

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

Pfänderweg 17
A - 6971 H a r d
T 05574 84233

Verkehrswertermittlung

folgender Liegenschaft in der

zu 69 E 574/24 s

Kat. Gem. Lochau – BG Bregenz

EZ 1122 mit Gst-Nr. .56 + 130/2.

**158 / 4350 Anteile verbunden mit dem
Wohnungseigentum an W 1**

**Wohnung W 1
in Lochau, Bäumle 2c.**

grundbücherliche Eigentümerin:

**Dr. Helene SCHMIDT-LEVAR (01.06.1947)
(BLNr. 37).**

Auftrag Nr. 1041 / 2024.

Hard, den 29. Mai 2024.

Allgemeines

Auftraggeber:

Bezirksgericht Bregenz, 6900 Bregenz, Bergmannstraße 1.

Zweck des Gutachtens:

Festlegung des Verkehrswerts zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 1122 KG Lochau, 158/4350 Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an W 1 in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 69 E 574/24 s.

Betreibende Partei:

Veronika SCHMIDT, 2344 Maria Enzersdorf, Erlaufstraße 18/7.

Vertreten durch RA Dr. Tassilo WALLENTIN, LL.M.. 1010 Wien, Gonzagagasse 14/10.

Verpflichtete Partei:

Dr. Helene SCHMIDT-LEVAR, 1030 Wien, Hegergasse 9/12.

Bewertungsstichtag:

30.04.2024 als den Besichtigungstag.

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- Grundbuchauszug der EZ 1122 der KG Lochau (hinsichtlich BLNr. 37).
- Örtliche Besichtigung der Liegenschaft in Lochau am 30.04.2024.
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.
- Wohnungseigentumsvertrag – TZ 630/89.
- Nutzwertberechnung Wohnpark Bäumele Lochau - Gst .56 + 130/2 in EZ 1122 GB Lochau vom 18.08.1988.
- Diverse Unterlagen der Hausverwaltung, EGGER Immobilienverwaltung Mäder.
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 30.01.2024.
- Auskünfte und Gespräche von bzw. mit der Gemeinde Lochau.
- Gespräche mit Immobilienmaklern.
- Gespräche mit Sachverständigen.

Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige steht sowohl zum Auftraggeber als auch zu den ihm bekanntgegebenen Personen in keinem Verhältnis, das Ausschließungsgründe beinhalten könnte.

Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Roberto BADARACCO, der Sachverständige Dr. Thomas ALLGÄUER.

1. Befund:

Liegenschaftsbezeichnung:

KG 91117 Lochau – BG Bregenz

EZ 1122 Gst-Nr. .56 + 130/2

3.517 m² (gem. Grundbuchauszug).

Die Flächen wurden in der Natur nicht nachgemessen bzw. sind nicht im Grenzkataster eingetragen.

Liegenschaftseigentümer:

Im Grundbuch der KG Lochau derzeit eingetragen:

EZ 1122 mit Gst-Nr. .56 + 130/2

158 / 4.350 Anteile verbunden mit dem **Wohnungseigentum** an **W 1**,
Wohnung W 1 in **Lochau, Bäumle 2c**.

grundbücherlicher Eigentümer:

Dr. Helene SCHMIDT-LEVAR (01.06.1947) (BLNr. 37).

Rechte und Lasten:

Gemäß Grundbuchauszug sind derzeit folgende Rechte und Lasten in EZ 1122 hinsichtlich BLNr. 37 eingetragen:

- 825/1912 REALLAST auf Gst .56 130/2 der Erhaltung der Trink- und Nutzwasserleitung zum Gst .56 sowie Schadenersatzverzicht gem Pkt II Revers 1912-05-24 für Österreichischen Bundesschatz (CLNr. 1).
- 825/1912 DIENSTBARKEIT der Duldung von Arbeiten auf Gst .56 130/2 gem Pkt II Revers 1912-05-24 für Österreichischen Bundesschatz (CLNr. 2).
- 2 Pfandrechte (CLNr. 113,114).
- Einleitung des Versteigerungsverfahrens (CLNr. 115).

Die Reallast sowie die Dienstbarkeit wurde meinerseits - auch schon aufgrund des Alters (> 100 Jahre) - nicht geprüft und werden insbesondere aus Verhältnismäßigkeitsgründen in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens stellen meiner Ansicht keine Beeinflussung auf den Wert dar und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht.

Die Wohnung wird zum Besichtigungszeitpunkt von Roberto BADARACCO (nach dessen Angaben lediglich kurzfristig) bewohnt.

Beschreibung der Grundstücke und Gebäude:

Beim Lokalaugenschein wurden keine Bodenuntersuchungen und dergleichen durchgeführt. Des Weiteren wird mangels Verdachtsmomenten davon ausgegangen, daß keine Kontaminierung des Bodens vorliegt.

Dergleichen wurden keine Baustoff-, Bauteil- sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen (keine Qualitätskontrolle) verrichtet.

Ich gehe weiters davon aus, daß sämtliche Bau- und Anlagengenehmigungen vorliegen bzw. keine Bauprozesse anhängig sind. Das Vorhandensein wurde meinerseits nicht geprüft.

Für eventuelle Planungs- und Bemaßungsfehler in den vorgelegten Planunterlagen sowie für eventuelle Planabweichungen in der baulichen Ausführung wird keine Haftung übernommen. Ohne die Erstellung von aktuellen Bestandsplänen werden meinerseits eine Maß- bzw. eine Massengarantie abgelehnt.

Lage

- Gst-Nr. .56 + 130/2 befinden sich im erweiterten Ortszentrum von Lochau am Kreisverkehr (Lindauer Straße – Bahnhofstraße – Hörbranner Straße) westlich der Kirche in unmittelbarer Seenähe – sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind in der (un)mittelbaren Umgebung. Die Lage kann als eine gute Wohngegend bezeichnet werden. Die Wohnung der W 1 ist größtenteils zur Einfahrt der Tiefgaragenanlage bzw. südostseitig ausgerichtet.

Maße und Form, Topographie

- Gst-Nr. .56 + 130/2: großflächige (gesamthaft 3.517 m²), zusammenhängende, beinahe rechteckige und ebene Grundstücke.

Flächenwidmung

- Gst-Nr. .56 + 130/2: Baumischgebiet (BM).

Ver- und Entsorgung

- Gst-Nr. .56 + 130/2: Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluß sind vorhanden.

Verkehrsverhältnisse

- Die Zufahrt zur gegenständlichen Wohnanlage erfolgt vorab über die Lindauer Straße, sodann in die Hörbranner Straße bzw. „Bäumle“. Es steht ein Tiefgaragenplatz im (Wohnungs)Eigentum der Dr. Helene SCHMIDT-LEVAR. Parkmöglichkeiten bei der Wohnanlage sind meiner Ansicht vorhanden.

Beschreibung der Wohnanlage bzw. der Wohnung W 1 in Lochau, Bäumle

Die gegenständliche Wohnanlage in Bäumle 2a,b,c in Lochau wurde vor etwa 36 Jahren (etwa 1988/1989) in Massivbauweise von der Firma RHOMBERG-Bau errichtet.

Der gegenständliche Baukörper „Bäumle 2“ - ein gemeinsames Keller- (mit einer Tiefgaragenanlage), ein Erd-, ein 1. Ober-, ein 2. Ober- sowie ein doppelgeschoßiges 3. Obergeschoß - weist 3 Hauseingänge mit jeweils 8 Wohnungen auf.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 1 befindet sich im südöstlichen Bereich der Wohnanlage „Bäumle 2c“ („links“ vom Hauseingang gesehen)

Die großflächigen Außenanlagen stellen im Wesentlichen die (befestigte) Zufahrt, die Zugangs-, die überdachten Fahrradabstellplatzflächen, nicht überdachte Abstellplätze für KFZ sowie Grünflächen dar.

Meines Erachtens sind der Bauzustand bzw. die Bauweise der Wohnanlage („Bäumle 2a,b,c“) ein/e dem Alter (etwa 36 Jahre) entsprechende/r.

Die Grundsubstanz der Wohnung selbst macht ebenfalls einen dem Alter (etwa 36 Jahre) entsprechenden Eindruck. Der Zustand der Wohnung ist meiner Ansicht ein ansprechender. Meiner Ansicht und der Aussage der erdgeschoßigen Wohnungsnachbarn Karoline BLUM und Franz STEINAUER wurden seit der Errichtung keine nennenswerten Investitionen in die Wohnung W 1 getätigt, mehr oder weniger ist „alles noch im ursprünglichen Zustand“.

Die Raumaufteilung kann als gut bezeichnet werden, wie wohl die Zimmer sowie das Bad eher kleinflächig sind. Zudem ist der erdgeschoßigen Wohnung W 1 gemäß Nutzwertberechnung ein (kleinflächiger) Gartenanteil zugeordnet (zur Straße hin befindet sich noch eine Wiese, welche der „Allgemeinheit zugeordnet“ ist).

Die bei der Besichtigung anwesende Person sowie die Nachbarn Karoline BLUM bzw. Franz STEINAUER gaben keine Schäden bzw. Mängel bekannt, meinerseits konnten keine offensichtlichen festgestellt werden.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (EGGER Immobilienverwaltung, Mäder) stehen in der gegenständlichen Wohnung bzw. Wohnanlage derzeit kurzfristig keine Investitionen an.

Die gegenständliche **W 1** stellt eine **3-Zimmerwohnung** mit etwa 65 m² (gemäß vorliegender Nutzwertberechnung) dar. Die Wohnung W 1 ist süd-ostseitig gelegen und befindet sich im **Erdgeschoß** (es ist ein Lift vorhanden).

Insbesondere sind

- eine Kochnische (PVC-Boden - etwa 8 m²): einfache und noch zweckmäßige Einrichtung (zumindest 20 Jahre alt; insbesondere mit Herd, Abwasch, Mikrowelle, Kücheneinbaumöbel; stellt aufgrund des Alters meiner Ansicht keinen Wert mehr dar),
- ein Durchgangszimmer (Parkettboden – etwa 11 m²),
- ein Wohnzimmer (Parkettboden - etwa 21 m²) mit Wintergartenzugang,
- ein Schlafzimmer (Parkettboden - etwa 15 m²),
- ein Gang/Vorraum mit Garderobe (Parkettboden - etwa 5 m²),
- ein Badezimmer (Fliesen am Boden und an den Wänden; insbesondere mit Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluß, Boiler - etwa 5 m²) sowie
- ein Wintergarten (Fliesen, nicht beheizt, von der Nutzwertfestsetzung nicht „erfaßt“): Zugang zum zugeordneten Garten (etwa 83 m²) vorhanden.

Die Türen und die Fenster (Rollläden) sind aus Holz. Die Wände wurden größtenteils gemalt.

Die Heizung (Radiatoren) erfolgt mittels Gas.

Der Wintergarten wird in der angeführten Nutzwertfestsetzung nicht ausgewiesen bzw. ist von dieser nicht umfaßt. Es ist denkmöglich, daß der Wintergarten „ursprünglich“ (etwa 1988ff) errichtet worden ist. Mir liegen keine weiteren Unterlagen vor.

Zur Wohnung gehört zudem noch ein Kellerabteil („Verschlag“, etwa 8 m²) im Kellergeschoß. Dieses ist mit Gegenständen des alltäglichen Gebrauchs vollgeräumt.

An Allgemeinräumen im Kellergeschoß stehen die üblichen zur Verfügung.

Auftragsgemäß wurde ein allfälliges Inventar udgl. nicht bewertet.

Ein **Tiefgaragenplatz** steht im Wohnungseigentum der Dr. Helene SCHMIDT-LEVAR. Dieser (Bezeichnung „1“ (hinterer Bereich)) befindet sich in der Tiefgaragenanlage (30 Plätze) im östlichen Bereich der Liegenschaft.

Dieser Tiefgaragenplatz sei nach Angaben der Karoline BLUM und des Franz STEINAUER vermietet worden, nähere Angaben (wie Miethöhe, Mietvertrag, Mietdauer udgl.) können nicht gemacht werden. In meinen weiteren Ausführungen wird davon ausgegangen, daß der Tiefgaragenplatz dem zukünftigen Eigentümer der W 1 wieder „zur Verfügung steht“.

In der (näheren) Umgebung bei der Wohnanlage sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

Die monatlichen Betriebskostenvorschreibungen für das Jahr 2024 (ab Mai 2024) betragen gemäß der vorliegenden Vorschreibung € 328 (W 1).

Gemäß Hausverwaltung EGGER Immobilienverwaltung, Mäder (05523 53830) bestehen derzeit keine Betriebskostenrückstände hinsichtlich W 1.

Die Abrechnungsunterlagen für das Jahr 2022 und 2023 (lediglich in verkürzter Form) liegen mir vor.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist der Reparaturfonds derzeit mit etwa € 167.000,-- dotiert (für die Wohnanlage Bäumle 2a,b,c).

Die Hausverwaltung EGGER Immobilienverwaltung, Mäder (05523 53830) führt in einem Mail an mich insbesondere an, daß kurzfristig mit keinen

wesentlichen Investitionen zu rechnen ist. Jedoch seien gemäß Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 30.01.2024 insbesondere das Dach, die Wintergärten und die Balkone in einem keinem guten Zustand; entsprechende Mehrheiten für eine Sanierung sind nicht gefunden worden. Bei Gefahr in Verzug müßte gehandelt werden.

Andere ausstehende wesentliche Investitionen / Sanierungen udgl. sind nicht bekannt bzw. wurden nicht bekanntgegeben.

Ein Auszug aus dem Energieausweis gemäß dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht vor.

Die Wohnung wird zum Besichtigungszeitpunkt von Roberto BADARACCO (nach dessen Angaben lediglich kurzfristig) bewohnt. Ein allfälliger Mietvertrag oder dergleichen wurde mir nicht vorgelegt.

Gemäß Angaben der Wohnungsnachbarn (Karoline BLUM und Franz STEINAUER) wird die Wohnung W 1 fallweise zu „Ferien-“ bzw. „Familienzwecken“ zur Verfügung gestellt.

So sei Roberto BADARACCO, der Freund der Nichte von Karoline BLUM, gestattet worden, die Wohnung W 1 zu nutzen.

Auch im Sommer zur Festspielzeit sei die Wohnung immer wieder an Philharmoniker zur Verfügung gestellt worden. Ein Zettel in der Wohnung W 1 mit der Telefonnummer der Karoline BLUM (als Kontaktperson) unterlegt diese Vorgehensweise.

2. Bewertung

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller in den vorigen Ausführungen getroffenen Feststellungen bzw. Annahmen und aufgrund der Erfahrungen des Sachverständigen auch als Immobilienmakler und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am derzeitigen Realitätenmarkt.

Zudem wurden tatsächliche Verkäufe von ähnlichen Wohnungen im (Groß) Raum Lochau bzw. im Allgemeinen (in der näheren Umgebung) und insbesondere von derartigen Wohnungen analysiert.

Die von mir vorgenommenen Bewertungen in

- **Lochau** am / im / in der Am Tannenbach, Bahnhofstraße, Gehren, Haggen, Rebhügel sowie in
- **Hörbranz** unter anderem im / in der Alemannengasse, Allgäustraße, Am Berg, Heribrandstraße, Lochauer Straße, Staudachgasse, Straußenweg

finden in dieser Verkehrswertermittlung Berücksichtigung.

Prinzipiell können derartige Wohnungen sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung verwendet werden; beide Nutzungsarten werden in der Praxis im gleichen Verhältnis vorkommen.

Ich bewerte die **Wohnung W 1** mit dem **Tiefgaragenplatz** in **Lochau, Bäumle 2a,b,c** sowohl nach dem **Sachwert-** als auch nach dem **Ertragswert-Verfahren** und zwar **im gleichen Verhältnis (1:1)**.

Ev. mietrechtliche Einflüsse (kündigungsgeschützte Mietverhältnisse etc.) oder Nutzungsrechte udgl. werden in diese Bewertung nicht einbezogen. Auf die besondere „Zurverfügungstellung“ der Wohnung W 1 und die Vermietung des Tiefgaragenplatzes wird nochmals hingewiesen.

Es soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, daß derzeit insbesondere

- hochvolatile Märkte aktuelle Immobilientransaktionen bestimmen,
- der „verrückte“ Markt (besondere Vorliebe, Wunsch nach Rendite ...) zunehmend preisrelevant wird,
- und
- ein Teil der Marktteilnehmer (potentielles Marktpublikum) aus persönlichen Überlegungen (Vermögensveranlagung, Risikostreuung...) bereit ist, mehr als den „objektiven Wert“ einer Immobilie zu bezahlen, ohne daß dieses Käuferverhalten dem Charakter der besonderen Vorliebe folgen würde.

Meinerseits wird zudem darauf hingewiesen,

- daß angesichts der Unsicherheit einzelner - in die Bewertung einfließender - Faktoren das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Diese Faktoren betreffen vor allem die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen. Der Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben;
- daß der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, daß ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Zugleich wird meinerseits insbesondere auf die „besondere“ Art der Zurverfügungstellung der (Wohnung) W 1 und die mangelnde Berücksichtigung des Wintergartens in der vorliegenden Nutzwertfestsetzung aufmerksam gemacht.

Insbesondere aufgrund der getroffenen **Annahmen** bzw. des **Alters**, des **Bauzustandes**, der **Lage**, der **Ausrichtung** und der **Ausstattung** nehme ich auch angesichts **möglicher zukünftiger Sanierungen** (insbesondere Dach, Wintergärten, Balkone) eine **negative Marktanpassung** von **10%** vor und erachte den nachstehend errechneten **Verkehrswert** der **Wohnung W 1** mit dem **Tiefgaragenplatz** in **Lochau, Bäumle 2c** als **angemessen** bzw. **marktgerecht**.

Die Bewertung erfolgt ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Es wird auf eine Veräußerung im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** abgestellt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. „Liebhaberpreise“ oder Preise, die sich auf die besondere Vorliebe beziehen werden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, sehr wohl finden die Lage u.ä. in der Bewertung Beachtung.

Die Bewertung erfolgt zum **30.04.2024** als den Besichtigungstag.

EZ	Gst-Nr.	Eigentümer	Wertminderungen	Flächenwidmung
		Adresse		
1122	.56 + 130/2	Dr. Helene SCHMIDT-LEVAR (01.06.1947) (BLNr. 37). 158 / 4.350 Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an W 1. Wohnung W 1 in Lochau, Bäumle 2c.		BM Baumischgebiet
Sachwertverfahren				
anteiliges Grundstück für W 1		m² à	*	
<i>Bebauungsabschlag (grob und pauschal)</i>		3.517	€ 1.200,00	€ 4.220.400,00
		0%		€ -
				€ 4.220.400,00
davon anteilig (fiktiv)		158 /	4.350 Anteile	€ 153.292,69
Bauwert (etwa m² à **				
Wohnung W 1	EG	64,76	€ 3.600,00	€ 233.136,00 86,30%
Wintergarten	EG		pauschal € 18.000,00	6,66%
Tiefgaragenplatz			pauschal € 19.000,00	7,03%
			€ 270.136,00	100,00%
gemischte (Alters)Wertminderung ***		-37,00%	-€ 99.950,32	€ 170.185,68
Küche ...		stellt mA aufgrund des Alters keinen Wert mehr dar		€ -
Sachwert				€ 323.478,37
Ertragswertverfahren				
		etwa m² à		
Wohnung W 1	64,76	€ 12,00	€ 777,12	fiktive monatliche, nachhaltige (Netto)Miete
Tiefgaragenplatz		pauschal	€ 70,00	fiktive monatliche, nachhaltige (Netto)Miete
			€ 847,12	
		12	€ 10.165,44	fiktive jährliche, nachhaltige (Netto)Miete
		-23,00%	-€ 2.338,05	Abschlag für Mietausfall, Instandhaltung ...
€ 153.292,69		-1,50%	-€ 2.299,39	abzüglich (anteilige) Bodenwertverzinsung
			€ 5.528,00	
Restnutzungsdauer etwa 60 Jahre, Kap.zins 2,5%				
	Vervielfältiger	30,91	€ 170.870,43	
			€ 153.292,69	zuzüglich anteiliger Bodenwert
Ertragswert			€ 324.163,12	
Zusammenfassung				
Sachwert		1	€ 323.478,37	€ 323.478,37
Ertragswert		1	€ 324.163,12	€ 324.163,12
				€ 647.641,49
dividiert durch		2		€ 323.820,75
(dringendste) Investitionen, Sanierungen ...			€ -	
verlorener Bauaufwand			€ -	
marktmäßige Anpassung		-10,00%	-€ 32.382,07	mögliche zukünftige Sanierungen ...
Verkehrswert			€ 291.438,67	€ 4.222,34 je m² Wohnfläche W 1. € 18.000,00 Tiefgaragenplatz

* ... In Lochau sind die Preise für (unbebaute) Grundstücke in dieser Lage (Ortsmitte) gemäß Aussage der Gemeinde Lochau und auch aufgrund unserer Erfahrungen in einer Größenordnung bis etwa € 1.200,- (und auch darüber bei sehr schönen und unbebauten Lagen) als ortsüblich anzusehen. Insbesondere aufgrund der großzügigen Verbauung, der Grundstücksgröße und angesichts der Knappheit an derartigen Grundstücken erachten wir einen Grundstückspreis von € 1.200,- je m² als angemessen. Der Bebauungsabschlag entspricht den fiktiven Abbruchkosten; wird aufgrund des de facto kaum vorhandenen Angebots an (unbebauten) Grundstücken nicht gerechnet.

** ... In diesen Preisansätzen je m² (siehe auch Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, S. 301f.) sind insbesondere die Wertansätze für die Allgemeinflächen, den Kellerraum bzw. die (anteiligen) großflächigen Außenanlagen bereits beinhaltet. Das Flächenausmaß der Wohnung beruht insbesondere auf der zur Verfügung gestellten Nutzwertberechnung, den Auskünften der Hausverwaltung bzw. auf den Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Person. Die in der Nutzwertberechnung enthaltene Flächenaufstellung wurde bei der Besichtigung auf Plausibilität überprüft und in diesem Umfang als für in Ordnung befunden.

*** ... Wertminderung gemäß Alter, beschriebenem/r Bauzustand und Bauweise bzw. Ausstattung - Alter etwa 36 Jahre, voraussichtliche Restnutzungsdauer im besichtigten Zustand etwa 60 Jahre.

Die Bewertung erfolgt zum 30.04.2024 als den Besichtigungstag.

3. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den **rechtlichen Gegebenheiten** und **tatsächlichen Eigenschaften**, der **sonstigen Beschaffenheit** und der **Lage der Liegenschaften ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Aufgrund der getroffenen Annahmen bzw. Feststellungen und der oben angeführten Berechnungen beträgt der **Verkehrswert** der **158 / 4350 Anteile** der **Dr. Helene SCHMIDT-LEVAR** (01.06.1947) (BLNr. 37) an der Liegenschaft in **EZ 1122** verbunden mit dem **Wohnungseigentum an W 1** der **KG Lochau** zum **30.04.2024** als den Besichtigungstag

zu 69 E 574/24 s

KG Lochau - BG Bregenz

EZ 1122 mit Gst-Nr. .56 + 130/2

158 / 4350 Anteile (BLNr. 37)

verbunden mit dem **Wohnungseigentum an W 1**

W 1

€ 291.438,67

gerundet

€ 291.000,--

Hard, den 29. Mai 2024.

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Veronika Schmidt
geb. 04.07.1975
Erlaufstraße 18/7
2344 Maria Enzersdorf

vertreten durch Rechtsanwalt

Dr. Tassilo Wallentin, LL.M.
Gonzagagasse 14/10, 1010 Wien
Tel.: 01 533 36 95-0, Fax: 01 533 36 95 30
(Zeichen: SchmVe/SchmHe-4)

Verpflichtete Partei

Dr. Helene Schmidt-Levar
geb. 01.06.1947
Hegergasse 9/12
1030 Wien

Wegen: EUR 308.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Zwangsversteigerung betreffend:

EZ 1122 GB 91117 Lochau B-LNR 37 Anteile 158/4350

1. Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 28. Februar 2024 bewilligten Versteigerung der oben genannten Liegenschaft bzw Liegenschaftsanteile wird die Schätzung dieser Liegenschaft bzw Liegenschaftsanteile angeordnet.

Zugleich mit der Schätzung ist das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben zu beschreiben und zu schätzen (§ 140 Abs 3 EO).

2. Zum Sachverständigen wurde **Mag. Dr. Thomas Allgäuer**, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Adresse: 6923 Lauterach, Bundesstraße 32a, eMail: office@allgaeuer-realitaeten.at, Telefon: +43 5574 84233-12, Code: **W445374**, bestellt.

3. Der Sachverständige wird beauftragt, die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, beizuschaffen; das sind

insbesondere Unterlagen über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben-) Bescheide mit dinglicher Wirkung (§ 141 Abs 2 EO).

Zudem wird auf die Bestimmung des § 141 Abs 4 EO hingewiesen, wonach in das Gutachten auch ein Lageplan und bei Gebäuden auch ein Grundriss sowie zumindest ein Bild aufzunehmen sind.

Das Gutachten ist binnen zwei Monaten nach der Besichtigung einfach in schriftlicher, gebundener Ausfertigung zu erstatten; weiters hat der Sachverständige dem Gericht das Gutachten sowie eine Kurzfassung hiervon auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

4. Die Besichtigung der Liegenschaft findet am Dienstag, 30.04.2024 um 14.00 Uhr statt. Der Sachverständige wird ersucht, sich zu dieser Zeit bei der Liegenschaft einzufinden.

5. Die verpflichtete Partei hat dem Sachverständigen alle für die Schätzung nötigen Unterlagen zu übergeben und alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen. Die verpflichtete Partei wird zudem aufgefordert, zum Schätzungstermin allfällige Bestandsverträge vorzulegen und dem Sachverständigen (allenfalls in Kopie) zu übergeben.

6. Außerdem wird die verpflichtete Partei aufgefordert, die bezeichnete Liegenschaft samt Zubehör vom Sachverständigen sowie von den in § 141 Abs 3 EO genannten Personen besichtigen zu lassen und ihnen Zutritt zu ermöglichen sowie allfällige Dritte (Mieter und/oder Pächter) vom Termin zu verständigen. Diese Dritte haben verschlossene Haus- und/oder Wohnungstüren zu öffnen.

Sollten verschlossene Haus- und/oder Wohnungstüren nicht geöffnet werden, erfolgt ein neuerlicher Termin zwecks Öffnung der Türen unter Zuziehung des Gerichtsvollziehers, der berechtigt ist, verschlossene Haus- und/oder Wohnungstüren durch einen Schlosser zwangsweise öffnen zu lassen oder zur Beseitigung eines Widerstandes polizeiliche Unterstützung anzufordern (§ 141 Abs 3a EO sowie §§ 26, 26a Abs 2 und Abs 3 EO).

7. Sämtliche Behörden, insbesondere die Bezirkshauptmannschaft Bregenz und das zuständige Gemeindeamt, sowie beteiligte Dritte haben dem Sachverständigen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und an der Befundaufnahme mitzuwirken (§ 140 Abs 2 letzter Satz EO).

Begründung:

Gemäß §§ 140, 141 EO ist spruchgemäß zu beschließen.

Hinweis:

Zur Deckung der Gebühren des Sachverständigen erliegt beim Bezirksgericht Bregenz ein Kostenvorschuss von EUR 4.000,00. Auf die Warnpflicht des Sachverständigen bei Überschreitung dieses Betrages wird hingewiesen (§ 25 Abs 1a GebAG).

Rechtsmittelbelehrung:

Gemäß § 239 Abs 1 Z 2 EO findet gegen diesen Beschluss ein Rekurs nicht statt.

Bezirksgericht Bregenz, Abteilung 6
Bregenz, 21. März 2024
Mag. Dr. Christian Röthlin, Richter

Elektronische Ausfertigung gemäß § 79 Abs 1 GOG

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91117 Lochau
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 1122

Letzte TZ 1039/2024

W = Wohnung Top-Nr

L = Lager Top-Nr

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.56	GST-Fläche	454	
	Bauf.(10)	270	
	Gärten(10)	184	Bäumle 2b
130/2	GST-Fläche	3063	
	Bauf.(10)	337	
	Gärten(10)	1817	
	Sonst(40)	909	Bäumle 2c
			Bäumle 2a
GESAMTFLÄCHE		3517	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 140/4350

Bernhard Artur Pritzi

GEB: 1969-04-12 ADR: Wellenau 3, Lochau 6911

c 760/1989 Wohnungseigentum an W 3

d 1697/1991 Kaufvertrag 1990-11-09 Eigentumsrecht

f 187/1993 Belastungs- und Veräußerungsverbot

7 ANTEIL: 156/4350

Rosmarie Wiunig

GEB: 1949-09-13 ADR: Bäumle 2a, Lochau 6911

c 760/1989 Wohnungseigentum an W 6

g 3529/1999 IM RANG 2839/1999 Kaufvertrag 1999-04-22 Eigentumsrecht

h 9298/2015 Adressenänderung

8 ANTEIL: 146/4350

AJE GmbH (FN 77123 t)

ADR: Landstr. 57, Lochau 6911

c 760/1989 Wohnungseigentum an W 7

e 4219/2010 Einbringungsvertrag 2009-11-19 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 172/4350

Dr. Walter Bantel

GEB: 1961-09-28 ADR: Rucksteig 66, Möggers 6900

c 760/1989 Wohnungseigentum an W 8

d 369/1990 Kaufvertrag 1989-10-20 Eigentumsrecht

e gelöscht

- 10 ANTEIL: 134/4350
Waltraud Berkmann
GEB: 1963-04-06 ADR: Reutegasse 46, Bregenz 6900
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 9
e 432/1997 IM RANG 10173/1996 Kaufvertrag 1996-11-26 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 134/4350
Helmut Walter Fleisch
GEB: 1951-06-11 ADR: Churerstr. 15, Götzis 6840
a 760/1989 Kaufvertrag 1988-11-28 Eigentumsrecht
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 10
- 12 ANTEIL: 170/4350
Margarete Schmid
GEB: 1944-01-24 ADR: Landstr. 2, Lochau 6911
c 760/1989 Wohnungseigentum an W 11
g 1850/2007 Tauschvertrag 2007-01-10 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 146/4350
Gerhard Pritzi
GEB: 1962-05-27 ADR: Landstraße 46, Lochau 6911
c 760/1989 Wohnungseigentum an W 12
g 1623/2001 Kaufvertrag 1999-03-25 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 14 ANTEIL: 148/4350
Bernhard Pritzi
GEB: 1969-04-12 ADR: Laimgrubenweg 5 B, Bregenz 6900
c 760/1989 Wohnungseigentum an W 13
g 182/2012 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht
- 15 ANTEIL: 184/4350
Eduard Otto Moosbrugger
GEB: 1940-12-28 ADR: Bahnhofstr. 46, Lochau 6911
a 760/1989 Kaufvertrag 1988-11-28 Eigentumsrecht
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 14
d 4022/2005 Kaufvertrag 1997-08-25, Beschluss 2005-05-30 Eigentumsrecht
e 4022/2005 Berichtigung gem §§ 9 ff WEG 2002
- 16 ANTEIL: 134/4350
Angelika Boss
GEB: 1963-05-08 ADR: Wagenweg 19, Schruns 6780
c 760/1989 Wohnungseigentum an W 15
d 2415/1989 Kaufvertrag 1989-02-02 Eigentumsrecht
e gelöscht
- 17 ANTEIL: 134/4350
Markus Pritzi
GEB: 1975-02-01 ADR: Wellenau 3, Lochau 6911
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 16
e 4228/1999 IM RANG 7442/1998 Kaufvertrag 1998-10-20 Eigentumsrecht
f 4228/1999 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 19 ANTEIL: 148/4350
Andrea Maria Moosbrugger
GEB: 1959-08-11 ADR: Bäumle 2a, Lochau 6911
a 760/1989 Kaufvertrag 1988-11-28 Eigentumsrecht
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 18
d gelöscht
- 20 ANTEIL: 248/4350
Roman Hammerer
GEB: 1966-04-01 ADR: Robert-Schumann-Str. 9a, Dornbirn 6850
c 760/1989 Wohnungseigentum an W 19
d 5999/1989 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
g 6461/2007 Kaufvertrag 2007-08-30 Eigentumsrecht
- 23 ANTEIL: 222/4350
Christophorus Johannes Andreas Schmid

- GEB: 1961-05-11 ADR: Bäumle 2b, Lochau 6911
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 21
d 1850/2007 Tauschvertrag 2007-01-10 Eigentumsrecht
- 25 ANTEIL: 149/4350
Josef Wüstner
GEB: 1949-09-08 ADR: Riese 380, Schopponau 6886
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 23
e 8564/1995 IM RANG 7040/1995 Kaufvertrag 1995-07-26 Eigentumsrecht
f 8564/1995 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 26 ANTEIL: 149/4350
Monika Wüstner-Troyer
GEB: 1953-12-16 ADR: Riese 380, Schopponau 6886
b 760/1989 Wohnungseigentum an W 23
e 8564/1995 IM RANG 7040/1995 Kaufvertrag 1995-07-26 Eigentumsrecht
f 8564/1995 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 27 ANTEIL: 238/4350
Sabine Beer
GEB: 1947-05-27 ADR: Bäumle 2a, Lochau 6911
c 760/1989 Wohnungseigentum an W 24
d 3875/1989 Kaufvertrag 1989-03-30 Eigentumsrecht
f gelöscht
- 28 ANTEIL: 36/4350
Sigfried Paupers
GEB: 1968-02-17 ADR: Lerchenfeldstr. 21a, Lustenau 6890
c 760/1989 Wohnungseigentum an L 25
d 5999/1989 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975
e 4022/2005 Beschluss 2005-05-30 Berichtigung gem §§ 9 ff WEG 2002
g 3429/2007 Kaufvertrag 2007-05-30 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 8/4350
Dr. Mario Herbst
GEB: 1980-06-22 ADR: Alberlochstraße 27/5, Lochau 6911
c 760/1989 Wohnungseigentum an L 26
g 6272/2015 Kaufvertrag 2015-07-02 Eigentumsrecht
- 34 ANTEIL: 292/4350
Claudia Mäser
GEB: 1975-05-09 ADR: Wingatstr. 6a, Dornbirn 6850
a 760/1989 Wohnungseigentum an W 20
c 4252/1999 Übergabsvertrag 1999-03-31 Eigentumsrecht
d gelöscht
- 37 ANTEIL: 158/4350
Dr. Helene Schmidt-Levar
GEB: 1947-06-01 ADR: Hegerg. 9, Wien 1030
a 760/1989 Wohnungseigentum an W 1
b 1608/1990 Kaufvertrag 1989-11-28 Eigentumsrecht
c 11149/1994 gerichtl Vergleich 1992-12-15 Eigentumsrecht
d 11149/1994 Zusammenziehung der Anteile
e gelöscht
- 38 ANTEIL: 70/4350
Dipl.-Ing. Wilhelm Brugger
GEB: 1950-06-18 ADR: Gorishalde 9, Thüringen 6712
a 760/1989 Wohnungseigentum an W 4
b 2455/2010 IM RANG 1850/2010 Kaufvertrag 2010-03-12 Eigentumsrecht
c 2455/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 70/4350
Eva Brugger
GEB: 1956-10-11 ADR: Gorishalde 9, Thüringen 6712
a 760/1989 Wohnungseigentum an W 4
b 2455/2010 IM RANG 1850/2010 Kaufvertrag 2010-03-12 Eigentumsrecht
c 2455/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

42 ANTEIL: 182/4350
 Franz Johann Steinauer
 GEB: 1966-05-21 ADR: Bäumle 2c, Lochau 6911
 a 760/1989 Wohnungseigentum an W 2
 b 2327/1990 Kaufvertrag 1990-02-21 Eigentumsrecht
 c 323/2018 Amtsbestätigung 2017-12-27 Eigentumsrecht
 d 323/2018 Zusammenziehung der Anteile

43 ANTEIL: 230/4350
 Mag. Bernhard Ruetz
 GEB: 1975-06-05 ADR: Wimmatweg 4, Rankweil 6830
 a 760/1989 Wohnungseigentum an W 22
 b 5618/2021 Kaufvertrag 2021-06-29 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 172/4350
 Lucas Thomas Rührnschopf
 GEB: 1995-03-18 ADR: Am Reutelebach 16, Lochau 6911
 a 760/1989 Wohnungseigentum an W 17
 b 5296/2022 IM RANG 2671/2022 Kaufvertrag 2022-04-14, Kaufvertrag
 2022-06-09 Eigentumsrecht
 d 1231/2023 Adressenänderung

45 ANTEIL: 180/4350
 Sarah Anne Pritzi
 GEB: 2003-02-03 ADR: Im Bäumle 2a/5, Lochau 6911
 a 760/1989 Wohnungseigentum an W 5
 b 2243/2023 Schenkungsvertrag 2023-01-05 Eigentumsrecht
 c 2243/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 825/1912
 REALLAST auf Gst .56 130/2 der Erhaltung der Trink- und
 Nutzwasserleitung zum Gst .56 sowie Schadenersatzverzicht
 gem Pkt II Revers 1912-05-24 für
 Österreichischen Bundesschatz
 b 5983/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 119

2 a 825/1912
 DIENSTBARKEIT der Duldung von Arbeiten auf Gst .56 130/2
 gem Pkt II Revers 1912-05-24 für
 Österreichischen Bundesschatz
 b 5983/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 119

67 auf Anteil B-LNR 4
 a 2232/1991 Schuldschein und Pfandurkunde 1991-01-16
 PFANDRECHT 577.000,--
 8,82 % Z, 9,82 % VuZZ, NGS 144.000,-- für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
 b gelöscht

89 auf Anteil B-LNR 17
 a 4228/1999
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 a) Pritzi Urban (25.3.1939)
 b) Pritzi Zäzilia (8.12.1935)

99 auf Anteil B-LNR 23
 a 3092/2007 Pfandurkunde 2007-05-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
 für
 Bank Austria Creditanstalt AG

108 auf Anteil B-LNR 43
 a 6245/2021 Pfandurkunde 2021-07-16
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für Raiffeisenbank Bodensee-Leiblachtal eGen (FN 63256z)

b gelöscht

109 auf Anteil B-LNR 13

a 3441/2022 Pfandurkunde 2022-03-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 413.000,--
 für Raiffeisenbank Bodensee-Leiblachtal eGen (FN 63256z)

c 3441/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2584 KG 91113 Hörbranz C-LNR 9
 EZ 1122 KG 91117 Lochau C-LNR 109

110 auf Anteil B-LNR 44

a 5513/2022 Pfandurkunde 2022-07-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 244.900,--
 für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

111 auf Anteil B-LNR 45

a 2243/2023
 FRUCHTGENUSSRECHT gem. Pkt. XI. Schenkungsvertrag
 2023-01-05 für Volker Pritzi geb 1966-02-28

112 auf Anteil B-LNR 45

a 2243/2023
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. Pkt. XII.
 Schenkungsvertrag 2023-01-05 für
 Volker Pritzi geb 1966-02-28

113 auf Anteil B-LNR 37

a 4460/2023 Pfandurkunde 2023-07-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
 für Raiffeisenbank Bodensee-Leiblachtal eGen (FN 63256z)

114 auf Anteil B-LNR 37

a 5927/2023 Vergleich 2023-07-07
 PFANDRECHT vollstr. EUR 308.000,--
 4 % Z aus EUR 308.000,-- ab 16.10.2023
 Antragskosten EUR 6.244,82 für
 Veronika Schmidt, geb. 4.7.1975 (9 E 2717/23w)

115 auf Anteil B-LNR 37

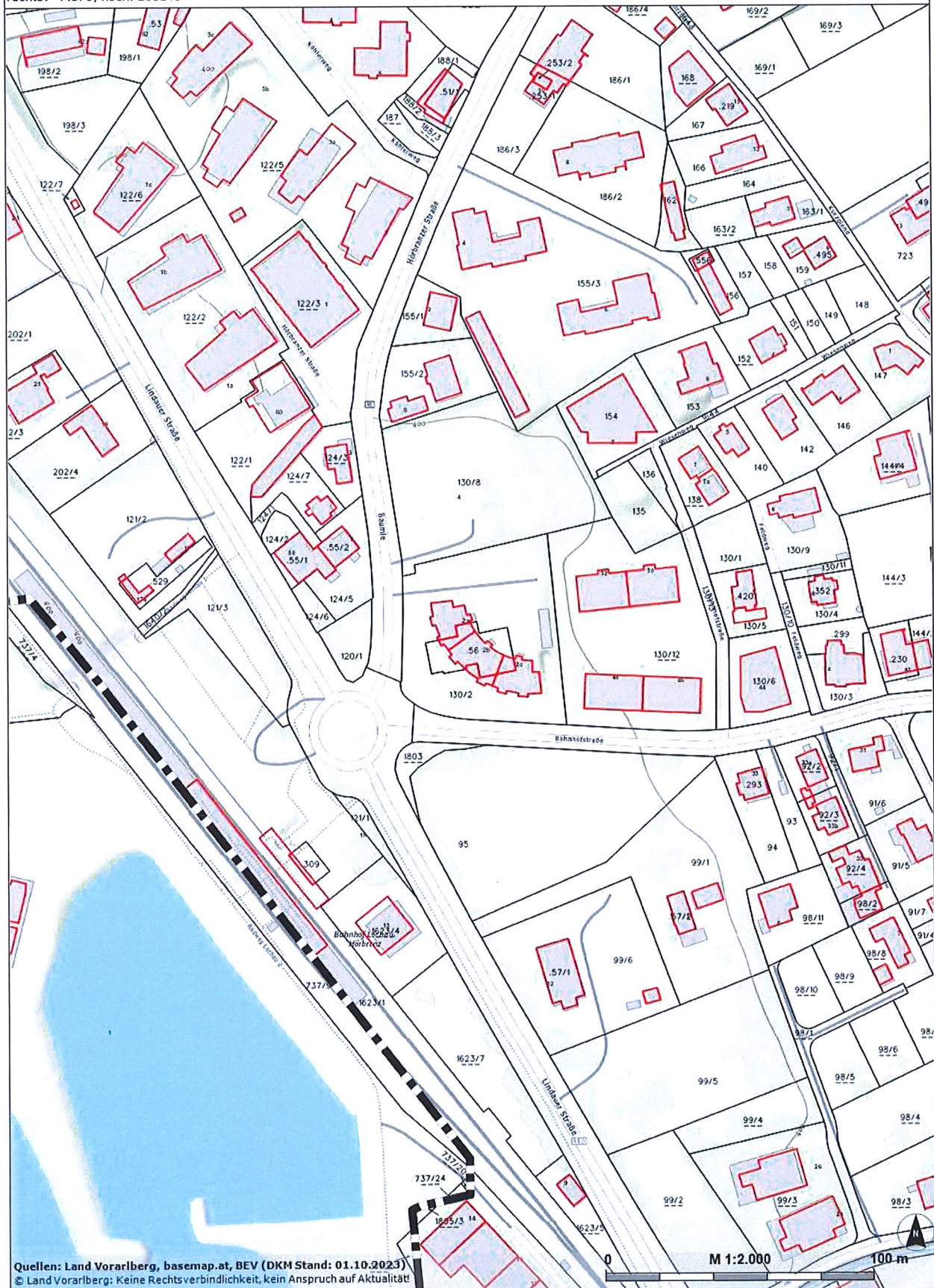
a 1039/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 308.000,-- samt Zinsen und
 Kosten lt. Beschluss vom 28.2.2024 für Veronika Schmitdt,
 geb. 4.7.1975 (69 E 574/24s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

rechts: -44570; hoch: 266140

rechts: -44228; hoch: 266140



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2023)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

rechts: -44570; hoch: 265668

rechts: -44228; hoch: 265668

Karte erstellt am: 20.03.2024

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -44572; hoch: 266139

rechts: -44230; hoch: 266139



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2023)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

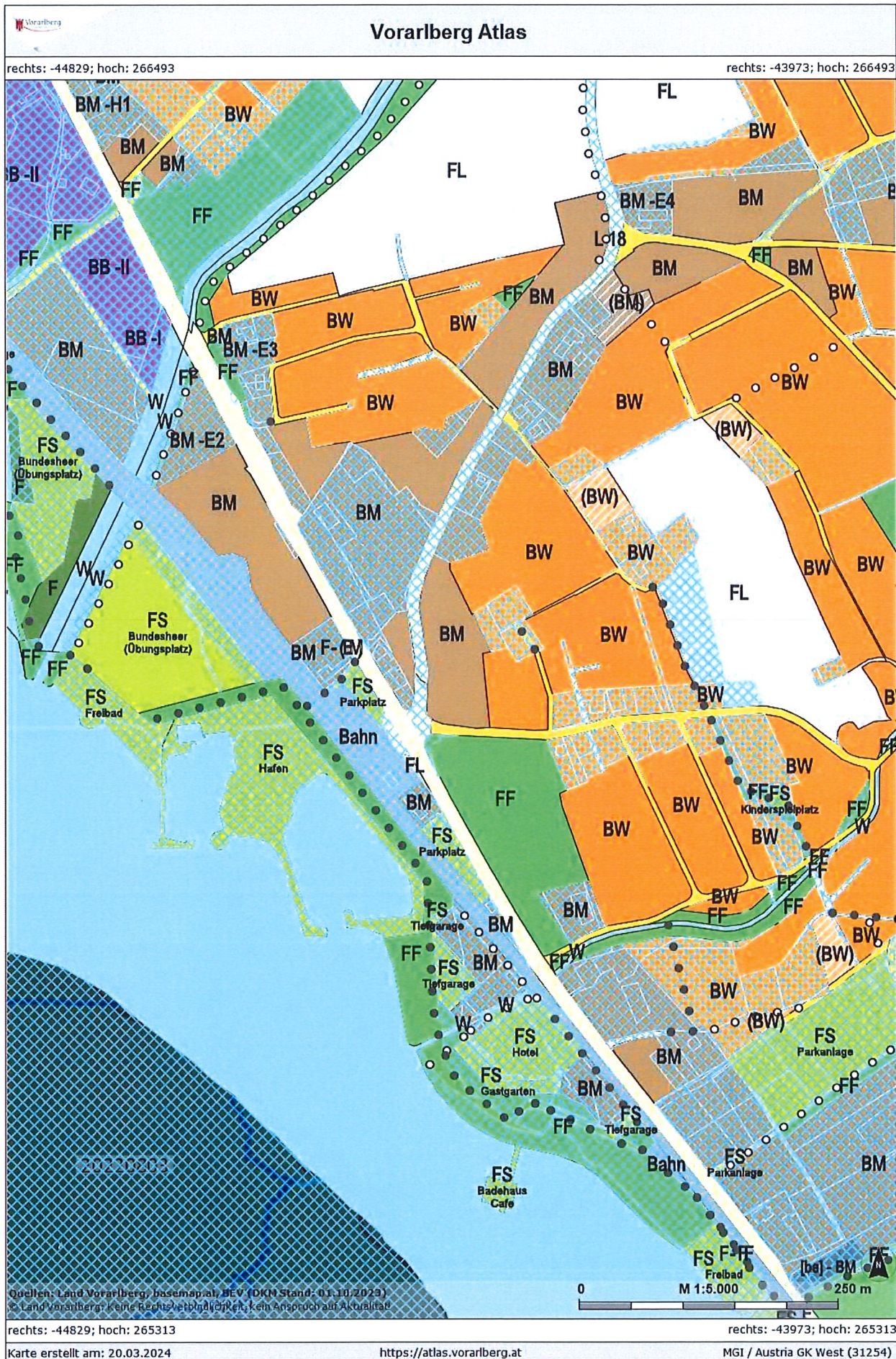
rechts: -44572; hoch: 265667

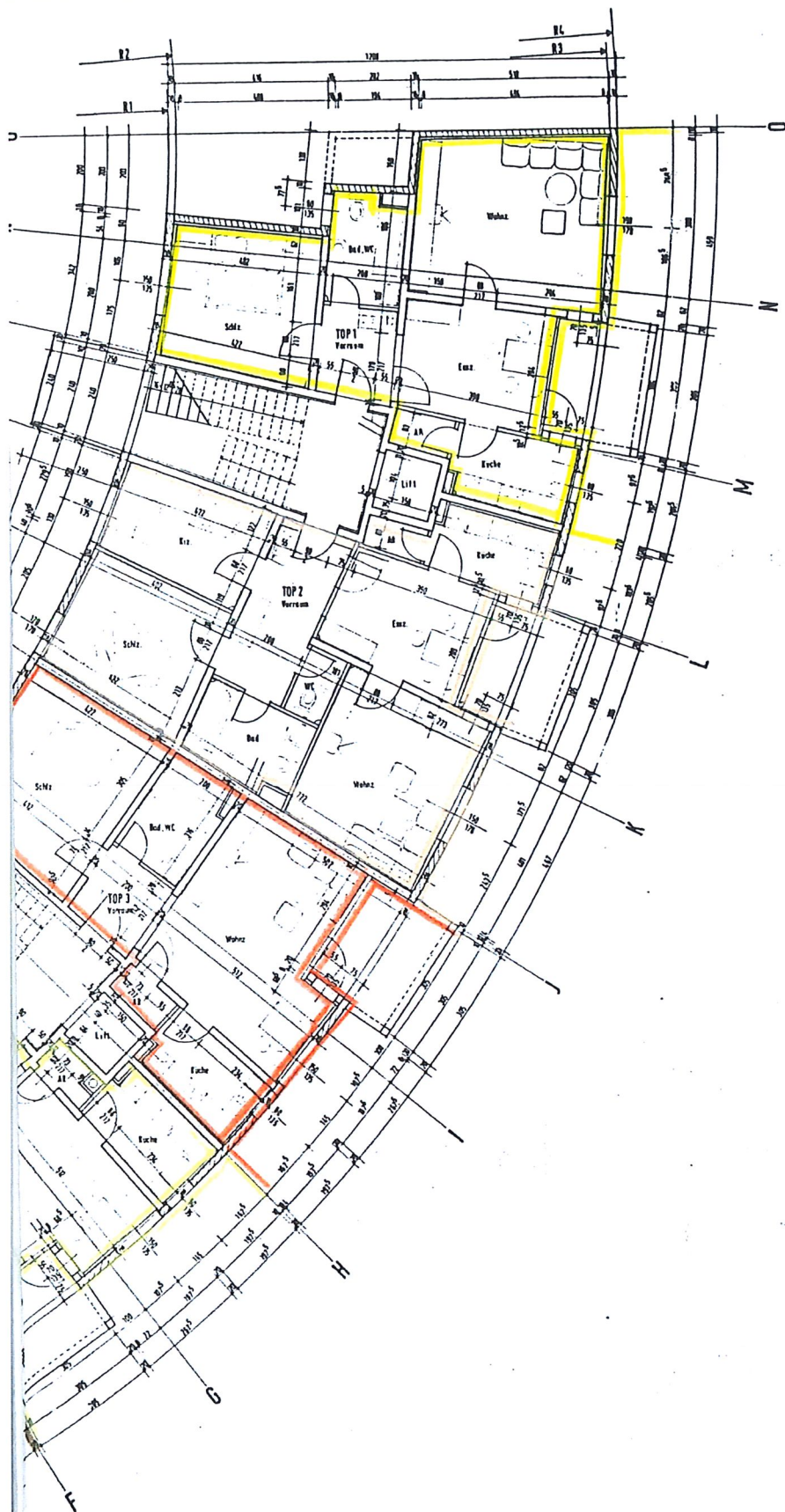
Karte erstellt am: 20.03.2024

<https://atlas.vorarlberg.at>

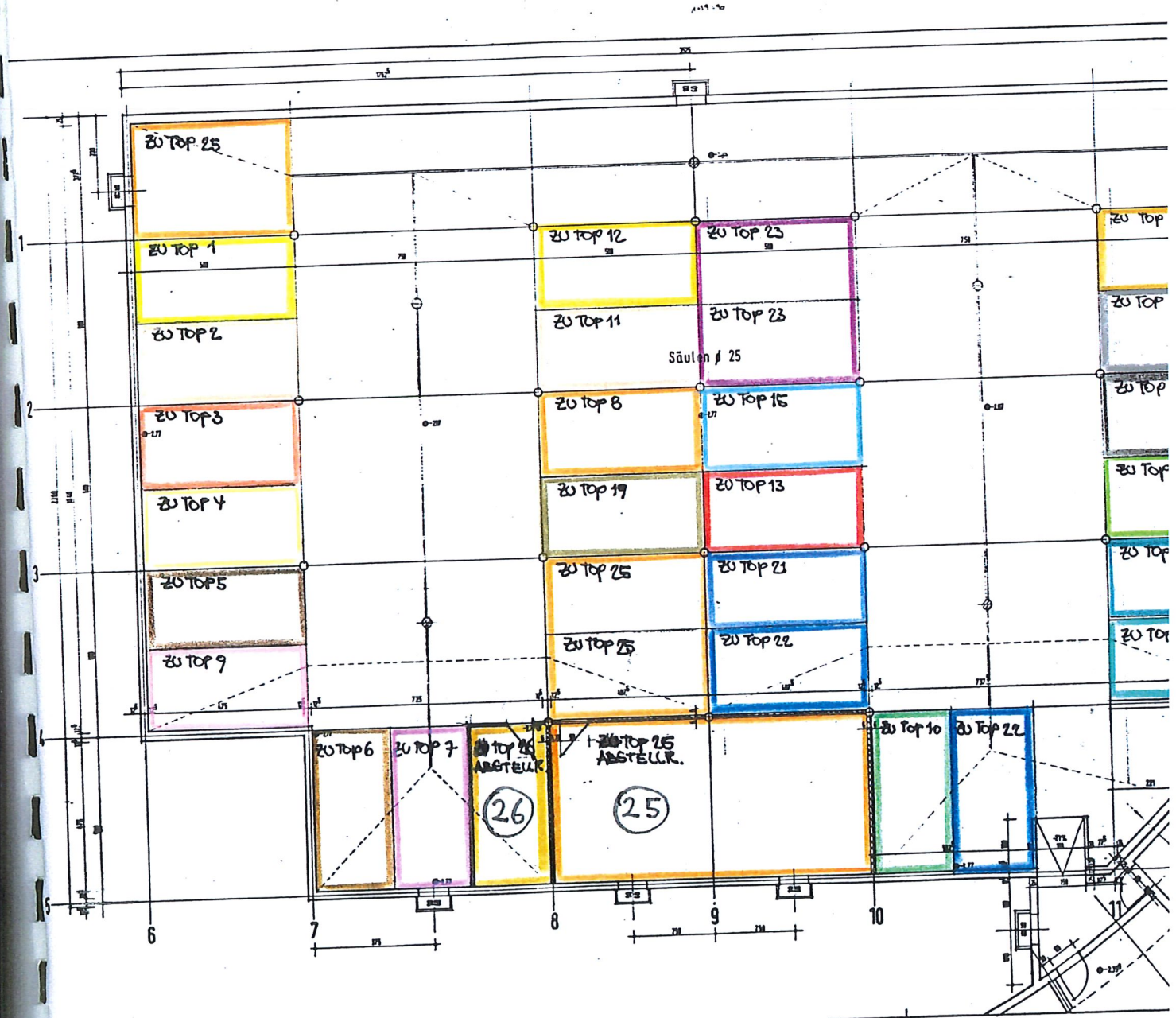
rechts: -44230; hoch: 265667

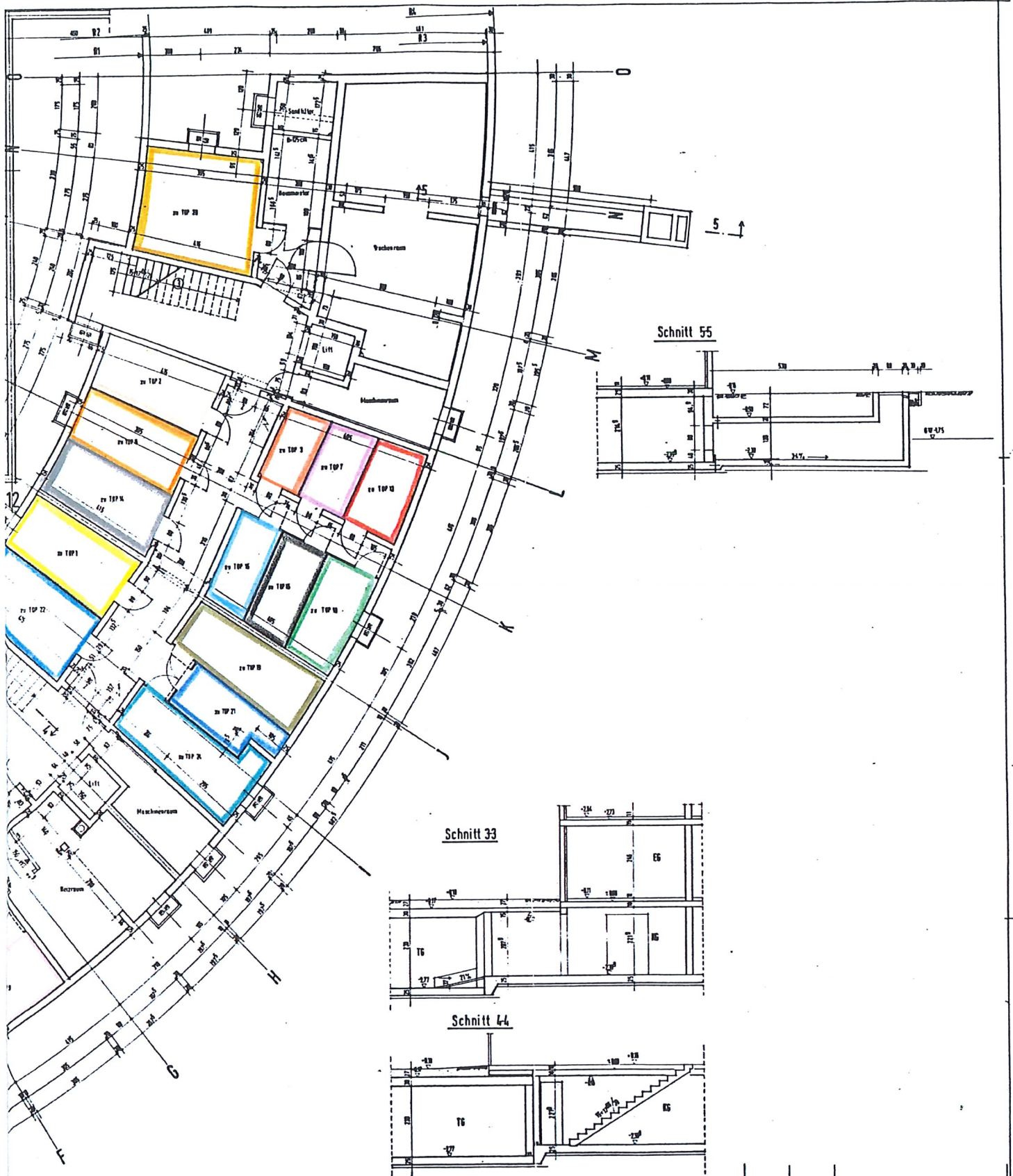
MGI / Austria GK West (31254)



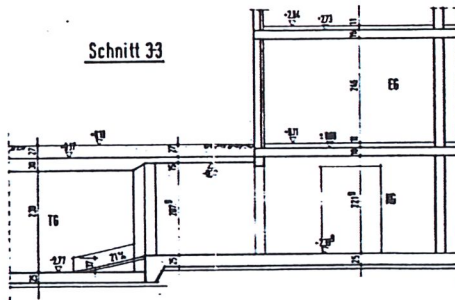


Datum	Verfasser	Art der Änderung
R W. RHOMBERG BAUUNTERNEHMUNG A 5001 Brugg Postfach 66 Birmensdorf 80 Tel. 051/424881		
BAUVORHABEN Wohnpark Bäumle Lochau		
Erdgeschoss 0/026/15		
M 1:50	OEZ.	OEÄ.
BREMENZ IM Juli 88		

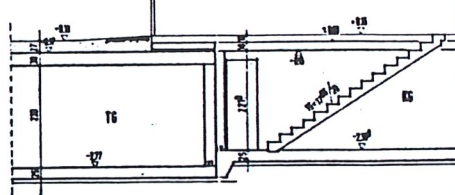




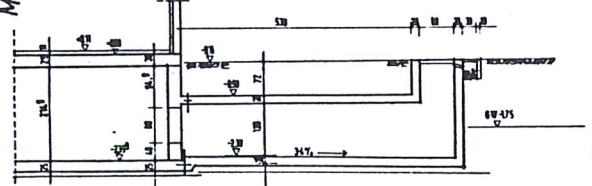
Schnitt 33



Schnitt 44



Schnitt 55



Datum	Verfasser	Art der Änderung
R. W. RHOMBERG BAUUNTERNEHMUNG A-10201 Bregenz Postfach 68 Bregenzstraße 68 Tel. 05512-20001		
BAUVORHABEN Wohnpark Bäumele Lochau		
Kellergeschoss 0/226/K		
M 1:50	GEZ.	GEA.
BREGENZ 1 im April 88		

Allgaeuer Thomas

Von: Assistenz - Egger-Immobilienverwaltung <Assistenz@egger-immobilienverwaltung.at>
Gesendet: Donnerstag, 2. Mai 2024 13:32
An: Allgaeuer Thomas
Betreff: WG: Lochau, Bäumle 2c - W 1
Anlagen: Protokoll 30012024.pdf; Versand Kostenvorschau.pdf; Planausschnitt Garten.pdf; Abrechnung 2022.pdf; Abrechnung 2023.pdf; Nutzwertgutachten Top 1.pdf; Planausschnitt.pdf; Planausschnitt Garage.pdf

Sehr geehrter Herr Allgäuer,

vielen Dank für Ihr Mail.
Antworten siehe unten in Rot.

Mit freundlichen Grüßen
Nina Mair
Assistenz der Geschäftsleitung
Egger-Immobilienverwaltung
Immobilienmanagement/Immobilientreuhand
Facility Management

assistentz@egger-immobilienverwaltung.at
www.egger-immobilienverwaltung.at

Torkelweg 28, 6841 Mäder
Tel. Nr. +43-5523-53830
Fax Nr. +43-5523-53840

Diese Nachricht und allfällige angehängte Dokumente sind vertraulich und nur für den/die Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Adressat sein, ist jede Offenlegung, Weiterleitung oder sonstige Verwendung dieser Information nicht gestattet. In diesem Fall bitte wir Sie, den Absender zu verständigen und die Information zu vernichten. Für Übermittlungsfehler oder sonstige Irrtümer bei Übermittlung übernehmen wir keine Haftung

Von: Allgaeuer Thomas <t@allgaeuer-realitaeten.at>
Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 15:07
An: Office - Egger-Immobilienverwaltung <Office@egger-immobilienverwaltung.at>
Betreff: Lochau, Bäumle 2c - W 1

Sehr geehrte Frau EGGER,
sehr geehrter Herr EGGER,

ich bin vom BG Bregenz in der Exekution gegen Dr Helene SCHMIDT-LEVAR beauftragt worden, die Wohnung W 1 in Lochau, Bäumle 2c zu schätzen (siehe Anhang).

Diesbezüglich wende ich mich an EGGER Immobilienverwaltung als den Hausverwalter.

Ich bitte Sie höflich mir folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- Auszug aus dem Nutzwertgutachten, aus dem ersichtlich ist, was zur W 1 gehört – siehe Anhang
- Plan der Wohnung – siehe Anhang
- Betriebskostenabrechnung 2022 und 2023 der W 1 und Vorschau 2024, Stand des Reparaturfonds bzw dessen Verwendung – siehe Anhang | Stand Rep Fonds derzeit bei ca. € 167.000,--
- Letztes Protokoll der ETV – siehe Anhang
- Schäden udgl der Wohnanlage, die in nächster Zeit zu erledigen sind (wenn nicht aus Protokoll schon ersichtlich) – derzeit sind keine weiteren Sanierungen, welche nicht im Protokoll angeführt sind geplant.

Alle Angaben ohne Gewähr und Haftung.

Ich bedanke mich schon im voraus herzlich für Ihre Bemühungen.

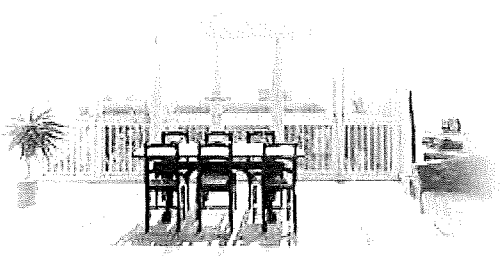
Mit freundlichen Grüßen

Dr Thomas ALLGÄUER

**ETWAS BESONDERES**

Ihr Partner mit Handschlagqualität

- Realitäten
- Sachverständiger
- Wohnbau / Bauträger



Dr. Allgäuer
Realitäten GmbH



Eine gute Adresse für Ihre Immobilie.

6823 Lauterach, Bundesstr. 32 a Tel. 05524 / 84 233, Fax 05524 / 84 233
6890 Feldkirch, Rastlepark 1a Tel. 05522 / 73 713

office@allgaeuer-realitaeten.at
www.allgaeuer-realitaeten.at

<http://www.allgaeuer-realitaeten.at/etwas-besonderes/>

Protokoll der Eigentümer/Innen Versammlung
WEG Bäumele 2a-c, Lochau - Akt Nr. 138/T
30.01.2024 / 17:30 Uhr – Austriahaus Bregenz

1. Begrüßung, Feststellen der Beschlussfähigkeit

Herr Jochen Egger begrüßt die Anwesenden Eigentümer/Innen und stellt die Beschlussfähigkeit mit insgesamt 2.532 NW von 4.350 NW (Nutzwertanteilen) fest. Somit ist die Eigentümer/Innen Versammlung in Hinsicht auf einfache Mehrheitsbeschlüsse beschlussfähig. Die Unterschriftenliste (inkl. Vollmachten) liegt zur Einsichtnahme in der Hausverwaltung auf.

2. Information Novelle Wohnungseigentumsgesetz

Herr Egger weist auf die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes, in Bezug auf die Mehrheitsbeschlüsse (§24 Abs 4 Satz 1 u. 2) hin. Aufgrund der Änderung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 01.07.2022 für die Beschlussfassungen in der Eigentümergemeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG).

3. Beschlussfassung Druckhaltesystem

Seitens eines Eigentümer/In wurde der Wunsch geäußert eine automatisches Druckhaltesystem installieren zu lassen. Hintergrund ist, dass immer wieder zu Beginn oder unter der Heizperiode, trotz Wartung der Heizanlage, der Druck abfällt und somit seine Wohnung bis zur Wiederherstellung des notwendigen Druckes, kalt bleibt. Ein automatisches Druckhaltesystem sollte dies verhindern und den Druck automatisch ausgleichen, damit dieses Problem gelöst ist. Es liegt ein Angebot vor des Hausinstallateurs (Stand 05/2023) – Kostenpunkt ca. Euro 15.168,43 – mit einer entsprechenden Indexanpassung ist zu rechnen. Selbstverständlich wird versucht, mehrere Angebote bei positiver Beschlussfassung einzuholen – die Vergabe erfolgt an den Best/Billigstbieter. Sollte es nicht möglich sein, mehrere Angebote zu erhalten, stimmen die Eigentümer/Innen der Vergabe an den Hausinstallateur zu.

Diskussion bezgl. Notwendigkeit und Erläuterungen der Betroffenen Eigentümer/Innen.

Beschlussfassung:

JA: 2.532 NW von 4.350 NW

NEIN: 0 NW von 4.350 NW

Somit ist eine Mehrheit gegeben für diesen Beschluss – der Auftrag kann vergeben werden.

4. Beschlussfassung weitere Vorgehensweise Teppiche

Seitens eines Eigentümer/In wurde der Wunsch geäußert (auf der letzten Eigentümer/Innen Versammlung) die Teppiche auszutauschen oder zu reinigen. Die Angebote und Muster der Reinigung bzw. Tausch der Teppiche inkl. Kosten wurde im Februar 2022 an alle Eigentümer/Innen versandt. Es konnte keine Mehrheit für eine Variante gefunden werden. Heute soll die weitere Vorgangsweise besprochen und beschlossen werden.

Diskussion bezgl. der weiteren Vorgangsweise. Aufgrund der Varianten (verschiedene Anbieter für die Reinigung – aufgrund der Forderung von Eigentümer/Innen dies anzuführen und auswählen zu lassen), war zwar eine Mehrheit für die Reinigung, jedoch keine Mehrheit für einen Anbieter. Die Eigentümer wünschen sich die Reinigung der Teppiche (damaliger Kostenpunkt ca. Euro 1.600,--) pro Haus. Die Vergabe soll an den Best/Billigstbieter erfolgen. Die Angebote sollen aktualisiert werden.

Egger – Immobilienverwaltung, Jochen Egger

6841 Mäder, Torkelweg 28, Tel Nr. +43/5523/53830, Fax Nr. +43/5523/53840, UID: ATU 61377058

Beschlussfassung der angeführten Vorgangsweise (Reinigung der Teppiche und Vergabe an den Best/Billigstbieter):

JA: 2.532 NW von 4.350 NW

NEIN: 0 NW von 4.350 NW

Somit ist eine Mehrheit gegeben für diesen Beschluss – der Auftrag kann vergeben werden.

5. Beschlussfassung weitere Vorgangsweise Beleuchtung Tiefgarage

Ein Eigentümer/Innen hat den Wunsch geäußert inkl. Bitte dies auf der Eigentümer/Innen Versammlung zu besprechen bzw. beschließen zu lassen – das die Tiefgaragenbeleuchtung erneuert bzw. heller gemacht wird. Nachdem es gemäß EU Beschluss keine bestehenden Leuchten mehr gibt bzw. produziert werden dürfen – wäre ein Austausch der kompletten Leuchten notwendig (LED).

Diskussion der weiteren Vorgangsweise:

Derzeit sind noch genügend Reserve Leuchten vorrätig – ein Austausch ist derzeit nicht notwendig – jedoch geht es um die Beleuchtung bei der Tiefgarage Richtung Fahrradraum – hier ist keine Beleuchtung vorhanden und deshalb eine Gefahrenstelle gegeben. Hier wünschen sich die Eigentümer die Anbringung einer einzigen Leuchte. Die Arbeiten einer Leuchte sind Regearbeiten des Haus elektrikers. Der Elektriker soll sich bei Top 2 melden

Beschlussfassung der oben angeführten Vorgangsweise:

JA: 2.532 NW von 4.350 NW

NEIN: 0 NW von 4.350 NW

Somit ist eine Mehrheit gegeben für diesen Beschluss – der Auftrag kann vergeben werden.

6. Beschlussfassung Sanierung Balkone (Loggias) bzw. Terrassen und Abdichtung

Auszug aus dem Protokoll Jahr 2022

Die zuständige Firma für die Dachwartung (Dachdecker und Spengler) hat wiederum auf den schlechten Zustand der Dächer, Balkone und Terrassen hingewiesen. Diesbezüglich verweist die Verwaltung auch auf die Sitzung im Jahr 12.02.2020.

Auszug aus dem Protokoll vom 12.02.2020:

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Protokoll der Sitzung (durchgeführt von der Vorverwaltung – Kofler) – Punkt 2.1 – vom 29.08.2019. Zusammenfassung – die Sanierung aller Terrassen ist lt. Gutachter unumgänglich und dringend notwendig. Die Sanierung hätte im Jahr 2020 durchgeführt werden sollen. Diesbezüglich wurde noch kein Beschluss gefasst. Die Sanierungskosten betragen ca. Euro 140.000,-- lt. Information Vorverwaltung. Die Abwicklung erfolgt über eine Bauleitung. Herr Egger weist darauf hin, sollte es dazu kommen, dass Gefahr in Verzug ist, kein Beschluss von Seitens der Hausverwaltung notwendig ist – die Arbeiten dürfen ohne Beschluss in Auftrag gegeben werden. Nach längerer Diskussion wird folgender Beschluss gefasst.

Beschlussfassung: 1.934 NW von 4.350 NW stimmen für die Sanierung lt. Sanierungskonzept der Vorverwaltung – Gegenstimmen: 586 NW stimmen gegen die Sanierung. Somit ist keine Mehrheit gegeben und der Auftrag darf nicht vergeben werden.

Hinweis: die Verwaltung kann keine Haftung übernehmen für etwaige Schäden aufgrund einer Ablehnung der Sanierung. Wir verweisen auf die bereits bekannten Gutachten, in denen eine Sanierung aller Terrassen als unumgänglich dargestellt wird. Auf Wunsch der Eigentümer/Innen findet eine erneute Beschlussfassung per Umlaufbeschluss statt. Die Hausverwaltung wird diesen in den nächsten Wochen versenden. Dieser Umlaufbeschluss wurde durchgeführt – und es hat wiederum keine Mehrheit für die Sanierung gegeben. – siehe auch Schriftverkehr (an alle Eigentümer/Innen) vom 27.03.2020.

Nach eingehender Diskussion wurde folgende Vorgangsweise von den Eigentümer/Innen gewünscht.

Vorlage eines Richtpreises für die Sanierung, auf der nächsten Versammlung.

Homepage: www.egger-immobilienverwaltung.at

Email: office@egger-immobilienverwaltung.at

Die Verwaltung hat das Angebot der Fa. Wolf Spenglerei aus dem Jahr 2019 aktualisieren lassen:

Vergleich Kosten Jahr 2019: ca. Euro 212.236,44

Kosten Angebot aktualisiert Jahr 2023: ca. Euro 289.472,40

Hinweis: die Angebote bzw. Vorgaben wurden noch durch die „alte“ Hausverwaltung eingeholt – diese wurden von uns aktualisiert. Bisher hat es keine Mehrheit für eine Sanierung gegeben. Eine Sondervorschreibung wird notwendig sein, für die diese Sanierung. Stand Rep. Fonds ca. Euro 150.000,--. Wie auf der letzten Sitzung besprochen, soll die weitere Vorgangsweise auf dieser Sitzung besprochen und beschlossen werden.

Grundsätzlich: nach wie vor ist die Marktlage gerade bei den Spengler sehr angespannt – die Auftragsbücher sind bei den meisten noch bis Ende Jahr 2024 voll – auch bei einem positiven Beschluss ist die Ausführung eines derartig komplexen Sanierung nicht gewährleistet. Ebenfalls sind derzeit nach wie vor kaum Angebote zu erhalten.

Grundsätzlich empfiehlt die Verwaltung bei einem derartigen Projekt eine Fachfirma zu beauftragen die das gesamte als Bauleitung überwacht, Ausschreibungen vornimmt und entsprechend abwickelt.

Diskussion der weiteren Vorgangsweise.

Die Eigentümer/Innen berichten, dass derzeit keine weiteren Wassereintritte zu vermeiden sind – mitunter kann daher noch abgewartet werden. Daher wird der Antrag gestellt, dieses Projekt derzeit generell aufzuschieben bis die Notwendigkeit besteht. Hinweis der Verwaltung: sollte in den nächsten Jahren „Gefahr in Verzug“ sein oder eine Sanierung unaufschiebbar sein – werden die Eigentümer/Innen umgehend informiert – ebenfalls sollte dann aus Sicht der Verwaltung das gesamte Projekt komplett neu eruiert werden – da die bisherigen Daten und Fakten aus den Angaben und Angebote der Vorverwaltung stammen.

Alle Anwesenden Eigentümer/Innen stimmen mit 2.532 NW von 4.350 NW dieser besprochenen Vorgangsweise zu, dass das Projekt derzeit verschoben werden soll.

7. Beschlussfassung Attikaverblechung (lose)

Bei insgesamt 6 Tops sollte die Attikaverblechung erneuert werden. Angebot der Fa. Wolf Spenglerei liegt vor – Kostenpunkt ca. Euro 2.998,80 (Stand 12/2022) – Indexierung des Angebotes muss beachtet werden und wird bei Auftragsvergabe erfolgen.

Auf Dauer könnten mitunter Schäden entstehen, wenn dies nicht durchgeführt wird. Bitte beachten Sie, dass Sie bei der Zustimmung zu diesem Beschluss auch zustimmen, dass mitunter nur ein Angebot des Haus Spenglers vorliegt (aufgrund der aktuellen Situation am Markt) – dem wird ausdrücklich zugestimmt

Diskussion bezgl. Notwendigkeit

Beschlussfassung:

JA: 2.532 NW von 4.350 NW

NEIN: 0 NW von 4.350 NW

Somit ist eine Mehrheit gegeben für diese Beschluss – der Auftrag kann vergeben werden.

8. Allfälliges

Briefkästen: diese sehen „schlimm“ aus bzw. sind in einem desolaten Zustand – was kann hier gemacht werden?

Eingehende Diskussion bezgl. der weitere Vorgangsweise, damit die Briefkästen wieder auf „Stand“ gebracht werden können bzw. saniert und einheitlich beschriftet.

Die Verwaltung holt ein Angebot bei der Fa. Neurauter ein – für die Beschriftung der Anlage (Tausch aller Schilder). Im darauf folgenden Umlaufbeschluss soll festgehalten werden, dass zukünftig jeder für den Tausch der Schilder bei der Fa. Neurauter selbständig verantwortlich ist – und nur die Schilder die Fa. Neurauter zur Wahrung eines Gesamtbildes

angebracht werden dürfen. Eventuell gibt es eine Firma die die Briefkästen saniert? Dies ist wahrscheinlich eher schwierig – da mitunter Ersatzteile fehlen. Die Verwaltung wird dem nachgehen. Fehlende Schraube bei einer „Klappe“ wird vor Ort versucht zu reparieren.

Eingangsbereich Wohnanlage (der einzelnen Häuser): diese sind in einem desolaten nicht mehr ansehnlichen Zustand. Es wurde ausführlich über die Möglichkeit der Sanierung diskutiert – unter anderem wurde das Thema abschleifen und malen andiskutiert – diesbezüglich stellt sich die Frage der Haltbarkeit – der Rost wird umgehend wieder ersichtlich werden. Bei einem Haus wurde eine „Verkleidung“ angebracht – dies hat zumindest derzeit zu einer Verbesserung geführt. Es wird direkt vor Ort versucht eine Lösung zu finden – sollte dies nicht möglich sein (Lösung vor Ort), wird die Verwaltung informiert und diese wird versuchen mit einem Fachmann eine Lösung für die Verbesserung der Situation zu erwirken.

Eigenverantwortung: Eigentümer/Innen appellieren an ALLE, sich der Eigenverantwortung bewusst zu sein – dies betrifft unter anderem das Malen der Fensterrahmen – da diese ansonsten morsch werden – viele sind dem schon nachgekommen, aber es gibt noch einige Fenster die im Ursprungszustand sind. Ebenfalls sind Silikonfugen – Wartungsfugen und müssen gewartet werden (im Bad, etc.) – sollte ein Schaden aufgrund desolater Silikonfugen entstehen, kann die Versicherung Regress fordern bzw. aus der Leistung austreten.

E- Mobilität: Auf Wunsch der Eigentümer informiert Herr Egger darüber, dass von Seiten der VKW mehrere Varianten angeboten werden – wie z.B.: Einzel- oder Gemeinschaftslösungen. Für die Umsetzung der Gemeinschaftslösung ist ein Mehrheitsbeschluss unter Berücksichtigung gewisser Voraussetzungen notwendig. Bei der Gemeinschaftslösung handelt es sich um eine technische Gemeinschaftslösung für die Liegenschaft. Die Gemeinschaftslösung bezieht jeden interessierten Wohnungseigentümer ein und ist auch auf eine künftige Erweiterung ausgerichtet. Die Nutzung der Ladeinfrastruktur steht jedem Wohnungseigentümer offen. Für eine Umsetzung wird die notwendige Infrastruktur (Lademanagement) inkl. Netzzugang von Seiten der VKW benötigt. Des Weiteren wird eine Lehrverrohrung durch einen Elektriker, zu jedem Tiefgaragenplatz verlegt und ein Verteilerkasten z.B.: im Trockenraum aufgestellt. Eine Brandabschottung wird nach Abschluss der Arbeiten vorgenommen.

Jeder Wohnungseigentümer kann nach Umsetzung der Gemeinschaftslösung eine Wallbox (Privat) bei der VKW mieten oder kaufen. Die Kosten werden mit dem jeweiligen Nutzer (Privat) über einen separaten Stromzähler abgerechnet. Die Förderung in Bezug auf die Wallbox muss von jedem Privat beantragt werden. Bitte beachten Sie, dass ausschließlich der Kauf einer Wallbox gefördert wird.

Die Umsetzungskosten belaufen sich auf ca. € 20.000,-- bis € 30.000,-- (Angaben ohne Gewähr) und wären je nach Größenordnung über den Reparaturfond gedeckt. Sollte die Investition nicht gedeckt sein – wäre eine Sondervorschreibung notwendig. Förderung wird angestrebt – eventuell kann mitunter eine Förderung von bis zu ca. 50% erhalten werden (Angaben ohne Gewähr) Die Kostenaufteilung erfolgt anteilmäßig (Wohnung u. TG).

Für die Umsetzung ist ein Mehrheitsbeschluss notwendig.

E-Auto / Feuerversicherung: Grundsätzlich gilt dasselbe, wie wenn ein sonstiges KFZ in Brand geraten würde. Der Schaden wäre über die Feuerversicherung (in Gebäudeversicherung enthalten) gedeckt. Wenn der Eigentümer des E-Autos ein Verschulden am Brandausbruch trifft (weil die Anlage nicht fachgerecht installiert oder bedient wurde), wäre eine Haftung/Regress denkbar. Für die Fahrzeuge in der Garage gilt: sofern kein Verschulden vorliegt, ist eine Kasko erforderlich (dies ist auch im Brandfall eines sonstigen KFZ der Fall).

Hinweis Einzellösung/Einzelladestation: Sollte sich die Eigentümergemeinschaft entscheiden, eine Gemeinschaftslösung umzusetzen, MUSS die Einzelplatzlösung außer Betrieb genommen und sich der Gemeinschaftslösung angeschlossen werden. Der betreffende Eigentümer/Innen der über eine Einzellösung verfügt, hat kein Stimmrecht in Bezug auf für die Gemeinschaftslösung und muss die Investitionskosten mittragen. Generell Hinweis: bei einer Einzelplatzlösung muss derjenige Eigentümer der dies installiert (auf eigene Kosten) – die Eigentümergemeinschaft (Alle) informieren. Es gilt dann die 2 monatige Einspruchsfrist – erst dann kann er die Installation durchführen.

Balkon/Wintergarten Top 15: Der Eigentümer/In des Top 15 informiert die Eigentümer/Innen über den desolaten Zustand seines Balkons/Wintergarten. Der Balkon/Wintergarten wurde bisher weder saniert noch umgebaut oder verändert – befindet sich somit noch im Ursprungszustand. Es besteht ein massives Problem. Es kommt schon zu Materialabtragungen, die Eisen rosten und sind ersichtlich, Undichtheit, etc. Fenster können nicht mehr geöffnet werden und der gesamte Zustand ist untragbar. Der Eigentümer/In von Top 15 lädt die Eigentümer/Innen ein, sich selber ein Bild zu machen.

Grundsätzlich: die Vorverwaltung hat schon mehrmals versucht eine generelle Sanierung der Balkone und Wintergärten durchzuführen. Dies wurde auch schon mehrmals besprochen bzw. versucht ein Beschluss herbeizuführen, was bisher nicht gelungen wird.

Diskussion bezgl. der weiteren Vorgangsweise:

Alle anwesenden Eigentümer/Innen stellen fest, dass eine Sanierung der betroffenen Balkone/Wintergärten unumgänglich ist – jedoch soll keine generelle Sanierung durchgeführt werden, sondern nur die dringend notwendigsten Balkone/Wintergärten.

Vorschlag/Empfehlung der Verwaltung:

Eine Sanierung ist dringend notwendig, nachdem bei einer derartigen Sanierung mehrere Facharbeiten ineinander greifen ist eine entsprechende Erfahrung der ausführenden Firmen und Bauleitung notwendig. Mit der Fa. Gebr. Keckeis (Lustenau) haben wir in der Vergangenheit genau derartige Herausforderungen gelöst und mehrere Anlagen saniert. Es kommt ein Bauleiter nimmt mitunter Fachfirmen und wenn notwendig Gutachter mit und erstellt ein komplettes Sanierungsangebot unter Bauaufsicht (sollte ein Gutachten notwendig sein – wird dies entsprechend erstellt und verrechnet).

Die Eigentümer/Innen der betroffenen Balkone/Wintergärten sollen sich bei der Verwaltung **bis spätestens 27.02.2024 schriftlich (mittels Email) melden**, damit wir dies an eine Fachfirma weiterleiten können und eine Bestandsaufnahmen inkl. Erstellung eines Sanierungsangebotes vorgelegt wird – dieses wiederum wird den Eigentümer/Innen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wichtig: es sollten sich nur diejenigen melden, deren Balkon/Wintergarten auch tatsächlich desolat ist (Rost alleine ist nicht ausreichend für eine umfangreiche Sanierung). Es soll aus Kostengründen keine generelle Sanierung aller Balkone, Wintergärten erfolgen, sondern nur bei denen es auch derzeit tatsächlich notwendig ist.

Alle anwesenden Eigentümer/Innen begrüßen den Vorschlag und dieser soll umgesetzt werden.

Somit wird diese besprochene Vorgangsweise umgesetzt und die Verwaltung wird sich darum kümmern, sobald feststeht, welche Balkone/Wintergärten betroffen sind. Bitte beachten Sie, dass es derzeit bei den Fachfirmen zu langen Wartezeiten kommt. Das dann folgende Sanierungskonzept/Angebot wird den Eigentümer/Innen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Schlüsselkasten: es wird die Anbringung eines Schlüsselkastens vor Ort diskutiert – dieser Punkt wird derzeit jedoch nicht weiter verfolgt.

Jochen Egger bedankt sich bei den Anwesenden für die angenehme und konstruktive Sitzung – Sollte irgendwelche Wünsche, Anregungen, Beschwerden sein – bitte gleich bei uns melden, damit wir uns darum kümmern können.

Ende der offiziellen Versammlung 19:00 Uhr.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:



Jochen Egger
Egger-Immobilienverwaltung

Dieses Protokoll wurde von Herrn Egger im Laufe der Versammlung durch handschriftliche Notizen festgehalten und nach bestem Wissen reingeschrieben.
Rechtsmittelbelehrung: Jeder Miteigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag dieser Beschlüsse mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer beim Bezirksgericht in Außerstreitsachen zu richtenden Antrag verlagen, dass die Rechtsunwirksamkeit dieser Beschlüsse wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung können überdies ab Bekanntmachung der Beschlüsse angefochten werden bzw. bei nicht ordnungsgemäßer Verständigung des Miteigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand binnen 6 Monate.

Ende der Frist für Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung: 1 Monat

Ende der Frist für Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung: 3 Monate

Ende der Frist für Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung bei nicht ordnungsgemäßer Verständigung von der Beschlussfassung: 6 Monate

Anmerkung der Hausverwaltung: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs. 4 WEG). Bei Abstimmungspunkten die ordnungsgemäß angekündigt wurden, ist die Versammlung beschlussfähig, wenn die Voraussetzungen lt. WEG § 24 Abs.4 erfüllt werden. Diejenigen Wohnungseigentümer, die ihre Stimme bereits bei der Versammlung abgegeben haben, sind an ihr Stimmverhalten gebunden, da sämtlichen Wohnungseigentümern durch die ordnungsgemäße Verständigung über die Versammlung, Gelegenheit der Äußerung eingeräumt wurde. Die Miteigentümer, welche bei der Versammlung nicht erschienen sind, werden aufgefordert sich innerhalb einer Frist schriftlich zu äußern. Aushang der Beschlüsse: 06.02.2024

Frau
Dr. Helene Christine Schmidt-Levar
Hegergasse 9
1030 Wien

Mäder, Dezember 2023
Akt.Nr.:138/K

Kostenvorschau – Schätzung 2024

WEG Bäumle 2a-c, Lochau

Sehr geehrte Frau Dr. Schmidt-Levar,

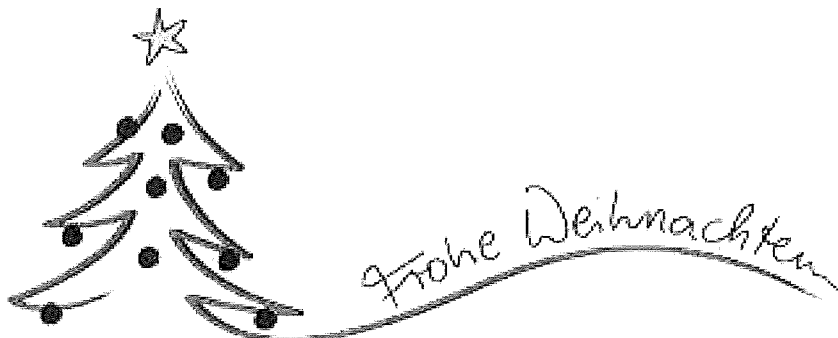
wir dürfen Ihnen in der Anlage die Kostenvorschau 2024 übermitteln. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nur um eine Schätzung handelt und aus gesetzlichen Vorgaben übermittelt werden muss.

Wir bedanken uns für die Zusammenarbeit im Jahr 2023 und wünschen Ihnen ganz besonders eine friedliche und ruhige Adventszeit. Kommen Sie gut ins Jahr 2024. Das wünscht Ihnen das Team der Egger-Immobilienverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen



Egger-Immobilienverwaltung



Das Geheimnis der Weihnacht besteht darin,
dass wir auf unserer Suche
nach dem Großen und Außerordentlichen
auf das Unscheinbare und Kleine hingewiesen werden.

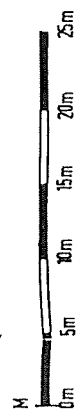
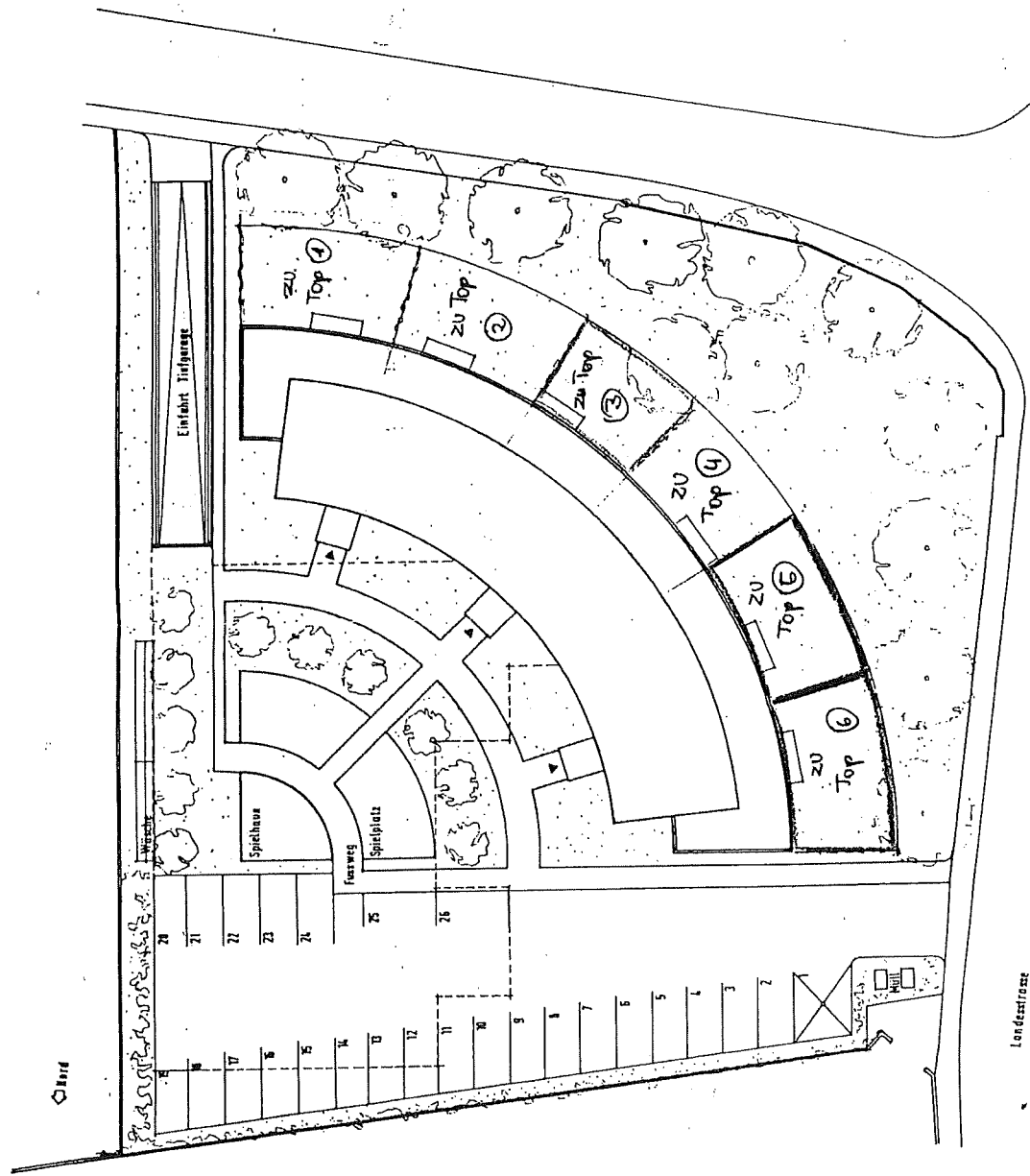
Rückseite beachten

Egger – Immobilienverwaltung, Jochen Egger

6841 Mäder, Torkelweg 28, Tel Nr. +43/5523/53830, Fax Nr. +43/5523/53840, UID: ATU 61377058

Eigentümergeinschaft Bäumle 2a-c 6911 Lochau Wirtschaftsplan 2024 - Schätzung			
A U S G A B E N	%- Satz	gesamt	MWSt in €
Grundsteuer	10%	€ 3.600,00	€ 360,00
Gebäudeversicherung	10%	€ 4.050,00	€ 405,00
Strom allgemein	10%	€ 1.700,00	€ 170,00
Instandhaltung	10%	€ 6.200,00	€ 620,00
Sanierung	10%	€ 150.000,00	€ 15.000,00
Instandhaltung	20%	€ 520,00	€ 104,00
Hausverwaltung	10%	€ 7.551,74	€ 755,17
Reinigung/Hausmeister u. Winterdienst	10%	€ 18.900,00	€ 1.890,00
Allgemeiner Aufwand	10%	€ 730,00	€ 73,00
Spesen des Geldverkehrs	10%	€ 300,00	€ 30,00
Wasser/Kanalgebühren	10%	€ 6.600,00	€ 660,00
Müllgebühren	10%	€ 1.050,00	€ 105,00
Heizung	20%	€ 16.000,00	€ 3.200,00
Heiznebenkosten	20%	€ 2.650,00	€ 530,00
Ausgaben lt. GuV		€ 219.851,74	€ 23.902,17
<u>Aufwand der keine Ausgaben darstellt</u>			
Reparatur-Rücklage	0%	€ 35.000,00	€ -
Gesamtaufwand (netto)		€ 254.851,74	€ 23.902,17
Gesamtaufwand (brutto)		€ 278.753,91	

Egger-Immobilienverwaltung - Erstellt im Dezember 2023
Indexanpassungen von Gebühren, Kosten, Honorare wurden, soweit bekannt, berücksichtigt
* Alle Angaben beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr! *
Etwaige Sanierungen und gesetzliche Vorgaben wurden nicht berücksichtigt



R. W. RHOMBERG BAUUNTERNEHMUNG A-5501 Engers Postfach 66 Bismarckstraße 29 Tel. 0557/424811	BAUVORHABEN WOHNPAK BÄUMLE LOCHAU			
	LAGEPLAN			
	0/026/13			
M 1:200	GEZ.	GEA.	BREMENZ IM JUNI 87	

Abschluss 2022 Akt.Nr.138/K

Eigentümergeinschaft

Bäumle 2a-c

6911 Lochau

UID Nr. ATU66097225

Abrechnung für

Top 1

Dr. Schmidt-Levar

Nutzwertanteile inkl. AP	SZ 1	4350			Nutzwertanteil	158
		Netto	Ust	Ust		
A U S G A B E N - GESAMT			20%	10%		
Grundsteuer	1	3.558,44	-	355,84	129,25	10% 12,92
Gebäudeversicherung	1	3.653,96	-	365,40	132,72	10% 13,27
Strom allgemein	1	750,18	-	75,02	27,25	10% 2,72
Strom EP	1	219,36	43,87	-	7,97	20% 1,59
Instandhaltung Allg.	1	5.399,55	-	539,96	196,12	10% 19,61
Instandhaltung Tiefgarage	1	440,00	88,00	-	15,98	20% 3,20
Instandhaltung Rep.Fond. Allg.	1	4.052,28	-	405,23	147,19	10% 14,72
Hausverwaltung	1	6.298,32	-	629,83	228,77	10% 22,88
Allgemeiner Aufwand	1	105,83	-	10,58	3,84	10% 0,38
Hausmeister / Winterdienst/ RM	1	14.355,97	-	1.435,60	521,44	10% 52,14
Müllgebühren/Werkstoffsammlung	1	907,41	-	90,74	32,96	10% 3,30
Spesen des Geldverkehrs	1	298,21	-	29,82	10,83	10% 1,08
Wasser/Kanalgebühren	1	6.950,53	-	695,05	252,46	10% 25,25
Ausgaben lt. GuV		46.990,04			1.706,76	
Reparaturrücklage	1	35.000,00			1.271,26	0% -
Gesamtaufwand (netto)		81.990,04	131,87	4.633,07	2.978,03	173,07
Gesamtaufwand (brutto)		86.754,98			3.151,10	
Direkte Kosten						
Heizkostenabr. Heizung	2	11.199,78	2.239,96	-	443,16	20% 88,63
Gesamt Techem Brutto		13.439,74			531,79	
Gesamtaufwand Brutto inkl.Techem		100.194,72			3.682,89	-
E I N N A H M E N						
Entnahme aus RepFonds Allg.	1	4.457,51			161,90	0% -
BK-Zahlungen inkl. GS Vorjahr		91.766,02			3.161,82	
Mieter/Eigentümer wechsel	-	88,00				
Gesamteinnahmen		96.135,53			3.323,72	
					359,17	Nachzahlung

Monatliche Betriebskosten ab Juni 2023

€ 328,00

Abbuchungsaufträge - werden angepasst!

Daueraufträge - bitte ändern!

BK Vorschreibung:

Betriebskosten	€ 145,45	10%	14,55
Betriebskosten	€ 51,67	20%	10,33
Reparaturfonds	€ 106,00	-	0,00

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des USIG und hat nur solange Gültigkeit,

als sie nicht durch eine geänderte Vorschreibung bzw. die Jahresrechnung ersetzt wird.

Erklärung Schlüsselzahlen (SZ)

1 Aufteilung nach Nutzwertanteilen lt. Parifizierungsgulachten

2 Aufteilung nach beheizbarer Nutzfläche

Abschluss 2023 Akt.Nr.138/K

Eigentümergeinschaft
Bäumle 2a-c
6911 Lochau
UID Nr. ATU66097225

Abrechnung für
Top 1

Dr. Schmidt-Levar

Nutzwertanteile inkl. AP		SZ 1	4350			Nutzwertanteil		158
			Netto	Ust	Ust			
				20%	10%			
A U S G A B E N - GESAMT								
Grundsteuer	1		3.558,44	-	355,84	129,25	10%	12,92
Gebäudeversicherung	1		3.653,92	-	365,39	132,72	10%	13,27
Strom allgemein	1		1.107,68	-	110,77	40,23	10%	4,02
Strom EP	1		340,67	68,13	-	12,37	20%	2,47
Instandhaltung Allg.	1		5.717,14	-	571,71	207,66	10%	20,77
Instandhaltung Tiefgarage	1		215,52	43,10	-	7,83	20%	1,57
Instandhaltung Rep.Fond. Allg.	1		6.422,52	-	642,25	233,28	10%	23,33
Instandhaltung Rep.Fond. Allg. 20%	1		259,30	51,86	-	9,42	20%	1,88
Hausverwaltung	1		6.928,20	-	692,82	251,64	10%	25,16
Allgemeiner Aufwand	1		657,30	-	65,73	23,87	10%	2,39
Hausmeister / Winterdienst/ RM	1		15.726,38	-	1.572,64	571,21	10%	57,12
Müllgebühren/Werkstoffsammlung	1		855,07	-	85,51	31,06	10%	3,11
Spesen des Geldverkehrs	1		254,74	-	25,47	9,25	10%	0,93
Wasser/Kanalgebühren	1		6.416,69	-	641,67	233,07	10%	23,31
Ausgaben lt. GuV			52.113,57			1.892,86		
Reparaturrücklage	1		35.000,04			1.271,27	0%	-
Gesamtaufwand (netto)			87.113,61	163,10	5.129,81	3.164,13		192,25
Gesamtaufwand (brutto)			92.406,52			3.356,37		
Direkte Kosten								
Heizkostenabr. Heizung	2		14.980,17	2.996,03	-	492,11	20%	98,42
Gesamt Techem Brutto			17.976,20			590,53		
Gesamtaufwand Brutto inkl.Techem			110.382,72			3.946,91		-
E I N N A H M E N								
Zinsen Giro	1		5,20			0,19	0%	-
Entnahme aus RepFonds Allg.	1		7.375,95			267,91	0%	-
BK-Zahlungen inkl. GS Vorjahr			103.907,21			3.530,00		
Gesamteinnahmen			111.288,36			3.798,10		
						148,81		Nachzahlung

Monatliche Betriebskosten ab Mai 2024 € 328,00

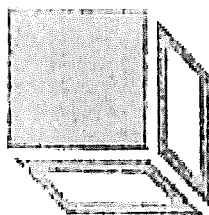
Abbuchungsaufträge - werden angepasst!
Daueraufträge - bitte ändern!

BK Vorschreibung:

Betriebskosten	€ 148,18	10%	14,82
Betriebskosten	€ 49,17	20%	9,83
Reparaturfonds	€ 106,00	-	0,00

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und hat nur solange Gültigkeit,
als sie nicht durch eine geänderte Vorschreibung bzw. die Jahresrechnung ersetzt wird.

Erklärung Schlüsselzahlen (SZ) 1 Aufteilung nach Nutzwertanteilen lt. Parifizierungsgutachten
2 Aufteilung nach beheizbarer Nutzfläche



planung
bauleitung
schätzungen
biologische
bauberatung

(./D)

siegfried schneider

1 760 / 89

Ingenieur · baumeister · allgem. gericht.-bezd. bausachverständiger
Im schiff 20
a-6873 höchst
tel. 05578/5555

bankverbindung:
raiffeisenkasse höchst
kto.-nr. 14936

datum: 88-08-18

Nr. 503/88

NUTZWERTBERECHNUNG

Berechnung der Nutzwerte nach dem
NEG 1975 BGBI. 417/85
wegen Begründung von
Wohnungseigentum

Wohnpark Hünzle, Lochau
GP 130/2) KG Lochau
BP 56

N u t z w e r t b e r e c h n u n g

1. Objekt: Wohnpark Bäumle
GP 130/2 - BP 56
L o c h a u
2. Antragsteller: Firma Rhomberg-Bau GesmbH.
Belruptstraße 59
6900 Bregenz
3. Zweck: Berechnung der Nutzwerte nach dem
WEG 1975 BGBl 417/75
wegen Begründung von Wohnungseigentum
4. zugehörige Grund-
stücke: GP 130/2) KG Lochau
BP 56
5. Lage: Im Ortsgebiet von Lochau nahe des Bahnhofs
und des Sees gelegen.
6. Grundlagen: Der Berechnung wurden zugrunde gelegt:
Bauplan 1 : 50 von
Tiefgarage
Kellergeschoß
Erdgeschoß
1. Obergeschoß (= 2. Obergeschoß)
3. Obergeschoß
Dachgeschoß

Lageplan 1 : 200

Schnitte
7. Gliederung und
Topsteilung:

Das Objekt besteht aus einem Grundbau in Form
eines Viertels einer Kreisscheibe.

Nordseitig befinden sich drei Eingänge mit Stiegenhäusern und Lift für je 8 Tops.

Diese sind auch von der Tiefgarage (Keller) zugänglich.

Ober der begrünten Tiefgarage befindet sich ein allgemeiner Spielplatz.

Auch die Autobstellplätze auf der Nordseite sind allgemein.

Gliederung:

Tiefgarage:

Autoeinstellplätze zu den TOPs 1 - 24

Top 25 mit Abstellraum, Autoeinstellplätze

TOP 26 mit Abstellraum

allgemein sind Zufahrt, Gang

Kellergeschoß:

Kellerräume zu den TOPs 1 - 24

allgemein sind: Trockenraum 1, Trockenraum 2,
Maschinenräume 1, 2, 3, Lifte
Sandfilter 1, 2
Hausmeister 1, 2
Heizraum,
Kinderwagenraum, Fahrradraum,
Gang, Stiegenhäuser

Erdgeschoß:

TOP 1: Wohnung mit: Vorraum, Bad/WC, Schlafzimmer,
Wohnzimmer, EBzimmer, Küche,
Abstellraum, Grünfläche

TOP 2: Wohnung mit: Vorraum, BAD, WC, Kinderzimmer,
Schlafzimmer, Wohnzimmer, EB-
zimmer, Küche, Abstellraum,
Grünfläche

$$B = \frac{S}{R} \quad \text{in Radiant}$$

$$B = 2 \times \sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times R$$

$$b = 2 \times \sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times r$$

$$e = R - r$$

$$A_1 = \frac{B + b}{2} \times l = \sin\left(\frac{\beta}{2}\right) (R + r) \times (R - r)$$

$$x = r - r \cdot \cos\beta = r (1 - \cos\beta)$$

$$A_2 = \frac{b \cdot x}{2} = \sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times r \times r (1 - \cos\beta)$$

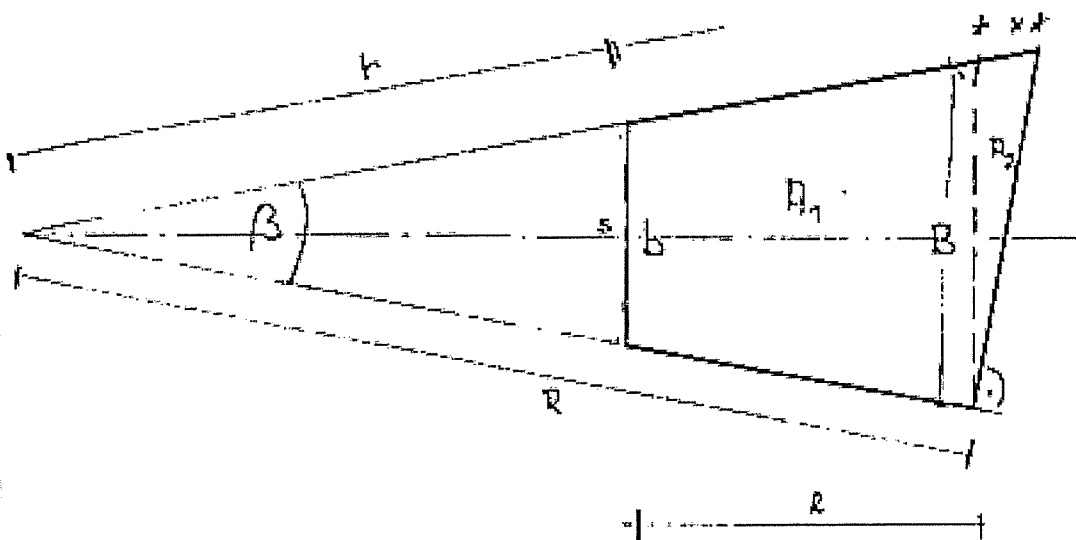
$$A_{ges} = A_1 + A_2$$

RAUM Typ B:

Innenradius begradigt

Außenwand senkrecht zu einer Seitenwand,
B sehr klein

Typ B



$$B = \frac{S}{r} \text{ in Radiant}$$

$$x = \frac{R}{\cos B} - R = R \left(\frac{1}{\cos B} - 1 \right)$$

Rest siehe vorne.

Formel zur Umrechnung des Winkels von Radiant in Gerade:

$$B (^\circ) = B (\text{rad}) \times \frac{360}{2\pi}$$

TOP 1 - Wohnung EG:

Vorraum:	$(2,20+2,45)/2 \times 2,00 =$	4,65 m ²
BAD/WC:	$(2,82+2,95)/2 \times 2,00 =$	5,77 m ²
	$- (0,35+0,40)/2 \times 0,75 = - 0,28 "$	<u>5,49 m²</u>

Schlafzimmer:

$$B = \frac{3,34}{25,18} \text{ rad}$$

$\sin \left(\frac{B}{2} \right) \times (25,26 + 29,20) \times 3,94 =$	14,22 m ²	
$\sin \left(\frac{B}{2} \right) \times 29,20 \times 29,20 \times \left(\frac{1}{\cos B} - 1 \right) =$	<u>0,50 "</u>	14,72 m ²

Wohnzimmer:

$$B = \frac{4,51}{36,82} \text{ rad}$$

Obertrag:	<u>24,86 m²</u>
-----------	----------------------------

Vortrag: 24,86 m²

$$\sin \left(\frac{3}{2} \right) \times (36,74 + 31,80) \times 4,94 = 20,72 \text{ m}^2$$

$$\sin \left(\frac{3}{2} \right) \times (31,80 \times 31,80 \times (1 - \cos 3)) = 0,46 "$$

21,18 m²

EGzimmer:

$$\beta = \frac{3,12}{35,60} \text{ rad}$$

$$\sin \left(\frac{3}{2} \right) \times (35,60 + 31,80) \times 3,80 = 11,22 \text{ m}^2$$

$$\sin \left(\frac{3}{2} \right) \times (31,80 \times 31,80 \times (1 - \cos 3)) = 0,17 "$$

11,39 m²

Küche:

$$\beta = \frac{1,98}{36,82} \text{ rad}$$

$$\sin \left(\frac{3}{2} \right) \times (36,74 + 33,50) \times 3,24 = 6,12 \text{ m}^2$$

$$- 0,60 \times 0,25 = - 0,15 "$$

5,97 "

Abstellraum: 0,85 x 1,60 = 1,36 "

Gesamtwohnnutzfläche zu TOP 1 = 64,76 m²

Grünfläche zu TOP 1:

$$\beta_1 = \frac{3,05}{37,00} \text{ rad}$$

$$\sin\left(\frac{\beta_1}{2}\right) \times (37,00 + 35,70) \times 1,30 = 3,89 \text{ m}^2$$

$$- 0,05 \times 1,30 = - 0,07 \text{ "}$$

$$\beta_2 = \frac{10,38}{37,00} \text{ rad}$$

$$3,14 \times (44,00^2 - 37,00^2) / (2 \times 3,14) \times \pi = 79,53 \text{ "}$$

$$- 2 \times 0,20 \times 0,20 = - 0,08 \text{ "}$$

83,27 m²

Keller zu TOP 1:

$$(2,25 \times 29,30) / 2 = 33,11 \text{ m}^2$$

$$- (25,25 \times 1,95) / 2 = - 24,62 \text{ "}$$

8,49 m²

Autoeinstellplatz zu TOP 1:

$$4,88 \times 2,50 = 12,20 \text{ m}^2$$

$$- 0,25^2 \times 3,14 / 4 = - 0,05 \text{ "}$$

12,15 m²

TOP 2 - Wohnung EG:

$$\text{Vorraum: } (4,67+4,45)/2 \times 2,00 = 9,12 \text{ m}^2$$

$$\text{WC: } 1,80 \times 1,00 = 1,80 \text{ "}$$

$$\text{BAD: } (1,90+2,25)/2 \times 3,10 = 6,43 \text{ m}^2$$

$$- (0,40+0,35)/2 \times 0,75 = - 0,28 \text{ "}$$

$$\underline{6,15 \text{ "}}$$

K121:

$$\beta = \frac{2,30}{25,18} \text{ rad}$$

$$\sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times (25,26+29,20) \times 3,94 = 9,80 \text{ m}^2$$

$$\sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times 29,20 \times 29,20 \times \left(\frac{1}{\cos\beta} - 1\right) = 0,16 \text{ "}$$

$$\underline{9,96 \text{ m}^2}$$

Schlafzimmer:

$$\beta = \frac{3,06}{25,18} \text{ rad}$$

$$\sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times (25,26+29,20) \times 3,94 = 13,03 \text{ m}^2$$

$$\sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times 29,20 \times 29,20 \times \left(\frac{1}{\cos\beta} - 1\right) = 0,38 \text{ "}$$

$$\underline{13,41 \text{ m}^2}$$

Wohnzimmer:

$$\beta = \frac{4,03}{36,82} \text{ rad}$$

$$\sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times (36,74+32,84) \times 3,90 = 17,05 \text{ m}^2$$

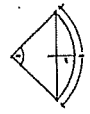
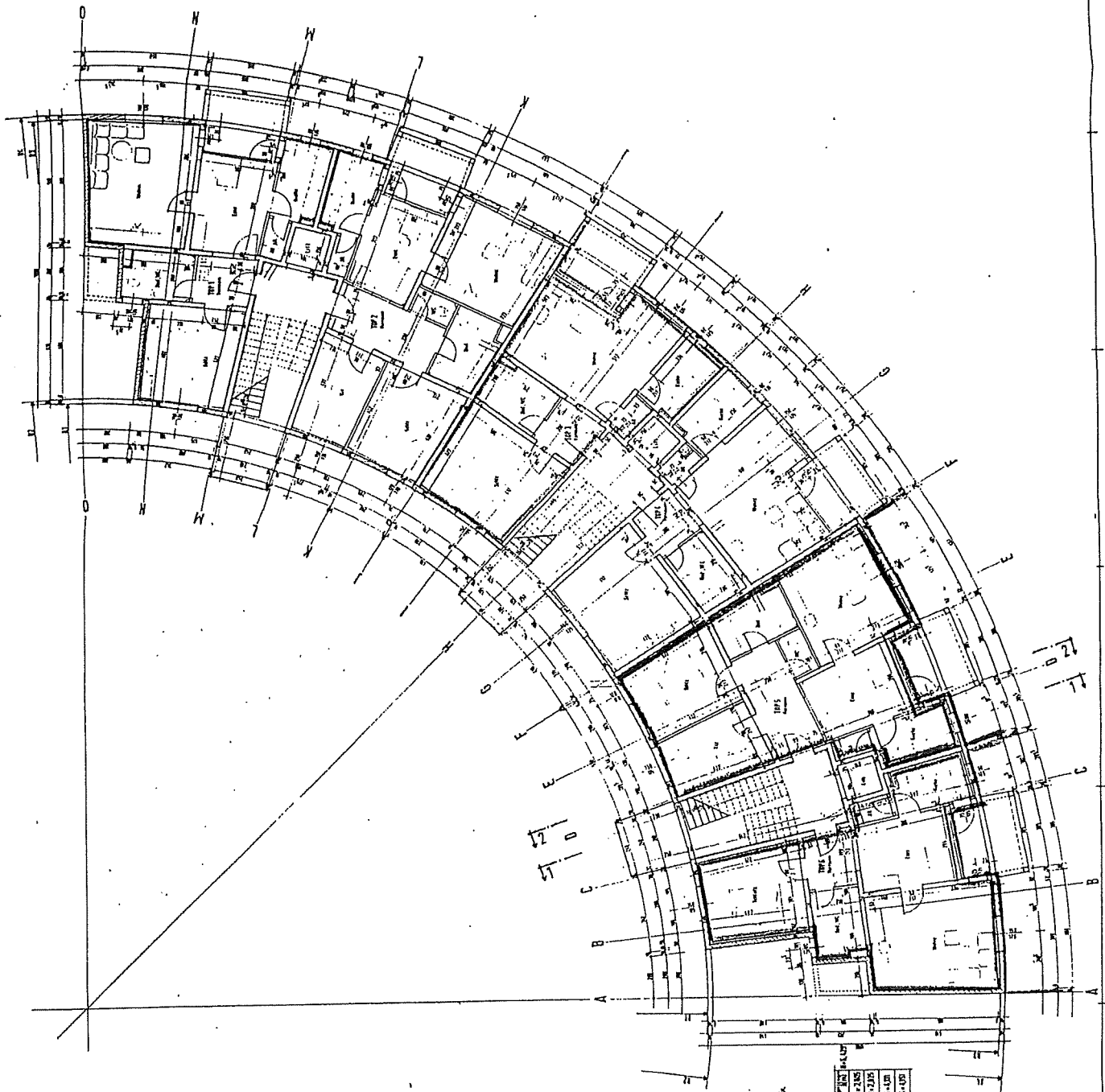
$$\sin\left(\frac{\beta}{2}\right) \times 32,84 \times 32,84 \times (1 - \cos\beta) = 0,54$$

$$\underline{17,59 \text{ m}^2}$$

Obertrag:

$$58,03 \text{ m}^2$$

R. W. HORNBERG Architekt		Baujahr: 1911	
Bauart: Wohnpark		Bauweise: Erdgeschoss	
Bauort: Berlin		Bauweise: Erdgeschoss	
Bauweise: Erdgeschoss		Bauweise: Erdgeschoss	



10.00	12.00	14.00	16.00	18.00	20.00	22.00	24.00	26.00	28.00	30.00	32.00	34.00	36.00	38.00	40.00	42.00	44.00	46.00	48.00	50.00	52.00	54.00	56.00	58.00	60.00	62.00	64.00	66.00	68.00	70.00	72.00	74.00	76.00	78.00	80.00	82.00	84.00	86.00	88.00	90.00	92.00	94.00	96.00	98.00	100.00
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------



Lochau, Bäumle 2c – W 1 – 30.04.2024



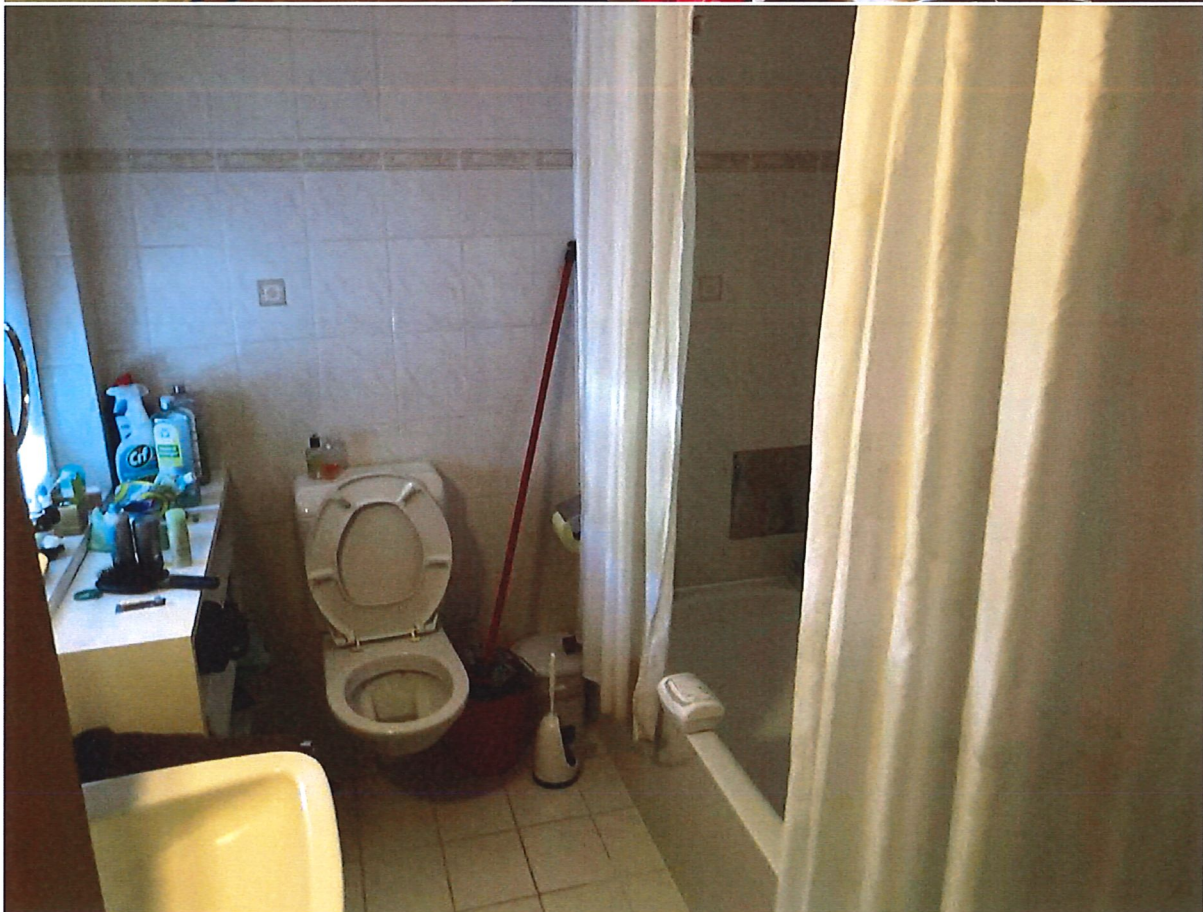
Lochau, Bäumle 2c – W 1 – 30.04.2024



Lochau, Bäumle 2c – W 1 – 30.04.2024



Lochau, Bäumele 2c – W 1 – 30.04.2024



Lochau, Bäumle 2c – W 1 – 30.04.2024



Lochau, Bäumle 2c – W 1 – 30.04.2024



Lochau, Bäumele 2c – W 1 – 30.04.2024



Lochau, Bäumle 2c – W 1 – 30.04.2024