Anita Rhomberg
Immobilien- und Vermögenstreuhänderin
gerichtl. zert. Sachverständige für Immobilien
Grund- und Gebäudeschätzungen

Beilagenverzeichnis zu 5 E 57/25x – 6.2

6850 Dornbirn ◆ Kreuzgasse 6a ◆ Telefon: +43-5572-245 39 ◆ E-mail: Anita. Rhomberg@aon.at

Beilagenverzeichnis

1	Beilage	3
1.1	Grundbuchauszug vom 07.03.2025	3
2	Beilage	5
2.1	Nutzwertfestsetzung vom 14.07.2006	5
2.2	Grundriss EG, 2.OG, KG	16
3	Beilage	19
3.1	Baubewilligung vom 05.09.2005	19
3.2	Baubeschreibung aus Bauakt	27
3.3	baub. bew. Pläne, Grundrisse, Schnitte	33
4	Beilage	35
4.1	Betriebskosten Top 19, Top 45, Rücklage, Protokoll 2024	35
5	Beilage	51
5.1	Energieausweis	51
6	Beilage	53
6.1	Versorgungsleitungen	53
7	Beilage	57
7.1	Lageplan	57
7.2	Flächenwidmung	58
7.3	Luftbild	59
7.4	Ortsplan	60
8	Beilage	61
8.1	Fotodokumentation	61

1 Beilage

1.1 Grundbuchauszug vom 07.03.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92114 Mäder EINLAGEZAHL 378
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 32, 56 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 110/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
67/2		GST-Fläche	305	
		Bauf.(10)	6	
		Sonst(40)	299	
68		Sonst(40)	290	
71		GST-Fläche	558	
		Bauf.(10)	177	
		Gärten(10)	381	Neue Landstraße 12a
72		GST-Fläche	1467	
		Bauf.(10)	742	
		Gärten(10)	725	Neue Landstraße 12
1545		Gärten(10)	22	
GESAMTFLÄCHE			2642	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

********** A2 **********
3 a 4911/2005 Kaufvertrag 2005-04-28 Zuschreibung Gst 1545 aus EZ 216
5 a 10742/2014 BEV 1470/2014/90 §52 Z3 VermG Änderung hins Gst 72

********** B **********
32 ANTEIL: 158/4456
Gerda Gutensohn
GEB: 1968-06-19 ADR: Riedle 2, Klaus 6833
c 7139/2006 Wohnungseigentum an Top 19
d 1742/2007 IM RANG 3509/2006 Kaufvertrag 2007-01-09 Eigentumsrecht
e 3033/2007 Veräußerungsverbot
f 7836/2022 Anordnung eines Genehmigungsvorbehalts (10 P 105/13s)
g 1442/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-03-12 (16 S 6/24x)
56 ANTEIL: 10/4456
Gerda Gutensohn
GEB: 1968-06-19 ADR: Riedle 2, Klaus 6833
c 7139/2006 Wohnungseigentum an Top 45
d 1742/2007 IM RANG 3509/2006 Kaufvertrag 2007-01-09 Eigentumsrecht
e 3033/2007 Veräußerungsverbot
f 7836/2022 Anordnung eines Genehmigungsvorbehalts (10 P 105/13s)
g 1442/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-03-12

Seite 1 von 2

```
          (16 S 6/24x)
************************************ C **************************************
   1  a 86/1978
          DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
          Dienstbarkeitsvertrag 1976-12-07 auf Gst 71 72 für Gst .437
          in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
  19     auf Anteil B-LNR 32 56
      a 1742/2007 Pfandurkunde 2007-01-12
          PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 132.600,--
          für Bank Austria Creditanstalt AG
      b 3033/2007 VORRANG von LNR 22 23 vor 19
  22     auf Anteil B-LNR 32 56
      a 3033/2007 Urkunde und Pfandurkunde 2007-04-13
          PFANDRECHT                                                EUR 65.800,--
          4 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 6.580,-- für
          Land Vorarlberg
      b 3033/2007 VORRANG von LNR 22 vor 19
  23     auf Anteil B-LNR 32 56
      a 3033/2007
          VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
      b 3033/2007 VORRANG von LNR 23 vor 19
 126     auf Anteil B-LNR 32 56
      a 6052/2022 Urkunde 2022-04-11
          PFANDRECHT                                  vollstreckbar EUR 4.413,--
          Kosten EUR 221,90 für
          Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
          (5 E 1798/22x)
 130     auf Anteil B-LNR 32 56
      a 110/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119 IO
          (5 E 57/25x)

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

*****************************************************************************
```

2 Beilage

2.1 Nutzwertfestsetzung vom 14.07.2006

14. Juli 2006 sb.

NW0885.06

NUTZWERTBERECHNUNG

BERECHNUNG DER NUTZWERTE NACH DEM WEG 2002 - BGBL NR. 70/ 2002 - WEGEN BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Objekt:

Wohnanlage

Neue Landstraße 12 und 12a

6841 Mäder

GST-NR 67/2, 68, 69, 71, 72, 1545 und .41 in EZ 378
GB 92114 Mäder

NUTZWERTBERECHNUNG

Objekt: Wohnanlage
Neue Landstraße 12 und 12a
6841 Mäder

Wohnungseigentumsorganisator:

Furtenbach Wohnungen Treuhandgesellschaft m.b.H.
Marktplatz 11
6800 Feldkirch

Zweck: Berechnung der Nutzwerte nach dem WEG 2002 wegen Begründung von Wohnungseigentum

Zugehörige Grundstücke: GST-NR 67/2, 68, 69, 71, 72, 1545 und .41 in EZ 378
GB 92114 Mäder

Lage: Direkt an der Straße "Neue Landstraße" in Mäder gelegen.

Grundlagen: Die Nutzwertberechnung wird auf Grund nachfolgender Unterlagen erstellt. Die Planunterlagen wurden weder bautechnisch noch rechtlich überprüft:

Als Grundlage dienten:

- Grundbuchauszug
- Polierpläne vom 28.06.2006
- Übersichtsplan M 1:1000
- Lageplan M 1:200
- Grundrisse M 1:100
- Computerfiles der Planunterlagen in Form vom DXF-Files - oder DWG-Files

Die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben wurde erteilt gemäß rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Mäder vom 05.09.2005 unter der Zahl 153-9-35/2005.

Gliederung und Topeinteilung:

Die Wohnanlage befindet sich auf der GST-NR 67/2, 68, 69, 71, 72, 1545 und .41 in EZ 378 in GB 92114 Mäder und ist über die "Neue Landstraße" im Norden zu erreichen.

Die Wohnanlage wir aufgeteilt in Haus A (Neue Landstraße 12) im Nordwesten und Haus B (Neue Landstraße 12a) im Südosten.

Haus A:	Kellergeschoss:	TOP 27 bis TOP 48	- 22 KFZ-Einstellplätze
	Erdgeschoss:	TOP 1 bis TOP 4	- 4 Wohnungen
		TOP 49 bis TOP 52	- 4 KFZ-Unterstellplätze
	1. Obergeschoss:	TOP 7 bis TOP 14	- 8 Wohungen
	2. Obergeschoss:	TOP 17 bis TOP 24	- 8 Wohungen
Haus B:	Erdgeschoss:	TOP 5 u. TOP 6	- 2 Wohnungen
	1. Obergeschoss:	TOP 15 u. TOP 16	- 2 Wohnungen
	2. Obergeschoss:	TOP 25 u. TOP 26	- 2 Wohnungen

Alle Wohnungen werden über die Zentralheizung im allgemeinen Technikraum (Kellergeschoss - Haus A) beheizt.

Die Nutzung der Außenanlagen erfolgt wie im Lageplan M 1:250 eingezeichnet und wie in der Gliederung beschrieben.

Die vorhandenen Räume werden aufgeteilt in:

- zugeteilte Flächen:
  Dies sind Flächen, welche einem wohnungseigentumstauglichen Objekt angehören, entweder innerhalb eines Objektes, als werterhöhender Faktor (Terrassen, offene Balkone, gemäß § 8, Abs. 1) oder als Zubehör (Zubehör - Wohnungseigentum, gemäß § 2, Abs. 3).

- allgemeine Flächen:
  Dies sind Flächen, die der allgemeinen Nutzung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (gemäß § 2, Abs. 4).

Kellergeschoss:

Haus A:

TOP 1 bis TOP 26 mit:	Abstellraum
TOP 27 bis TOP 48 mit	KFZ-Einstellplatz
allgemein sind:	Stiegenhaus, Fahrradraum, Waschküche, Technik, Pelletslager, Gang, Hausmeisterraum, Fahrbahn, Rampe

Erdgeschoss:

Haus A:

TOP 1 mit:	Vorraum, Bad, WC, Schlafen, Kind 1, Kochen/Essen/Wohnen, Kind 2, Terrasse
TOP 2 mit:	Vorraum, Bad/WC, Abstellraum, Schlafen, Kind 1, Kochen/Essen/Wohnen, Kind 2, Terrasse

TOP 3 mit:	Vorraum, Bad/WC, Abstellraum, Schlafen, Kind 1, Kochen/Essen/Wohnen, Kind 2, Terrasse
TOP 4 mit:	Vorraum, Bad/WC, Abstellraum, Kind, Eltern, Kochen/Essen/Wohnen, Terrasse

Haus B:

TOP 5 mit:	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen, Kind, Schlafen, Abstellraum, Terrasse
TOP 6 mit:	Vorraum, Bad/WC, Zimmer, Kochen/Wohnen, Essen, Schlafen, Terrasse
allgemein sind:	Stiegenhaus 1 bis Stiegenhaus 5

Außenanlagen:

Haus A:

TOP 1 mit:	Gartenfläche
TOP 2 mit:	Gartenfläche
TOP 3 mit:	Gartenfläche
TOP 4 mit:	Gartenfläche
TOP 49 bis TOP 52 mit:	KFZ-Unterstellplatz

Haus B:

TOP 5 mit:	Gartenfläche
TOP 6 mit:	Gartenfläche
allgemein sind:	Rampe, Zugang 1, Zugang 2, Fahrräder, 16 KFZ-Abstellplätze, 10 KFZ-Unterstellplätze, Fahrbahn, Müllplatz, Spielplatz 1, Spielplatz 2, Gartenfläche

1. Obergeschoss:

Haus A:

TOP 7 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 8 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 9 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 10 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 11 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 12 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 13 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon

TOP 14 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon

Haus B:

TOP 15 mit:	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen, Kind, Schlafen, Abstellraum, Balkon
TOP 16 mit:	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen, Kind, Schlafen, Abstellraum, Balkon
allgemein sind:	Stiegenhaus 1 bis 5

2. Obergeschoss:

Haus A:

TOP 17 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 18 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 19 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 20 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 21 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 22 mit:	Vorraum, Kind, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 23 mit:	Vorraum, Schlafen, Bad/WC, Abstellraum, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon
TOP 24 mit:	Vorraum, Schlafen, Büro, Kind, Bad, Bügelzimmer, WC, Kochen/Essen/Wohnen, Balkon

Haus B:

TOP 25 mit:	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen, Kind, Schlafen, Abstellraum, Balkon
TOP 26 mit:	Vorraum, Bad/WC, Kochen/Essen/Wohnen, Kind, Schlafen, Abstellraum, Balkon
allgemein sind:	Stiegenhaus 1 bis 5

TOP 17 - Wohnung - Haus A

2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. CAD	=	7,80 m2
Kinderzimmer	Fläche lt. CAD	=	11,44 m2
Schlafzimmer, Schlafen	Fläche lt. CAD	=	13,58 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	7,02 m2
Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	2,02 m2
Kochen/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	32,85 m2
	Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 17		**74,71 m2**

Zuschläge zu TOP 17

2. Obergeschoss

Balkon	Fläche lt. CAD	=	**12,33 m2**

Zubehöreigentum zu TOP 17

Kellergeschoss

Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	**2,15 m2**

TOP 18 - Wohnung - Haus A

2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. CAD	=	7,58 m2
Kinderzimmer	Fläche lt. CAD	=	11,46 m2
Schlafzimmer, Schlafen	Fläche lt. CAD	=	13,58 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	7,02 m2
Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	2,37 m2
Kochen/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	32,85 m2
	Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 18		**74,86 m2**

Zuschläge zu TOP 18

2. Obergeschoss

Balkon	Fläche lt. CAD	=	**12,00 m2**

Zubehöreigentum zu TOP 18

Kellergeschoss

Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	**2,15 m2**

TOP 19 - Wohnung - Haus A

2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. CAD	=	7,60 m2
Kinderzimmer	Fläche lt. CAD	=	11,45 m2
Schlafzimmer, Schlafen	Fläche lt. CAD	=	13,58 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	7,02 m2
Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	2,28 m2
Kochen/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	32,85 m2
	Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 19		**74,78 m2**

Zuschläge zu TOP 19
2. Obergeschoss

Balkon	Fläche lt. CAD	=	**12,00 m2**

Zubehöreigentum zu TOP 19
Kellergeschoss

Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	**2,44 m2**

TOP 20 - Wohnung - Haus A
2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. CAD	=	7,78 m2
Kinderzimmer	Fläche lt. CAD	=	11,44 m2
Schlafzimmer, Schlafen	Fläche lt. CAD	=	13,58 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	7,02 m2
Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	2,37 m2
Kochen/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	32,85 m2
	Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 20		**75,04 m2**

Zuschläge zu TOP 20
2. Obergeschoss

Balkon	Fläche lt. CAD	=	**12,00 m2**

Zubehöreigentum zu TOP 20
Kellergeschoss

Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	**2,15 m2**

TOP 21 - Wohnung - Haus A
2. Obergeschoss

Vorraum	Fläche lt. CAD	=	7,80 m2
Kinderzimmer	Fläche lt. CAD	=	11,44 m2
Schlafzimmer, Schlafen	Fläche lt. CAD	=	13,58 m2
Bad/ WC	Fläche lt. CAD	=	7,02 m2
Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	2,28 m2
Kochen/Essen/Wohnen	Fläche lt. CAD	=	32,85 m2
	Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 21		**74,97 m2**

Zuschläge zu TOP 21
2. Obergeschoss

Balkon	Fläche lt. CAD	=	**12,00 m2**

Zubehöreigentum zu TOP 21
Kellergeschoss

Abstellraum	Fläche lt. CAD	=	**2,15 m2**

TOP 38 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	12,10 m2

TOP 39 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	11,50 m2

TOP 40 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	11,83 m2

TOP 41 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	12,08 m2

TOP 42 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	12,08 m2

TOP 43 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	11,90 m2

TOP 44 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	11,75 m2

TOP 45 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	11,90 m2

TOP 46 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	12,03 m2

TOP 47 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	12,03 m2

TOP 48 - KFZ-Einstellplatz
Kellergeschoss

KFZ-Einstellplatz	Fläche lt. CAD	=	21,70 m2

Zu- und Abschläge samt Bewertungsziffern:

In der Nutzwertberechnung werden folgende Zu- und Abschläge angesetzt:

Art der Nutzung	*Bewer-tungsziffer*
Wohnflächen: 100 % - keine Zu- oder Abschläge, da gleichwertig	1,00
Balkonflächen 25 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,25
Terrassenflächen: 20 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,20
Kellerräume: 30 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
Kfz-Einstellplätze: 40 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,40
Kfz-Abstellplätze überdacht: 30 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,30
Gartenflächen: 3 % der Fläche wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung	0,03

ZUSAMMENSTELLUNG: **BAUVORHABEN:** **Neue Landstraße 12 und 12a / 6841 Mäder**

TOP	Wohnnutzfläche	Balkone/Terrassen	Gartenfläche	Abstellraumfläche	Kfz-Unterstell-/-einstellfläche				Nutzwert pro TOP	Grundbuchanteile in 4456-stel	in %
1	86,59 m2	24,33 m2	115,20 m2	2,29 m2					96	192 / 4456	4,308797
2	86,71 m2	24,00 m2	60,35 m2	2,15 m2					95	190 / 4456	4,263914
3	86,62 m2	24,00 m2	59,66 m2	2,15 m2					95	190 / 4456	4,263914
4	87,41 m2	24,33 m2	60,68 m2	2,15 m2					95	190 / 4456	4,263914
5	71,72 m2	10,45 m2	52,94 m2	2,15 m2					77	154 / 4456	3,456014
6	71,78 m2	10,45 m2	53,52 m2	2,15 m2					77	154 / 4456	3,456014
7	74,71 m2	12,33 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
8	74,86 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
9	74,78 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
10	75,04 m2	12,00 m2		2,28 m2					79	158 / 4456	3,545781
11	74,97 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
12	74,77 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
13	74,87 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
14	75,00 m2	12,33 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
15	71,41 m2	10,02 m2		2,15 m2					75	150 / 4456	3,366248
16	71,38 m2	10,02 m2		2,15 m2					75	150 / 4456	3,366248
17	74,71 m2	12,33 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
18	74,86 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
19	74,78 m2	12,00 m2		2,44 m2					79	158 / 4456	3,545781
20	75,04 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
21	74,97 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
22	74,77 m2	12,00 m2		2,15 m2					79	158 / 4456	3,545781
23	59,09 m2	12,00 m2		2,15 m2					63	126 / 4456	2,827648
24	90,63 m2	12,33 m2		3,68 m2					95	190 / 4456	4,263914
25	71,41 m2	10,02 m2		2,15 m2					75	150 / 4456	3,366248
26	71,38 m2	10,02 m2		2,15 m2					75	150 / 4456	3,366248
27					14,98 m2				6	12 / 4456	0,2693
28					11,85 m2				5	10 / 4456	0,224417
29					11,85 m2				5	10 / 4456	0,224417
30					12,10 m2				5	10 / 4456	0,224417
31					11,83 m2				5	10 / 4456	0,224417
32					11,85 m2				5	10 / 4456	0,224417
33					12,05 m2				5	10 / 4456	0,224417
34					12,05 m2				5	10 / 4456	0,224417
35					12,10 m2				5	10 / 4456	0,224417
36					11,83 m2				5	10 / 4456	0,224417

Anita Rhomberg

ZUSAMMENSTELLUNG: **BAUVORHABEN:** ***Neue Landstraße 12 und 12a / 6841 Mäder***

TOP	Wohnnutz fläche	Balkone/ Terrassen	Gartenfläche	Abstellraum fläche	Kfz-Unterstell-/ -einstellfläche				Nutzwert pro TOP	Grundbuchanteile in 4456-stel	in %
37					11,55 m2				5	10 / 4456	0,224417
38					12,10 m2				5	10 / 4456	0,224417
39					11,50 m2				5	10 / 4456	0,224417
40					11,83 m2				5	10 / 4456	0,224417
41					12,08 m2				5	10 / 4456	0,224417
42					12,08 m2				5	10 / 4456	0,224417
43					11,90 m2				5	10 / 4456	0,224417
44					11,75 m2				5	10 / 4456	0,224417
45					11,90 m2				5	10 / 4456	0,224417
46					12,03 m2				5	10 / 4456	0,224417
47					12,03 m2				5	10 / 4456	0,224417
48					21,70 m2				9	18 / 4456	0,40395
49					11,55 m2				3	6 / 4456	0,13465
50					11,50 m2				3	6 / 4456	0,13465
51					12,06 m2				4	8 / 4456	0,179533
52					12,06 m2				4	8 / 4456	0,179533
SUMME	1.974,26 m2	350,96 m2	402,35 m2	57,99 m2	322,11 m2				**2228**	**4456 / 4456**	100

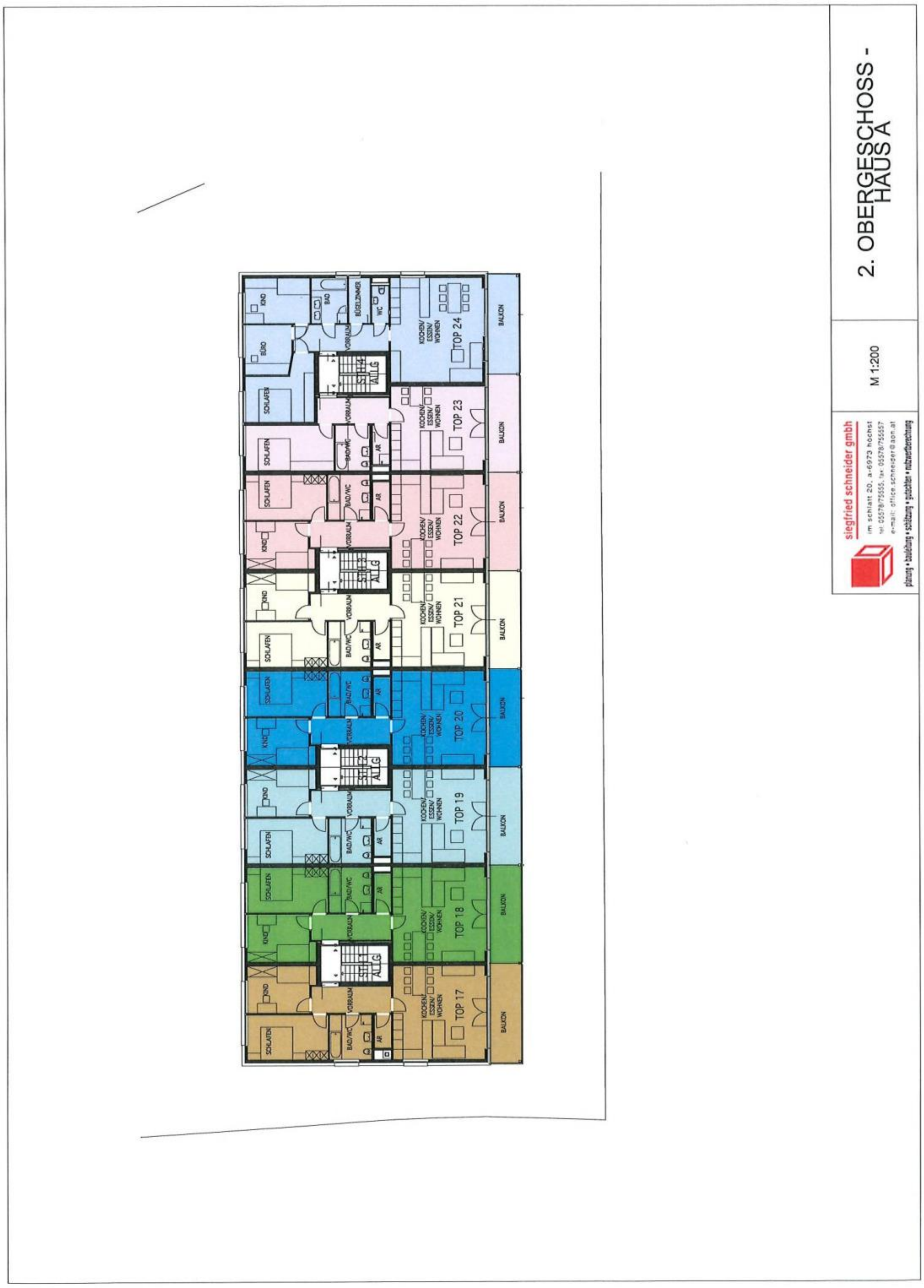
Die Erstellung der Nutzwertberechnung erfolgt außerdem unter Hinweis auf die Bestellung zum allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen für Wohnungseigentum, 94.02 laut Schreiben vom 23.11.01 (ZL. Pers 9-Sch- 5) des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch.

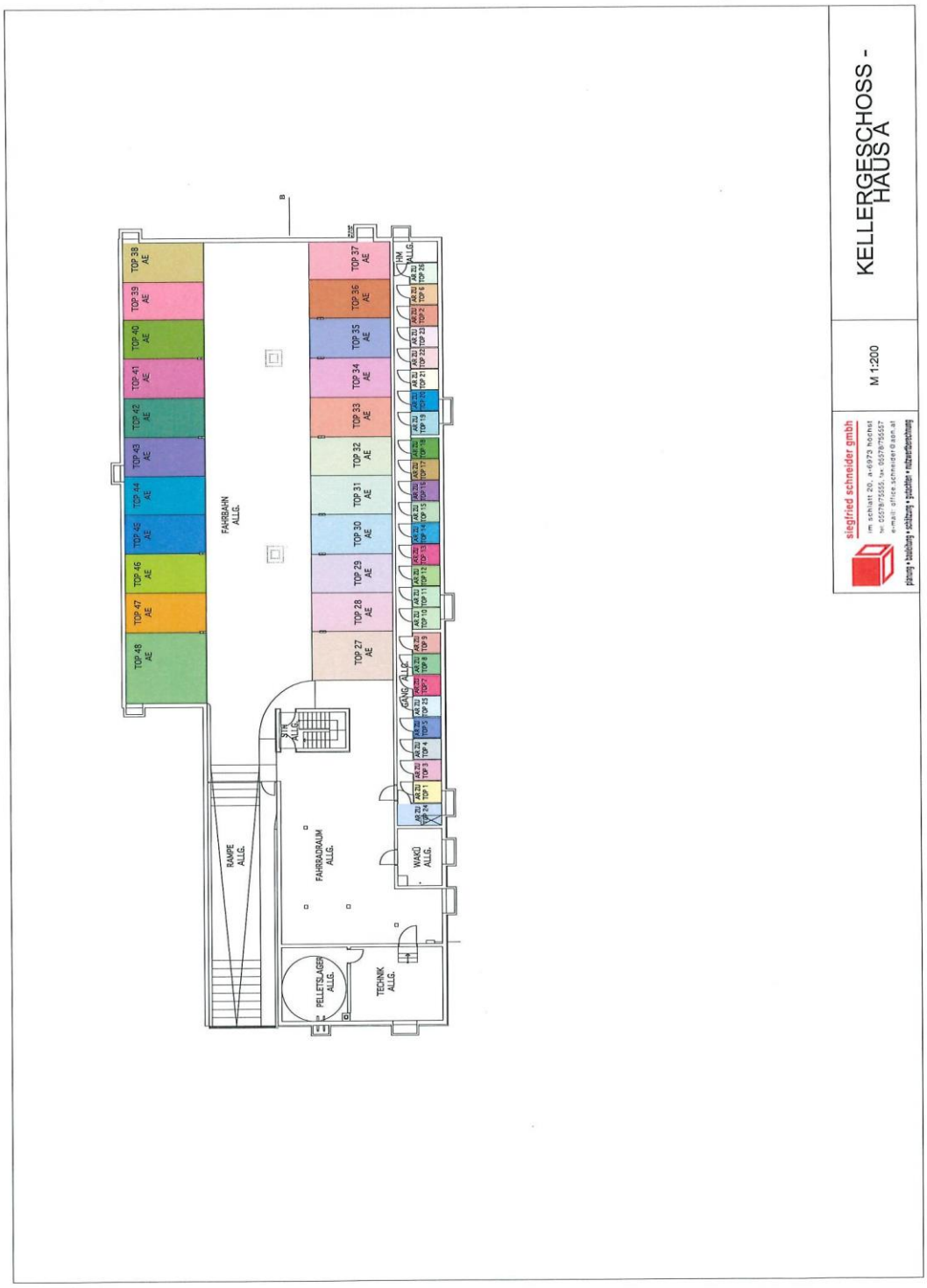
Höchst, am 14. Juli 2006

Der gerichtlich beeidete
Bausachverständige

Anita Rhomberg

2.2 Grundriss EG, 2.OG, KG


2. OBERGESCHOSS - HAUS A
M 1:200
siegfried schneider gmbh
TOP 17
TOP 18
TOP 19
TOP 20
TOP 21
TOP 22
TOP 23
TOP 24
BALKON
SCHLAFEN
KIND
BÜRO
VORRAUM
BAD/WC
AR
KOCHEN/ ESSEN/ WOHNEN


KELLERGESCHOSS - HAUS A
M 1:200
siegfried schneider gmbh
FAHRBAHN ALLG.
RAMPE ALLG.
FAHRRADRAUM ALLG.
WAKÖ ALLG.
PELLETSLAGER ALLG.
TECHNIK ALLG.
STG. ALLG.
GANG ALLG.
HH ALLG.
TOP 27 AE
TOP 28 AE
TOP 29 AE
TOP 30 AE
TOP 31 AE
TOP 32 AE
TOP 33 AE
TOP 34 AE
TOP 35 AE
TOP 36 AE
TOP 37 AE
TOP 38 AE
TOP 39 AE
TOP 40 AE
TOP 41 AE
TOP 42 AE
TOP 43 AE
TOP 44 AE
TOP 45 AE
TOP 46 AE
TOP 47 AE
TOP 48 AE

3 Beilage

3.1 Baubewilligung vom 05.09.2005

Gemeindeamt Mäder

Zahl 153-9-35/2005

Alte Schulstr. 7
A-6841 Mäder
Bezirk Feldkirch
Telefon: 05523/52 860
Telefax: 05523/52 860-20
E-Mail: gemeinde@maeder.at
http://www.maeder.at

Sachbearbeiter:
Anton Kaufmann, DW 16
E-Mail a.kaufmann@maeder.at

Mäder, den 05.09.2005

Furtenbach Wohnungen Treuhand GmbH, Marktplatz 11, 6800 Feldkirch -
Errichtung einer Wohnanlage mit 26 Eigentumswohnungen und Tiefgarage –
Baubewilligung

BESCHEID

Die Firma Furtenbach Wohnungen Treuhand GmbH hat am 30.06.2005 um die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 26 Eigentumswohnungen und Tiefgarage auf den GST-NR 67/2, 68, 69, 71, 72 und .41 Baufl., Neue Landstr. 12 und 12a, angesucht.

BESCHREIBUNG

Der Sachverhalt ergibt sich aus den Plan- und Beschreibungsunterlagen. Hierzu wird noch Folgendes festgestellt:

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Gebäuden mit einer überbauten Fläche von 915,46 m². Das nördlich gelegene Objekt besteht aus Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss. Über einen Erschließungsgang und vier Stiegenhäuser sind 20 Wohnungen erreichbar. Das Untergeschoss besteht aus einer Tiefgarage mit 22 Einstellplätzen, 26 Abstellräumen, zwei Hauswartsräumen, einem Technikraum, einem Pelletslager, einem Wasch- und einem Fahrradraum. Das Erdgeschoss besteht aus vier 4-Zimmerwohnungen (Top 1 bis 4), 14 überdachten Stellplätzen, 16 Abstellplätzen, Biomüllplatz und Tiefgaragenabfahrt. Im 1. und 2. Obergeschoss sind jeweils acht 3-Zimmerwohnungen (Top 7 bis 14 und 17 bis 24) vorgesehen. Westseitig sind Balkone mit 2,00 m Tiefe vorgelagert. Das bestehende Wohngebäude soll abgebrochen werden.

Das südlich gelegene Mehrfamilienhaus (Hnr. Neue Landstraße 12a) besteht aus Erd-, 1. und 2. Obergeschoss. Die in diesem Gebäude geplanten sechs 3-Zimmerwohnungen (Top 5, 6, 15, 16, 25, 26) sind über einen Gehweg von der nördlich gelegenen Neuen Landstraße erreichbar. Die PKW-Stellplätze sowie die Abstell- und Technikräume befinden sich im nordseitig situierten Wohngebäude.

Zur GST-NR 74/6 wird ein Abstand von 5,092 m, zur GST-NR 74/5 ein Abstand von 4,926 m, zur GST-NR 73/2 ein Abstand von 4,978 m, zur GST-NR 73/3 ein Abstand von 5,157 m und zur GST-NR .39/1 Baufläche ein Abstand von 10,00 m eingehalten. Hiermit bleiben die gesetzlich geforderten Mindestabstände gewahrt.

Der Abstand zur GST-NR 1597/1 ist mit 3,40 m und der Abstand zur GST-NR 1606 ist mit 2,64 m vorgesehen. Für diese wurde bei der Gemeinde Mäder und der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch um die Gewährung der erforderlichen Abstandsnachsicht angesucht.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Wasserleitungsnetz der Gemeinde Mäder. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt in die Ortskanalisation. Regenwässer werden auf eigenem Grund versickert. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Verbundnetz der VKW. Die OK.FB. Eingang (Erschließungsgang) im Erdgeschoss mit der Höhe +- 0,00 m befindet sich um 0,23 m über dem bestehenden Kanalschacht. Im Gebäude ist eine Pellets-Zentralheizung vorgesehen.

Die Verbindung zum Öffentlichen Verkehrsnetz ist zur Neuen Landstraße (GST-NR 1606) gegeben. Die Gebrauchserlaubnis wurde am 13.7.2005, Zl. VIIb-9A1604-2004/0726, vom Amt der Vlbg. Landesregierung, Abt. Straßenbau, eine Gebrauchserlaubnis erteilt.

In Mäder besteht ein rechtsverbindlicher Flächenwidmungsplan. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 3.11.1993 die Baunutzungs- und Höchstgeschosszahlen festgelegt. Das Baugrundstück befindet sich im Baukerngebiet, Zone III, in der eine BNZ von 100 und eine HGZ von 3,5 zulässig sind. Das Bauvorhaben weist eine Gesamtbaunutzungszahl von 87,4 auf.

Im Übrigen wird auf Plan und Beschreibung verwiesen. Aufgrund der durchgeführten örtlichen Verhandlung ergeht folgender

S P R U C H:

Das Bauvorhaben wird gemäß §§ 28 und 29 BauG, LGBl Nr 52/2001, nach Maßgabe der genehmigten Pläne und unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen bewilligt:

Mit Bescheid der Gemeinde Mäder vom 05.09.2005, Zl. 153-9-35/2005, wurde gemäß § 36 Abs. 2 StrG, LGBl Nr 8/1969, ausnahmsweise zugelassen, dass das geplante Objekt bis auf 3,40 m an die Grundgrenze der Gemeindestraße, GST-NR 1597/1, herangerückt wird.

Gemäß § 36 Abs 2 Straßengesetz, LGBl Nr 8/1969, wurde mit Bescheid vom 12.08.2005, Zl. BHFK-II-2201-2005/0019, der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch ausnahmsweise zugelassen, dass das geplante Objekt bis auf 2,64 m an die Grundgrenze der Landesstraße (GST-NR 1606) herangerückt werden kann.

Gemäß § 41 des Baugesetzes ist das Bauvorhaben bis zum 31.07.2008 fertigzustellen.

I) VORSCHREIBUNGEN ÜBER ANTRAG DER TELEKOM AUSTRIA AG:

1. Zur Verhinderung von Kabelbeschädigungen ist **vier** Wochen vor Beginn der Bauarbeiten das Einvernehmen mit dem zuständigen Netz – Infrastruktur Bereich in Feldkirch Tel 05905954 2760 – herzustellen.

2. Innerhalb eines Bereiches von je 1 m beidseitig der Kabeltrasse darf nicht maschinell gearbeitet werden und die Betriebssicherheit der Kabel muss jederzeit gewährleistet sein.

II) VORSCHREIBUNGEN ÜBER ANTRAG DER VKW:

1. Der Bestand und der Betrieb der Kabel und Freileitungen der VKW dürfen nicht gefährdet werden.

2. Bei Kabelleitungen darf zur Vermeidung von Kabelschäden in einem Bereich von 1,00 m beiderseits der Kabelachse nicht maschinell gegraben werden, die Kabeltiefe ist durch Suchschlitze zu ermitteln.

3. Vor jeder Inangriffnahme von Bauarbeiten ist **rechtzeitig** das Einvernehmen mit der Betriebsstelle Sulz, Tel.Nr. 05574/601-4401, herzustellen, damit eventuell erforderliche Leitungsverlegungen veranlasst werden können. Erfordert die Baumaßnahme zusätzlich die Errichtung eines neuen Kabelverteilerschrankes, so ist der Platz hiefür ebenso vor Beginn der Bauarbeiten einvernehmlich festzulegen.

4. Bei neuen Hausanschlüssen sind unsere Richtlinien für die Erstellung von Erdkabel-Hausanschlüssen zu beachten (siehe Beilage).

5. Beim Einsatz von Baumaschinen (Kran, Betonpumpe etc) im Gefährdungsbereich von Freileitungen ist das Einvernehmen mit dem Arbeitsinspektorat sowie der VKW herzustellen.

III) VORSCHREIBUNGEN DES BRANDSCHUTZTECHNISCHEN AMTSSACHVERSTÄNDIGEN:

1. Die Zugangstüren von der Tiefgarage und Fahrradraum zum Stiegenhaus sowie zum Technikraum, Pelletslager, Waschraum und die Verbindungstüre von der Tiefgarage zu den Kellerabteilen sind nachweislich als typengeprüfte Brandschutztüren T 30 auszuführen.

2. Der Hausmeisterraum ist gegenüber der Tiefgarage und dem Fahrradraum brandbeständig (F 90) abzutrennen. Die Zugangstüre von der Tiefgarage zum Hausmeisterraum ist nachweislich als typengeprüfte Brandschutztüre T 30 auszuführen.

3. Die Wohnungseingangstüren sind zumindest als Vollbautüren, mit einem im Falzbereich umlaufenden Brandschutzlaminat, auszuführen. Allfällige Verglasungen in diesen Türen sind derart auszuführen, dass sie einem Durchtritt von Feuer und Rauch über einen Zeitraum von 30 Minuten standhalten.

4. Die Verglasungen im Bereich des erdgeschossigen Erschließungsganges gegenüber den unmittelbar angrenzenden KFZ-Unterstellplätzen sowie die

Verglasungen zwischen den Wohnungen und dem erdgeschossigen Erschließungsgang sind als nicht öffenbare Brandschutzverglasungen G 30 auszuführen. Über die Verwendung und den ordnungsgemäßen Einbau von typengeprüften Produkten ist der Behörde eine Bestätigung vorzulegen.

5. An der obersten Stelle der innenliegenden Stiegenhäuser sind Rauchabzugsöffnungen mit einem lichten Öffnungsquerschnitt von ca. 1 m² auszuführen. Die Rauchabzugsöffnungen sind derart einzurichten, dass sie spätestens bei Auftritt von Brandrauch selbsttätig öffnen oder mittels Handtaster vom Erdgeschoss und obersten Podest aus geöffnet werden können.

6. Wand- und Deckendurchbrüche in brandabschnittsbildenden Bauteilen (Tiefgarage, Technikraum, etc.) sind brandbeständig mit geprüften Produkten abzuschotten. Bei Lüftungsleitungen sind Brandschutzklappen zu setzen, bei brennbaren Rohren sind Brandschutzmanschetten anzubringen. Sonstige Durchbrüche wie beispielsweise Kabeltrassen udgl. sind in geeigneter Art und Weise abzuschotten. Über die Verwendung und den ordnungsgemäßen Einbau von geprüften Produkten sind der Behörde entsprechende Bestätigungen vorzulegen. Die Bestätigungen haben im Weiteren die genauen Einbauorte zu beinhalten.

7. Installationsschächte sind zumindest brandhemmend (F30) auszuführen. Einmündungen in die Schächte sind brandschutztechnisch mit geprüften Produkten abzuschotten. Über die Verwendung und den ordnungsgemäßen Einbau von typengeprüften Produkten ist der Behörde eine entsprechende Bestätigung vorzulegen. Die Bestätigung hat im Weiteren die Ausführung der Installationsschächte zu beinhalten.

8. Die vom erdgeschossigen Erschließungsgang direkt ins Freie führende Ausgangstüren sind so einzurichten, dass sie von Innen jederzeit und ohne besondere Hilfsmittel öffenbar sind (z.B. Panikschlösser).

9. In den innenliegenden Stiegenhäusern, im Kellergang sowie entlang des Fluchtweges in der Tiefgarage sind bei Ausfall der Hauptbeleuchtung selbsttätig einschaltende Sicherheitsleuchten zu installieren. Im Weiteren sind die Fluchtwege normgerecht zu kennzeichnen. Über die ordnungsgemäße Installierung und Funktion der Sicherheitsbeleuchtung ist der Behörde eine Bestätigung vorzulegen.

10. Im Garagentor, im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, ist eine nach Außen aufschlagende Gehtüre einzubauen. Die Türe ist so einzurichten, dass sie von Innen jederzeit und ohne besondere Hilfsmittel leicht zu öffnen ist (z.B. Panikschloss).

11. Für die erste Löschhilfe sind an nachfolgenden Stellen tragbare Feuerlöscher bereit zu halten:

    - Tiefgarage 2 Stück mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l bzw. 6 kg
    - Zugang zum Technikraum und im Bereich der Kellerabteile jeweils 1 Stück mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l bzw. 6 kg
    - Erdgeschoss 2 Stück im Erschließungsgang mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l (Nass- bzw. Schaumlöscher)
    - in den Stiegenhäusern je 1 Stück im 1.OG und 2.OG mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l (Nass- bzw. Schaumlöscher). Das Gleiche gilt für das südlich gelegene

Wohnobjekt.

Die Standorte der Feuerlöscher sind normgerecht zu kennzeichnen.

12. Hinsichtlich Brandbekämpfungseinrichtungen für die Feuerwehr wie Zufahrtswege, Stellflächen für die Einsatzfahrzeuge, Löschwasserversorgung udgl. ist nachweislich das Einvernehmen mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten herzustellen.

IV). VORSCHREIBUNGEN DES BAUTECHNISCHEN AMTSSACHVERSTÄNDIGEN:

1. Die Bauarbeiten sind plan- und beschreibungsgemäß durch einen befugten Unternehmer auszuführen.

2. Vor Baubeginn sind der Baubescheid und die genehmigte Planausfertigung dem verantwortlichen Bauausführenden zur Einsichtnahme vorzulegen.

3. Nach Beginn der Bauarbeiten und Fertigstellung des Schnurgerüstes ist vor Inangriffnahme der weiteren Bauarbeiten bei der Gemeinde Mäder um eine Überprüfung des Schnurgerüstes anzusuchen. Zur Überprüfung desselben sind die Grundstücksgrenzen deutlich sichtbar zu machen. Weiters sind die Höhenlinien im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Die Überprüfung des Schnurgerüstes kann von einem befugten Geometer vorgenommen werden. Dieser hat unverzüglich eine Bestätigung über die Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrundstücken und der Höhenlage nach den genehmigten Plänen bzw der Baubewilligung an das Gemeindeamt zu senden.

4. Beim gegenständlichen Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Baugesetzes, LGBl Nr 52/2001 idgF, der Bautechnikverordnung, LGBl Nr 44/1986 idgF, des Bauproduktegesetzes, LGBl Nr 33/1994, der Stellplatzverordnung, LGBl Nr 31/1976 idgF, der Kinderspielplatzverordnung, LGBl Nr 63/2001, und der geltenden Normen und Unfallverhütungsvorschriften, einzuhalten.

5. Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben bedürfen der vorherigen Genehmigung der Baubehörde; hiezu ist es notwendig, die geänderten Pläne (Deckblätter) in zweifacher Ausfertigung rechtzeitig vorzulegen. Die Grüneintragungen im vorgelegten Eingabeplan sind zu beachten.

6. Sämtliche Mauerwerkfundamente sind bis auf frostfreien und tragfähigen Grund zu führen. Die Baugrundverhältnisse sind vor Baubeginn zu prüfen. Die Fundierung hat den statischen und bodentechnischen Verhältnissen entsprechend zu erfolgen

7. Sämtliche Beton- und Stahlbetonarbeiten sind gemäß ÖNORM B 4200 auszuführen. Die Nutzlast und Lastannahmen sind gemäß ÖNORM B 4000 und B 4001 anzunehmen. Für Holztragwerke gilt die ÖNORM B 4100.

8. Sämtliche Bauteile müssen eine ihrer Art und Verwendung entsprechende Festigkeit, Standsicherheit und Brandwiderstandsfähigkeit aufweisen.

9. Die Bauausführung muss sich nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaft richten; der Bauausführende hat dafür zu sorgen, dass jede Gefährdung und Belästigung durch Lärm und Staub vermieden wird. Innerhalb des

verbauten Gebietes und bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Durchführung lärmverursachender Arbeiten in der Zeit zwischen 19.00 und 7.00 Uhr untersagt.

10. Der Bauwerber hat an den öffentlichen Zufahrtswegen alle Schäden zu beheben, die durch das Bauvorhaben aufgetreten sind. Auf öffentlichen Verkehrsflächen darf kein Baumaterial, gleich welcher Art, gelagert oder aufbereitet werden.

11. Für das Bauvorhaben sind 26 Einstellplätze und 26 Abstellplätze erforderlich.

12. Von der Bauliegenschaft und von der Einfahrt dürfen keine Brauch- und Niederschlagswässer auf die Straße und auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, dh die anfallenden Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund zu versickern.

13. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob im Bereich des geplanten Bauvorhabens Strom- und Telefonkabel, Wasserleitungen oder sonstige Leitungen von öffentlichen oder privaten Stellen verlegt sind. Sofern solche Leitungen im Baubereich verlegt sind, ist vor Baubeginn mit den betreffenden Stellen sofort das Einvernehmen herzustellen.

14. Zwischen Fundamentmauerwerk und Kellermauerwerk sowie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Erdgeschossdecke ist eine Isolierschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit einzulegen. Soweit das Kellermauerwerk im Erdreich steht, ist dasselbe an der Außenseite durch entsprechende Baumaßnahmen gegen das Eindringen von Bodenfeuchtigkeit und allenfalls eintretendes Grundwasser zu schützen. Es wird empfohlen, das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

15. Die Hauskanalisation ist im Trennsystem auszuführen, dh getrennte Ableitung der Regen- und Schmutzwässer. Schmutzwässer sind in das öffentliche Kanalleitungsnetz der Gemeinde Mäder einzuleiten. Die Regenwässer sind nach den ökologischen Maßnahmen bezüglich der Broschüre „Leitfaden für den Wohnbau" der Vorarlberger Landesregierung, durch Anbringung einer Mulden- oder Rohr-Rigolenversickerung auf eigenem Grund, zu versickern.

16. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit dem Bauamt der Gemeinde Mäder die genaue Lage und Vorgangsweise zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen abzuklären.

17. Während der Bauzeit ist eine WC-Kabine aufzustellen.

18. Alle Räume müssen ihrem Verwendungszweck entsprechend be- und entlüftet werden können.

19. Bei der Tiefgarage sind die Außenwände, Decken, Böden und tragenden Bauteile brandbeständig auszuführen, ebenso müssen Tore und Türen brandbeständig hergestellt sein. Türen, die zu anderen Räumen führen, sind nach außen aufschlagend und selbstzufallend einzurichten. Der Boden in der Tiefgarage muss flüssigkeitsundurchlässig hergestellt werden. Die elektrischen Einrichtungen in der Garage sind nach den Sondervorschriften für feuer- und explosionsgefährliche Räume durch befugte Gewerbetreibende auszuführen und instandzuhalten. Sollten in der Sammelgarage die anfallenden Schmutzwässer in die

27. Gemäß Verordnung, BGBl Nr 259/1991, über die Trennung von anfallenden Materialien bei Bautätigkeiten, sind die Baurestmassen in folgender Weise zu trennen: Bodenaushub (Humus, Lehm, Kies), Betonabbruch, Asphaltaufbruch, Holz-, Metall-, Kunststoff-, Baustellenabfälle, mineralischer Bauschutt. Diese Materialien sind nach ordentlicher Trennung wiederzuverwerten oder in entsprechender Weise zu entsorgen. Das Verbrennen von Bauabfällen (Zement- oder Kalksäcke, Karton, Plastikfolien und dgl) ist nicht gestattet. In der Hausordnung ist vorzusehen, dass frühestens am Abend des Abholtages die Müllsäcke bereitzustellen sind.

28. Gemäß § 15 Gemeindegesetz, LGBl Nr 40/1985, ist an jedem Gebäude oder dessen Grundstückseinfriedung in einheitlicher Form eine Hausnummertafel mit der Straßenbezeichnung gut sichtbar anzubringen. Die Beschaffung dieser Tafel wird gegen Kostenersatz von der Gemeinde vorgenommen.

29. Einfriedungen an der gemeinsamen Grenze mit privaten GrundstücksnachbarInnen sind tunlichst im Einvernehmen mit diesen zu errichten. Auf jeden Fall sind die Grenzen einvernehmlich festzulegen. Einfriedungen über 1,80 m Höhe bedürfen einer Genehmigung der Baubehörde. Bauwerke, z.B. Gartenmauern oder ähnliches, sind anzeigepflichtig.

30. Mauereinfriedungen, die mit einer öffentlichen Straße in Berührung kommen, werden in diesem Bewilligungsverfahren nicht behandelt. Zwecks Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer Mauer an öffentlichen Straßen ist gemäß Straßengesetz, LGBl Nr 8/1969 idgF, ein gesondertes Ansuchen an das Gemeindeamt zu richten.

V) KOSTEN DES BAUVERFAHRENS:

Die Kosten des Verfahrens gehen gemäß § 76 - 78 AVG zu Lasten des Antragstellers. Sie betragen nach:

Gebührengesetz BGBl Nr 267/1957 idgF TP 5 – 7			
Antrag um Baubewilligung		€	13,00
Niederschrift		€	13,00
Plankosten	3 Pläne 5 Bogen à € 3,60	€	54,00
Gemeindekommissionsgebührengesetz, LGBl Nr 28/2005			
zwei Amtsorgane	je 1 Std à € 25,00	€	50,00
Verwaltungsabgabenverordnung LGBl Nr 13/2005			
TP 12 Baubewilligung	0,5 v.T. € 2.200.000,00	€	1.100,00
Gesamtkosten			**1.230,00**

B E G R Ü N D U N G:

Der Spruch und die in ihm enthaltenen Vorschreibungen stützen sich auf die zitierten Gesetzesstellen und auf das Ergebnis der durchgeführten kommissionellen Bauverhandlung bzw. Erhebung.

RECHTSMITTELBELEHRUNG:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach dessen Zustellung beim Gemeindeamt Mäder schriftlich, telegrafisch, per Fax oder E-Mail das Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Der Bürgermeister:

(Siegele Rainer)

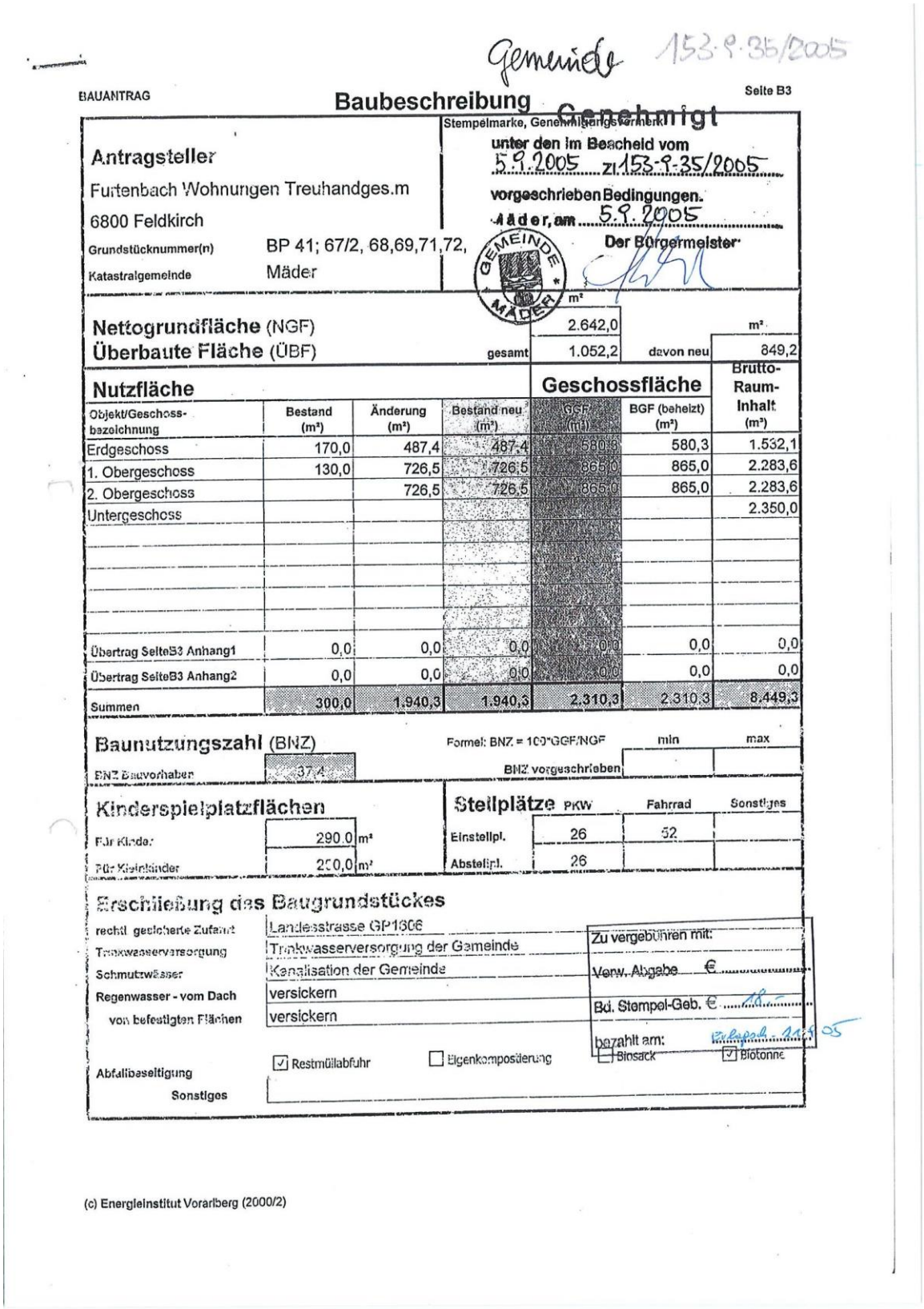
Zu vergebühren mit:
Verw. Abgabe € 1150,-
Bd. Stempel-Geb. €
bezahlt am: 21.9.05

Ergeht an:

Furtenbach Wohnungen Treuhand GmbH
Marktplatz 11
6800 Feldkirch

Original übernommen
am 21.9.05

3.2 Baubeschreibung aus Bauakt



Gemeinde 153-9-35/2005

BAUANTRAG

Baubeschreibung

Seite B3

Stempelmarke, Genehmigungsvermerk:

Genehmigt
unter den im Bescheid vom 5.9.2005 zl 153-9-35/2005
vorgeschriebenen Bedingungen.
Mäder, am 5.9.2005
Der Bürgermeister

GEMEINDE MÄDER

Antragsteller
Furtenbach Wohnungen Treuhandges.m
6800 Feldkirch

Grundstücknummer(n): BP 41; 67/2, 68,69,71,72,
Katastralgemeinde: Mäder

		m²		m²
Nettogrundfläche (NGF)		2.642,0		
Überbaute Fläche (ÜBF)	gesamt	1.052,2	davon neu	849,2

Nutzfläche

Objekt/Geschoss-bezeichnung	Bestand (m²)	Änderung (m²)	Bestand neu (m²)	**Geschossfläche** GGF (m²)	BGF (behelzt) (m²)	Brutto-Raum-Inhalt (m³)
Erdgeschoss	170,0	487,4	487,4	580,3	580,3	1.532,1
1. Obergeschoss	130,0	726,5	726,5	865,0	865,0	2.283,6
2. Obergeschoss		726,5	726,5	865,0	865,0	2.283,6
Untergeschoss						2.350,0
Übertrag SeiteB3 Anhang1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übertrag SeiteB3 Anhang2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summen	300,0	1.940,3	1.940,3	2.310,3	2.310,3	8.449,3

Baunutzungszahl (BNZ) Formel: BNZ = 100*GGF/NGF

		min	max
BNZ Bauvorhaben	87,4		
BNZ vorgeschrieben			

Kinderspielplatzflächen

Für Kinder	290,0	m²
Für Kleinkinder	200,0	m²

Stellplätze

	PKW	Fahrrad	Sonstiges
Einstellpl.	26	52	
Abstellpl.	26		

Erschließung des Baugrundstückes

rechtl. gesicherte Zufahrt	Landesstrasse GP1306
Trinkwasserversorgung	Trinkwasserversorgung der Gemeinde
Schmutzwässer	Kanalisation der Gemeinde
Regenwasser - vom Dach	versickern
von befestigten Flächen	versickern

Zu vergebühren mit:
Verw. Abgabe €
Bd. Stempel-Geb. € 10,-
bezahlt am: Dornbirn - 21.9.05

Abfallbeseitigung: ☑ Restmüllabfuhr ☐ Eigenkompostierung ☐ Biosack ☑ Biotonne
Sonstiges

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

Baubeschreibung

Antragsteller: Furtenbach Wohnungen Treuhandges.m.b.H , 6800 Feldkirch

Höhenfixierung des Bauwerkes

Bezugspunkt/-niveau	0,00 = 100,40 laut Vermessungsplan

Art und Ausführung der Gründung

Beschaffenheit des Baugrundes	lehmig-kiesig
Bauwerkgründung, Fundamente	Flachgründung Stahlbetonbodenplatte

Art und Ausführung der Stiegen

	Stahlbetonfertigteile

Art der Feuchtigkeitsisolierung

Zum Erdreich	Sperrbeton + Bitumenabdichtung
Flachdach	Bitumen- oder Foliendach bekiest
Sonstiges	

Art der Fußbodenbeläge

Aufenthaltsraum	Linol
Naßraum	Fliesen
Stiegenhaus	Stiege als Betonfertigteil
Verbindungsgang	
Sonstiges	

Material und Farbe von Außenbauteilen

Dachhaut	Bitumen- oder Foliendach bekiest
Außenwand, Vordach- und Balkonverkleidungen	Putzfassade - heller Farbton in Abstimmung mit der Gemeinde Betonfertigteile auf verzinkter Stahlunterkonstruktion
Sonstiges	

Art des Schallschutzes

	lt. Önorm

Art des Sonnenschutzes

	Jalousien auf der Westseite

GEMEINDE MÄDER

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

BAUANTRAG

Baubeschreibung

Antragsteller: Furtenbach Wohnungen Treuhandges.m.b.H , 6800 Feldkirch

Ausführung der Bauteile und Wärmeschutz der Gebäudehülle

Nr.	Bezeichnung, Lage, Konstruktionsaufbau	U-Wert (W/m²K)
1	Aussenwand	0,21
2	Boden zu Erdreich	0,2
3	oberste Decke - Dach	0,16
4	Boden zu Keller/Garage	0,22
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

Fenster, Türen, Sonstiges		U-Wert
1	Fenster	1,10
2	Türen	1,10
3		
4		
5		
6		
7		

Anteil der Fenster-/Türflächen an den Außenwänden ☑ kleiner/gleich 30 % ☐ größer 30 %

Information **U-Wert** (W/m²K) **BTV** (Bautechnikverordnung 1997) **ESH** (Empfehlung Vorarlb. Energiesparhaus)

	BTV	ESH		BTV	ESH
Außenwand	0,35	< 0,25	Innenwand/unbeheizt	0,50	< 0,40
Oberste Geschossdecke	0,25	< 0,20	Fußboden/Erde	0,50	< 0,30
Flachdach, Schrägdach	0,25	< 0,20	Außenwand/Erde	0,50	< 0,40
Unterste Geschossdecke	0,40	< 0,30	Außenfenster	1,80	< 1,60

Abschätzung der Heizlast (P)

Formel: $P = \text{spez. Heizlast} * GGF_{beheizt} * (20 - T_{Dim}) / 1000$

Dimensionierungstemp. (Tdim)	-13	°C	Klimakatalog (Mäder)
Gesamte BGF	2.310,3	m²	Haustyp: RH-Block, MFH, ..
			Gliederung Baukörper: eher gering
BGF für Heizlast	2.310,3	m²	Fensterfl. in % d. BGF: 12,5
spezifische Heizlast	0,84	W/m²K	AW:0,21 OD:0,16 UD:0,21 FE:1,10
Ergebnis Heizlastabschätzung	64,0	kW	gilt für: Wohnanlage

Art des Blitz- und Brandschutzes

Fundamenterder

Handfeuerlöscher

Schutzräume

0 Personen Fläche 0,0 m²

GEMEINDE MÄDER

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

BAUANTRAG

Baubeschreibung

Seite B6

Antragsteller: Furtenbach Wohnungen Treuhandges.m.b.H , 6800 Feldkirch

Art, Querschnitt und Länge der Rauch- und Abgasfänge

		cm bzw. cm²		Meter
Fang 1		20,0	Länge	11,5
Fang 2			Länge	

Art der Energieträger und Art der Wärmeversorgung

diese Angaben ersetzen keine eventuell erforderlichen Bewilligungsansuchen !

☐ Holz ☐ Erdgas ☐ Heizöl EL ☐ Strom ☐ Sonst.

☑ Holzgebläsekessel ☐ Brennwertkessel ☐ Wärmepumpe ☑ Pufferspeicher Liter 2.500,0

☑ Zentral ☐ Dezentral ☐ Sonst.

Art der Wärmepumpe, Art und Menge des Kältemittels

■ Erdreich ■ Grundwasser ■ Luft ■ Monovalent ■ Bivalent

■ Sonstiges

Art d. Kältemittels | Menge in kg

Angaben über die Lagerbehälter (Heizöl, Flüssiggas)

Bauart, Werkstoff

Ort d. Aufstellung | Volumen in Liter

Art der Warmwasserbereitung

☑ Zentral	Im Sommer	☐ Solar	☐ Strom direkt	☐ Wärmepumpe	☑ Heizung
☐ Dezentral	Im Winter	☐ Solar	☐ Strom direkt	☐ Wärmepumpe	☑ Heizung

Beschreibung

Art der Lüftungs- und Klimaanlagen

Beschreibung

Art d. Kältemittels | Menge in kg

Luftwechsel (1/h) | tagesdurchschnittlicher Luftwechsel pro Stunde

Sonstige Angaben

			ATS	EURO
Baubeginn	01.Okt.05	Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM		2.200.000
Fertigstellung	30.Nov.06	Baukosten je m³ umbauten Raumes		260

Anmerkungen

FURTENBACH WOHNUNGEN

Architekt Dipl.Ing. Josef Fink
Staatlich befugt und beeidet
6900 Bregenz, Bahnhofstr. 7
☎ 05574/52250, Fax DW-4

Datum

Unterschriften Bauherr Planer Sachbearbeiter des Bauamtes für die energietechnische Prüfung

GEMEINDE MÄDER

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

U-Wert-Berechnung

Antragsteller: Furtenbach Wohnungen Treuhandges.m.b.H
Grundstücknr.: BP 41; 67/2, 68,69,71,72 **Katastralgemeinde** Mäder

Nr.	Schichtaufbau von innen nach außen	Dicke [cm]	Anteil [%] Stoff 1	Anteil [%] Stoff 2	Lambda [W/mK] Stoff 1	Lambda [W/mK] Stoff 2	R-Wert [m²K/W]
Bauteil 1	Aussenwand						
1	Beton	20,0	100	0	2,300		0,087
2	EPS	15,0	100	0	0,033		4,545
3	Putz	01,5	199	0	0,100		
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
Bemerkung:		36,5	Wärmedurchlasswiderstand		[m²K/W]		4,632
			Wärmeübergangswiderstand(ÖNORM)		[m²K/W]		0,170
			Wärmedurchgangswiderstand		[m²K/W]		4,802
			Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)		[W/m²K]		**0,21**
Bauteil 2	Boden zu Erdreich						
1	Linol	00,2	100	0	0,180		0,011
2	Estrich	07,0	100	0	1,400		0,050
3	TDPS 30/25	03,0	100	0	0,041		0,732
4	EPS PS 25	03,0	100	0	0,033		0,909
5	Flämmpappe						
6	Betonplatte	25,0	100	0	2,300		0,109
7	XPS - Floormate	10,0	100	0	0,033		3,030
8	Schüttung						
9							
10							
Bemerkung:		48,2	Wärmedurchlasswiderstand		[m²K/W]		4,841
			Wärmeübergangswiderstand(ÖNORM)		[m²K/W]		0,170
			Wärmedurchgangswiderstand		[m²K/W]		5,011
			Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)		[W/m²K]		**0,20**
Bauteil 3	oberste Decke - Dach						
1	Beton	20,0	100	0	2,300		0,087
2	Dampfsperre						
3	EPS	20,0	100	0	0,033		6,061
4	Bitumenabdichtung						
5	Kies						
6							
7							
8							
9							
Bemerkung:		40,0	Wärmedurchlasswiderstand		[m²K/W]		6,148
			Wärmeübergangswiderstand(ÖNORM)		[m²K/W]		0,170
			Wärmedurchgangswiderstand		[m²K/W]		6,318
			Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)		[W/m²K]		**0,16**

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

GEMEINDE MÄDER

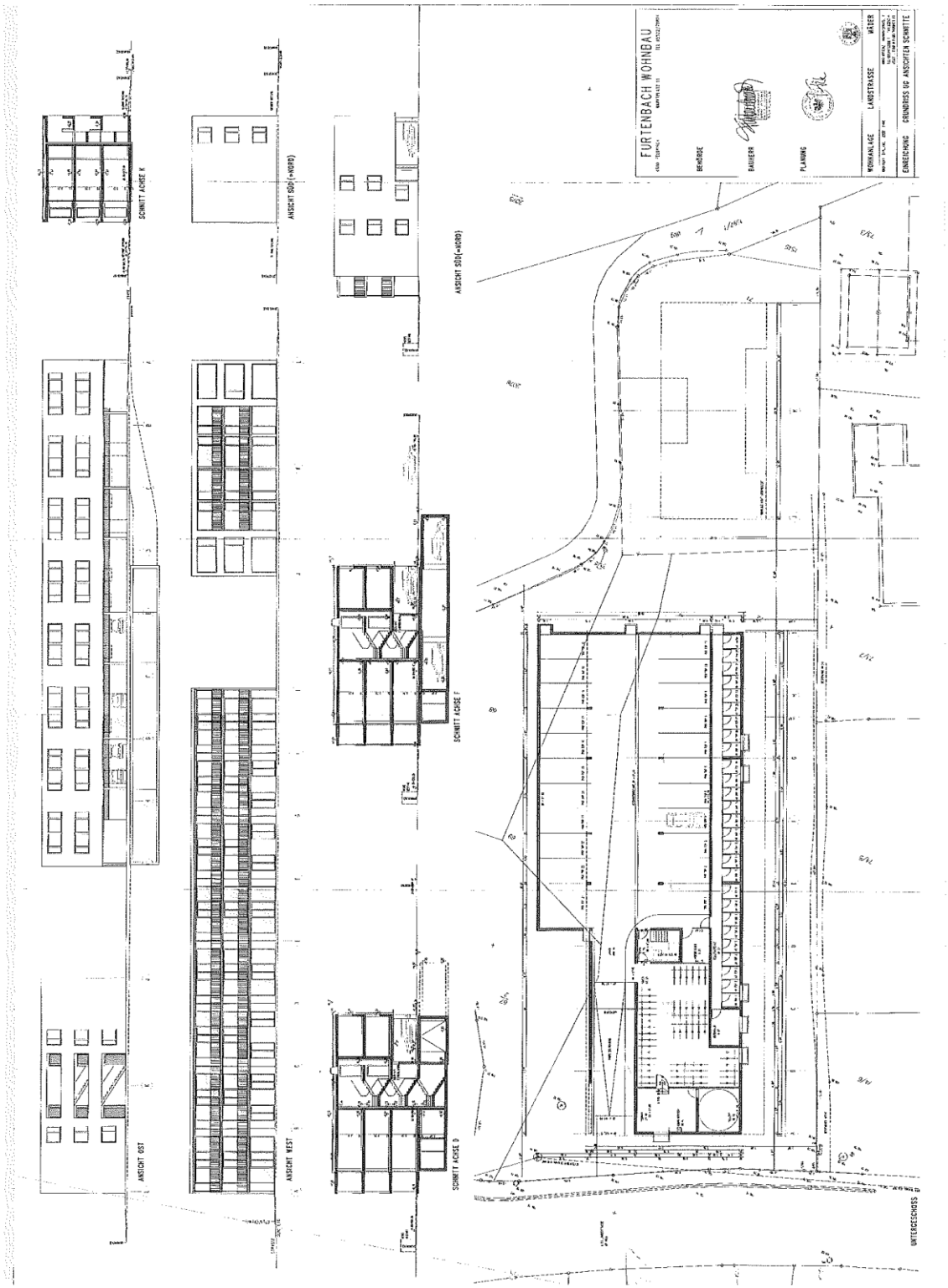
U-Wert-Berechnung

Antragsteller: Furtenbach Wohnungen Treuhandges.m.b.H
Grundstücknr.: BP 41; 67/2, 68,69,71,72 **Katastralgemeinde** Mäder

Nr.	Schichtaufbau von innen nach außen	Dicke [cm]	Anteil [%] Stoff 1	Anteil [%] Stoff 2	Lambda [W/mK] Stoff 1	Lambda [W/mK] Stoff 2	R-Wert [m²K/W]
Bauteil 4	Boden zu Keller/Garage						
1	Linol	00,2	100	0	0,180		0,011
2	Estrich	07,0	100	0	1,400		0,050
3	TDPS 30/25	03,0	100	0	0,041		0,732
4	EPS PS 25	03,0	100	0	0,033		0,909
5	Betonplatte	30,0	100	0	2,300		0,130
6	Tektalan	10,0	100	0	0,043		2,326
7							
8							
9							
10							
Bemerkung:		53,2	Wärmedurchlasswiderstand		[m²K/W]		4,158
			Wärmeübergangswiderstand(ÖNORM)		[m²K/W]		0,340
			Wärmedurchgangswiderstand		[m²K/W]		4,498
			Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)		[W/m²K]		**0,22**
Bauteil 5							
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
Bemerkung:			Wärmedurchlasswiderstand		[m²K/W]		
			Wärmeübergangswiderstand(ÖNORM)		[m²K/W]		
			Wärmedurchgangswiderstand		[m²K/W]		
			Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)		[W/m²K]		
Bauteil 6							
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
Bemerkung:			Wärmedurchlasswiderstand		[m²K/W]		
			Wärmeübergangswiderstand(ÖNORM)		[m²K/W]		
			Wärmedurchgangswiderstand		[m²K/W]		
			Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)		[W/m²K]		

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

3.3 baub. bew. Pläne, Grundrisse, Schnitte


FURTENBACH WOHNBAU
BAUHERR
PLANUNG
WOHNANLAGE
LANDSTRASSE
EINREICHUNG
GRUNDRISS UG ANSICHTEN SCHNITTE
SCHNITT ACHSE K
ANSICHT SÜD (=NORD)
ANSICHT SÜD (=NORD)
SCHNITT ACHSE F
ANSICHT OST
ANSICHT WEST
SCHNITT ACHSE D
UNTERGESCHOSS

4 Beilage

4.1 Betriebskosten Top 19, Top 45, Rücklage, Protokoll 2024

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

ABS: Reimann Immobilien GmbH, Johann-Georg-Ulmer-Straße 21, 6850 Dornbirn

Frau
Gerda Gutensohn
c/o Dr. Stefan Denifl
Marktstr. 10
6850 Dornbirn
Österreich

Rechnungsnummer	AB_772_00012
Objekt	**232 - Neue Landstraße 12 +12a, Mäder**
UID-Nummer	ATU64969449
Adresse	Neue Landstraße 12 +12a, 6841 Mäder

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Bearbeiter	Frau Carmen Vogt
Telefonnummer	+43 5572 94932320
E-Mail	c.vogt@reimann-immobilien.at

Dornbirn, am 19.06.2024

Betriebskostenabrechnung - Top 19

01.01.2023 bis 31.12.2023

Wohnungseigentumsgesetz § 34 Abs. 4: Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

Verwendete Verteilerschlüssel

Bezeichnung	Symbol	Gesamtwert	Ihr Anteil
Verteilung nach Miteigentumsanteilen (alle)	566	4456	158

Ergebnis Betriebskostenabrechnung (in Euro)

Kategorie	Netto	Umsatzsteuer	Brutto
Reparaturrücklage	-504,25	0,00 (0 %)	-504,25
Summe 0 %	-504,25	0,00	-504,25
Wasserkosten lt. Heizkostenabrechnung	562,36	56,24 (10 %)	618,60
Betriebskosten	47,45	4,75 (10 %)	52,20
Summe 10 %	609,81	60,99	670,80
Heizkosten	302,68	60,54 (20 %)	363,22
Summe 20 %	302,68	60,54	363,22
Saldo aus Abrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023 (Nachzahlung)			529,77
Saldo Ihres Kundenkontos am 31.12.2023 (Guthaben)			0,00
Gesamtforderung Nachzahlung			529,77

Wenn Sie uns zum Einzug der Betriebskosten mittels SEPA Mandat ermächtigt haben, erfolgt der Einzug des ausgewiesenen Nachzahlungsbetrages automatisch im Rahmen der gesetzlichen Frist von acht Wochen. Sie haben keinen Handlungsbedarf. Wenn Sie eine andere Zahlungsart (z.B. Dauerauftrag) gewählt haben bitten wir Sie höflich, die Nachzahlung so rasch als möglich, längstens jedoch binnen acht Wochen, auf das Konto der Eigentümergemeinschaft IBAN: AT172060200000479881 BIC: DOSPAT2DXXX lautend auf Neue Landstraße 12 +12a, Mäder zur Einzahlung zu bringen.

Seite 1 von 3

Detailaufstellung zur Betriebskostenabrechnung

alle Beträge in Euro und Netto ohne Umsatzsteuer

Bezeichnung	Umsatzsteuer	Gesamt	Verteilerschlüssel	Ihr Anteil
8000 - Dotierung Reparaturrücklage	0 %	23.260,32	566	824,76
8011 - Entnahme Reparaturrücklage	0 %	-14.221,24	566	-504,25
Summe - Reparaturrücklage		9.039,08		**320,51**
Summe - Vorschreibungen		-23.260,32		**-824,76**
Guthaben aus Reparaturrücklage (netto)		-14.221,24		-504,25
Warmwasser	10 %	13.103,65	Direktkosten	275,86
Kaltwasser	10 %	13.103,65	Direktkosten	286,50
Summe - Wasserkosten lt. Heizkostenabrechnung		26.207,30		**562,36**
Summe - Vorschreibungen		0,00		**0,00**
Nachzahlung aus Wasserkosten lt. Heizkostenabrechnung (netto)		26.207,30		562,36
7010 - Grundsteuer	10 %	108,64	566	3,85
7020 - Versicherungsprämie	10 %	6.162,13	566	218,50
7021 - Versicherungsfälle	10 %	1.072,50	566	38,03
7030 - Verwaltungshonorar	10 %	8.865,84	566	314,36
7040 - Reinigungskosten	10 %	9.562,54	566	339,07
7050 - Aussenanlage	10 %	259,00	566	9,18
7060 - Winterdienst/Streuarbeiten	10 %	1.008,49	566	35,76
7070 - Stromkosten - allgemein	10 %	410,23	566	14,55
7071 - Stromkosten - Tiefgarage	10 %	418,73	566	14,85
7080 - Biomüll	10 %	1.111,91	566	39,43
7090 - Müllgebühren	10 %	1.320,00	566	46,80
7120 - Instandhaltungskosten - allgemein	10 %	729,79	566	25,88
7123 - Instandhaltungskosten - Garage	10 %	138,10	566	4,90
7130 - Wartungskosten - allgemein	10 %	2.128,50	566	75,47
7140 - Anschaffungen	10 %	402,76	566	14,28
7150 - Bankspesen	10 %	392,93	566	13,93
8010 - Aufwand Reparaturrücklage	10 %	12.928,41	566	458,41
7022 - Versicherungsfälle - Rückvergütung	10 %	-1.072,50	566	-38,03
Summe - Betriebskosten		45.948,00		**1.629,22**
Summe - Vorschreibungen		-44.109,66		**-1.581,77**
Nachzahlung aus Betriebskosten (netto)		1.838,34		47,45
Heizkosten	20 %	9.827,60	Direktkosten	988,63
Summe - Heizkosten		9.827,60		**988,63**
Summe - Vorschreibungen		-8.836,71		**-685,95**
Nachzahlung aus Heizkosten (netto)		990,89		302,68

Anita Rhomberg

Kontoblatt

Kontoblatt Gerda Gutensohn / Top 19

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	Soll	Haben	Saldo
01.01.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 228,00	€ 0,00	€ 228,00
13.01.2023	1	Eigentümervorschreibung R20212920100200034		€ 228,00	€ 0,00
01.02.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 228,00	€ 0,00	€ 228,00
06.02.2023	2	Eigentümervorschreibung R20212920100200034		€ 228,00	€ 0,00
01.03.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 228,00	€ 0,00	€ 228,00
09.03.2023	3	Eigentümervorschreibung R20212920100200034		€ 228,00	€ 0,00
01.04.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 228,00	€ 0,00	€ 228,00
12.04.2023	4	Eigentümervorschreibung R20212920100200034		€ 228,00	€ 0,00
01.05.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 228,00	€ 0,00	€ 228,00
09.05.2023	5	Eigentümervorschreibung R20212920100200034		€ 228,00	€ 0,00
01.06.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 321,12	€ 0,00	€ 321,12
09.06.2023	6	Eigentümervorschreibung R20232920165800034		€ 321,12	€ 0,00
01.07.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 321,12	€ 0,00	€ 321,12
06.07.2023	7	Eigentümervorschreibung R20232920165800034		€ 321,12	€ 0,00
19.07.2023	EB	BK Abrechnung 2022	€ 655,14		€ 655,14
21.07.2023	7	Top 19 - Nachzahlung aus AbrechnungAB_477_00011		€ 655,14	€ 0,00
01.08.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 321,12	€ 0,00	€ 321,12
07.08.2023	8	Eigentümervorschreibung R20232920165800034		€ 321,12	€ 0,00
01.09.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 321,12	€ 0,00	€ 321,12
06.09.2023	9	Eigentümervorschreibung R20232920165800034		€ 321,12	€ 0,00
01.10.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 321,12	€ 0,00	€ 321,12
05.10.2023	10	Eigentümervorschreibung R20232920165800034		€ 321,12	€ 0,00
01.11.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 321,12	€ 0,00	€ 321,12
03.11.2023	11	Eigentümervorschreibung R20232920165800034		€ 321,12	€ 0,00
01.12.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 321,12	€ 0,00	€ 321,12
05.12.2023	12	Eigentümervorschreibung R20232920165800034		€ 321,12	€ 0,00
			€ 4.042,98	**€ 4.042,98**	**€ 0,00**

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

ABS: Reimann Immobilien GmbH, Johann-Georg-Ulmer-Straße 21, 6850 Dornbirn

Frau
Gerda Gutensohn
c/o Dr. Stefan Denifl
Marktstr. 10
6850 Dornbirn
Österreich

Rechnungsnummer	R20242920237100034
Objekt	**232 - Neue Landstraße 12 +12a, Mäder**
UID-Nummer	ATU64969449
Adresse	Neue Landstraße 12 +12a 6841 Mäder

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Telefonnummer	+43 5572 94932320
Bearbeiter	Carmen Vogt
E-Mail	c.vogt@reimann-immobilien.at

Dornbirn, am 01.08.2024

Eigentümervorschreibung ab 01.08.2024 (Einheit: Top 19)

Diese Vorschreibung 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: 01.08.2024**

Sehr geehrte Frau Gerda Gutensohn!
Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	10 %	€ 155,98
Heizkosten	20 %	€ 88,97
Reparaturrücklage	0 %	€ 86,90
Gesamt netto		€ 331,85
+ 10% USt		€ 15,60
+ 20% USt		€ 17,79
Ihre monatliche Vorschreibung		**€ 365,24**

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.

Bankname Dornbirner Sparkasse Bank AG; **IBAN** AT17 2060 2000 0047 9881; **BIC** DOSPAT2DXXX;
Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20242920237100034

Mit freundlichen Grüßen
Reimann Immobilien GmbH

Reimann Immobilien GmbH
Johann-Georg-Ulmer-Straße 21, 6850 Dornbirn
UID: ATU 67156347

Tel. +43 (0) 5572 949 323
office@reimann-immobilien.at
www.reimann-immobilien.at

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

ABS: Reimann Immobilien GmbH, Johann-Georg-Ulmer-Straße 21, 6850 Dornbirn

Frau
Gerda Gutensohn
c/o Dr. Stefan Denifl
Marktstr. 10
6850 Dornbirn
Österreich

Rechnungsnummer	AB_772_00051
Objekt	**232 - Neue Landstraße 12 +12a, Mäder**
UID-Nummer	ATU64969449
Adresse	Neue Landstraße 12 +12a, 6841 Mäder

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Bearbeiter	Frau Carmen Vogt
Telefonnummer	+43 5572 94932320
E-Mail	c.vogt@reimann-immobilien.at

Dornbirn, am 19.06.2024

Betriebskostenabrechnung - TG 45

01.01.2023 bis 31.12.2023

Wohnungseigentumsgesetz § 34 Abs. 4: Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

Verwendete Verteilerschlüssel

Bezeichnung	Symbol	Gesamtwert	Ihr Anteil
Verteilung nach Miteigentumsanteilen (alle)	566	4456	10

Ergebnis Betriebskostenabrechnung (in Euro)

Kategorie	Netto	Umsatzsteuer	Brutto
Reparaturrücklage	-31,91	0,00 (0 %)	-31,91
Summe 0 %	-31,91	0,00	-31,91
Betriebskosten	34,29	6,86 (20 %)	41,15
Summe 20 %	34,29	6,86	41,15
Saldo aus Abrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023 (Nachzahlung)			9,24
Saldo Ihres Kundenkontos am 31.12.2023 (Guthaben)			0,00
Gesamtforderung Nachzahlung			**9,24**

Wenn Sie uns zum Einzug der Betriebskosten mittels SEPA Mandat ermächtigt haben, erfolgt der Einzug des ausgewiesenen Nachzahlungsbetrages automatisch im Rahmen der gesetzlichen Frist von acht Wochen. Sie haben keinen Handlungsbedarf. Wenn Sie eine andere Zahlungsart (z.B. Dauerauftrag) gewählt haben bitten wir Sie höflich, die Nachzahlung so rasch als möglich, längstens jedoch binnen acht Wochen, auf das Konto der Eigentümergemeinschaft IBAN: AT172060200000479881 BIC: DOSPAT2DXXX lautend auf Neue Landstraße 12 +12a, Mäder zur Einzahlung zu bringen.

Detailaufstellung zur Betriebskostenabrechnung

alle Beträge in Euro und Netto ohne Umsatzsteuer

Bezeichnung	Umsatzsteuer	Gesamt	Verteilerschlüssel	Ihr Anteil
8000 - Dotierung Reparaturrücklage	0 %	23.260,32	566	52,20
8011 - Entnahme Reparaturrücklage	0 %	-14.221,24	566	-31,91
Summe - Reparaturrücklage		9.039,08		**20,29**
Summe - Vorschreibungen		-23.260,32		**-52,20**
Guthaben aus Reparaturrücklage (netto)		-14.221,24		-31,91
7010 - Grundsteuer	20 %	108,64	566	0,24
7020 - Versicherungsprämie	20 %	6.162,13	566	13,83
7021 - Versicherungsfälle	20 %	1.072,50	566	2,41
7030 - Verwaltungshonorar	20 %	8.865,84	566	19,90
7040 - Reinigungskosten	20 %	9.562,54	566	21,46
7050 - Aussenanlage	20 %	259,00	566	0,58
7060 - Winterdienst/Streuarbeiten	20 %	1.008,49	566	2,26
7070 - Stromkosten - allgemein	20 %	410,23	566	0,92
7071 - Stromkosten - Tiefgarage	20 %	418,73	566	0,94
7080 - Biomüll	20 %	1.111,91	566	2,50
7090 - Müllgebühren	20 %	1.320,00	566	2,96
7120 - Instandhaltungskosten - allgemein	20 %	729,79	566	1,64
7123 - Instandhaltungskosten - Garage	20 %	138,10	566	0,31
7130 - Wartungskosten - allgemein	20 %	2.128,50	566	4,78
7140 - Anschaffungen	20 %	402,76	566	0,90
7150 - Bankspesen	20 %	392,93	566	0,88
8010 - Aufwand Reparaturrücklage	20 %	12.928,41	566	29,01
7022 - Versicherungsfälle - Rückvergütung	20 %	-1.072,50	566	-2,41
Summe - Betriebskosten		45.948,00		**103,11**
Summe - Vorschreibungen		-44.109,66		**-68,82**
Nachzahlung aus Betriebskosten (netto)		1.838,34		34,29

Anita Rhomberg

Kontoblatt

Kontoblatt Gerda Gutensohn / TG 45

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	Soll	Haben	Saldo
01.01.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 10,00	€ 0,00	€ 10,00
13.01.2023	1	Eigentümervorschreibung R20212920100200008		€ 10,00	€ 0,00
01.02.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 10,00	€ 0,00	€ 10,00
06.02.2023	2	Eigentümervorschreibung R20212920100200008		€ 10,00	€ 0,00
01.03.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 10,00	€ 0,00	€ 10,00
09.03.2023	3	Eigentümervorschreibung R20212920100200008		€ 10,00	€ 0,00
01.04.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 10,00	€ 0,00	€ 10,00
12.04.2023	4	Eigentümervorschreibung R20212920100200008		€ 10,00	€ 0,00
01.05.2023	VS1002	Verbuchung Vorschreibung	€ 10,00	€ 0,00	€ 10,00
09.05.2023	5	Eigentümervorschreibung R20212920100200008		€ 10,00	€ 0,00
01.06.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 12,11	€ 0,00	€ 12,11
09.06.2023	6	Eigentümervorschreibung R20232920165800008		€ 12,11	€ 0,00
01.07.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 12,11	€ 0,00	€ 12,11
06.07.2023	7	Eigentümervorschreibung R20232920165800008		€ 12,11	€ 0,00
19.07.2023	EB	BK Abrechnung 2022	€ 3,45		€ 3,45
21.07.2023	7	TG 45 - Nachzahlung aus Abrechnung AB_477_00050		€ 3,45	€ 0,00
01.08.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 12,11	€ 0,00	€ 12,11
07.08.2023	8	Eigentümervorschreibung R20232920165800008		€ 12,11	€ 0,00
01.09.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 12,11	€ 0,00	€ 12,11
06.09.2023	9	Eigentümervorschreibung R20232920165800008		€ 12,11	€ 0,00
01.10.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 12,11	€ 0,00	€ 12,11
05.10.2023	10	Eigentümervorschreibung R20232920165800008		€ 12,11	€ 0,00
01.11.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 12,11	€ 0,00	€ 12,11
03.11.2023	11	Eigentümervorschreibung R20232920165800008		€ 12,11	€ 0,00
01.12.2023	VS1658	Verbuchung Vorschreibung	€ 12,11	€ 0,00	€ 12,11
05.12.2023	12	Eigentümervorschreibung R20232920165800008		€ 12,11	€ 0,00
			€ 138,22	**€ 138,22**	**€ 0,00**

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

ABS: Reimann Immobilien GmbH, Johann-Georg-Ulmer-Straße 21, 6850 Dornbirn

Frau
Gerda Gutensohn
c/o Dr. Stefan Denifl
Marktstr. 10
6850 Dornbirn
Österreich

Rechnungsnummer	R20242920237100008
Objekt	**232 - Neue Landstraße 12 +12a, Mäder**
UID-Nummer	ATU64969449
Adresse	Neue Landstraße 12 +12a 6841 Mäder

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Telefonnummer	+43 5572 94932320
Bearbeiter	Carmen Vogt
E-Mail	c.vogt@reimann-immobilien.at

Dornbirn, am 01.08.2024

Eigentümervorschreibung ab 01.08.2024 (Einheit: TG 45)

Diese Vorschreibung 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: 01.08.2024**

Sehr geehrte Frau Gerda Gutensohn!
Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	20 %	€ 6,67
Reparaturrücklage	0 %	€ 5,50
Gesamt netto		€ 12,17
+ 20% USt		€ 1,33
Ihre monatliche Vorschreibung		**€ 13,50**

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.

Bankname Dornbirner Sparkasse Bank AG; **IBAN** AT17 2060 2000 0047 9881; **BIC** DOSPAT2DXXX;
Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R20242920237100008

Mit freundlichen Grüßen
Reimann Immobilien GmbH

Liegenschaft: 232 - Neue Landstraße 12 +12a, Mäder
232_Rücklagenabrechnung 2024

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Die Abrechnung kann im Einzelfall Rundungsdifferenzen bis zu 50 Cent aufweisen.

Ergebnis

Rücklagenstand per 01.01.2024 2801 - Bank - Rücklagen	€ 141.331,36
Zugang Rücklage	€ 31.385,66
Abgang Rücklage Gesamt:	€ -2.549,65
Zugang (+) / Abgang (-)	€ 28.836,01
USt. aus Aufwand	€ -490,52
USt. Nachzahlungen	€ 26,82
Rücklagenstand per 31.12.2024	€ 169.703,67

Details USt. aus Aufwand

	Bemessungsgrundlage	Summe
USt. aus Aufwand 0 %	€ 2.087,43	€ 0,00
USt. aus Aufwand 10 %	€ -4.368,61	€ -436,83
USt. aus Aufwand 20 %	€ -268,56	€ -53,69
USt. aus Aufwand		€ -490,52

I. Zugang Rücklage

Erlöse Rücklagen

Kontoblatt Erlöse Rücklagen

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	Soll	Haben	Saldo
08.01.2024		Zugang Rücklage - 01 / 2024		€ 2.450,80	€ -2.450,80
01.02.2024		Zugang Rücklage - 02 / 2024		€ 2.450,80	€ -4.901,60
01.03.2024		Zugang Rücklage - 03 / 2024		€ 2.450,80	€ -7.352,40
01.04.2024		Zugang Rücklage - 04 / 2024		€ 2.450,80	€ -9.803,20
01.05.2024		Zugang Rücklage - 05 / 2024		€ 2.450,80	€ -12.254,00
01.06.2024		Zugang Rücklage - 06 / 2024		€ 2.450,80	€ -14.704,80
01.07.2024		Zugang Rücklage - 07 / 2024		€ 2.450,80	€ -17.155,60
01.08.2024		Zugang Rücklage - 08 / 2024		€ 2.450,80	€ -19.606,40
01.09.2024		Zugang Rücklage - 09 / 2024		€ 2.450,80	€ -22.057,20
01.10.2024		Zugang Rücklage - 10 / 2024		€ 2.450,80	€ -24.508,00
01.11.2024		Zugang Rücklage - 11 / 2024		€ 2.450,80	€ -26.958,80
01.12.2024		Zugang Rücklage - 12 / 2024		€ 2.450,80	€ -29.409,60
			€ 0,00	**€ 29.409,60**	**€ -29.409,60**

Bankzinsen/-spesen Rücklage

Kontoblatt Bankzinsen/-spesen Rücklage

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	Soll	Haben	Saldo
31.12.2024	Rücklage	Bankzinsen/-spesen per 31.12.2024		€ 1.976,08	€ -1.976,08
31.12.2024	Rücklage	Centausgleich	€ 0,02		€ -1.976,06
			€ 0,02	**€ 1.976,08**	**€ -1.976,06**

Gesamtsumme	**€ 31.385,66**

II. Abgang Rücklage

Aufwand Reparaturrücklage

Kontoblatt Aufwand Reparaturrücklage

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	Soll	Haben	Saldo
18.04.2024	15	Fröling Re. 1.024.020.350 - Austausch Näherungssensor	€ 134,58		€ 134,58
19.06.2024	25	TGS Re. DR-2502367 - Mängelbehebungen Heizung	€ 2.614,24		€ 2.748,82
07.11.2024	45	Reinprecht Re. 202414623 - Instandhaltung Beleuchtung (Haus 12a)	€ 264,70		€ 3.013,52
07.11.2024	45	Hackbarth Re. 24-00768 Austausch Feuerlöscher	€ 687,50		€ 3.701,02
31.12.2024	RA2024	RA Re. Fröhling u. TGS	€ 936,15	€ 0,00	€ 4.637,17
			€ 4.637,17	**€ 0,00**	**€ 4.637,17**

Ein-/Auszahlung Sondervorschreibung

Kontoblatt Ein-/Auszahlung Sondervorschreibung

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	Soll	Haben	Saldo
31.12.2024	Rücklage	Übertrag Vorverwalter		€ 2.087,52	€ -2.087,52
			€ 0,00	**€ 2.087,52**	**€ -2.087,52**

Abgang Rücklage Gesamt:	€ -2.549,65

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

Protokoll
zur Eigentümerversammlung der
EG 232 Neue Landstr. 12+12a, Mäder

Wann: Dienstag, den 04.06.2024, um 17:30 Uhr

Wo: Gasthof Krone
Neue Landstraße, 6841 Mäder

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Besprechung der Betriebskostenabrechnung
3. Besprechung und Beschluss über die Anpassung der Reparaturrücklage
4. Besprechung und Beschluss über Investitionen
5. Allfälliges

Zu Punkt 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:
Verwalter Thomas Kremmel begrüßt alle Anwesenden. Die Einladung wurde rechtzeitig an alle Miteigentümer versendet und ausgehängt. Die Anwesenheit, persönlich oder durch Vollmacht, wird mit 2304 von 4456 Miteigentumsanteilen, das sind 51,70% festgestellt. Die Versammlung ist somit beschlussfähig. Die Anwesenheitsliste liegt zur Einsichtnahme auf.

Zu Punkt 2: Betriebskostenabrechnung 2023:
Die Betriebskostenabrechnung wird nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt. Im Jahr 2023 schlug als außerordentlichen Investition die Reinigung der Fassade zu Buche. Die Abrechnung für das Jahr 2023 wird zeitnahe erstellt und fristgerecht übermittelt. Fragen zur Abrechnung werden keine gestellt.

Zu Punkt 3: Beschluss Anpassung der Reparaturrücklage:
Die Aufstellung der Reparaturrücklage (Vermögensstand der Eigentümergemeinschaft) wird gemeinsam mit der Jahresabrechnung an alle Miteigentümer versendet. Per Juni 2024 betrug der Saldo € 142.437,32 Euro.

Aktuell wird die Rücklage mit € 0,55 pro Miteigentumsanteil und Monat dotiert. Damit ist das seit 1.1.2024 gesetzliche Minimum eingehalten. Von der Verwaltung wird eine Berechnungstabelle zur Kenntnis gebracht und darauf hingewiesen, dass das gesetzliche Minimum der Dotierung bei größeren Sanierungen eher nicht ausreichen wird. Die Konsequenz wäre, dass es bei größeren Reparaturen (Dach oder Heizung) zu entsprechend hohen Sonderzahlungen kommen könnte.

Beschluss:
Die Eigentümer sind mehrheitlich gegen eine Erhöhung der Reparaturrücklage. Allerdings soll spätestens zur nächsten periodischen Versammlung 2026 die Situation wieder evaluiert werden.

Aktuell werden die Einlagen bei der Dornbirner Sparkasse mit 2,50% verzinst.

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

Zu Punkt 4: Investitionen:

- **Enthärtungsanlage:** Die Fa. TGS hat den Einbau einer Enthärtungsanlag zu einem Nettopreis von 10.267,60 Euro im Jahre 2023 angeboten. Zu prüfen ist noch, ob der Preis hält und es aufgrund der säurehaltigen Entwässerung eine andere Pumpe in der Hebeanlage benötigt. Nachdem die Gesamtkosten klar sind, wir durch die Hausverwaltung, die Zustimmung zur Anschaffung über einen Umlaufbeschluss initiiert. Ziel ist es, bis Ende 2024 das Projekt abzuschließen.

Zu Punkt 5: Allfälliges

- **Reinigungstätigkeit:** Die Bewohner der Wohnanlage sind mit der Qualität der Reinigung unzufrieden. Die Hausverwaltung wird beauftragt bei der Fa. Ender zu reklamieren.
- **Heizungswart –Müllentsorgung:** Die Wartung der Heizung und die Bereitstellung der Müllsäcke wird durch den neuen Hausmeisterdienst nur unzureichend erledigt. Zudem war es nicht im Leistungsumfang für den Hausmeisterdienst enthalten. Die Aufgaben als Heizungswart werden durch die Herren Steitz und Marrchiori erledigt. Diese werden auch darauf achten, dass die Müllsäcke zur Abholung bereitgestellt sind, bzw. der Müllverschlag offen ist, damit die gelben Säcke durch die Fa. Loacker abgeholt werden können. Der Aufwand wird zu einem Stundensatz von 17,00 Euro abgegolten. Die Stundeaufzeichnungen werden halbjährlich mit der Hausverwaltung abgerechnet.
- **Grünpflege**: Die Fa. Ender wird ab sofort keine Grünpflege mehr machen. Die Hecken wurden vor kurzem einmal durch Ender geschnitten. Hinkünftig wird die Grünpflege durch Frau Karin Oetting organisiert. Für Rasen- und Heckenschnitt steht ebenfalls eine Entschädigung von 17,00 Euro pro Stunde zu.
- **TG - Reinigung**: Die Tiefgarage, die Pumpensümpfe und Rinnen müssen gereinigt werden. Die Hausverwaltung wird ein Unternehmen beauftragen.
- **Parksituation**: Es wird auf die Bestimmung in der Hausordnung hingewiesen, dass Fahrzeuge ohne Kennzeichen nicht auf allgemeinen Stellplätzen abgestellt werden dürfen. Auch sind die allgemeinen Stellplätze nicht dauerhaft zu belegen. In letzter Konsequenz könnte jeder Eigentümer eigenständig dies durch eine Besitzstörungsklage unterbinden.
- **Ablagerungen im Keller**: In den allgemeinen Kellerräumlichkeiten liegt offensichtlich herrenloser Unrat. Peter Steitz hat sich bereit erklärt, diesen bei der nächsten Sperrmüllentsorgung der Gemeinde abzugeben.

Nach Beantwortung aller Fragen bedankt sich Herr Thomas Kremmel für die Teilnahme. Er teilt mit, dass die Hausverwaltung auch während des Jahres für Anliegen der Eigentümer zur Verfügung steht. Die nächste Eigentümerversammlung findet laut WEG im Rhythmus von 2 Jahren - sprich 2026 - statt.

Die Sitzung wird um ca. 18:55 Uhr geschlossen.

Dornbirn am 06.06.2024

Die Hausverwaltung:

Thomas Kremmel
Immobilienverwalter

REIMANN immobilien
VERTRAUEN IN KOMPETENZ

Hinweis

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind rechtswirksam, sofern sie nicht innerhalb der gesetzlichen Anfechtungsfrist wegen eines im § 24 Abs 6 WEG 2002 angeführten Grundes angefochten werden. Gemäß § 24 Abs 5 S 4 WEG 2002 ist für den Beginn der Frist zur Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft der Anschlag im Haus maßgeblich. Die Anfechtungsfrist beträgt für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG 2002 einen Monat, für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG 2002 drei Monate ab Anschlag im Haus. Die Frist für eine mögliche gerichtliche Anfechtung der Beschlüsse beginnt somit am 06.06.2024 und endet für Beschlüsse gemäß § 28 WEG 2002 (ordentliche Verwaltung) am 07.07.2024, für Beschlüsse gemäß § 29 WEG 2002 (außerordentliche Verwaltung) jedoch am 07.09.2024. Die Eigentümer werden ersucht, die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, welche auch Mieter betreffen, denselben ebenso zur Kenntnis zu bringen.

Tag des Aushangs: 06.06.2024

Anita Rhomberg

Umfassender
Service für
Gebäudetechnik

TGS

WA Neue Landstraße 12+12a
c/o Reimann Immobilien
J.G.Ulmerstraße 21
6850 Dornbirn

Belegnr.	AB-2401053
Projekt	
Kunden-USt-IdNr.	
Kundennummer	241221
Unsere Referenz	Petar Roganovic
Sachbearbeiter	Erdem Kaya
Datum	13. Juni 2024

ANGEBOT

Alexandra Macciori

Position	Menge	Einh.	Beschreibung	Einh.-Preis	Rab %	Ges.-Betrag
			Objekt: WA Neue Landstraße 12, Mäder			
			Anlage: Sanitäranlage			
			Leistung: Lieferung einer Enthärtungsanlage inkl. Tauchpumpe			
			Dieses Angebot umfasst den Lieferung einer Enthärtungsanlage inkl. Tauchpumpe im Objekt WA Neue Landstraße 12 in Mäder wie nachstehend beschrieben.			
1			Lieferung einer Enthärtungsanlage inkl. Tauchpumpe			
1.1			Enthärtungsanlage Fabr. JUDO - i-soft 7,5 - für bis zu 30 Wohneinheiten - 24h weiches Wunschwasser			
	1	STK	Summe Enthärtungsanlage	11 412,66		11 412,66
1.2			Grundfos Tauchmotorpumpe UNILIFT - KP150WS 0,3 kW - Tauchmotorpumpe aus Chrom-Nickel-Stahl - mit Schwimmerschalter			
	1	STK	Summe Grundfos Tauchmotorpumpe	682,89		682,89
				Fortsetzung		12 095,55

TGS Technischer Gebäude Service GmbH
Feldkircher Straße 14 · 6844 Altach · Vlbg
Österreich · info@tgs.co.at · www.tgs.co.at
24 h Service 05576 21566

TGS Technischer Gebäude Service GmbH
Wald 32/6 · 6306 Söll · Tirol · Österreich
info@tgs.co.at · www.tgs.co.at
24 h Service 05333 20024

TGS Technischer Gebäude Service AG
Industriestraße 35 · PF 733 · 9430 St. Margrethen
Schweiz · info@tgs-service.ch · www.tgs.co.at
24 h Service 071 7444422

Umfassender
Service für
Gebäudetechnik

Projekt
WA Neue Landstraße 12+12a
Belegnr. AB-2401053

Datum 13. Juni 2024

Position	Menge	Einh.	Beschreibung	Einh.-Preis	Rab %	Ges.-Betrag
			Fortsetzung			12 095,55
1.3			Zubehör zur Enthärtungsanlage Zubehör zur Enthärtungsanlage bestehend aus - BWT Sanitabs 8kg - BWT Perla-Tabs 25kg - Anschlussmaterial Summe Zubehör			
	1	STK		378,60		378,60
1.4			Inbetriebnahme - Inbetriebnahme der neuen Anlage durch geschultes und qualifiziertes Personal - Einschulung des Bedienpersonales Summe Inbetriebnahme			
	1	STK		390,00		390,00
			- 8% Rabatt auf das Material			
	1	STK		-997,93		-997,93
2			Unsere Garantien - Sollte unser Angebot Ihren Vorstellungen entsprechen, sichern wir Ihnen die termingerechte und saubere Durchführung der Arbeiten zu. - Mit unserem Kundendienst stehen wir Ihnen 52 Wochen, 365 Tage 24 Stunden rund um die Uhr zur Verfügung. - Die angeführten Preise sind 1 Monat gültig.			

Nettobetrag EUR	11 866,22
20% MwSt.	2 373,24
Gesamtbetrag	14 239,46

Zahlungsbedingungen. 10 Tage 3 % Skonto 20 Tage Netto

Steuer-Nr. 0678593 USt-ID-Nr. ATU66806469 Dienstgeber-Nr. 201 853 367

Raiffeisenbank BIC: RVVGAT2B422 IBAN: AT28 3742 2000 0865 0186 Volksbank BIC: VOVBAT2BXXX IBAN: AT68 4571 0001 8100 4186

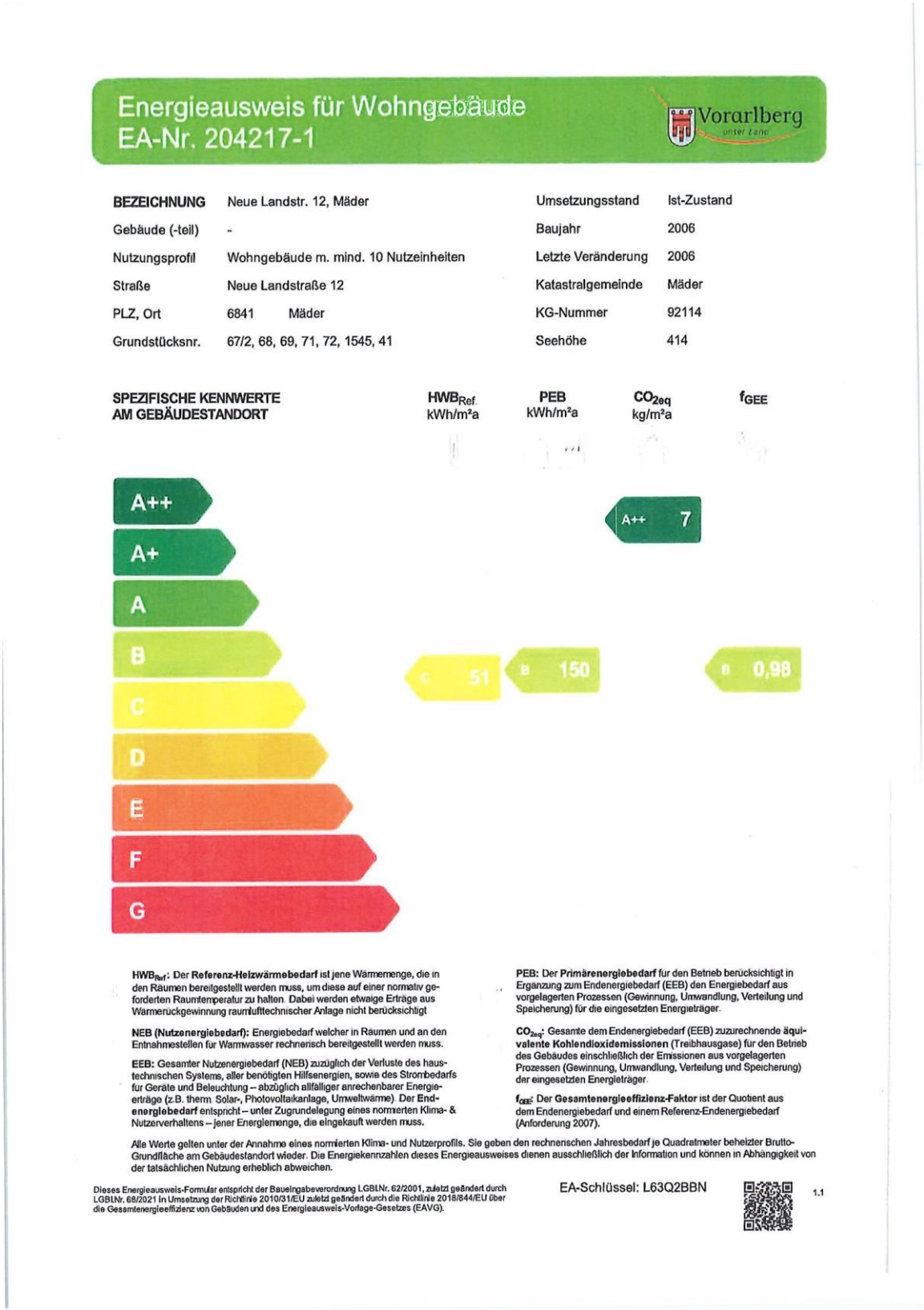
TGS Technischer Gebäude Service GmbH
Feldkircher Straße 14 · 6844 Altach · Vlbg
Österreich info@tgs.co.at · www.tgs.co.at
24 h Service 05576 21566

TGS Technischer Gebäude Service GmbH
Wald 32/6 · 6306 Söll · Tirol · Österreich
info@tgs.co.at · www.tgs.co.at
24 h Service 05333 20024

TGS Technischer Gebäude Service AG
Industriestraße 35 · PF 733 · 9430 St. Margrethen
Schweiz · info@tgs-service.ch · www.tgs.co.at
24 h Service 071 7444422

5 Beilage

5.1 Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 204217-1

Vorarlberg unser Land

BEZEICHNUNG	Neue Landstr. 12, Mäder	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	-	Baujahr	2006
Nutzungsprofil	Wohngebäude m. mind. 10 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	2006
Straße	Neue Landstraße 12	Katastralgemeinde	Mäder
PLZ, Ort	6841 Mäder	KG-Nummer	92114
Grundstücksnr.	67/2, 68, 69, 71, 72, 1545, 41	Seehöhe	414

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT	$HWB_{Ref.}$ kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO_{2eq} kg/m²a	f_{GEE}
	C 51	B 150	A++ 7	B 0,98

A++
A+
A
B
C
D
E
F
G

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.

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

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

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

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 Baueingabeverordnung 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: L63Q2BBN

1.1

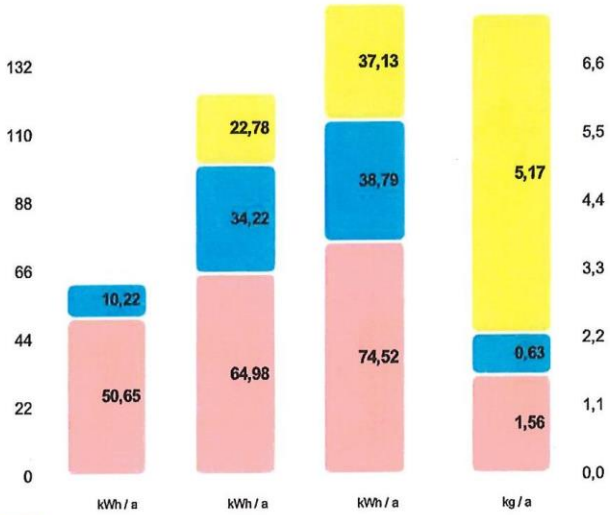
Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 204217-1

Vorarlberg unser Land

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1897,1 m²	Heiztage	254	LEK_T-Wert	31,10
Bezugsfläche	1517,7 m²	Heizgradtage 14/22	3597	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	5322,1 m³	Klimaregion	West (W) [1]	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	2610,7 m²	Norm-Außentemperatur	-12,2 °C	Solarthermie	keine
Kompaktheit A/V	0,5 m^{-1}	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	2,0 m	mittlerer U-Wert	0,42 W/m²K		

ENERGIEBEDARF [2] AM STANDORT



	NEB kWh / a	EEB kWh / a	PEB kWh / a	CO_{2eq} kg / a
Haushaltsstrombedarf Netzbezug		43.209	70.431	9.808
Warmwasser Pelletskessel	19.392	64.914	73.593	1.204
Raumwärme Pelletskessel	96.084	123.280	141.378	2.966
Gesamt	**115.476**	**231.403**	**285.401**	**13.979**

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

ERSTELLT

EA-Nr.	204217-1	ErstellerIn	Heinzle Plan und Bau GmbH (in Liqu.) Fälle 46, 6822 Satteins
GWR-Zahl			
Ausstellungsdatum	13.06.2022	Unterschrift	heinzle planundbau Heinzle Plan und Bau GmbH
Gültigkeitsdatum	13.06.2032		
Rechtsgrundlage	BTV LGBNr. 67/2021 i.V.m BEV LGBNr. 68/2021 - 01.01.2022 bis 31.12.2022		

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

1.2

6 Beilage

6.1 Versorgungsleitungen

vorarlberg netz
VORARLBERGER ÜBERTRAGUNGSNETZ GmbH
illwerke vkw
e-netze allgäu

Auskunftsprotokoll zur Leitungsauskunft

Benutzerinformationen

Anfordernder	Anita Rhomberg
Adresse	Dornbirn, Kreuzgasse 6a
Firma	Anita Rhomberg
Telefon	05572/24539
E-Mail	anita.rhomberg@aon.at

Anfrageinformationen

Anfrage-ID	**20250310_112800115**
Anfragezeitpunkt	10.03.2025 11:28:00
Projekt/Adresse	Neue Landstraße
Grund der Anfrage	Allgemeines Interesse
Anmerkung	
alternative E-Mail	

Ergebnis der Spartenprüfung

Betreiber	Planwerk/Sparte	Status
illwerke vkw	Telekom	Keine Leitungen vorhanden - kein Plan generiert
vorarlberg netz	Strom/Telekom	Leitungen vorhanden - Plan generiert
vorarlberg netz	Erdgas	Keine Leitungen vorhanden - kein Plan generiert

Hinweis: Im ausgewählten Bereich können auch Leitungen anderer Leitungsbetreiber vorhanden sein!

Ausgelieferte Dokumente

Diese Auskunft umfasst 4 Dokumente im PDF-Format.

- 20250310_112800115_Bestandsplan_Strom_Telekom_VorarlbergNetz.pdf (2 pages)
- 20250310_112800115_Uebersichtsplan_VorarlbergNetz.pdf
- 20250310_112800115_Nutzungsbestimmungen_und_Hinweise_zur_Online-Leitungsauskunft.pdf (4 pages)
- Auskunftsprotokoll (1)

Die Gültigkeit dieser Leitungsauskunft beträgt 14 Tage!

Vorarlberger Energienetze GmbH, Leitungsauskunft, 6900 Bregenz, Weidachstraße 10
Telefon: +43 5574 9020-185 leitungsauskunft@vorarlbergnetz.at https://leitungsauskunft.vorarlbergnetz.at

vorarlberg netz

illwerke vkw

VORARLBERGER ÜBERTRAGUNGSNETZ GmbH

e-netze allgäu

Legende - Bestandsplan Strom

Niederspannung
- Kabel
- Kabel nicht lagerichtig
- Kabel außer Betrieb
- Freileitung

Mittelspannung
- Kabel
- Kabel nicht lagerichtig
- Kabel außer Betrieb
- Kabel stillgelegt
- Freileitung
- Freileitung außer Betrieb
- Freileitung stillgelegt

Hochspannung
- Kabel
- Kabel außer Betrieb
- Freileitung
- Freileitung außer Betrieb

Sonstige Leitungen
- Straßenbeleuchtung E-Netze Allgäu
- Fremdleitung
- Fremdfreileitung
- Telekom/Steuer-Kabel
- Telekom/Steuer-Freileitung
- Leerrohre nicht lagerichtig
- Leerrohre
- Verrohrungen

- Kabelschleife
- offene Kabelaufnahme Infofläche

Anlagen
- Kraftwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kabelverteilschrank

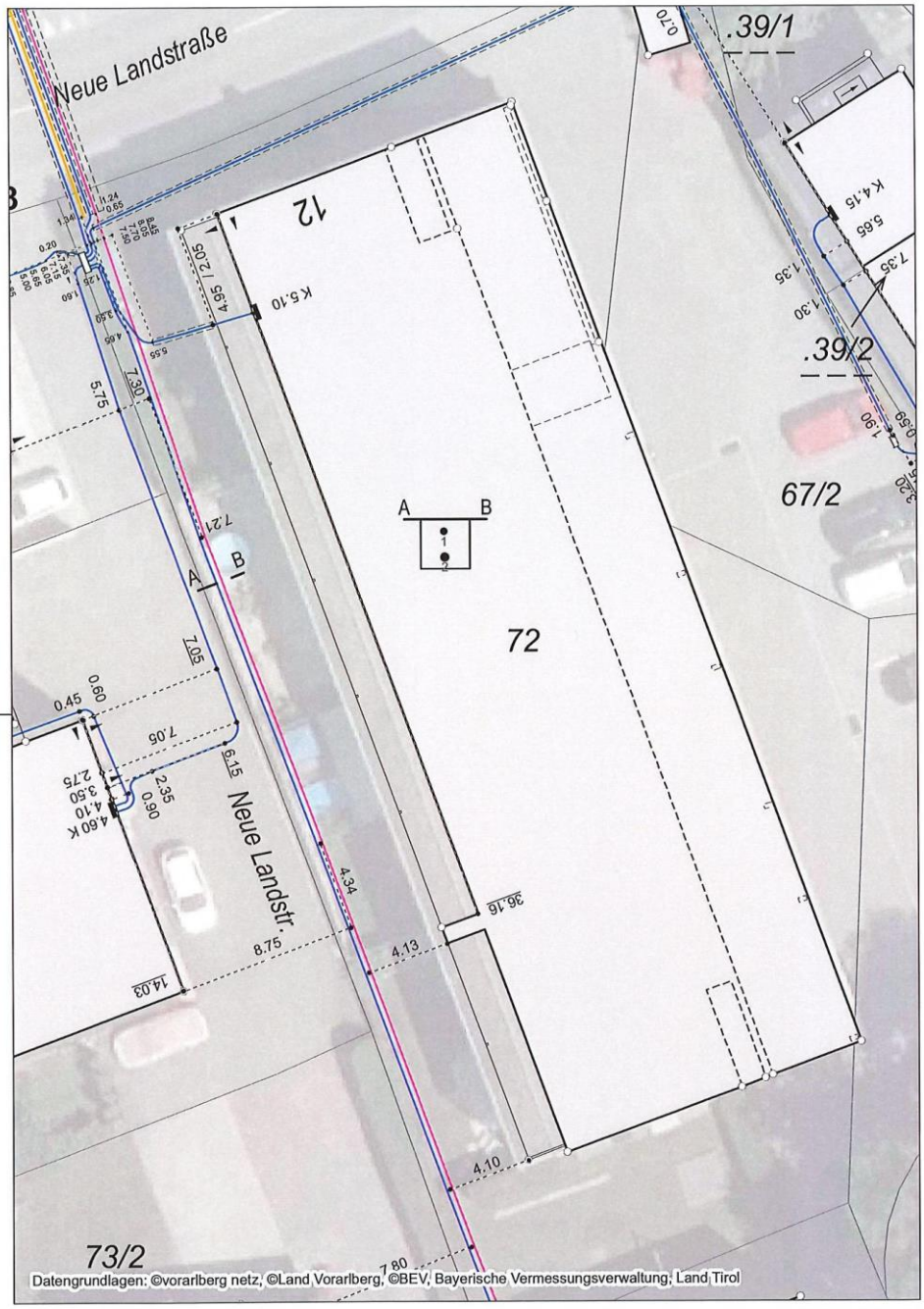
Hausanschlüsse
- Kabel-Anschluss
- Freileitungs-Anschluss
- Dachständer-Anschluss
- Ausleger-Anschluss

Masten
- Abspanner
- Gittermast
- A-Mast
- Betonmast
- Doppeltragmast
- Dreibeiner
- Holz-Portal
- Stahlrohrmast
- Tragmast
- Vierbeiner

Freileitungs Bauteile
- Anker/Strebe
- Hausanker

Muffen
- Verbindungsmuffe
- T-Muffe
- Kreuzmuffe
- Endmuffe

Bezugsmaßstab: 1:250
Stand: 21.08.2023

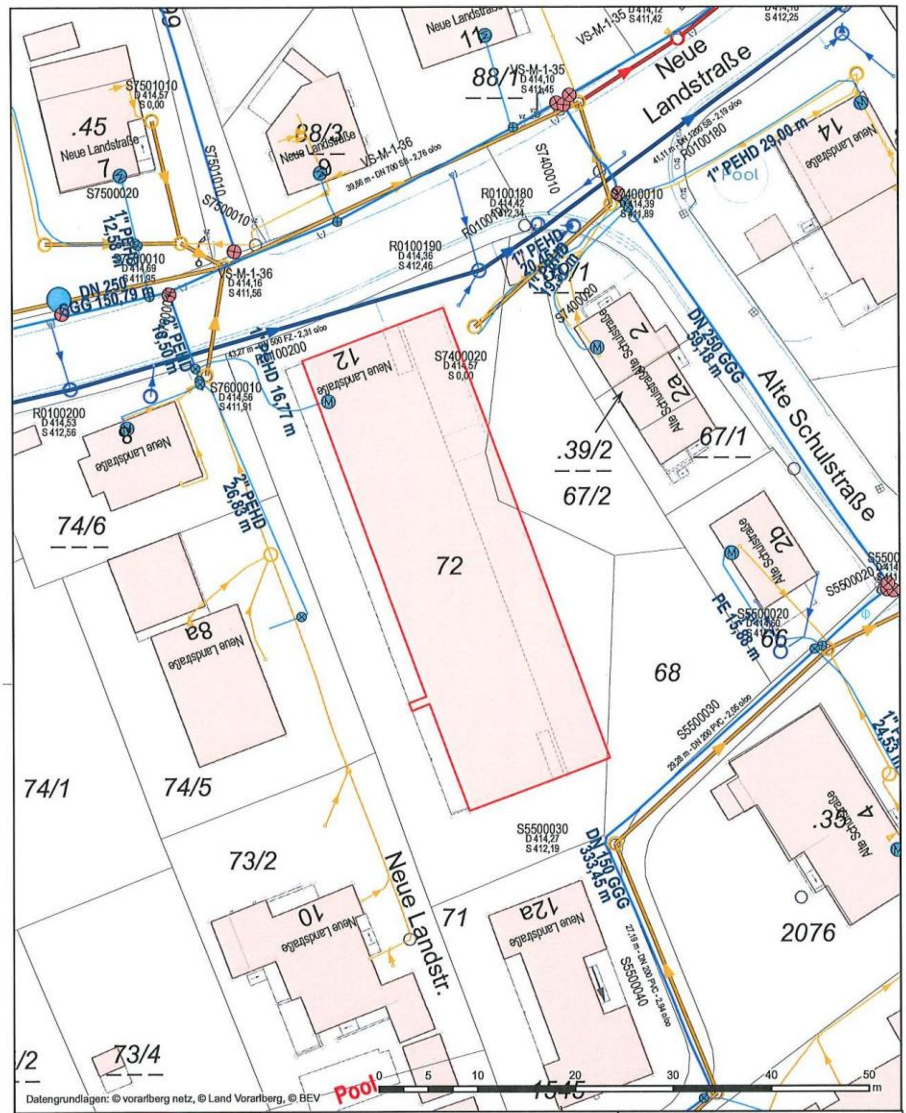


Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20250310_112800115
Neue Landstraße

vorarlberg netz

N

Seite (1/1) 10.03.2025 1:250



Lageplan

Ersteller Mäder Bauamt

Erstellungsdatum 10.03.2025

Gemeinde Mäder

Alte Schulstraße 7
6841 Mäder
Tel. +43(0)5523/52860
Fax +43(0)5523/52860-20
gemeinde@maeder.at
www.maeder.at

N

Erstellt für Maßstab 1:500

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

vorarlberg netz

7 Beilage

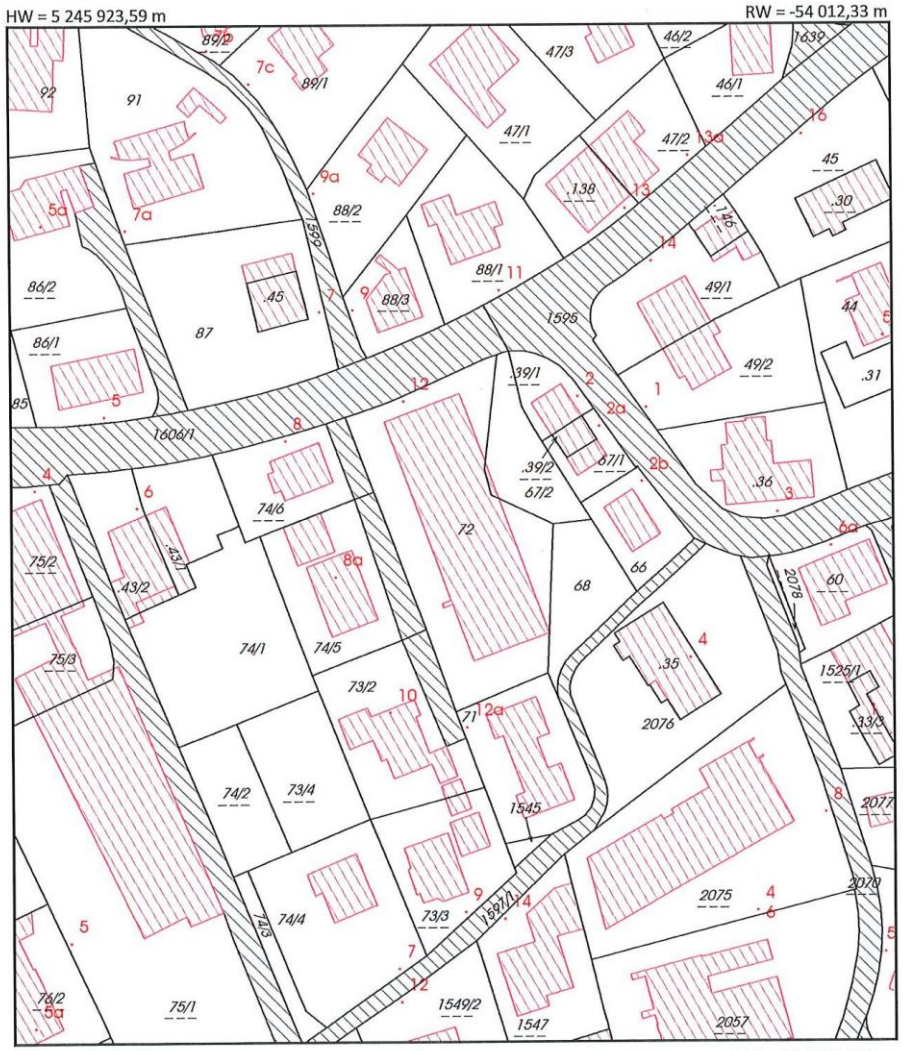
7.1 Lageplan

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

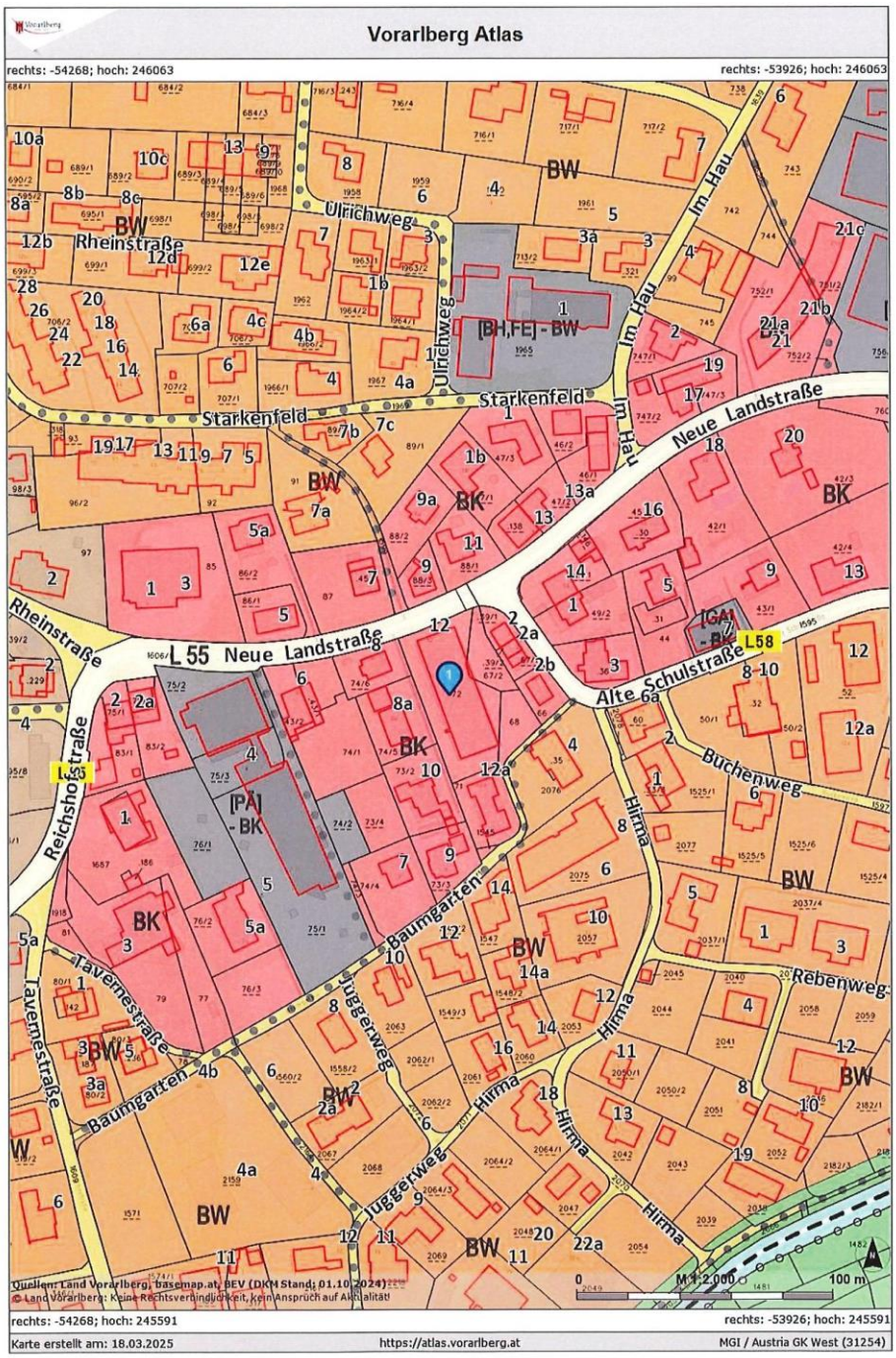
Vermessungsamt:	Vermessungsamt Bludenz
Katastralgemeinde:	Mäder (92114)
Mappenblatt-Nr.:	1025-37/2
Koordinatenrahmen:	MGI Gauss-Krüger M28



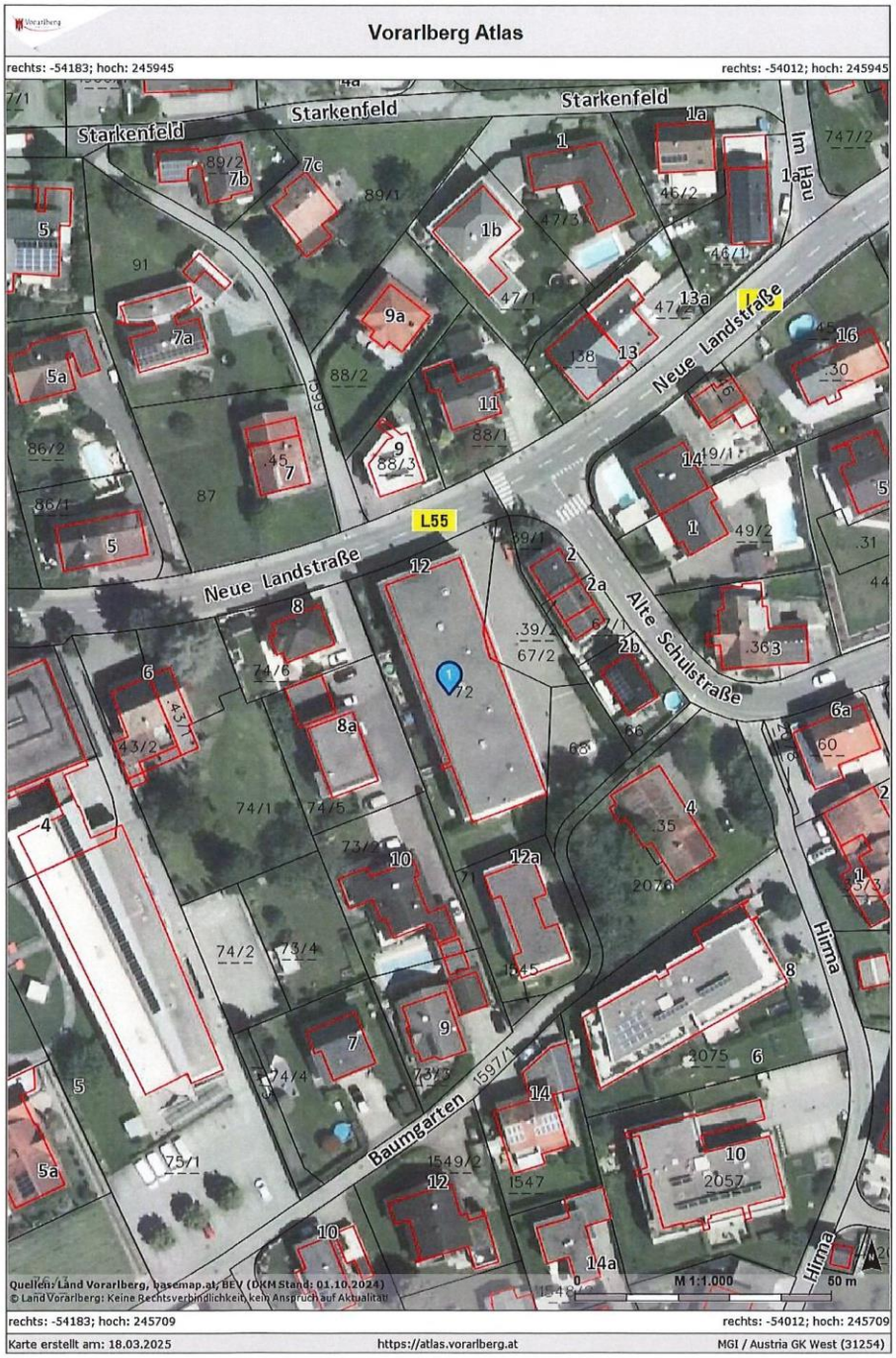
© BEV 2025 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Abgabedatum: 18.03.2025, Bestellnr: 0103821688

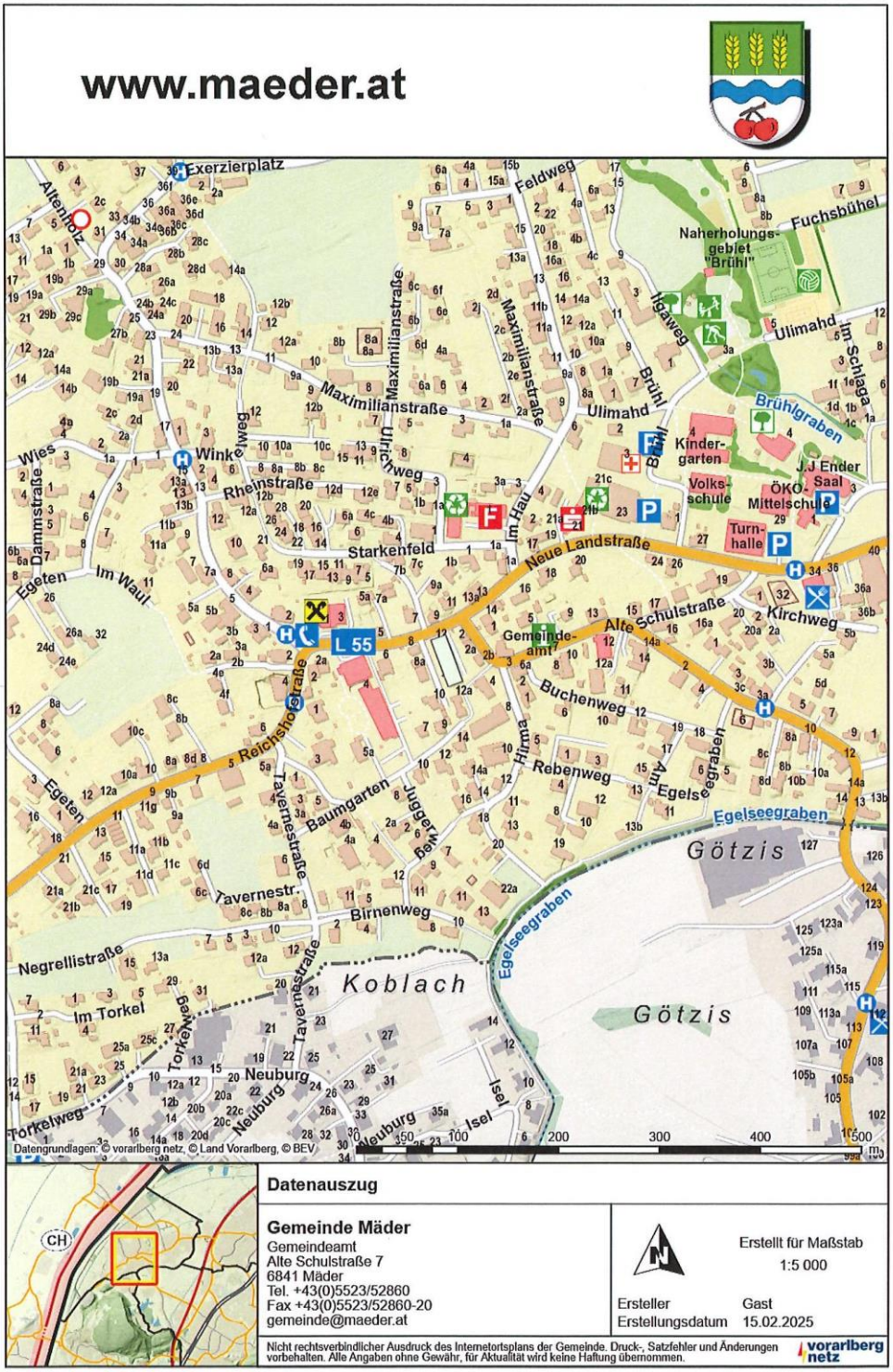
7.2 Flächenwidmung



7.3 Luftbild

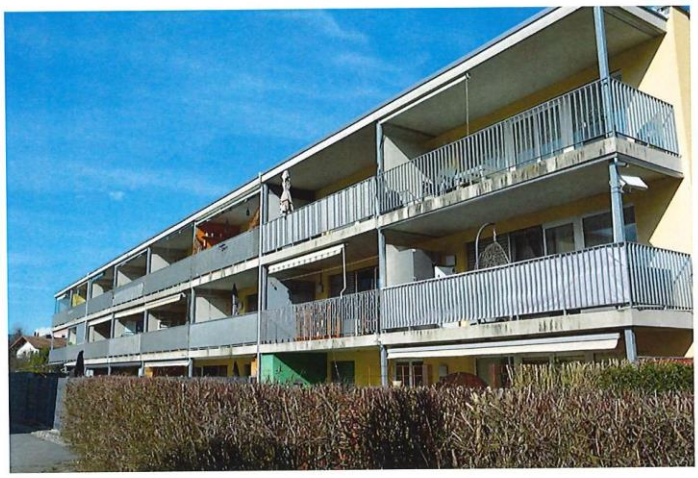

Vorarlberg Atlas
rechts: -54183; hoch: 245945
rechts: -54012; hoch: 245945
Starkenfeld
Starkenfeld
Starkenfeld
Im Haru
Neue Landstraße
L55
Neue Landstraße
Alte Schulstraße
Baumgarten
Hirma
Hirma
Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2024)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!
M 1:1.000
0
50 m
rechts: -54183; hoch: 245709
rechts: -54012; hoch: 245709
Karte erstellt am: 18.03.2025
https://atlas.vorarlberg.at
MGI / Austria GK West (31254)

7.4 Ortsplan


www.maeder.at
Exerzierplatz
Altenhof
Feldweg
Fuchsbühel
Naherholungs-gebiet "Brühl"
Maximilianstraße
Ulimahd
Im Schlaga
Brühlgraben
Kinder-garten
Volks-schule
ÖKO. Mittelschule
J.J Ender Saal
Turn-halle
Winkelweg
Ulrichweg
Rheinstraße
Wies
Dammstraße
Egeten
Im Waul
Starkenfeld
Neue Landstraße
Kirchweg
Alte Schulstraße
Gemeinde-amt
L 55
Buchenweg
Rebenweg
Egelseegraben
Reichshofstraße
Tavernestraße
Baumgarten
Luggerweg
Hirma
Tavernestr.
Birnenweg
Negrellistraße
Im Torkel
Torkelweg
Neuburg
Isel
Götzis
Koblach
Datengrundlagen: © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV
0 100 200 300 400 500 m
CH
Datenauszug
Gemeinde Mäder
Gemeindeamt
Alte Schulstraße 7
6841 Mäder
Tel. +43(0)5523/52860
Fax +43(0)5523/52860-20
gemeinde@maeder.at
Erstellt für Maßstab 1:5 000
Ersteller Gast
Erstellungsdatum 15.02.2025
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des Internetortsplans der Gemeinde. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.
vorarlberg netz

8 Beilage

8.1 Fotodokumentation

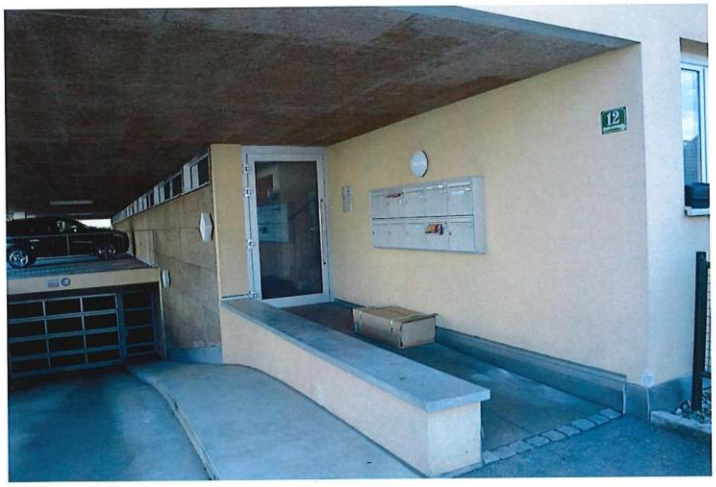


Westansicht

Top 19
blaue Markise

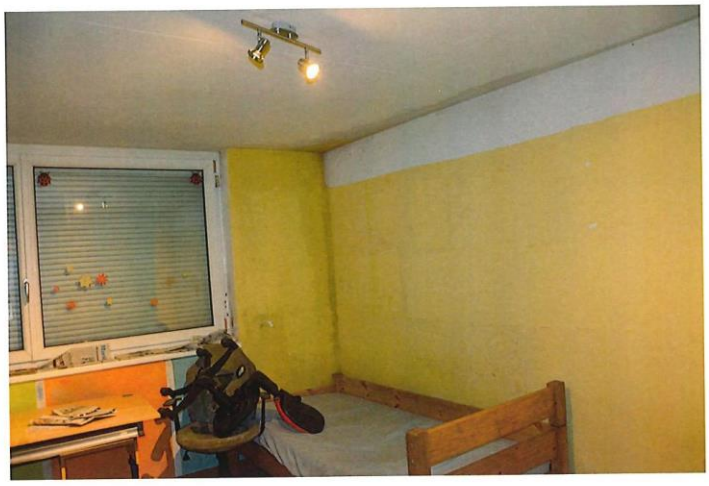
Nordansicht

Ostansicht

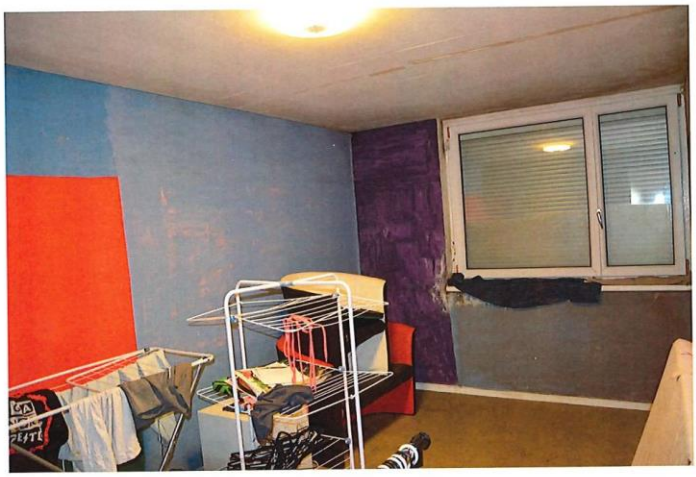


Hauseingang

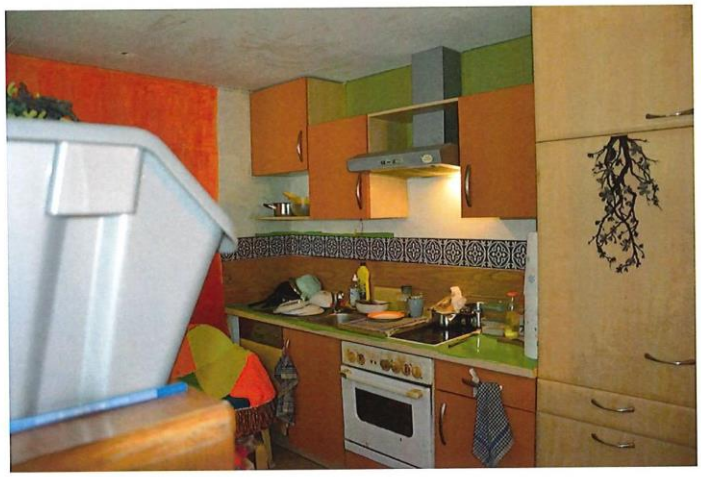
Stiegenhaus



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kochen

Essen/Wohnen

Bad / WC

Abstellraum

Vorraum

Balkon

Kellerabteil

Tiefgarage

Top 45