirn.at>
An Daniela Koppler

Sehr geehrte Frau Koppler,

bzgl. Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass sich aufgrund des Einheitswertbescheides vom 2.1.2023 der Einheitswert auf € 372.157,58 und der Messbetrag auf € 738,86 beläuft. Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben geholfen zu haben.

Für allfällige Auskünfte stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne (auch telefonisch) zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Günther Albrich

DORNBIRN

STADT DORNIRN
Abgaben
Rathausplatz 2 A 6850 Dornbirn
Günther Albrich
+43 5572 306 7151
guenther.albrich@dornbirn.at

Bleiben Sie mit uns in Kontakt!
Sie können Termine im Rathaus auch digital vereinbaren:
[zur Online-Terminbuchung](#)

www.dornbirn.at
www.facebook.com/dornbirn.at
www.twitter.com/StadtDornbirn

↩ Antworten	↩ Allen antworten	→ Weiterleiten
-------------	-------------------	----------------

Do 06.03.2025

- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.05.2019, 14.06.2023 und 07.11.2024

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b; 6850 Dornbirn

PROTOKOLL

der Eigentümerversammlung vom 15.05.2019
im Kolpinghaus, Dornbirn

Anwesend: lt. Anwesenheitsliste: 1.290 MEA von 2.025 MEA (= 63,70 %)
Verwaltung: Herr GF Bayer Hermann und Frau Birgit Ott
Tagesordnung: lt. Einladung vom 23.04.2019

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung begrüßt alle Anwesenden recht herzlich und stellt zugleich fest, dass Beschlussfähigkeit für Mehrheitsbeschlüsse gegeben ist.

2. Erläuterung der Betriebskostenabrechnung 2018

Die Betriebskostenabrechnung 2018 wird im Detail erläutert; die Belege liegen während der Versammlung zur Einsichtnahme auf. Gegenüber der Vorschreibung ist die HG mit ca. € 4.000,-- im Plus. Das ist u.a. auf die Leistungen von Udo und Stefan Nussbaumer, sowie Herrn Ossi Kothgaßner zurückzuführen. Dafür sei ihnen gedankt.

Die Liftsanierung bzw. vorgeschriebenen Erneuerung wurde im Jahr 2018 abgeschlossen. Die Kosten für den Lift, welcher sich im Haus 3a befindet, wurden nach den gesamten Grundbuchsanteilen auf alle Eigentümer aufgeteilt. Herr Brunauer von der Firma FBI in Altach ist neuer Eigentümer mehrerer Tops bei Hauseingang Grabenweg 3. Er beabsichtigt einen Antrag beim Außerstreitrichter für die Ausgliederung bzw. Abänderung des Aufteilungsschlüssels der Liftkosten zu stellen. Auf seinen Wunsch hin wird vermerkt, dass, falls sich die anderen Miteigentümer der Eingänge 3 und 3b dem Antrag beim Außerstreitrichter anschließen möchten, sie sich mit ihm in Verbindung setzen.

Zur Abrechnung werden alle Fragen beantwortet.

Der Stand des Reparaturfonds per 31.12.2018 beträgt € 74.757,52.

3. Dotierung Reparaturfonds ab 01.01.2020

Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt um vorab Punkt 4, die Dachsanierung und andere notwendige Ausgaben zu besprechen.

Später wird sich darauf geeinigt, aufgrund der Belastung mit der notwendigen Sondervorschreibung für die Dachsanierung die jährliche Dotierung von € 17.496,-- beizubehalten.

4. Dachsanierung

Die Dachsanierung ist inzwischen unumgänglich, da bereits wieder Wassereintritte festgestellt wurden. Durch den komplizierten Aufbau des Daches - mehreren Schichten - ist eine Schadenssuche extrem schwer.

Zur Erklärung: Von der undichten Sanafilfolie dringt das Wasser durch die obere Isolierung auf das alte Bitumendach. Von dort kommt es, aufgrund diverser Undichtigkeiten (bzw. an den Lüftungsschächte), in die untere Isolierschicht. Folglich über Risse in der Betondecke und dann über Kanal- bzw. Schachanbindung in die darunterliegenden Wohnungen.

Das bedeutet, die Dachsanierung ist eine verpflichtende Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und nicht mehr zu beschliessen.

Die Verwaltung hat noch vor den erneuten Undichtigkeiten entsprechende Angebote bei drei Dachdeckern eingeholt. Dies waren die Firma Techtum, die Firma Bejos und die Firma Rusch. Beim Preisspiegel sind die Firma Bejos und die Firma Rusch mit ca. € 185.000,- netto gleich auf.

Die Firma Rusch hat bereits einige Reparaturen am Dach durchgeführt und eine zeitnahe Erledigung im heurigen Sommer/Herbst zugesagt.

Von einer anwesenden Partei wird angeregt, noch ein zusätzliches Angebot von der Firma Enter in Götzis einzuholen. Danach erfolgt der Beschluss für die Vergabe:

Die anwesenden Eigentümer beschließen einstimmig, wenn kein besseres Angebot zeitnah bei der Verwaltung einlangt, den Auftrag zur Sanierung des Daches an die Firma Rusch zu vergeben.

Finanzierung: Nach der Besprechung für die unten stehen weiteren Maßnahme wird über die Finanzierung bzw. der Sondervorschreibung gesprochen. Der gesamte Finanzierungsbedarf für das Jahr liegt bei ca. € 235.000,- brutto. Im Reparaturfonds befinden sich per 31.12.2018 € 74.757,52. Pro Jahr werden € 17.496,- einbezahlt. Nach mehreren Berechnungen mit unterschiedlichen Entnahmen aus dem Reparaturfonds, einigen sich die Anwesenden auf die **Entnahme von € 70.000,- aus dem Reparaturfonds und einer Sondervorschreibung über die restlichen € 166.050,-**. Das entspricht ca. € 82,- pro Anteil.

Somit ist sichergestellt, dass auch für - aus heutiger Sicht unvorhersehbare Ausgaben - ein kleines Polster im Reparaturfonds verbleibt.

Die Sanierung wird in der 2. Jahreshälfte durchgeführt. Die Sondervorschreibung wird wahrscheinlich Mitte Juli versendet.

5. Austausch Heizung – Contracting VKW/Fernwärmeanschluss

Derzeit wird die Anlage mittels eines Ölbrenners beheizt. Es handelt sich dabei um einen alten, aber sehr robusten Kessel. Die anwesende Eigentümer waren und sind sich einig,

dass, solange keine gravierenden Ausfälle bei der Ölheizung anfallen, diese bestehen bleibt. Als Alternative wurde bereits ein Gasanschluss angebracht, um bei einem Ausfall bzw. Erneuerung schnell reagieren zu können.

Aktuelle plant die Firma Hilbe ein weiteres Fernwärmewerk in der Nähe des Bahnhofes zu errichten. Der Anschluss wird vom Land Vorarlberg gefördert, jedoch nicht die Verbrauchskosten. Zum Überblick werden die durchschnittlichen Kosten pro Jahr aufgezeigt: Derzeit mit Öl liegen diese bei ca. € 13.500,- bei Gas würden sie bei ca. € 8.000,- und bei Fernwärme bei ca. € 16.800,- liegen. Die Vorteile der Fernwärme sind Umweltfreundlichkeit und keine Unterhaltskosten wie Kaminkehrer etc. Trotzdem erscheint der Mehrheit der Anwesenden diese Alternative als uninteressant und ein Anschluss wird abgelehnt.

Auf Grund der finanziellen Situation spricht die Verwaltung die Anschaffung einer neuen Gasheizung über ein Contracting mit der VKW an. Hier würde die VKW die Gastherme installieren. Der Hausgemeinschaft würde dann eine Miete für die Heizanlage und die Wärme nach Verbrauch inklusive der Serviceleistungen verrechnet. Hier wird die bestehende Meinung bestätigt - solange die Ölheizung läuft, soll sie beibehalten bleiben.

6. Fenstertausch im Stiegenhaus

Im Haus 3a ist ein Fenstertausch bei der Eckverbauung in 2 Stockwerken notwendig. Das Angebot von der Firma Ok-Glas beinhaltet 2 x eine Eckverbauung mit jeweils 2 Fixverglasungen und 2 Drehkipppfenstern aus witterungsbeständigem Aluminium. Somit könnten die neuen Fenster - im Gegensatz zu den bestehenden - auch geöffnet und geputzt werden. Den Anwesenden erscheint der Preis von ca. € 5.000,- netto pro Stockwerk, also € 10.000,- netto gesamt als sehr hoch. Deshalb sollen noch Anfragen für Kunststofffenster eingeholt werden.

7. Hausangelegenheiten

Geländer / Handläufe: Es sind nicht an allen Stiegenaufgängen im Außenbereich Handläufe vorhanden. Ab 3 Stufen ist dies vorgeschrieben. Deshalb wird darüber debattiert, ob die Handläufe an allen relevanten Stellen in Edelstahl montiert werden. Das Angebot über € 2.890,00 netto erscheint der Mehrheit der Anwesenden als zu teuer. Es wird mehrheitlich entschieden, nur die fehlenden Handläufe bei den Stiegenaufgängen 3 und 3a in verzinkter Form anzubringen.

8. Allfälliges

Parkplatz: Das Parken vor der TG-Einfahrt und der Feuerwehrezufahrt ist nicht gestattet. Stirnseitig beim Ausgang zum Haus 3b besteht die Möglichkeit, einen PKW abzustellen ohne die Feuerwehrezufahrt zu beeinträchtigen. Dieser Platz wird aber oft von eigenen Bewohnern genutzt. Im Gespräch wird eine Vermietung überlegt. Zudem wird der Parkplatz markiert und mit einem Schild versehen. Die Umkehrfläche bzw. die

Feuerwehruzufahrt wird ebenfalls markiert. Die anwesenden Eigentümer beschließen einstimmig, diesen Parkplatz um € 40,- **monatlich an Herrn das Unternehmen von Herrn Mäser zu vermieten**. Die Einnahmen kommen dem Reparaturfonds zugute.

Waschen auf Allgemeinkosten. Im Wasch- bzw. Trockenraum im Keller sind zwei Waschmaschinen aufgestellt die von Mietern betrieben werden. Bei den Kosten für Wasser/Kanal spielt es keine Rolle, da diese nach Anteilen abgerechnet werden. Jedoch werden diese Waschmaschinen auf Allgemeinstrom betrieben.

Hier sind sich alle anwesenden Eigentümer einig, dass entweder eine eigene Stromleitung vom Verteiler auf den eigenen Stromzähler verlegt wird oder die Maschinen entfernt werden müssen. Die Firma FBI wird die Sachlage bei ihren Mietern prüfen. Das Verlegen von Stromleitungen darf nur durch eine konzessionierte Elektrofirma erfolgen. Die anwesenden Eigentümer geben ihre Zustimmung, dass auf der Allgemeinfläche (in der Tiefgarage und Keller) diese oben besprochenen Stromleitungen mit 230V, mit einer maximalen Stärke von 16 Ampere, verlegt werden dürfen.

TG-Tor Warnleuchte. Die rote Ampel bei der TG-Einfahrt leuchtet nicht mehr. Herr Nußbaumer wird das kontrollieren.

Müllabholung. Es wird gebeten, die Müllsäcke erst am Vorabend der Abholung vorne an der Straße abzustellen. Hier sollte unbedingt auf das Erscheinungsbild der Anlage geachtet werden.

Protokollierung:

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

Gemäß geltender Bestimmungen machen wir darauf aufmerksam, dass die Firma Privis Immobilienbetreuung GmbH, Dornbirn ein wirtschaftliches Schwester-Unternehmen der Firma ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH ist.

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

- nach § 28 WEG ordentliche Verwaltung (z. B. Erhaltungsmaßnahmen)
1 Monat
- nach § 29 WEG außerordentliche Verwaltung (z. B. Verbesserungsmaßnahmen)
3 Monate

Vor Ablauf dieser Fristen dürfen Beschlüsse von der Verwaltung nicht ausgeführt werden!

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 20.15 Uhr

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b, 6850 Dornbirn

PROTOKOLL

der Eigentümerversammlung vom 14. Juni 2023
im Kolpinghaus, Jahngasse 20, Dornbirn

Anwesend: lt. Anwesenheitsliste: 1.305 MEA von 2.025 MEA (= 64,44%)
Verwaltung: Frau Ingrid Vogel und Hermann Bayer
Tagesordnung: lt. Einladung vom 24. Mai 2023

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung begrüßt alle Anwesenden recht herzlich und stellt zugleich fest, dass die Beschlussfähigkeit für Mehrheitsbeschlüsse gemäß § 24, Abs. 4 WEG 2002 gegeben ist.

2. Information: Dotierung Reparaturfonds

Der Stand des Reparaturfonds per 31.12.2021 beträgt € 45.226,39; die jährliche Dotierung belief sich im Jahr 2022 auf insgesamt € 17.496,00. Dies entspricht € 0,72 pro Grundbuchsanteil und Monat bzw. einem statistischen Wert von € 0,60 pro m² Nutzfläche und Monat. Die Novellierung des österreichischen Wohnungseigentumsgesetzes sieht seit dem 01.07.2022 eine zwingende Erhöhung auf 0,90 pro m² Nutzfläche und Monat vor. Grund für die gesetzlich erforderliche Mindestdotierung ist die vorausschauende Ansparung für zukünftig gesellschafts- und klimapolitische gewünschte Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Es gibt folgende Ausnahmen von der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdotierung:

- Neubau
- Generalsanierung
- Rücklagenstand, der eine Generealsanierung abdeckt

Die Mindestdotierung greift auf den Nutzflächenbegriff gem. § 2 Abs. 7, WEG zurück. Somit sind Terrassen, offene Balkone und Zubehörteile nicht nutzflächenrelevant, sehr wohl aber KFZ-Ab- und Einstellplätze, an denen Wohnungseigentum begründet ist. Die Aufteilung erfolgt wie gesetzlich vorgegeben nach den entsprechenden Grundbuchsanteilen. Die Hausverwaltung weist an dieser Stelle darauf hin, dass im Jahr 2024 eine generelle Indexanpassung anvisiert ist. Die Basis der Indexierung bildet jedoch nicht der reduzierte Betrag, sondern die gesetzlich, vorgeschriebene Mindestdotierung über € 0,90/m²/Monat. Die Hausverwaltung hat die erforderliche Anpassung vornehmen. Die jährliche Dotierung beträgt im Jahr 2023 somit € 26.406,86.

3. Beschlussfassung: Fenstersanierung

Die Wohnung von Herrn Nachbauer (Top 23) wurde saniert. Dabei wurde festgestellt, dass die Schiebetüren nicht mehr funktionsfähig bzw. reparaturfähig sind. Dies wurde von der Firma Fenster und Fassadenservice kontrolliert und bestätigt. Das Unternehmen hat sich auf die Reparatur von Fenstern/Balkon- und Schiebetüren spezialisiert. Für die Durchführung bzw. Erneuerung der Schiebetüren wurden verschiedene Vergleichsangebote eingeholt. Die günstigste Variante war die Vereinbarung mit Herrn Nachbauer, einen Kostenbeitrag von € 20.000,00 zu bezahlen. Er hat in seiner Einheit alle Fenster getauscht und mit diesem Betrag alles abgegolten. Es ist allen anwesenden Eigentümer bewusst, dass die Sanierung der Fenster ansteht und die Hausgemeinschaft

dies längerfristig durchzuführen hat. Gemäß Information von Herrn Hermann Bayer, Geschäftsführer der ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH, ist hier schätzungsweise mit Kosten von € 200.000,00 bis € 300.000,00 zu rechnen. Die Sanierung der Fenster ist u. a. eine Maßnahme, die zur Einsparung der Energie beiträgt. Die kalkulierte Lebensdauer von Kunststofffenstern beläuft sich in etwa auf 30 Jahre und die von Holz-Alu-Fenstern auf 40 Jahre. Die Rückstellung der Sanierung der Fenster wird von allen anwesenden Eigentümern derzeit befürwortet, bis ein entsprechender Bedarf entsteht.

4. Belange des Hauses

Fernwärme:

Herr Bayer informiert die Eigentümer, dass ab 2035 keine Beheizung mit Öl mehr möglich ist. Das Haus hat zwar einen Gasanschluss, jedoch wird angemerkt, dass nach den neuen Gesetzesvorlagen die Beheizung mit Erdgas nur noch bis 2040 erfolgen darf. In Anbetracht dieser Umstände hat die Verwaltung eine Kalkulation der Kosten auf eine Gasheizung und Fernwärme durchgeführt. Herr Bayer informiert die anwesenden Eigentümer, dass mit den derzeitigen Förderungen (von ca. 70 % bis 80 %) die Installation der Fernwärme für die Hausgemeinschaft wirtschaftlich rentabel wäre. Es wird eine Rückstellung der Installation der Fernwärme durch die Firma Hilbe von allen anwesenden Eigentümern befürwortet, unter der Voraussetzung der Beobachtung des Förderzeitraums durch die Verwaltung.

Einbau Messgeräte der Firma TECHEM:

Die derzeitige gesetzliche und angewandte Regelung bei der Heizkostenabrechnung ist, dass 60 % der Kosten der Heizung und 40 % dem Warmwasser zugeordnet werden. Für eine einfache anteilige Verschiebung des Aufteilungsschlüssel bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung aller Eigentümer (abweichender Aufteilungsschlüssel). Eine andere und einfachere Möglichkeit ist die Installation von zwei KWh-Zählern für den Heiz- und den Warmwasseraufbereitungsstrang, welche mit einer 2/3 Mehrheit beschlossen werden kann. Mit dieser Installation erfolgt die Trennung im Verhältnis der Messwerte und sorgt für eine realistische Aufteilung besonders unter der Berücksichtigung, dass die Anlage über einer Solaranlage verfügt. Die Kosten betragen hierfür schätzungsweise € 1.500,00 netto.

Es ergeht folgender Beschluss:

1.255 Anteile von 1.305 anwesenden Anteilen – das sind 96,17 % stimmen für den Einbau der beiden Messgeräte, sodass ein gültiger 2/3-Mehrheitsbeschluss gemäß WEG Novelle 2022 zustande kommt. 50 Anteile von 1.305 anwesenden Anteilen haben sich ihrer Stimme enthalten.

Die Hausverwaltung beauftragt die Firma Engel und die Firma Techem mit der Installation der Techem- Messgeräte (Kilowattzähler).

Glasfaser:

Herr Nussbaumer Stefan informiert die anwesenden Eigentümer, dass er für seine Wohneinheit ein Glasfaserkabel installieren will. In der Nähe bzw. in der Riedgasse gibt es denselben Antrag bei der Telekom. Für die Zukunft ist ein Glasfaser-Hausanschluss sinnvoll.

Allgemeine Parkplätze:

Die Firma Privis soll das Gras beim Rasengitter bei den allgemeinen Parkplätzen nicht mehr mit Unkrautvernichter spritzen, sondern mähen/trimmen. Das Unkraut bei den geschlossenen Steinen ist zu trimmen.

Müll:

Die anwesenden Eigentümer weisen darauf hin, dass die Müllsäcke (Plastik-, Bio- und Restmüll) lt. Müllplan der Stadt Dornbirn erst am Vorabend nach draußen abzustellen sind. In den Biomüllsäcken ist ausschließlich Biomüll zu entsorgen und kein Kunststoff. **Vermietende Parteien werden gebeten, diese Information verlässlich an Ihre Mieter weiterzuleiten.**

Eigentümerwechsel, Änderungen an den Eigentumsverhältnissen:

Die Hausverwaltung ersucht die anwesenden Eigentümer, die Hausverwaltung immer umgehend und im Vorhinein mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten der neuen Eigentümer (Postadresse, Geburtsdatum, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) zu informieren (gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist dies verpflichtend), wenn sich die Wohnungseigentumsverhältnisse aufgrund von Verkauf, Schenkung, Vererbung etc. ändern. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse muss der Hausverwaltung amtlich gültig nachgewiesen werden. Dieser Nachweis kann mit einer Kopie des allseits beglaubigt unterfertigten Vertrags und ergänzend mit einem Grundbuchsauszug erbracht werden. Weiters sind allenfalls für die korrekte Betriebskostenabrechnung die Stände der Kaltwasser-, Warmwasser- und der Heizungszähler zum Übernahmestichtag erforderlich.

Zustellung von Schriftstücken durch die Hausverwaltung:

Die Hausverwaltung stellt den Eigentümern im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Hausgemeinschaft immer wieder unterschiedliche Schriftstücke (wie zB Ihre Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, die Einladung zur Eigentümerversammlung, das Protokoll der Eigentümerversammlung oder Informationsschreiben) zu. Während der Eigentümerversammlung liegt das Formular „Zustellung von Schriftstücken durch die Hausverwaltung“ auf, mit dem im Bedarfsfall die elektronische Art der Dokumentenzustellung vereinbart werden kann.

5. Allfälliges – keine Wortmeldung.

Protokollierung:

In diesem Protokoll sind die wesentlichen Besprechungspunkte gemäß § 25 (3) WEG 2002 erfasst. Die Hausverwaltung hat von allen Eigentümern Kontaktdaten (Mobiltelefonnummer, Mailadresse usw.) gespeichert. Im Zuge ihrer Verwaltungstätigkeit gibt die Hausverwaltung die notwendigen Daten des involvierten Eigentümers an Handwerker, Versicherungen, Sachverständige usw. weiter. Dies erfolgt, damit Terminvereinbarungen, Rücksprachen udgl. unkompliziert auf direktem Weg erledigt werden können. Falls Sie mit dieser Vorgangsweise nicht einverstanden sind, bitten wir um Ihre schriftliche Nachricht (postalisch oder elektronisch).

(1) Information zu Beschlüssen:

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

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

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

- nach § 28 WEG ordentliche Verwaltung (z. B. Erhaltungsmaßnahmen)
1 Monat
- nach § 29 WEG außerordentliche Verwaltung (z. B. Verbesserungsmaßnahmen)
3 Monate

Vor Ablauf dieser Fristen dürfen Beschlüsse von der Verwaltung nicht ausgeführt werden!

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:35 Uhr

Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH hält u.a. 66 % der GmbH Anteile an der ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH sowie 50 % an der Comesta Holding GmbH (www.comesta.at). Die Firma COMESTA Holding GmbH ist derzeit u.a. mit jeweils 100 % an der Firma privis Immobilienbetreuung GmbH und an der BOS Technik GmbH, mit 85 % an HTS Gebäudetechnik GmbH, Götzis, sowie mit jeweils 75 % an der Öhe Elektrotechnik GmbH, LTS Aufzüge GmbH und BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH beteiligt. Die verschiedenen Unternehmen können mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs-, Wartungs-, Beratungs- oder Consultingarbeiten beauftragt werden. Die ZM3 Immobilien GmbH ist u.a. mit 85 % an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, mit 26 % an der ImmoPlus Immobilienverwaltungs 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 Immobilientreuhand GmbH und Veits & Wolf Versicherungsmakler GmbH. Die Firma Ganner & Partner Versicherungs- und Immobilientreuhand GmbH ist ihrerseits wiederum jeweils zu 100% am Versicherungsbüro Dr. Winsauer GmbH und Manfred Schobel Versicherungsmakler GmbH beteiligt.

S. Vogel

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b, Dornbirn

Unterschriftenliste für Eigentümerversammlung am 14. Juni 2023

IMMO PLUS
IMMOBILIENVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Top Nr.	Art	Name	Anteil	m²	Haus Nr.	Unterschrift
15	W15	Burtscher Evelyn	77,00	96,59	3b	
30	G30	Burtscher Evelyn	7,00			
9	W9	Correia-Brandao Veronika	92,00	104,74	3b	
38	G38	Correia-Brandao Veronika	7,00			
50	AP50	Correia-Brandao Veronika	4,00			
17	W17	FBI GmbH	122,00	169,19	3	14 Veronika Brandao
18	B18	FBI GmbH	62,00	59,23	3	14 Veronika Brandao
52	AP52	FBI GmbH	4,00			14 Veronika Brandao
11	W11	Hagen Susanne	67,00	73,17	3	
10	W10	Hagen Susanne	57,00	65,21	3	
49	AP49	Hagen Susanne	4,00			
7	W7	Hämmerle Rudolf	26,00	21,37	3a	Rudolf Hämmerle
6	W6	Hämmerle Rudolf	33,00	27,62	3a	-14
5	W5	Hämmerle Rudolf	36,00	39,35	3a	14

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b, Dornbirn

Unterschriftenliste für Eigentümerversammlung am 14. Juni 2023

IMMO PLUS
immobilienverwaltungs gmbh

Top Nr.	Art	Name	Anteil	m²	Haus Nr.	Unterschrift
4	L4	Hämmerle Rudolf	100,00	102,99	3a	<i>Rudolf Hämmerle</i>
31	G31	Hämmerle Rudolf	7,00			<i>-H-</i>
26	G26	Hämmerle Rudolf	7,00			<i>-H-</i>
51	AP51	Hämmerle Rudolf	4,00			<i>-H-</i>
47	AP47	Hämmerle Rudolf	4,00			<i>-H-</i>
46	AP46	Hämmerle Rudolf	4,00			<i>-H-</i>
45	AP45	Hämmerle Rudolf	4,00			<i>-H-</i>
24	W24	Hummel Katharina	47,00	46,26	3a	<i>i.V. Hummel W.</i>
35	G35	Hummel Katharina	7,00			<i>i.V. H. -</i>
23	W23	Nachbaur Jörg	190,00	251,72	3a	
40	G40	Nachbaur Jörg	7,00			
39	G39	Nachbaur Jörg	7,00			
14	B14	Lindner Dr. Leonhard	100,00	108,90	3a	<i>i.V. Lindner</i>
34	G34	Lindner Dr. Leonhard	7,00			<i>-</i>

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b, Dornbirn

Unterschriftenliste für Eigentümerversammlung am 14. Juni 2023

IMMO :: PLUS
IMMOBILIENVERWALTUNGSGES. MBH

Top Nr.	Art	Name	Anteil	m²	Haus Nr.	Unterschrift
44	AP44	Lindner Dr. Leonhard	4,00			<i>Dr. Lindner</i>
43	AP43	Lindner Dr. Leonhard	4,00			
25	W25	Mäser Mag. Manfred	92,00	116,65	3a	<i>Dr. Mäser</i>
27	G27	Mäser Mag. Manfred	7,00			<i>Dr. Mäser</i>
19	W19	MIFU GmbH	54,00	56,19	3a	
16	W16	Metzler Viktoria	45,00	59,10	3b	<i>Dr. Metzler</i>
22	W22	Niederstätter Hans Peter	90,00	112,79	3a	<i>Dr. Niederstätter</i>
21	W21	Niederstätter Hans Peter	49,00	49,54	3a	<i>Dr. Niederstätter</i>
32	G32	Niederstätter Hans-Peter	7,00			<i>Dr. Niederstätter</i>
48	AP48	Niederstätter Hans-Peter	4,00			<i>Dr. Niederstätter</i>
28	G28	Nussbaumer Stefan Ignaz	7,00			<i>Dr. Nussbaumer</i>
13	B13	Nussbaumer Stefan Ignaz	153,00	168,62	3a	<i>Dr. Nussbaumer</i>
41	AP41	Nussbaumer Stefan Ignaz	4,00			<i>Dr. Nussbaumer</i>
29	G29	Nussbaumer Udo Karl-Heinz	7,00			<i>Dr. Nussbaumer</i>

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b, Dornbirn

Unterschriftenliste für Eigentümerversammlung am 14. Juni 2023

IMMOBILIEN PLUS
IMMOBILIENVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Top Nr.	Art	Name	Anteil	m²	Haus Nr.	Unterschrift
12	B12	Nussbaumer Udo Karl-Heinz	72,00	67,53	3	
42	AP42	Nussbaumer Udo Karl-Heinz	4,00			
53	W53	Rauch Emilia Elisabeth	26,00	20,79	3	
2	W2	Rauch Emilia Elisabeth	30,00	25,34	3	
3	W3	Rauch Ida Maria	62,00	57,92	3	
37	G37	Rauch Ida Maria	7,00			
36	G36	Rauch Ida Maria	7,00			
20	FW20	Resch Helga	50,00	49,62	3a	
8	W8	Spiegel Arthur	49,00	43,17	3b	
1	W1	Stöby Michaela u. Vonach Laura	91,00	105,10	3	
33	G33	Stöby Michaela u. Vonach Laura	7,00			
Gesamt			2.025,00	2.098,70		

1012,5 AT 50%
674,93 A 33,33%
1305 AT
64,44%

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b, 6850 Dornbirn

PROTOKOLL

des außerordentlichen Treffens vom 07.11.2024
in der Anlage

Anwesend: lt. Anwesenheitsliste: 1184 MEA von 2.025 MEA (= 58,47 %)
Verwaltung: Herr Bayer Hermann
Tagesordnung: lt. Einladung vom 29.10.2024

1. Begrüßung und Feststellung der anwesenden Eigentümer

Herr GF Hermann Bayer von der Hausverwaltung der ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH begrüßt alle Anwesenden recht herzlich und stellt zugleich fest, dass eine Mehrheit der Eigentümer anwesend ist.

2. Information über die geplanten Terrassensanierung bei Top 16 und Top 23

Anlass und Übersicht:

Das Treffen dient der Information der Eigentümer über den Stand der Sanierung der undichten Terrassen bei Top 16 und Top 23. Der Aufbau der Dächer und Terrassen wird erläutert:

Ausgangspunkt ist die Betondecke mit einer alten Isolierung und einer Teerpappenfolie. Darauf befindet sich eine EPS-Isolierung, die abschließend mit einer Sanafilfolie bedeckt ist. Die Sanafilfolie hat altersbedingt begonnen, sich zusammenzuziehen, was zu den vorliegenden Schäden führt.

Aktueller Zustand der Terrassen:

Top 23: Die Terrasse ist seit längerem undicht, wobei das genaue Leck nicht lokalisiert werden kann.

Top 16: Aufgrund der Schrumpfung der Folie ist diese zu kurz, wodurch bei Starkregen Wasser hinter die Folie gelangt. In der darunterliegenden Wohnung entstehen Wasserflecken an der Decke.

Besprochene Maßnahmen und Kosten:

Zwei Angebote der Firma König werden vorgestellt: Top 16 (Viktoria Metzler): Kosten ca. € 30.000,00

Top 23 (Familie Nachbaur): Kosten ca. € 50.000,00

Gesamtkosten: ca. € 80.000,00 (ohne Nebenkosten)

Finanzlage:

Die Rücklagen des Reparaturfonds betragen inklusive der Dotierung 2024 voraussichtlich ca. € 85.000,00 per 31.12.2024. Diese Mittel werden durch die Sanierung nahezu vollständig aufgebraucht. Um ein finanzielles Polster für unvorhergesehene Ereignisse (z. B. Heizungsausfall) zu sichern, wird eine Sondervorschreibung empfohlen.

Sondervorschreibung:

Vorschlag: € 10,00 pro Anteil (entspricht ca. € 20.250,00).

Ergebnis: Die Sondervorschreibung wird von allen anwesenden Eigentümern unterstützt.
Umsetzung: Die Sondervorschreibung erfolgt im Dezember 2024 mit Fälligkeit im Januar 2025.

Verbindliche Auftragsbestätigung:

Herr Jörg Nachbaur fordert eine schriftliche, verbindliche Auftragsbestätigung von der Firma König, in der ein realistischer Starttermin für die Sanierungsmaßnahmen festgelegt wird.

Status der Sanierung:

Top 16: Die Sanierung ist abgeschlossen.

Top 23: Beginn der Sanierung ist für Anfang Januar 2025 geplant, verzögert durch Lieferprobleme bei der Vakuumisolierung.

3. Müllproblem

Sachverhalt und Maßnahmen:

Die Müllproblematik in der Wohnanlage soll durch Eigeninitiative gelöst werden. Zur Sensibilisierung und Information der Bewohner werden folgende Schritte gesetzt:

Hinweis durch Eigentümer:

Die Eigentümer werden gebeten, neue Mieter gezielt auf die korrekte Mülltrennung und -entsorgung hinzuweisen.

Hinweisschilder:

In allen drei Hinweiskästen der Eingänge wurde ein Schild mit einem QR-Code zur Müll-App angebracht. Ziel ist es, den Bewohnern die Handhabung der Müllentsorgung zu erleichtern.

Weitere Maßnahmen bei Erfolglosigkeit:

Sollte die Müllproblematik trotz der Maßnahmen bestehen bleiben, wird über die Installation einer Kamera nachgedacht, um den Verursacher zu ermitteln.

Protokollierung:

In diesem Protokoll sind die wesentlichen Besprechungspunkte gemäß § 25 (3) WEG 2002 erfasst. In diesem Protokoll sind nur die wesentlichen Besprechungspunkte erfasst; die Verwaltung hat zu einer Vielzahl von Punkten allgemeine Auskünfte nach dem Wohnungseigentumsgesetz erläutert. Die Hausverwaltung hat von allen Eigentümern Kontaktdaten (Mobiltelefonnummer, Mailadresse usw.) gespeichert. Im Zuge ihrer Verwaltungstätigkeit gibt die Hausverwaltung die notwendigen Daten des involvierten Eigentümers an Handwerker, Versicherungen, Sachverständige usw. weiter. Dies erfolgt, damit Terminvereinbarungen, Rücksprachen udgl. unkompliziert auf direktem Weg erledigt werden können. Falls Sie mit dieser Vorgangsweise nicht einverstanden sind, bitten wir um Ihre schriftliche Nachricht (postalisch oder elektronisch).

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. 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 ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH, zu verwenden, zu kopieren oder in sonst einer Form zu übernehmen.

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr

Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH hält derzeit u.a. 66 % der GmbH Anteile an der ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH sowie 50 % an der Comesta Holding GmbH (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 derzeit u.a. mit 85 % an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, mit 26 % an der ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH, mit 25 % an der COMESTA Holding GmbH sowie mit 51 % an der FIDESDA Versicherungsmakler GmbH beteiligt.



Hermann Bayer
Geschäftsführer

4205 - HG Grabenweg 3, 3a, 3b, 6850 Dornbirn

PROTOKOLL

der Ersatz Eigentümerversammlung 2021

lt. Rundschreiben vom 19. November 2021

Die Verwaltung bedankt sich recht herzlich für Ihre Rückmeldungen und Ihre Mitwirkung.

Nachstehend geben wir Ihnen die entsprechenden Themenstellungen sowie deren Bearbeitungsstatus bekannt.

1. Dotierung Reparaturfonds ab 01.01.2022

Der Stand der Reparaturfonds per 31.12.2020 beträgt € 30.857,65. Die jährliche Dotierung beläuft sich auf € 17.496,00 – das entspricht € 0,72 pro Grundbuchsanteil und Monat.

Da von Seiten der Hausgemeinschaft keine Anträge auf Erhöhung der Rücklage eingegangen sind, bleibt diese bis auf Weiteres unverändert

2. Aktualisierung Energieausweis

Die Verwaltung teilt mit, dass der Energieausweis für die Hausgemeinschaft am 14.06.2021 abgelaufen ist, weshalb dessen Aktualisierung erforderlich wird.

Laut Wohnungseigentumsgesetz ist die Hausverwaltung verpflichtet, einen Energieausweis für die Hausgemeinschaft erstellen zu lassen. Mit einem Mehrheitsbeschluss kann die Verwaltung von dieser Pflicht entbunden werden. Im Falle einer Entbindung müssen Eigentümer, welche vermieten oder verkaufen, den Energieausweis für die betreffende Wohnung auf eigene Kosten erstellen lassen.

Der Umlaufbeschluss wird dem Protokoll beigelegt.

3. Schließanlage

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Haupteingangsportal immer – speziell jedoch in der Zeit zwischen 18.00 Uhr und 06.00 Uhr – geschlossen zu halten ist, damit unbefugte Personen keinen Zutritt erhalten.

Schlüssel sind ausschließlich über die Hausverwaltung zu bestellen.

4. Silikonfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sind regelmäßig überprüfen und ggfs. erneuern zu lassen. Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Badezimmer (Dusche, Badewanne), um allfällige Wasserschäden zu vermeiden

5. Allgemeinbereich

Allgemeinflächen sind von Lagerungen jeglicher Art freizuhalten. Die Lagerung von Gegenständen (wie z.B. Schuhen, Möbelstücken, Deko-Material etc.) in Stiegenhäusern und Gängen können die Fluchtwege einschränken und die Brandausbreitung beschleunigen. Dies gefährdet nicht nur das eigene Leben, sondern auch das der Einsatzkräfte.

6. Tiefgarage

Aus brandschutztechnischen Gründen bitten wir Sie, auf den zugeordneten Parkplätzen in der Tiefgarage, ausschließlich Fahrzeuge (wie Auto, Fahrräder, Anhänger) abzustellen. Zusätzlich kann ein Satz Reifen (max. 4 Stück), sowie ein Dachträger oder Fahrradträger gelagert werden.

7. Mülltrennung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mülltrennung strikt einzuhalten ist. Kartonagen sind möglichst platzsparend zu zerkleinern.

8. Sauberkeit in der Wohnanlage

Die Bewohner werden gebeten, die Wohnanlage möglichst sauber zu halten, um das Erscheinungsbild der Anlage zu erhalten.

Allfällige Verschmutzungen sind umgehend vom Verursacher selbst zu entfernen.

9. Mieter-/Eigentümerwechsel

Mieter- oder Eigentümerwechsel sind der Hausverwaltung unbedingt bekanntzugeben, um eine korrekte Betriebskostenabrechnung gewährleisten zu können.

10. Eigentümerversammlung

Zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung wird im Jahr 2023 eingeladen, sofern sich keine Themen ergeben, die eine außerordentliche Eigentümerversammlung erforderlich machen.

Gemäß den geltenden Bestimmungen machen wir darauf aufmerksam, dass die Firma Privis Immobilienbetreuung GmbH, Dornbirn und die Firma LTS Aufzüge GmbH, Dornbirn wirtschaftliche Schwester-Unternehmen der Firma ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH sind.

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

- nach § 28 WEG ordentliche Verwaltung (z. B. Erhaltungsmaßnahmen)
1 Monat
- nach § 29 WEG außerordentliche Verwaltung (z. B. Verbesserungsmaßnahmen)
3 Monate

Vor Ablauf dieser Fristen dürfen Beschlüsse von der Verwaltung nicht ausgeführt werden!

Bregenz, am 3. Dezember 2021

- Eigentümerschreibungen der Immo Plus ImmobilienverwaltungsGmbH vom 01.01.2025 für Wohnung Top W 2 und Top W 53

IMMO PLUS
immobilienverwaltungs gmbh

Frau
Emilia Elisabeth Rauch
c/o Brunauer Dominik
Cluniastraße 8
6830 Rankweil
Österreich

Rechnungsnummer R2025306021700052
Objekt 4205 - HG Grabenweg 3, 3a,
3b, 6850 Dornbirn
UID-Nummer ATU59687636
Adresse Grabenweg 3, 3a, 3b
6850 Dornbirn

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Telefonnummer +43 5574 5207634
Bearbeiter Tarik Avci
E-Mail tarik.avci@immoplus.co.at

Bregenz, am 01.01.2025

Eigentümerschreibung (Einheit: W2)

Diese Schreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2025**

Sehr geehrte Frau Emilia Elisabeth Rauch!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Konto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten Allgemein	10 %	€ 30,04
Betriebskosten Whg./Gesch.	10 %	€ 11,24
Gebäudeversicherung	10 %	€ 6,15
Heizkosten	20 %	€ 45,83
Reparaturfonds	0 %	€ 38,40
Verwaltungshonorar	10 %	€ 8,64
Gesamt netto		€ 140,30
+ 10% USt		€ 5,60
+ 20% USt		€ 9,17
Ihre monatliche Schreibung		€ 155,07

Wir bitten Sie, die **Zahlungen bis spätestens 5. des Monats** auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

IBAN AT86 3748 2000 0405 0266; **BIC** RVVGAT2B482;

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R2025306021700052

Mit freundlichen Grüßen

ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH

Frau
Emilia Elisabeth Rauch
c/o Brunauer Dominik
Cluniastraße 8
6830 Rankweil
Österreich

Rechnungsnummer R2025306021700001
Objekt **4205 - HG Grabenweg 3, 3a,
3b, 6850 Dornbirn**
UID-Nummer ATU59687636
Adresse Grabenweg 3, 3a, 3b
6850 Dornbirn

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Telefonnummer +43 5574 5207634
Bearbeiter Tarik Avci
E-Mail tarik.avci@immoplus.co.at

Bregenz, am 01.01.2025

Eigentümergebreibung (Einheit: W53)

Diese Gebreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert Ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2025**

Sehr geehrte Frau Emilia Elisabeth Rauch!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten Allgemein	10 %	€ 26,04
Betriebskosten Whg./Gesch.	10 %	€ 9,75
Gebäudeversicherung	10 %	€ 5,33
Heizkosten	20 %	€ 23,03
Reparaturfonds	0 %	€ 33,28
Verwaltungshonorar	10 %	€ 7,49
Gesamt netto		€ 104,92
+ 10% USt		€ 4,86
+ 20% USt		€ 4,61
Ihre monatliche Gebreibung		€ 114,39

Wir bitten Sie, die **Zahlungen bis spätestens 5. des Monats** auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

IBAN AT86 3748 2000 0405 0266; **BIC** RVVGAT2B482;

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R2025306021700001

Mit freundlichen Grüßen

ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH

➤ E-Mail der ImmoPlus ImmobilienverwaltungsGmbH vom 11.03.2025 /
Diverses

Von: Hermann Bayer <hermann.bayer@immo-plus.co.at>

Gesendet: Dienstag, 11. März 2025 08:44

An: sv@immobilien-laesser.at

Betreff: AW: Gutachten zu TzI 3933/1974 EZ 11018 GB Dornbirn Grabenweg 3 - Unterlagen HV

Sehr geehrte Frau Mag. Sabine Lässer,

im Anhang die gewünschten Unterlagen zu den Einheiten in der Anlage Grabenweg 3, 3a, 3b in Dornbirn.

Ihre Fragen werden bei der Auflistung angemerkt.

Bitte um Übermittlung:

- | | |
|---|---|
| • Aktueller BK/HK Vorschreibung für die einzelnen Einheiten | siehe Beilage |
| • Rücklagenstand | wird Ende 2024 zwischen 18.000,- und 20.000,- liegen. Siehe Protokoll Sanierung 2024 |
| • Erfolge Sanierungen der letzten 5-10 Jahre | Hauptdach mit Zusatzisolierung, diverse Terrassen, zwei Gangfenster. |
| • Geplante Sanierungen, welche, sind diese von den Rücklagen gedeckt | |
| Die Heizkesselerneuerung wird so lange hinausgezögert bis ein Defekt es unumgänglich macht. Umstellung auf Erdgas. Aktuell wird die Fernwärme nicht gewünscht. Die Finanzierung könnte aus dem RGF genommen werden, jedoch dann ist der RF wieder auf null. Die große Investition sind die Fenster und Jalousien.. Hier liegen noch keine Kosten vor. | |
| • Energieausweis | siehe Anhang |
| • Art der Heizung, steht ein Heizungstausch an | derzeit eine Ölheizung, bei Austausch ist eine Umstellung auf Gas geplant. Der Anschluss ist vorhanden. |
| • Protokolle der letzten 3 HV Versammlungen | siehe Anhang |
| • Gibt es eine abweichende Aufteilung der BK/HK | NEIN |

Mit freundlichen Grüßen
Hermann Bayer
Geschäftsführer

ImmoPlus Immobilienverwaltungs GmbH

Arbergstraße 119a

A-6900 Bregenz

Telefon +43 (0) 5574 52076 0

Telefax +43 (0) 5574 52076 14

hermann.bayer@immo-plus.co.at

www.immo-plus.co.at

IMMO  PLUS
immobilienverwaltungs gmbh

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Frau Mag. Jekaterina Czubin
wohnhaft in Grabenweg 3/17, 6850 Dornbirn

(im Folgenden kurz der "**Vermieter**")

einerseits, und

Herrn Mohamoud Ahmed Ahmed
wohnhaft in Grabenweg 3/2, 6850 Dornbirn

(im Folgenden kurz der "**Mieter**")

(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "**Vertragsparteien**" oder einzeln die "**Vertragspartei**")

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Wohnung Top Nr. 2 im Haus in Grabenweg 3 („**Mietgegenstand**“). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von 29 m² und besteht aus nachstehenden Zimmern: 1 Zimmer/Küche/Bad
Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.

1.2. Mitvermietet werden die Kellerabteile/der Kellerabteil (Nr. 2)

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

2. Mietdauer

Variante 2: Befristet

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2024, wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen und endet sohin am 01.04.2024, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis gemäß § 29 Abs 2 MRG jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG möglich. Die Parteien vereinbaren gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG als für den Vermieter wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund insbesondere:

- die Nichtleistung des Mietzinses (qualitativer Zahlungsverzug);
- das Vorliegen eines Eigenbedarfs des Vermieters;

4. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

4.1. Der Mietzins ist wie folgt zusammengestellt:

➤ Hauptmietzins	EUR 486,53
➤ anteilige Betriebskosten	EUR 59,25
➤ Heiz- und Warmwasserkosten	EUR 65,00
➤ Insgesamt	EUR 610,78

4.2. Der gesamte Mietzins gemäß 3.1 ist monatlich im Vornhinein unaufgefordert bis spätestens am dreizehnten Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten: Raiffeisenbank im Rheintal, Kontoinhaberin: Jekaterina Czubin IBAN: AT44 3742 0000 0019 2187
Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.

5. Wertsicherung

Es wird die Wertbeständigkeit des monatlich zu bezahlenden Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte vereinbart, wobei Ausgangsbasis der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben.

6. Instandhaltung

6.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßigem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.

- 6.2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Die Pflicht des Mieters zur Instandhaltung des Mietgegenstandes erstreckt sich sohin auf alle Maßnahmen, die nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß §3 MRG fallen.
- 6.3. Der Mieter verpflichtet sich gemäß § 8 Abs 1 MRG, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen.
- 6.4. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 6.3 nicht nach, so ist der Vermieter gemäß § 8 Abs 2 MRG berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.
- 6.5. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

7. Haftung

- 7.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

8. Benützung

- 8.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.
- 8.2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag beigeschlossen ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.

9. Betreten des Mietgegenstandes

- 9.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesen beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von Arbeiten im Mietgegenstand nach Maßgabe des § 8 Abs 2 und 3 MRG zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesen beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.
- 9.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter
- 10. Beendigung des Mietverhältnisses**
Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

Dornbirn, 01.04.2024

Mag. Jekaterina Czubin
Vermieterin

Mohamoud Ahmed Ahmed
Mieter