Mag. iur. Sabine Lässer

6020 Innsbruck/Arzl, Schobergasse 9 • 6900 Bregenz, Wolf-Huber-Strasse 4
T: +43 699 100 20 915 • sv@immobilien-laesser.at

AN DAS
BEZIRKSGERICHT BREGENZ
BERGMANNSTRAßE 1
6900 BREGENZ

Bregenz, am 29.07.2026
GZ 68E 710-25k

ANLAGEN ZUM GUTACHTEN VOM 29.07.2026

208/3730 Anteile, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 20 samt Keller 20 verbunden sind, der Liegenschaft in EZ 312 KG 91108 Fußach.

Liegenschaftsadresse: Gießenstraße 2/20, 6972 Fußach



Inhaltsverzeichnis

./1 Verordnung der Gemeinde Fußach (Baugrundlagenbestimmung) vom 01.10.2010 3
./2 Bescheid der Gemeinde Fußach vom 10.09.2012 5
./3 Bescheid der Gemeinde Fußach vom 06.12.2012 33
./4 Nutzwertgutachten Ing. Michael Brandl vom 13.05.2014 36
./5 Einfriedungsverordnung der Gemeinde Fußach vom 13.05.2014 100
./6 Kaufvertrag Hefel Wohnbau / Gassner vom 01.07.2014 101
./7 Meldung der Bauvollendung BVH WA-Gießenstraße vom 21.07.2015 128
./8 Kaufvertrag Hefel [redacted] vom 09.12.2015 130
./9 Bebauungsplan/Verordnung der Gemeinde Fußach (398 Hochwasserzonen, Abstandsflächenberechnung) vom 18.02.2020 144
./10 Energieausweis vom 30.5.2024 146
./11 Unterlagen Hausverwaltung 155

./1 Verordnung der Gemeinde Fußach (Baugrundlagenbestimmung) vom 01.10.2010

Verordnung über die Verpflichtung zur Einbringung von Anträgen auf Baugrundlagenbestimmung

Die **Gemeindevertretung Fußach** hat mit Beschluss vom 15.12.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauG in der geltenden Fassung, verordnet:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet und bezieht sich auf Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fußach als Kern-, Wohn- Misch- und Betriebsgebiet, sowie Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen sind.

§ 2
Antrag auf Baugrundlagenbestimmung

(1) Gemäß § 3 Abs. 2 BauG in der geltenden Fassung wird verordnet, dass vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. 1 lit. a BauG[1] – ausgenommen in den Fällen des § 3 Abs. 6 BauG[2] – ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

(2) Ausgenommen von dieser Verordnung sind Gebäude und Bauwerke[3] mit einer Geschoßfläche von unter 50,0 m².

§ 3
Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt am 01. Jänner 2010 in Kraft. Gleichzeitig verliert die Verordnung über den Teilbereich Sperrhafter (Beschluss vom 1.12.2008) seine Gültigkeit.

Der Bürgermeister

Gemeinde Fußach

LAbg. Ernst Blum

Anmerkungen:

1 Einer **Baubewilligung** bedürfen die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden; ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach § 19 lit. a bis c nur anzeigepflichtig sind;

2 **Bausperre** aufgrund des Raumplanungsgesetzes oder Straßengesetzes;

3 BauG § 2 Abs. 1 lit. f) **Bauwerke**: eine Anlage, zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind und die mit dem Boden in Verbindung steht;

BauG § 2 Abs. 1 lit. i) **Gebäude**: ein überdachtes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und mindestens einen Raum allseits oder überwiegend umschließt;

BauG § 2 Abs. 1 lit. l) **Nebengebäude**: ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe und seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen udgl.;

Nachrichtlich per Mail an:

1. BH Bregenz, gemäß § 84 GG Abs. 1, mit der Bitte um Weiterleitung an die Fachabteilungen;

Verteiler Intern:

1. Ablage Verordnungsordner;
2. Obm. des Raumplanungsausschusses per Mail;

Kundmachungsvermerk:

Diese Kundmachung wurde an der Amtstafel

angeschlagen am:	**21.12.2009**
abgenommen am:	**1.2.2009**
Gemeindeblatt veröffentlicht am:	**KW 1+2**
Homepage veröffentlicht am:	Jän. 2009
Unterschrift:	.....

./2 Bescheid der Gemeinde Fußach vom 10.09.2012

Bescheid der Gemeinde Fußach, Zl 131/2100a - Baubewilligung Wohnanlage GST-Nr. 1447, 1454, 1457, 1458, 1453, EZ 312, KG Fußach

---

Gemeinde Fußach

Bezirk Bregenz / Vorarlberg · Baumgarten 2
Telefon 05578/75716-0
Telefax 05578/75716-19
e-mail: gemeindeamt@fussach.at
Homepage www.fussach.at

6972 Fußach, 10.09.2012
Zahl: **131/2100a**
Bearb.: Schönberger
Durchw.: 16
kurt.schoenberger@fussach.at

Originaldatei: H:\vorlagen\word\B_Baupol 2012.dot
Datei: Bescheid\BauaktNr**2100abb**.doc

Baubewilligung

Antragsteller/in: **Firma Hefel Wohnbau AG, 6923 Lauterach, Wolfurter Straße 15;**
Vorhaben: **Wohnanlage**
Baugrundstück: **GST-NR 1447, 1453, 1454, 1457, 1458, EZ 312,**
KG Fußach, **Gießenstraße 2**

Bescheid

Firma Hefel Wohnbau AG, 6923, Wolfurter Straße 15, hat unter Vorlage des Projektes vom 5/9/2012 (M/T/J) beim Gemeindeamt Fußach um die Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage auf dem **GST-NR 1447, 1454, 1457, 1458 und 1453, EZ 312,** KG Fußach, **Gießenstraße 2** angesucht.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den Plan- und Beschreibungsunterlagen, welche als wesentliche Bestandteile diesem Bescheid zu Grunde liegen und wie folgt ergänzt werden:

	Maßstab	Unterlagen vom	Änderungen vom
o Baubeschreibung		9.5.2012	
o Lageplan	M 1:500	30.4.2012	
o Grundrissplan	M 1:100	30.4.2012	
o Schnitt	M 1:100	30.4.2012	
o Ansichten	M 1:100	30.4.2012	
o Abstandsflächenplan	M 1:100	30.4.2012	
o Grünflächenplan	M 1:100	30.4.2012	
o Kanalplan	M 1:100	30.4.2012	

Laut aktuellem Grundbuchsauszug vom 2.8.2012 ist der Bauherr zugleich Grundeigentümer.

Das bestehende GST-NR 1447, 1453, 1454, 1457 und 1458 soll im nördlichen Bereich zum Grundstück Bickel GST-NR 1446/2 getauscht (Teilflächen) werden. Der erforderliche Teilungsplan bzw. Vertrag ist in Ausarbeitung. Sollte die Teilung nicht kommen sind entsprechende Deckblätter in Bezug auf den Kinderspielplatz vorzulegen. Es darf natürlich nur die rechtlich gesicherte (laut Grundbuch) Fläche als Kinderspielplatz verwendet werden.

Das Baugrundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fußach als Wohngebiet ausgewiesen. Im Gefahrenzonenplan ist nachstehende Zone festgelegt:

☒ keine Zone ☐ gelbe Zone ☐ orange Zone ☐ rote Zone

Die gesetzlichen Bauabstände und Abstandsflächen werden allseits eingehalten.

Ein Strom- und Wasseranschluss ist vorgesehen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Gemeindewasserversorgungsanlage.

Die rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz ist über das GST-NR 1715/1 und 1709, KG Fußach, gegeben.

Eine **Gebrauchserlaubnis** (Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinde Fußach) vom 20.6.2012, Zl. 612/2100a liegt vor. Siehe hierzu Bauakt mit der gleichen AZ.

Die Schmutzwässer werden in die Abwasser - Ortskanalisation eingeleitet.

Die Dachwasserbeseitigung erfolgt über eigene Eckschächte und in weiterer Folge über Flächenversickerung (Dränagerohre mit Sickerpackung) mit Überlauf in den Regenwasser - Ortskanal. Weiters wurde ihm im Zuge des Verfahrens ein Ausführungsdetail (12.1.2005) einer Flächenversickerung übergeben.

Auf den Bestand des alten Regenwasserkanals entlang der Rheinstraße bzw. Grundstücksgrenze zu GST-NR 1446/2 wird hingewiesen. Dieser ist voraussichtlich mit Spitzmuffenrohren Ø 300-400 mm verlegt worden. Die Tiefe ab der derzeitigen Mulde GST-NR 1447 ist bei 70-80 cm.

Das Bauvorhaben wird nicht pilotiert. Der Bauherrschaft wurde am 20.6.2012 ein entsprechendes Hinweisblatt-Pilotierung zur Kenntnis gebracht.

Nachstehende Gutachten (§ 25 Abs. 3) liegen vor:

☐ **Geotechnisches** Gutachten vom 6.9.2012;

Es wird Wohnbauförderung beim Amt d. Vlbg. LReg. beantragt.
Hinweis: Beim Grundsteuerbefreiungsgesetz ist die Nutzfläche mit 130 m² begrenzt.

Ein Energieausweis mit der Nummer 29767-1-1 liegt vor.

Es sind eine Solaranlage und ein Parabolspiegel vorgesehen.
Die Gemeinde Fußach fördert Solaranlagen mit einem Anteil von 25% der Landesförderung.

Die Höhenlage des Baues (Höhenkote des Erdgeschossfußbodens Oberkante) ist aus den Planunterlagen ersichtlich.

Das Urgelände und das neu zu erstellende Gelände auf dem Grundstück sind aus den Planunterlagen ersichtlich.

Der Antragsteller wird auf die Hochwasserstände des Bodensees (insbesondere das letzte Jahrhunderthochwasser am 9.6.1999 - Höhenkote 397,81 ü. Adria) aufmerksam gemacht. Ebenso wurde auf die max. Abflussmenge des neuen Rheines mit 3100 m³/sec hingewiesen. Dies entspricht HQ 100. Im Jahr 1987 wurde eine Abflussmenge von ca. 2700 m³/sec über fast einen Monat gemessen.

Weiters wurde ihm im Zuge des Verfahrens ein **Merkblatt über Hochwasserschutz** übergeben.

Auf das Unwetter (z. T. Kellerüberflutungen) vom 30.8.1995 (Hagel) und 14.5.1999 (Alter Rhein) wird besonders hingewiesen.
Dabei ist bei Kellergeschossen besonders auf die nachstehenden Punkte zu achten:

- wasserdichte Lichtschächte

- wasserdichte Kelleraußenwände
- wasserdichte Kelleraußenstiegen
- Rückstauventile bei Schmutzwasserleitungen
- sonstige Mauer- oder Leitungsdurchführungen in wasserdichten Wänden

Es ist nachstehende Heizungsart vorgesehen bzw. bestehend:

Zentralheizung mit ☐ Gas ☐ Öl ☐ Strom ☐ Kohle ☐ Holz
☐ Grundwasserwärmepumpe ☐ Luftwärmepumpe
☐ Erdwärmepumpe ☒ Holzpellets ☐

Einzelofen mit ☐ Gas ☐ Öl ☐ Strom ☐ Kohle
☐ Holz (Kachelofen) ☐ Holz (Schwedenofen)

Die Vorprüfung hat ergeben, dass das Bauvorhaben der **Gebäudeklasse 3** (OIB Richtlinie 2 „**Brandschutz**" – Erläuterung) entspricht.

Die Stellungnahme der Brandverhütungsstelle Bregenz vom 21.6.2012 wurde dem Antragsteller zur Kenntnis gebracht.

Es wird empfohlen sich mit dem Institut für Sozialdienste, Abt. **menschengerechtes Bauen**, Bmst. Hermann Mayer, 6840 Götzis, Vlbg. Wirtschaftspark, ☎ 05523/55826-0, in Verbindung zu setzen. ✉ menschengerechtes.bauen@ifs.at; Homepage: www.ifs.at

Ebenso ist die Homepage der „**Initiative Sichere Gemeinden**": www.sicheregemeinden.at, ☎ 05572/54343-0, hilfreich.

Die Stellungnahme der Vorarlberg Netz - Betriebsstelle Bregenz wurde dem Antragsteller zur Kenntnis gebracht.

Die Nachbarn Egon und Irene Troy haben nachstehende Einwendungen schriftlich vorgebracht:

Wir ersuchen höflich um

- *fachmännische Aufnahme unseres Hauses bezüglich Rissbildung und Setzungen vor und nach dem Bau.*
- *genaue Prüfung und schriftliche Information, ob bei und nach der Erstellung dieses doch sehr umfangreichen Projektes die bestehenden Abflusskapazitäten auch bei länger anhaltendem Starkregen ausreichend sind, bzw. welche Maßnahmen hierfür geplant sind.*

Ansonsten wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Der Bauwerber nimmt die Bedingungen und Erklärungen der kommissionellen Verhandlung vom 21.6.2012 zur Kenntnis.

Nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens ergeht folgender

Spruch

Die beantragte Baubewilligung wird gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 in der geltenden Fassung, nach Maßgabe des oben festgestellten Sachverhaltes sowie der Plan- und Beschreibungsunterlagen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, unter **folgenden Auflagen** erteilt:

1. Das Bauvorhaben muss durch einen **befugten Unternehmer** durchgeführt werden.
2. *Dabei sind folgende **Vorschriften** in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten:*
   - Vorarlberger Baugesetzes LGBl. Nr. 52/2001; Seite 9
   - Bautechnikverordnung NEU LGBl. Nr. 83/2007;
     in Verbindung mit den OIB-Richtlinien; Homepage: http://www.oib.or.at
   - Kinderspielverordnung NEU LGBl. Nr. 63/2001, 3/2009; Seite 269
   - Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 31/1976; Seite 272
   - Straßengesetz LGBl. Nr. 8/1969; Seite 19 im Vlbg. StrG.
   - Einschlägige ÖNORMEN
3. Soweit nicht in den angeführten Punkten eine Änderung vorgeschrieben wurde, ist das Bauvorhaben plan- und beschreibungsgemäß oder dem Sachverhalt entsprechend auszuführen.
4. Die Höhenlage **ständig bewohnter Räume** wird auf 401,50 über Adria (ist gleich ± 0,00 Fußbodenoberkante des Ganges im Erdgeschoss) festgelegt.
5. Das Gelände ist zu dem Nachbargrundstücken GST-NR 1446/2 auf 0 auslaufend auszuführen bzw. hat vom Nachbarn aus ein maximales Steigungsverhältnis von 10 %.
6. Vor Baubeginn sind der Genehmigungsbescheid und die genehmigte Planausfertigung dem verantwortlichen Bauausführenden nachweislich mit Unterschrift zur Einsichtnahme vorzulegen.
7. Der Bauausführende hat insbesondere dafür zu sorgen, dass jede Gefährdung und Belästigung z.B. durch Lärm und Staub (z. B. Fahrbahnreinigung bei Baustellenausfahrten, Feuchthalten und Benetzung der Fahrwege bzw. der von der Staubentwicklung betroffenen Baustellenbereiche) vermieden wird.
8. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat sich der Bauwerber über das Vorhanden sein **unterirdischer Leitungen**, wie Strom-, Straßenbeleuchtungs- und Telefonkabel, Wasserleitungen, Gas- und Kanalisationsanlagen und Fernsehkabel zu informieren (mind. 21 Tage davor). Für Schäden, die durch Außerachtlassen dieses Punktes entstehen, haftet der Bauwerber bzw. die ausführende Firma.

Vorarlberger Energienetze GmbH, 6900 Bregenz, Weidachstrasse 10;	☎ 05574/9020-189	Fax -17078555
	✉ leitungsauskunft@vorarlbergnetz.at	
bei Hochspannungen zusätzlich	☎ 05574/601-73770	
Telekom Austria AG, 6020 Innsbruck, Trientlgasse 30;	☎ 059059/5 42000	Fax 059059/542999
	✉ planinfo.west@telekom.at	
Anschlusspunkt unter	☎	
VEG (Gas), 6850 Dornbirn, Höchster Straße 42;	☎ 05572/22124-260	Fax 72/22124-7260
	✉ office@veg.at	
Cablecom (Kabelfernsehen), 6973 Höchst, Hauptstraße 40;	☎ 05578/73050	Fax 78/74245
	✉ vorarlberg@cablecom.ch	
Gemeinde Fußach (Harder Wasser, Kanal, Beleuchtung)	☎ 05578/75716-16	Fax -19
	✉ kurt.schoenberger@fussach.at	
Wasserverband Hofsteig (Verbandssammler zur ARA Hard)	☎ 05574/74535-0	Fax -6
	✉ gerhard.giselbrecht@arahofsteig.at	

9. Es ist vor Baubeginn und nach Fertigstellung eine **Kanalbefahrung** (Spitzmuffenrohren) mit Beweissicherung durchzuführen. Entsprechende Unterlagen sind von einer befugten Firma vorzulegen.

10. Wird bei der Bauführung auf **Dränageleitungen** gestoßen, so sind diese bei Beschädigung so in Stand zu setzen oder umzuleiten, dass deren Funktionstüchtigkeit weiterhin gewährleistet ist.

11. Der Abstand der Schächte usw. hat gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens 1 Meter zu betragen.

12. Alle **Ver- und Entsorgungsleitungen** sind so weit wie möglich über dem Verbundgeotextil anzuordnen. Anschlüsse an unbewegliche Fixpunkte (= Gebäude) müssen flexibel ausgebildet werden. Die Leitungen unter der Bodenplatte müssen mit der Bodenplatte fix verbunden werden.

13. Zur **Beweissicherung** für den **SW- und RW-Kanal** sind aussagekräftige Fotos in digitaler Form anzufertigen und per E-Mail an kurt.schoenberger@fussach.at zu senden! Bevor an den Stutzen des Ortskanals angeschlossen wird ist mit dem Bauamt das Einvernehmen herzustellen.

14. **Trennsystem** Schmutzwasser/Regenwasser:
Das Abwasser ist entsprechend dem Kanalanschlussbescheid in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Die Regen- bzw. Obenflächenwässer (z.B. Dachwasser, Vorplatz, Tiefgaragenabfahrt, Kelleraußenstiege) sind über Versickerungsstrecken in den Regenwasserkanal einzuleiten.

15. a) Sämtliche Schmutzwasserkanäle sind absolut wasserdicht herzustellen.
    b) Die Dichtheit sämtlicher Rohrstränge ist unter Beachtung der einschlägigen Normen nachzuweisen (u.a. ÖNORM 2503) und die diesbezüglichen **Protokolle** (Druckprobe) sind gleichzeitig mit der Fertigstellungsmeldung vorzulegen.
    c) Die Schächte sind im Kanalplan entsprechend zu bezeichnen.
    d) **Hinweis Kanalstutzen**:
    Ein Kanalanschluss darf nur an den vorhandenen Stutzen erfolgen! Die Sohlenhöhe der Schächte entspricht nicht der Sohlenhöhe der Stutzen! Diese werden im Gefälle je nach Kanaltiefe eingebaut. Auch die örtliche Gegebenheit ist maßgebend (andere Leitungen wie VKW, VEG, usw.). Die Stutzenhöhe ist vor Ort durch den Bauwerber/Bauausführenden zu prüfen!

16. Es darf kein **Grundwasser** (z. B. aus den Baugruben) und kein **Oberflächenwasser** (Regenwasser) während der Bauzeit sowie nach Fertigstellung des Bauvorhabens in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Während einer mehrstündigen Arbeitsunterbrechung (über Nacht, Wochenende, Wetterschicht) ist ein Deckel am Rohrende anzubringen um den Regenwassereintritt zu verhindern!

17. Die Durchführung einer allfälligen **Wasserhaltung** hat so zu erfolgen, dass ein Austrag von Feinteilen aus dem Untergrund verhindert wird. Es wird darauf verwiesen, dass auf Grund von **Rheinhochwasser** (Schmelzwasser) mit erhöhten Grundwasserströmen zu rechnen ist!

18. Das Regenwasser ist am Ort des Anfalls über Sickerstrecken (laut ÖNORM B 2501 und B 2506-1 - siehe Detail) abzuleiten. Über den Einbau der Sickerleitung sind

Fotos als Beweissicherung im Zuge der Schlussüberprüfung vorzulegen. Hierbei sind Kontrollschächte (mind. Ø 80 cm) einzubauen. Überläufe in den Regenwasserkanal sind ebenfalls vorzusehen.

19. Für die Beseitigung der Abwässer und Regenwässer sind beim Gemeindeamt Fußach **Ausführungspläne** in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Dabei ist auf die übliche Farbunterscheidung (Abwasser-rot/braun, Regenwasser-blau, Gas-gelb, Strom-rot, usw.) zu achten.

20. Das Regenwasser der zum Teil **offenen Tiefgaragenabfahrt** darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

21. Auf Grund der Mindestabstände (3 Meter, bzw. darunter) zu den Nachbargrundstücken ist das **Schnurgerüstes** durch ein befugtes Ingenieurbüro einmessen zu lassen.
Dabei sind die Gebäudeecken und die Oberkante des Rohbodens (KG oder EG) zu überprüfen. Die Angaben der Höhe haben sich auf die Adria zu beziehen. Ein genaues Höhennetz/punkt kann beim Bauamt erhalten werden.

    Der Baubehörde ist spätestens **eine Woche** nach erstellen der Fundamente bzw. Bodenplatte ein **Einmessungsbefund** durch den Geometer zukommen zu lassen. In diesem Protokoll ist festzuhalten, ob das Bauvorhaben gemäß den genehmigten Plänen ausgeführt wird. Weiters sind Angaben über die Abstände zu den Nachbargrundstücken und die Höhenlage darzustellen.

22. Auf der **öffentlichen Straße** dürfen keine Baumaterialien aufbereitet oder abgelagert werden; auftretende Schäden und Verschmutzungen hat der Bauwerber unverzüglich auf seine Kosten beheben zu lassen. Die Gemeinde Fußach ist berechtigt bei nicht Einhalten dieses Punktes eine Firma unverzüglich zu beauftragen, die erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

23. Vom Baugrundstück, insbesondere vom Vorplatz, dürfen keine Brauch- oder Niederschlagswässer auf die Straße oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Der bisher ungehinderte Ablauf dieser Wässer von der Straße auf die Bauliegenschaft ist auch nach Aufschüttung oder der Anbringung einer Einfriedung durch geeignete Maßnahmen (Querrinne, Einlaufschächte) stets zu gewährleisten.

24. Es dürfen keine Bauteile (z. B. Fundamente, Dachvorsprung, Dachrinne, ...) auf das Nachbargrundstück ragen.

25. Das Bauwerk muss den statischen Erfordernissen entsprechen.

26. Der Dachstuhl ist mit dem Mauerwerk ausreichend zu verankern. Auf Grund der Seenähe kann es zu orkanartigen Stürmen kommen.

27. Der **statische Nachweis** ist durch ein behördlich befugtes Unternehmen vor Baubeginn dem Gemeindeamt Fußach schriftlich nachzuweisen. Die so genannten Eurocodes sind einzuhalten! Ebenfalls muss bei einem Kellergeschoss ein **Auftriebsnachweis** beigefügt sein.

28. Neu zu errichtende Bauteile (Wände, Decken, Böden, Fenster, usw.) sind gemäß § 40 BTV auszuführen.

29. In jeder Wohn- oder Geschäftseinheit sind Messgeräte zur Feststellung der individuellen Energieverbrauchsanteile einzubauen.

30. Alle Bauteile müssen genügend Schutz gegen Lärm von außen und gegen das Entstehen und Fortleiten des Lärmes im Innern des Gebäudes bieten. Auf die **OIB-Richtlinie 5** wird verwiesen. Auf den Schallschutz im haustechnischen Innenbereich, wie Rohrleitungen, Aufzüge, Leitungsschächte, usw. ist zu achten!

    Zur Beweissicherung bei Reihenhäusern oder Wohnanlagen werden Detailfotos des Wandaufbaues empfohlen!

31. In den Fundamenten sind den Vorschriften entsprechende Fundamenterder zu verlegen.

32. Die elektrischen Installationen sind durch einen befugten Unternehmer unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften auszuführen und in Stand zu halten (Vorlage eines **Elektroattestes**).

33. Für die Herstellung des Rauchfanges dürfen nur zugelassene Kaminsysteme (Schiedel, Otavi, Leccamin, usw.) verwendet werden.
    Der Rauchfang ist vom zuständigen Kaminkehrer vor dem Aufbringen eines Verputzes oder einer Verkleidung **überprüfen** zu lassen. Der ausgestellte **Kaminbefund** ist dem Gemeindeamt Fußach mit der Meldung der Bauvollendung vorzulegen

    Kaminkehrermeister Albert Lässer, 6972 Fußach, Mahd 93,
    ☎ + Fax 05578/72816
    Handy +43(0)664/140 58 56
    ✉ albert.laesser@gmx.at

34. Es dürfen ausschließlich Bauprodukte mit **ÜA-Zeichen** oder **CE-Kennzeichnung** verwendet werden. Entsprechende Nachweise werden der Baubehörde fallweise vorzulegen sein!

35. Wenn Grabarbeiten im Bereich der öffentlichen Straße durchgeführt werden sollten, ist vor Baubeginn beim Gemeindeamt Fußach anzusuchen. Dies gilt ebenfalls für Arbeiten auf oder neben der Gemeindestraße.

36. Für das Bauvorhaben sind mindestens 44 PKW **Ab- und Einstellplätze** vorzusehen.

    Die Fläche von Kfz-Stellplätzen und die Breite der Fahrgassen sind nach der Art und Anordnung der abzustellenden Kraftfahrzeuge zu bemessen (2.7.4).

    Für PKW-Stellplätze gelten die Mindestwerte von **Tabelle 2**.

	Senkrechtaufstellung		Schrägaufstellung		Längsaufstellung
Winkel des Stellplatzes zur Fahrgasse	90°		60°	45°	0°
Stellplatzgröße für PKW	2,30 x **4,80** m	2,50 x 4,80 m	2,50 m x 4,80 m		2,30 m x 6,00 m
Stellplatzgröße für PKW für Menschen mit Behinderung	3,50 m x 4,80 m		3,50 m x 4,80 m		3,50 m x 6,50 m
Fahrgassenbreite	6,50 m	6,00 m	4,50 m	3,50 m	3,00 m

37. Mindestens die ersten 5 Meter der Straßeneinfahrt sind zu asphaltieren oder es ist eine Pflasterung oder sonstige geeignete Befestigung anzubringen.

38. Laut § 10 Abs. 1 der Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 31/1976 in der geltenden Fassung, ist in Kleingaragen sofern Bodenabläufe vorhanden sind, ein Benzin- und Ölabscheider einzubauen. Garagentore sind nach den Bestimmungen der

ÖNORM B 1205 auszuführen und zu warten. Bei einer elektrischen Ausführung ist ein Stoppsystem einzubauen.

39. Die Errichtung von ortsfesten Behältern für flüssige Brenn- oder Treibstoffe mit einem Inhalt von mehr als 300 Liter ist laut § 19 lit. f Baugesetz bewilligungspflichtig.

40. Die Erstellung von **Gartenmauern und Einfriedungen** gegenüber öffentlichem Gut (z. B. Straßen) ist anzeigepflichtig. Es ist dafür ein gesondertes Ansuchen an das Gemeindeamt Fußach zu richten.

41. Alle Außenflächen des Gebäudes müssen innerhalb von **zwei Jahren** (ab dem Datum der Meldung zur Bauvollendung) fertig gestellt sein. Die Farbgebung und die Materialien sind mit der Baubehörde einvernehmlich festzulegen.

    Zur Wahrung des Gesamtbildes der **Wohnanlage** und des Ortsbildes sind Bau- oder Fassadenteile, wie Markisen, Balkonverkleidungen, Sichtschutzwände, Einfriedungen, udgl. **einheitlich** (Material- und Farbenwahl) zu errichten. Das Gleiche gilt für Instandsetzungsarbeiten an den oben erwähnten Teilen. **Zuwiderhandeln** führt nicht nur zum Entfernen der Teile sondern hat auch strafrechtliche Konsequenzen. Solche Änderungen sind bewilligungspflichtig bzw. anzeigepflichtig.

42. Sofort nach Bauvollendung ist das Baugelände aufzuräumen.

43. Die **Bauvollendungsfrist** ist mit 2 Jahren nach Baubeginn festgesetzt.

44. Diese Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung das Bauvorhaben ausgeführt wird.

45. Die **Fertigstellung** oder die beabsichtigte Benützung des Gebäudes ist dem Gemeindeamt Fußach **schriftlich anzuzeigen**. Ein Formular liegt dem Baubescheid bei.

46. Bei einer eventuellen Grundwasserabsenkung ist die Sicherheit der Nachbarobjekte (Achtung bei Torfschichten) durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

47. **Stromverteiler** und höherwertige Einrichtungsgegenstände oder Anlagen sind mind. 50 cm über der HQ 100 - Wasserspiegellage des Bodensees anzubringen oder sie sind wasserdicht auszuführen.

48. Der **Parabolspiegel** und die **Solaranlage** sind so zu verankern, dass eine Gefahr für Personen und Sachen durch Herabstürzen der Anlage (z.B. Sturm) nicht gegeben ist.
    Die Befestigung und Montage hat durch ein befugtes Unternehmen unter Einhaltung der einschlägigen ÖNORMEN, des Vlbg. Baugesetzes, der BTV sowie der ÖVE Vorschriften zu erfolgen.

49. Jedes **Verbrennen von Abfällen** auf der Baustelle ist untersagt. Bauabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht vergraben werden. Die bauausführende Firma ist nachweislich von dieser Auflage zu informieren.

50. Gemäß § 15 Abs. 4 Gemeindegesetz, wird die Hausnummer **Gießenstraße 2** zugeteilt.
    Die Hausnummerntafel wird **von der Gemeinde ausgegeben** (gegen Kostenersatz im Zuge der Meldung der Bauvollendung) und ist nach Aushändigung umgehend an gut sichtbarer Stelle am Wohnhaus (eventuell Einfriedung) anzubringen.

51. Die Garagen / Abstellplätze dürfen nicht veräußert werden und sind zugleich ein Bestandteil der jeweiligen Wohnung (Zubehör zur Wohnung). Eine dauerhafte Markierung (z. B. mittels Pflasterung, weißer Linie, usw.) ist anzubringen.
Bei mehr als einer Wohnung sind die Abstellplätze entsprechend zum jeweiligen Top zu kennzeichnen.

52. Bei mehr als einer Wohnung sind die **Briefkästen(-fächer) und Wohnungseingangstüren** mit dem **aktuellen Namen** und der **Türnummer** zu versehen. Die Brieffächer müssen die Möglichkeit zur variablen Beschriftung mit dem Namen des jeweiligen Adressinhabers aufweisen. (Auszug aus dem Melde- bzw. Postgesetz).

53. Sollte ein **Parifizierungsgutachten** in Auftrag gegeben werden, wird um Vorlage eines solchen für das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) gebeten.

54. Kinder- und Jugendspielplätze sind nach den Richtlinien der EN NORM 1176 und 1177 (Spielplatzgeräte und stoßdämpfende Spielplatzböden) und der Kinderspielplatzverordnung LGBl. Nr. 63/2001 auszuführen und einzurichten. Ebenfalls ist die ÖNORM B 2607 (Spielplätze Planungsrichtlinien) zu beachten.

55. Das Mindestausmaß des erforderlichen Kinderspielplatzes beträgt 326 m² und ist im Lageplan ersichtlich.
Flächen die für den Allgemeingebrauch als Kinderspielplatz ausgewiesen sind, müssen jedem Wohnungsbesitzer/mieter jederzeit zugänglich gemacht werden. Bei einer Parifizierung dürfen solche Flächen nicht als Wohnungsanteil mit eingerechnet werden.

56. Aufenthaltsräume und Sanitärräume ohne direkte Lüftung ins Freie sind mechanisch lüftbar einzurichten.

57 Gemäß **OIB-Richtlinie 4** muss die Durchgangshöhe der Stiege mind. 2,10 m betragen. Die Durchgangsbreiten von 1,20 m sind einzuhalten. Bei EFH ist dies 1,00 m.

58. **Treppen** 3.2.1 Tabelle 3:

Treppenarten		Stufenhöhe in cm Höchstmaß	Stufenauftritt in cm Mindestmaß	2.2.2 Lichte Treppenlaufbreite
Haupttreppen				1,20 m
Gebäudetreppen im Freien		16 (ohne Überdachung)	30	
Allgemeine Gebäudetreppen	höchstens 3 Geschoße oder mehr als 3 Geschoße mit Personenaufzug	18	27	
	mehr als 3 Geschoße ohne Personenaufzug	16	30	
Wohnungstreppen		**20**	**24**	**0,90 m**
Nebentreppen		21	21	**0,60 m**

Diese Kennzahlen sind einzuhalten!

59. Das **Balkongeländer** und **Fensterabsturzsicherungen** müssen mind. 100 cm hoch sein. Sie sind so auszubilden, dass ein Durchschlüpfen von Kindern nicht möglich ist (Würfel 12 cm) und ein Übersteigen durch Kinder erschwert wird (Siehe hierzu **OIB-Richtlinie 4**, Punkt 4 Schutz vor Absturzunfällen).

Auszug Geländer laut Punkt 4.1.3 der OIB-Richtlinie 4: Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm oder ein Hochklettern wird auf andere Weise erschwert.

Lösungsansätze, die ein Hochklettern auf andere Weise erschweren, sind individuell, dem Projekt entsprechend, vom Planer auszuarbeiten. Der zurückversetzte Handlauf/Geländerabschluss ist seit Inkrafttreten der OIB-Richtlinien definitiv nicht mehr erlaubt.

60. Die lichte Durchgangsbreite von einflügeligen Türen und Gehflügeln bei zweiflügeligen Türen muss mindestens 80 cm betragen. Türen im Verlauf vom Haupteingang von Wohngebäuden bis einschließlich der Wohnungseingangstüren müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm aufweisen. (2.5.1)
61. Die lichte Durchgangshöhe von Türen hat mindestens 2 m zu betragen. (2.5.2)
62. Türen von Toiletten mit einer Raumgröße unter 1,8 m² dürfen nicht nach innen öffnend ausgeführt sein. (2.5.3)
63. Türschwellen dürfen max. 2 cm hoch sein.
64. Verglasungen, die als **Absturzsicherung** dienen, müssen mit Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgeführt werden.
65. **Raumhohe Verglasungen** sind aus geeignetem Sicherheitsglas herzustellen – es wird auf die Bestimmungen der OIB-Richtlinie Nr. 4 Ziffern 4.3 bzw. 5.1 verwiesen.
66. Die untere Scheibe der **Dachverglasung** ist mit Verbundsicherheitsglas (VSG) entsprechend der ÖNORM auszuführen.
67. Je Wohnblock darf max. eine Außenantennenanlage errichtet werden.
68. Über die Gestaltung der Freiflächen ist der Baubehörde spätestens zwei Monate nach Baubeginn ein Freifläche- und Bepflanzungsplan vorzulegen.
69. Zur Prüfung der Aufzugsanlage ist vor Baubeginn das Einvernehmen mit dem technischen Überwachungsverein Wien, Dienststelle Dornbirn, Kreuzgasse 8, herzustellen. Dabei sind Detailunterlagen für die technische Beurteilung vorzulegen. Beim Einbau der Aufzugsanlage ist die ÖNORM 2450 und 2458 zu beachten. Auf die Aufzügesicherheitsverordnung (ASV) 1996 des Bundes und die BTV § 43 wird verwiesen.
70. Nach Fertigstellung der Aufzugsanlage (Krananlage) ist der Abnahmebefund eines befugten Zivilingenieurs der Baubehörde vorzulegen.
71. Das Abbruchmaterial ist entweder einer zulässigen stofflichen Verwertung zuzuführen oder auf einer genehmigten Deponie zu entsorgen.
Das Material ist entweder an Ort und Stelle zu trennen oder einer bewilligten Sortieranlage zuzuführen.
Folgende Materialien sind bei der Entsorgung in Stoffgruppen zu trennen:
Bodenaushub ab 20 t, Betonabbruch ab 20 t, Asphaltaufbruch ab 5 t, Holzabfälle ab 5 t, Metallabfälle ab 2 t, Kunststoffabfälle ab 2 t,
Baustellenabfälle ab 10 t, Mineralischer Bauschutt ab 40 t.
Der Antragsteller ist verpflichtet einen Entsorgungsnachweis (z. B. Rechnungen)

der einzelnen Stoffgruppen nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen.
Die beteiligten Firmen sind nachweislich von dieser Auflage zu informieren.

*Hinweis für **Bodenaushub** (Deponieverordnung, BGBl. II Nr. 39/2008):*

Auf Grund der neuen Vorgaben kann Bodenaushub ab 1.7.2009 nur noch mittels einer grundlegenden Charakterisierung entsorgt werden. Für neue Entsorgungseinrichtungen gilt diese Regelung bereits seit 1.3.2008. Für eine grundlegende Charakterisierung ist grundsätzlich eine **analytische Untersuchung des Bodens** durch eine befugte Fachanstalt oder Fachperson erforderlich. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist eine solche analytische Untersuchung nicht notwendig. Informieren Sie sich daher frühzeitig über die Entsorgnungs-möglichkeiten Ihres Bodenaushubs und beachten Sie, dass die analytische Untersuchung des Bodens unbedingt vor der Vornahme des Aushubs erfolgen sollte. Nähere Informationen finden Sie auch unter dem Link
http://www.vorarlberg.at/pdf/kurzinfonr60bodenaushuben.pdf

72. Es darf zu keiner Beeinträchtigung des Verbandssammlers (Schmutzwasserkanal) und RW-Kanals (Spitzmuffen) kommen.
73. **Abweichungen** vom genehmigten Bauplan bedürfen der rechtzeitigen vorherigen Bewilligung der Baubehörde.
74. Auf das **Baukoordinationsgesetz**, BGBl. I Nr. 37 vom 15.1.1999 wird verwiesen. Dieses ist mit 1.7.1999 in Kraft getreten. Ein Hinweisblatt wurde im Zuge dieser Bauverhandlung übergeben.
75. Der bestehende Grundwasserpegel (Senkrechtes Rohr Ø 100 mm) ist zu erhalten. Ein befahrbarer bodenebener Deckel ist anzubringen (eventuell Schieberkappe).

*Auflagen für **Sammelgaragen:** (Siehe auch OiB Richtlinie 2.2 Pkt. 4 >250 m²)*

1. Zum Schutz der Anrainer (in Bezug auf Lärm) ist das öffnen der Tiefgaragentore mittels Sender wünschenswert.
2. Die Schlämme der Verdunstungsschächte (Tiefgarage) sind durch ein konzes-sioniertes Unternehmen ordnungsgemäß zu entsorgen.
3. Flüssiggasbetriebene Kraftfahrzeuge dürfen in unterirdische Sammelgaragen nur eingestellt werden, wenn der Abstellplatz dafür gekennzeichnet ist.
4. In den Fahrbereichen der Sammelgarage hat die lichte **Durchfahrtshöhe** mindestens 2.10 m zu betragen. Auf die mögliche Durchfahrtshöhe ist bei der Einfahrt hinzuweisen.
5. Die Sammelgarage ist mit einer vom Netz unabhängigen Notbeleuchtungsanlage (Beleuchtungsstärke mind. 5 Lux) auszustatten.
6. Der Gesamtlüftungsquerschnitt der natürlichen **Garagenlüftung** hat mindestens 18600 cm² (31 TGP. x600 cm²) zu betragen, wobei die Öffnungen etwa je zur Hälfte in Nähe des Fußbodens sowie der Decke anzuordnen sind.
7. In Garagen ist an gut sichtbarer Stelle und in ausreichender Anzahl Anschläge mit dem Wortlaut "Rauchen und offene Flamme verboten! Längeren und unnötigen Standlauf der Motoren unterlassen!" anzubringen. Die Fluchtwege und Ausgänge sind ebenfalls entsprechend zu kennzeichnen. Türen, die von der Garage in den

Wohnbereich führen sind selbst schließend und entsprechend der ÖIB Richtlinie 2.2 auszuführen.

8. Sofern in der Garage Bodenabläufe sind, müssen diese mit einem Benzin- und Ölabscheider ausgestattet sein.
9. Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt (EG) ist auf die **Absturzhöhe** (über 1 Meter) zu achten. Entsprechende Absturzsicherungen sind vorzusehen!
10. Auf Grund der unübersichtlichen einspurigen Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt ist eine Ampelanlage zu installieren.
11. Für Besucher ist eine gut sichtbare Hinweistafel aufzustellen, dass sich in der Tiefgarage fünf frei zugängliche Besucherparkplätze befinden. Die Wohnungseigentümer sollten die Besucher in diese Richtung informieren.

*Auflagen für **Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohnungen:***

1. Die Stiegenbreite hat mind. 1,20 m aufzuweisen.
2. Es sind beidseitig abgerundete Handläufe vorzusehen.
3. Sinnvollerweise sollte ein Anschlagkasten für allgemeine Infos vorhanden sein.

*Auflagen für die **Abfallsammelstelle bzw. Abfallsammlung**:*

1. Der § 16 der BTV (Abfallbeseitigung) sowie die **OIB-Richtlinie 3**, Punkt 4 Abfälle sind einzuhalten. Ebenso ist nach Maßgabe der nachstehenden Punkte die **ÖNORM S 2025** bindend.
2. Die genaue Lage bzw. entsprechende Dimensionierung (Flächenbedarf, Behälteranzahl und Behältergröße) sind mit dem Bauamt bzw. Abfallberater der Gemeinde abzusprechen. Die Lage der Abfallsammelstelle ist im Lageplan und Grundrissplan M 1:100 darzustellen.
3. Die Auswahl der Behälterart obliegt dem für die Abfallabfuhr zuständigen Abfallberater.
4. Bei einer größeren Wohnanlage ist die Errichtung mehrerer kleiner Sammelstellen von Vorteil.
5. Bei der Benützung (Hausbewohner) der Sammelbehälter dürfen keine unzumutbaren Belästigungen durch Staub, Geruch oder Lärm entstehen.
6. Befindet sich die Sammelstelle im Freien, ist von den Fenstern der Aufenthaltsräume der Wohneinheiten ein **Mindestabstand von 6,00 m** einzuhalten. Ebenso darf die **Sicht zur Straße** (Straßenkreuzung, Kurven) nicht beeinträchtigt werden. Eventuell stufenweise Palisade.
7. Die Abfuhr der Abfälle muss auch bei **Schnee und Glatteis** reibungslos und wirtschaftlich erfolgen können. In der ÖNORM S 2025 wird empfohlen die Sammelstelle nicht weiter als 10 m von der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt anzuordnen.
8. Die Transportwege für die Behälter von den Sammelstellen bis zur Übergabe (zum Müllfahrzeug) müssen eine freie Durchgangshöhe aufweisen und die gleichen

Breiten, die für die Türöffnungen in Abfallsammelräumen vorzusehen sind, haben. Niveauunterschiede sind durch Rampen auszugleichen, deren Steigung 5% nicht überschreiten darf. Der Transportweg ist zu befestigen (Asphaltbelag, Pflastersteine, Beton- oder Natursteinplatten).

9. Bei Aufstellplätzen im Freien ist die **Standfläche** entsprechend zu **befestigen**. Sie muss leicht zu reinigen sein. Für den Abfluss von anfallendem Oberflächenwasser ist zu sorgen.
(Die Versickerung ist der Ableitung in den Kanal jedenfalls vorzuziehen – siehe auch Broschüre „Entsiegeln und versickern für den Wohnbau" Herausgegeben vom Amt der Vorarlberger Landesregierung).

10. Es ist zu berücksichtigen, dass es auch Behälter gibt, deren Entleerung im Hubsystem erfolgt. Dabei wird der Behälter mit einem LKW-Kran hochgehoben und durch Öffnen der Bodenplatte entleert. Sollen Hubbehälter aufgestellt werden, so ist bei einer geplanten Umschließung der Sammelstelle auf die Einhaltung der entsprechenden freien Manipulationshöhe von mindestens 7 Meter zu achten.

11. **Abfallsammelräume** in Gebäuden sind entsprechend der BTV auszuführen. Die Wände müssen abwaschbar und der Fußboden muss wasserundurchlässig sein und einen Bodenablauf mit Geruchsverschluss aufweisen. Es ist eine Be- und Entlüftung einzubauen. Die Türöffnungen müssen mindestens 2.00 m lichte Höhe aufweisen und je nach vorgesehener Behältergröße 1,40 m breit (Sulo 1100 lt.) sein. Siehe hierzu auch **OIB-Richtlinie 2**, Punkt 3.9 Räume mit erhöhter Brandgefahr. Wände und Decken müssen in REI 90 bzw. EI 90 ausgeführt werden.

12. In Gebäuden, in denen Wohnungen für behinderte Menschen geplant werden, ist darauf zu achten, dass auch für diese Menschen eine leichte und gefahrlose Benützung der Sammelbehälter gegeben ist.

13. Auf die ausreichende Beleuchtung der Sammelstelle ist zu achten.

14. Eine ausreichende Beschattung (Bäume, Dach) ist zweckmäßig und vermindert die Maden- und Geruchsentwicklung bei den Biotonnen. Ebenso ist ein **Sichtschutz** auf die Höhe der Behältnisse von Vorteil.

15. Versperrbare Aufstellplätze müssen an den Entleerungstagen für das Abfuhrunternehmen (Fa. Häusle) frei zugänglich sein. Selbstzufallende Türen können einen Schutz vor Tieren bieten.

16. Die Anbringung von **Informationstafeln** (Sammelstelle oder Stiegenhauseingang) ist von Vorteil. Dabei können/sollten Abgabezeiten (z. B. täglich 8.00 – 21.00 Uhr) enthalten sein. Eine Anpassung an die Hausordnung ist sinnvoll.

17. Die **Beschriftung** der Abfallbehälter hat leserlich und in folgenden RAL Farben zu erfolgen:

Restmüll	anthrazitgrau	RAL 7016	Schrift weiß
Bioabfall	rehbraun	RAL 8007	Schrift weiß
Leichtfraktion (Gelber Sack)	zinkgelb	RAL 1018	Schrift schwarz glänzend

18. Die Bereitstellung der Restmüllsäcke, Gelben Säcke bzw. Biotonne und Papiercontainer hat im planlich dargestellten Bereich zu erfolgen.
Für die Entsorgung des Bioabfalls ist die Aufstellung einer Biotonne erforderlich.
Die Entsorgung des Bioabfalls hat in loser Form zu erfolgen.
Für die Entsorgung der Biosäcke wird die Aufstellung einer Biotonne derzeit empfohlen.

*Auflagen aus **brandschutztechnischer Sicht:***

1. Die in den Einreichunterlagen ausgewiesenen Feuerschutzverglasungen und -türen EI 30 bzw. E 30-C sind nachweislich als typengeprüfte Produkte auszuführen.
2. Sämtliche Wohnungseingangstüren sind als nachweislich typengeprüfte Feuerschutztüren EI 30 auszuführen.
3. Sämtliche Fensterverglasungen welche direkt in den offenen Laubengangbereich münden und unter einer Parapethöhe von 1,50 m situiert werden sind als nachweislich typengeprüfte Feuerschutzverglasungen EI 30 auszuführen.
4. Wand- und Deckendurchbrüche in brandabschnittsbildenden Bauteilen / Trennbauteilen sind im Untergeschoss in der Feuerwiderstandsklasse EI 90 und in den oberirdischen Geschossen in der Feuerwiderstandsklasse EI 60 mit typengeprüften Produkten abzuschotten. Über den fachgerechten Einbau sind der Behörde Bestätigungen der ausführenden Firmen vorzulegen, die auch die Einbauorte der Abschottungen zu beinhalten haben.
5. Installationsschächte sind gegen die Wohnungen in der Feuerwiderstandsklasse EI 60 abzutrennen. Einmündungen in die Schächte sind in derselben Feuerwiderstandsklasse mit typengeprüften Produkten abzuschotten. Alternativ dazu können die Abschottungen im Bereich der Installationen geschossweise hergestellt werden. Über die fachgerechte Ausführung der Installationsschächte und Abschottungen sowie über die Verwendung von typengeprüften Produkten sind der Behörde Bestätigungen der ausführenden Firmen vorzulegen.
6. Sämtliche Türen im Verlauf von Fluchtwegen sind mit Notausgangsfunktionen gemäß ÖNORM EN 179 auszustatten.
7. Allfällige tragende Stahlkonstruktionsteile (z.B. Stahlstützen) sind im obersten Geschoss in der Feuerwiderstandsklasse R 30 und den sonstigen oberirdischen Geschosse in der Feuerwiderstandsklasse R 60 auszuführen. Dies kann beispielsweise durch Aufbringung eines anerkannten Flammschutzanstriches oder durch Verkleidung mit Feuerschutzplatten erfolgen.
8. Für die erste Löschhilfe ist in der Tiefgarage neben den bereits ausgewiesenen Feuerlöscher aufgrund der Grundfläche ein zusätzlicher tragbarer Feuerlöscher mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l bzw. 6 kg zu situieren. Sämtliche Feuerlöscher, welche in den Planunterlagen ausgewiesen wurden sind an jederzeit leicht zugänglichen und normgerecht gekennzeichneten Stellen bereitzuhalten.
9. In sämtlichen Wohnungen ist in den Aufenthaltsräumen sowie in Gängen, über die Fluchtwege führen jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder anzuordnen. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
10. In der Tiefgarage und den untergeschossigen Erschließungsgängen sind Fluchtwegorientierungsleuchten zu installieren, welche bei Ausfall der Hauptbeleuchtungsanlage selbsttätig einschalten und den Betrieb für die Dauer von mindestens einer Stunde aufrecht halten. Über die ordnungsgemäße Ausführung ist der Behörde mit der Fertigstellungsmeldung eine Bestätigung vorzulegen.

11. In den Förderleitungen der Pelletsheizanlage sind nachweislich typengeprüfte Rückbrandsicherungen zu installieren. Über die Verwendung von geprüften Produkten sowie über die fachgerechte Ausführung ist der Behörde eine Bestätigung vorzulegen.

Die Verfahrenskosten wurden gesondert vorgeschrieben.

Begründung

I.

Der Antragsteller wurde auf den Seehochwasserstand 1999 (Kote 397,81) aufmerksam gemacht.

Gemäß § 28 des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001, ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.

Gemäß § 29 des Baugesetzes ist, wenn das Bauvorhaben den Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 nicht entspricht, durch Befristungen, **Auflagen** oder Bedingungen sicherzustellen, dass diese Voraussetzungen geschaffen werden.

II.

Wie bereits eingangs erwähnt, haben Egon und Irene Troy, anlässlich der Bauverhandlung nachstehende Einwendungen vorgebracht.

Wir ersuchen höflich um

- *fachmännische Aufnahme unseres Hauses bezüglich Rissbildung und Setzungen vor und nach dem Bau.*
- *genaue Prüfung und schriftliche Information, ob bei und nach der Erstellung dieses doch sehr umfangreichen Projektes die bestehenden Abflusskapazitäten auch bei länger anhaltendem Starkregen ausreichend sind, bzw. welche Maßnahmen hierfür geplant sind.*

Die Baubehörde ist zu folgendem Ergebnis gelangt.

Gemäß § 26 Abs. 1 des Baugesetzes hat der Nachbar im Verfahren über den Bauantrag das Recht, durch Einwendungen die Einhaltung der folgenden Vorschriften geltend zu machen:

a) § 4 Abs. 3, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist;
b) §§ 5 bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen;
c) § 8, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist.

Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Abs. 1 genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind nach Abs. 2 als **unzulässig zurückzuweisen.**

Der in der lit. a genannte § 4 Abs. 3 dient nur insoweit dem Schutz des Nachbarn, als Einwirkungen auf sein Grundstück (nicht aber auf das Baugrundstück) vermieden werden sollen. Der Nachbar hat ein Mitspracherecht dahingehend, dass weder durch das Bauwerk selbst (als Endprodukt) noch durch den Vorgang der Bauausführung (z.B. eine ungesicherte Baugrube in Hanglage) Gefahren für sein Grundstück durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen udgl. entstehen. Hinsichtlich der nach § 4 Abs. 2 gebotenen Beseitigung des Abwassers und Oberflächenwassers hat der Nachbar mittelbar ein Mitspracherecht über den Verweis auf § 4 Abs. 3 (vgl. die Erläuterungen zu § 4 Abs. 3). Im Übrigen wird dadurch, dass nicht auf § 4 Abs. 2 verwiesen wird, insbesondere klargestellt, dass ein Mitspracherecht hinsichtlich einer der Verwendung entsprechenden Zufahrt zum Baugrundstück nicht besteht.

Nachdem das Gefälle der Gießenstraße Richtung dem zu bebauenden Grundstück ausgerichtet ist und ebenso die gesamte Parkfläche der Wohnanlage Richtung Wohngebäude gerichtet ist, kann das GST-NR 1460 (Troy) nicht durch Obenflächenwasser von dem Baugrundstück beeinträchtigt werden. Zudem wurde eine Flächenversickerung mit Überlauf in den RW-Ortskanal vorgeschrieben. Ebenso sind die Bodenverhältnisse im Bereich des Baugrundstückes sickerungsfähig.

Bezüglich Gebäudesicherung (Haus Gießenstraße 9) hat sich der Bauwerber freiwillig bereit erklärt eine solche durchzuführen. Ebenfalls hat der Bauwerber ein Hinweisblatt in Bezug auf Pilotierung unterfertigt.

Der Spruch dieses Bescheides stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf den anstandslosen Verlauf der kommissionellen Verhandlung sowie auf die zitierten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Berufung erhoben werden, die binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail bei der Gemeinde Fußach einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler) trägt.

Der Bürgermeister

(LAbg. Ernst Blum)

Ergeht mit RSb an:

1. **Firma Hefel Wohnbau AG, 6923, Wolfurter Straße 15,**
   unter Anschluss einer mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Planausfertigung;
2. Egon und Irene Troy, 6972, Gießenstraße 9;
3. Maria-Magdalena Bickel, 6972, Rheinstraße 65; Per Mail an Sohn;

Nachrichtlich an:

1. Brandverhütungsstelle Bregenz, 6900, Römerstraße 12, per Mail;

2. Wasserverband Hofsteig, z. Hd. DI. Gerhard Giselbrecht, 6971 Hard, Mockenstraße 42, per Mail;

*Weitere Verteiler (**Erledigung durch die Bauherrschaft!**):*

		Bescheid erhalten am	Unterschrift
1.	Planer		
2.	Bauausführende Firma		
3.	Befugter Geometer – Schnurgerüst		
4.	Wohnbauförderung		Ohne Unterschrift
5.	Bausparkassa		Ohne Unterschrift

Hinweis/e:

- ☐ Das Original liegt im Bauakt der Gemeinde.
- ☐ Alle bewilligten Plan- und Beschreibungsunterlagen sind mit dem Rundsiegel der Gemeinde Fußach versehen!
- ☐ Bestehende **Grenzpunkte** müssen sichtbar bleiben bzw. bei Geländeerhöhungen ausschließlich durch einen befugten Geometer wieder sichtbar gemacht werden. Baufirmen oder Andere dürfen Grenzen nicht versetzten oder entfernen (Grenzverletzung!!!). Im Falle von Änderungen ist dem Gemeindeamt Fußach eine Rechnungskopie des betrauten Geometers vorzulegen.
- ☐ Die gesamten **Versorgungsleitungen** sollten nach Möglichkeit nach Wohnungen getrennt werden.
- ☐ Es wird empfohlen eine **Rechtkraftbestätigung** beim Gemeindeamt einzuholen. Erst nach Erlangen der Rechtskraft darf mit dem Bau begonnen werden.

./3 Eingabeplan Projekt WA-Gießenstraße Fußach vom 10.09.2012 sowie Baubeschreibung 09.05.2012

BAUANTRAG

Baubeschreibung

Seite B3

Stempelmarke, Genehmigungsvermerk

Gemeindeamt: ...
Bundesgebühr: € 3,60
Verwaltungsabgabe: €
Errichtet am: 11.9.12
Geb. Verz.Nr.: BA - 693
Bearbeitung durch:

Antragsteller

Hefel Wohnbau AG Wolfurterstraße 1

6923 Lauterach

Grundstücknummer(n) 1453,1454,1457,1458,1447

Katastralgemeinde Fußach

		m²		m²
Nettogrundfläche (NGF)		2.665,0		
Überbaute Fläche (ÜBF)	gesamt	1.050,4	davon neu	1.050,4

Nutzfläche				**Geschossfläche**		**Brutto-Raum-Inhalt**
Objekt/Geschoss-bezeichnung	Bestand (m²)	Änderung (m²)	Bestand neu (m²)	GGF (m²)	BGF (beheizt) (m²)	(m³)
Kellergeschoss				0,0		
Erdgeschoss				694,0	694,0	1.804,0
Obergeschoss				694,0	694,0	1.804,0
Dachgeschoss				211,0	211,0	590,8
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				**1.599,0**	1.599,0	**4.198,8**

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

			min	max
BNZ Bauvorhaben	60,0	BNZ vorgeschrieben		

Kinderspielplatzflächen

Für Kinder	300,0	m²
Für Kleinkinder	76,0	m²

Stellplätze

PKW	Fahrrad	Sonstiges
Einstellpl. 26	97	
Abstellpl. 20		

Erschließung des Baugrundstückes

rechtl. gesicherte Zufahrt	Gießenstraße
Trinkwasserversorgung	öffentliches Trinkwassernetz
Schmutzwässer	öffentliches Kanalnetz
Regenwasser - vom Dach	Sickerleitung mit Sickerschacht
von befestigten Flächen	Eigenversickerung

Gemeinde Fußach

Abfallbeseitigung ☑ Restmüllabfuhr ☑ Eigenkompostierung ☑ Biosack ☑ Biotonne

Sonstiges

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

BAUANTRAG

Baubeschreibung

Seite B4

Antragsteller: Hefel Wohnbau Wolfurterstraße 15, 6923 Lauterach

Höhenfixierung des Bauwerkes

Bezugspunkt/-niveau	Tagwasserschacht R26a, MH: 401,14, 0,00 = FOK EG 401,50

Art und Ausführung der Gründung

Beschaffenheit des Baugrundes	kiesig-lehmig
Bauwerkgründung, Fundamente	Flachgründung Bodenplatte

Art und Ausführung der Stiegen

Stahlbeton

Art der Feuchtigkeitsisolierung

Zum Erdreich	WU- Beton
Flachdach	Foliendach
Sonstiges	Terrassen - Foliendach

Art der Fußbodenbeläge

Aufenthaltsraum	Parkett/Fliesen
Naßraum	Fliesen
Stiegenhaus	Fliesen
Verbindungsgang	Fliesen
Sonstiges	

Material und Farbe von Außenbauteilen

Dachhaut	Betondach gedämmt mit Folieneindeckung
Außenwand, Vordach- und Balkonverkleidungen	Hochlochziege mit WDVS Stahlgeländer
Sonstiges	

Art des Schallschutzes

Wohnungstrennwände 3-schalig, 56 dB, Geschossdecke EG/1.OG und 1.OG/2.OG
Betondecke mit schw. Estrich 48 dB, Wohnungseingangstüren 42 dB

Art des Sonnenschutzes

Rollladen

Gemeinde Fußach

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

BAUANTRAG

Baubeschreibung

Seite B6

Antragsteller: Hefel Wohnbau Wolfurterstraße 15, 6923 Lauterach

Art, Querschnitt und Länge der Rauch- und Abgasfänge

	cm bzw. cm²		Meter
Fang 1	Kamin mit ÜA Zeichen	Länge	15,0
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

☑ 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.Jän.13	Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM		1,6 Mio
Fertigstellung	31.Dez.14	Baukosten je m³ umbauten Raumes		#WERT!

Anmerkungen

Hefel Wohnbau
Hefel Wohnbau Aktiengesellschaft
Wolfurterstraße 15, A-6923 Lauterach
Telefon 05574/74 302-0, Fax DW 42

Gemeinde Fußach

Datum 8.5.12

Unterschriften Bauherr Planer

Sachbearbeiter des Bauamtes
für die energietechnische Prüfung

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

BAUANTRAG Seite BK

Baubeschreibung Kurz

Stempelmarke, Genehmigungsvermerk

Antragsteller

Hefel Wohnbau AG
6923 Lauterach

Grundstücknummer(n)	1453,1454,1457,1458,1447
Katastralgemeinde	Fussach

Überbaute Fläche (ÜBF)

	m²		m²
gesamt	1.050,4	davon neu	1.050,4

Erschließung des Baugrundstückes

rechtl. gesicherte Zufahrt	Gemeindestraße GP 1715/1
Schmutzwässer	Ortskanalanschluss
Regenwasser - vom Dach	Sickerschacht
von befestigten Flächen	Ortskanalanschluss

Höhenfixierung des Bauwerkes

Bezugspunkt/-niveau	Tagwasserschacht R26a, MH: 401,14, 0,00 = FOK EG 401,50

Beschreibung des Bauwerkes

Gründung, Konstruktion, Material, Farbe, ...

Flachgründung mit Tiefgarage und 2,5 Obergeschossen in Ziegelbauweise mit Massivdecken und Wärmedämmverbundsystem. Fassade: Musterputz weiß, Fenster: Kunststoff weiß, Flachdach bekiest

			ATS	EURO
Baubeginn	01.Jän.13	Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM		1,6 Mio
Fertigstellung	30.Dez.14			

Anmerkungen

Datum 8.5.12

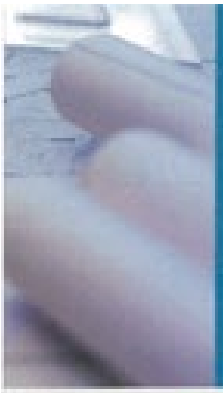
Unterschriften

Hefel Wohnbau
Hefel Wohnbau Aktiengesellschaft
Wolfurterstraße 15, A-6923 Lauterach
Telefon 05574/74302-0, Fax DW 42
Bauherr

Hefel Wohnbau
Hefel Wohnbau Aktiengesellschaft
Wolfurterstraße 15, A-6923 Lauterach
Telefon 05574/74302-0, Fax DW 42
Planer

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2000/2)

Hefel Wohnbau AG



Baueingabe





Für das Gemeindeamt

Neubau WA Gießenstraße, Fußach

GP GP 1453, 1454, 1457, 1458 und 1447
KG Fußach

Der Grundeigentümer: Hefel Wohnbau AG
Wolfurterstraße 15
6923 Lauterach

Der Bauherr: Hefel Wohnbau AG
Wolfurterstraße 15
6923 Lauterach

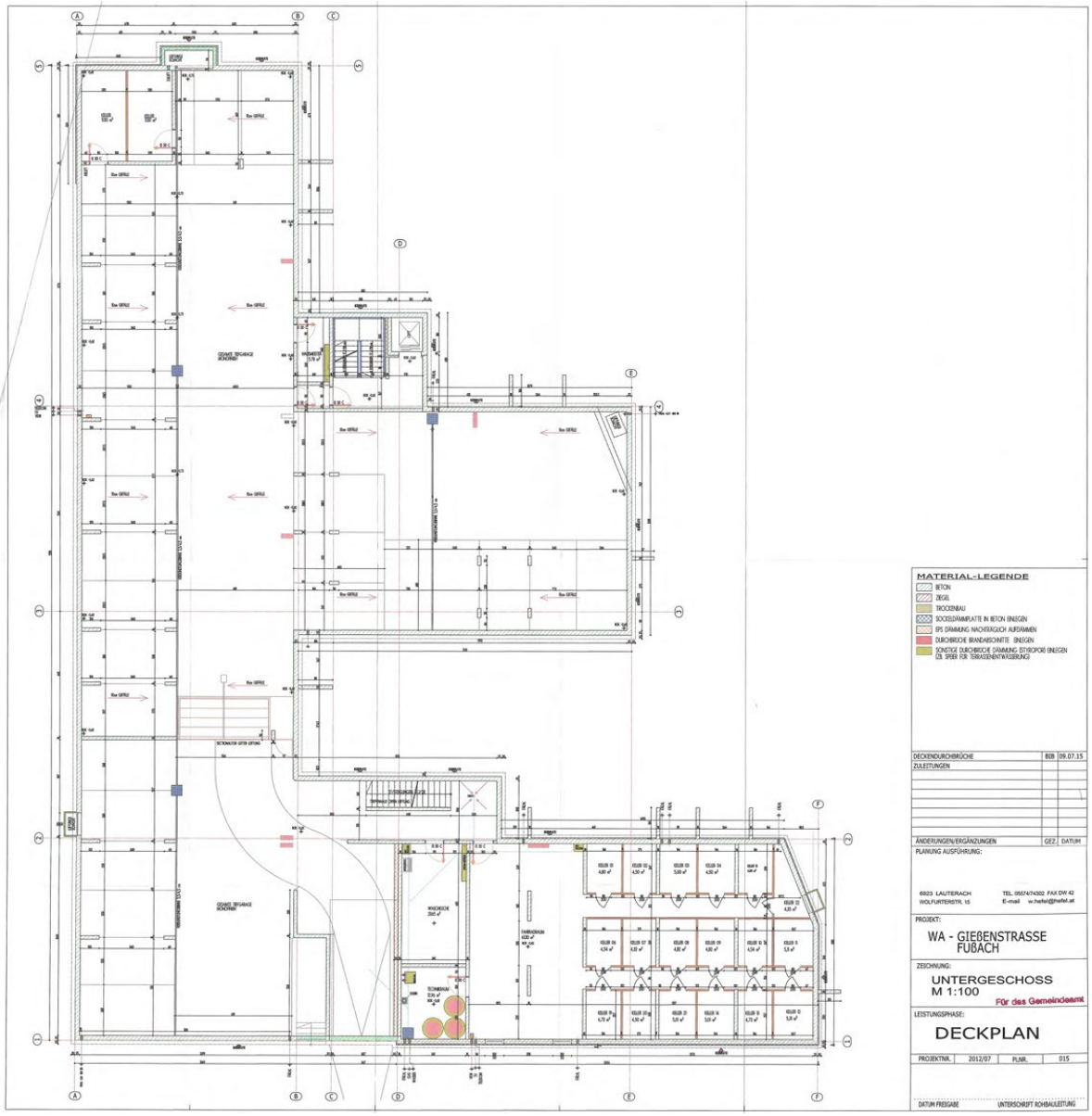
Gemeindeamt Fußach
Baupolizeilich bewilligt mit
Bescheid vom 10. Sep. 2012/EC.151/2100
Der Bürgermeister:

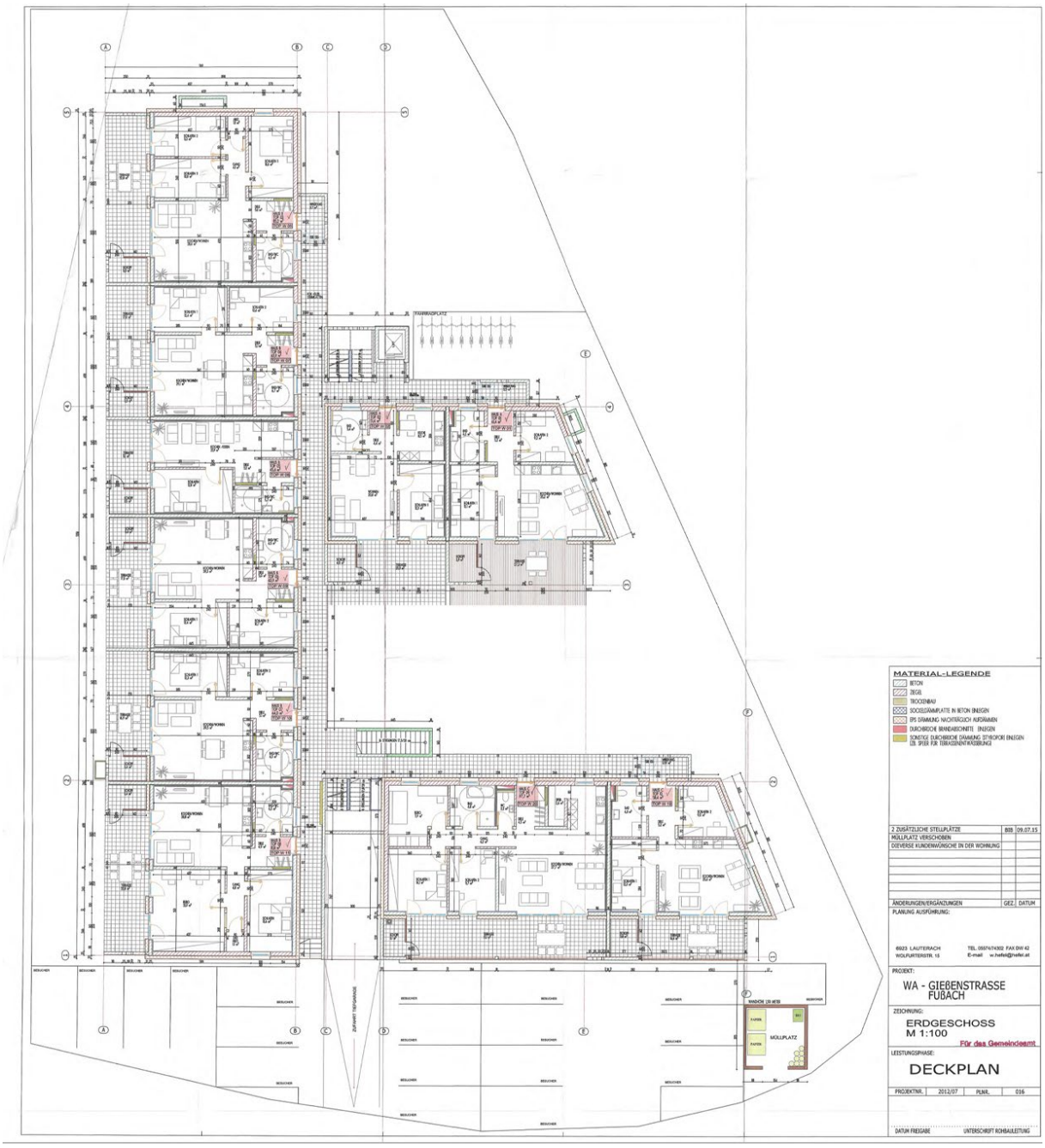
Gemeindeamt Fußach
Bundesgebühr: € 21,80
Verwaltungsabgabe: €
Einlief am: 11.9.12
Geb. Verz.Nr.: BA.- 693
Bearbeitung durch:

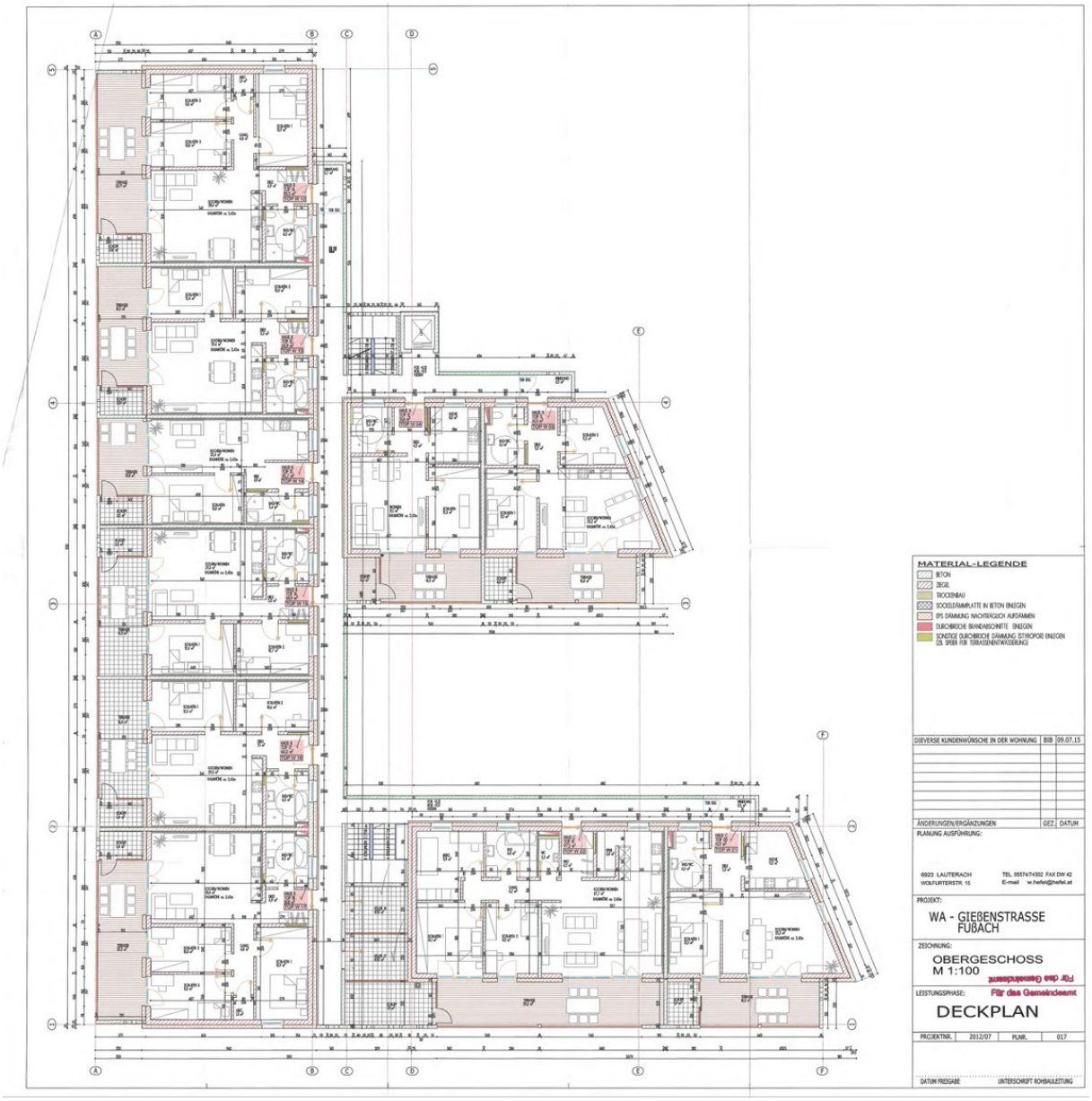
Gemeinde Fußach

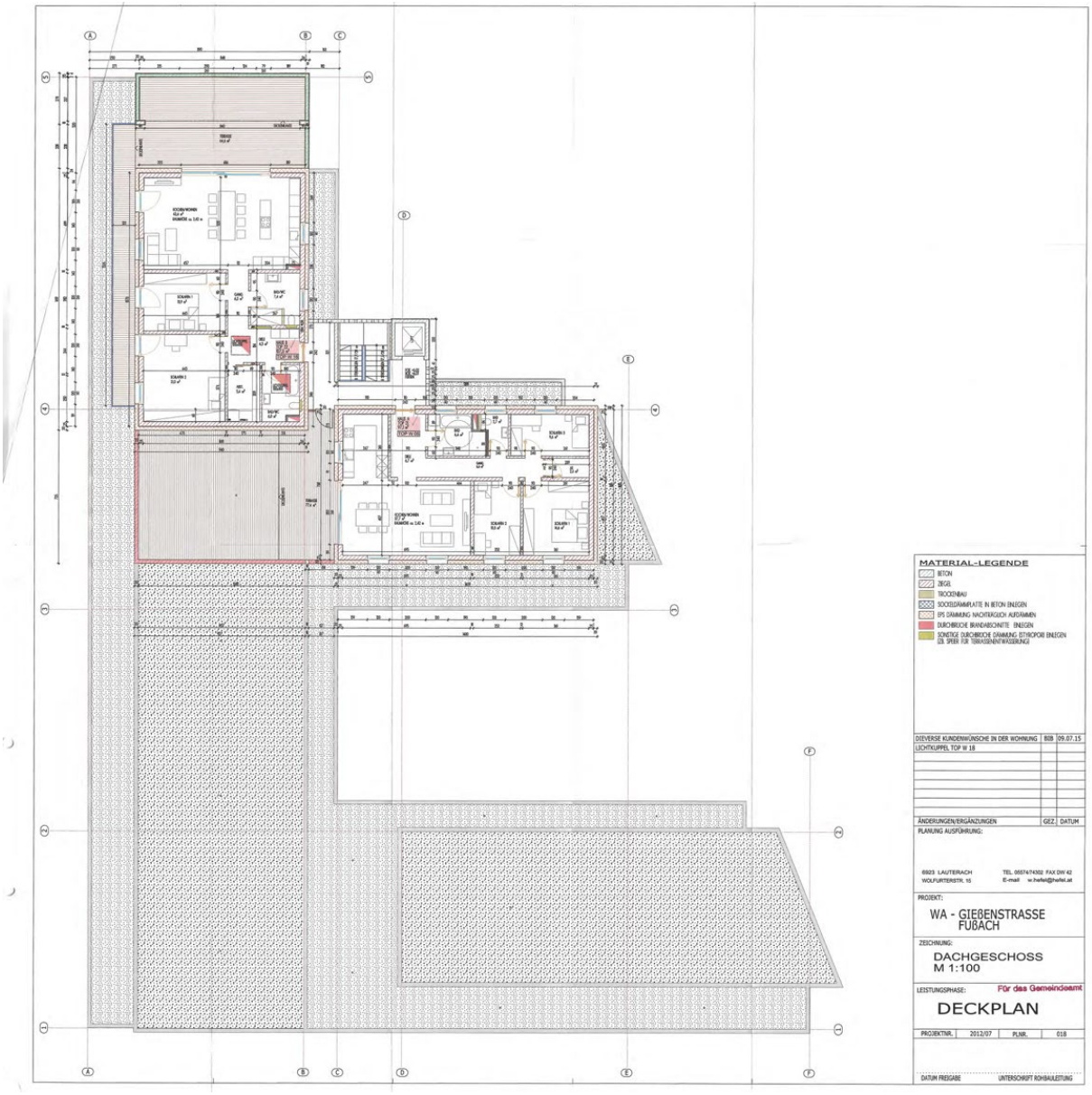
LAbg. Bgm. Ernst Blum

Hefel Wohnbau


MATERIAL-LEGENDE
BETON
ZIEGEL
TROCKENBAU
SOCKELDÄMMPLATTE IN BETON EINLEGEN
EPS DÄMMUNG NACHTRÄGLICH AUFRÄMMEN
DURCHBRUCHE BRANDABSCHNITTE EINLEGEN
SONSTIGE DURCHBRUCHE DÄMMUNG EXTROPOR EINLEGEN
DECKENDURCHBRÜCHE
ZULEITUNGEN
BIB 09.07.15
ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN
GEZ DATUM
PLANUNG AUSFÜHRUNG:
PROJEKT:
WA - GIEßENSTRASSE
FUßACH
ZEICHNUNG:
UNTERGESCHOSS
M 1:100
LEISTUNGSPHASE:
DECKPLAN
PROJEKTNR. 2012/07
PLANR. 015
DATUM FREIGABE
UNTERSCHRIFT ROHBAULEITUNG


MATERIAL-LEGENDE
BETON
ZIEGEL
TROCKENBAU
SOCKELDÄMMPLATTE IN BETON EINGEIN
EPS DÄMMUNG WÄRMEGRUPPE AUSFÜHREN
DURCHBRÜCHE BRANDABSCHNITTE EINEGEIN
SONSTIGE DURCHBRÜCHE DÄMMUNG STYROPOR EINEGEIN
GL SPEER FÜR TERRASSENENTWÄSSERUNG
2 ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE
MÜLLPLATZ VERSCHOBEN
DIVERSE KUNDENWÜNSCHE IN DER WOHNUNG
BIB 09.07.15
ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN
GEZ. DATUM
PLANUNG AUSFÜHRUNG:
6923 LAUTERACH
WOLFURTERSTR. 15
TEL. 05574/4302 FAX DW 42
E-mail w.hefel@hefel.at
PROJEKT:
WA - GIEßENSTRASSE
FUßACH
ZEICHNUNG:
ERDGESCHOSS
M 1:100
Für das Gemeindeamt
LEISTUNGSPHASE:
DECKPLAN
PROJEKTNR. 2012/07 PLANR. 016
DATUM FREIGABE
UNTERSCHRIFT BAUHAUPTLEITUNG
MÜLLPLATZ


MATERIAL-LEGENDE
BETON
ZIEGEL
TROCKENBAU
SCHEIDEWÄNDE IN BETON EINEGIN
EPS DÄMMUNG NACHTRÄGLICH AUFRAHMEN
DURCHBRÜCHE BRANDABSCHNITTE EINEGIN
SONSTIGE DURCHBRÜCHE DÄMMUNG EPS/PIOPOR EINEGIN
DIVERSE KUNDENWÜNSCHE IN DER WOHNUNG BIB 09.07.15
ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN GEZ. DATUM
PLANUNG AUSFÜHRUNG:
6923 LAUTERACH
WOLFURTERSTR. 15
TEL. 05574/74300 FAX DW 42
E-mail w.hefel@hefel.at
PROJEKT:
WA - GIEßENSTRASSE FUßACH
ZEICHNUNG:
OBERGESCHOSS
M 1:100
LEISTUNGSPHASE:
Für das Gemeindeamt
DECKPLAN
PROJEKTNR. 2012/07 PLNR. 017
DATUM FREIGABE
UNTERSCHRIFT ROHBAULEITUNG


MATERIAL-LEGENDE
BETON
ZIEGEL
TROCKENBAU
SOCKELDÄMMPLATTE IN BETON EINLEGEN
EPS DÄMMUNG NACHTRÄGLICH AUFRAHMEN
DURCHBRUCHE BRANDABSCHNITTE EINLEGEN
SONSTIGE DURCHBRUCHE DÄMMUNG EXTRUDIERT EINLEGEN
DIVERSE KUNDENWÜNSCHE IN DER WOHNUNG BIB 09.07.15
LICHTKUPPEL TOP W 18
ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN GEZ. DATUM
PLANUNG AUSFÜHRUNG:
6923 LAUTERACH
WOLFURTERSTR. 16
TEL. 05574743302 FAX DW 42
E-mail w.hefel@hefel.at
PROJEKT:
WA - GIEßENSTRASSE
FUßACH
ZEICHNUNG:
DACHGESCHOSS
M 1:100
LEISTUNGSPHASE:
Für das Gemeindeamt
DECKPLAN
PROJEKTNR. 2012/07 PLNR. 018
DATUM FREIGABE
UNTERSCHRIFT ROHBAULEITUNG


SCHNITT A - A M 1 : 100
SCHNITT B - B M 1 : 100
SCHNITT C - C M 1 : 100
ANSICHT OSTEN M 1 : 100
SCHNITT C - C M 1 : 100
LAGEPLAN M 1 : 500
Hefel Wohnbau AG
WOHNANLAGE
GIESSENSTRASSE
FUSSACH
SCHNITTE M 1 : 100
EINREICHUNG


ANSICHT WESTEN M 1 : 100
ANSICHT NORDEN M 1 : 100
ANSICHT SÜDEN M 1 : 100
ANSICHT OSTEN M 1 : 100
LAGEPLAN M 1 : 500
Hotel Hohenburg AG
VORANMELDE
GIESSENSTRASSE
FUSSACH
ANSICHTEN M 1 : 100
EINREICHUNG

./3 Bescheid der Gemeinde Fußach vom 06.12.2012

Bescheid der Gemeinde Fußach, Zl 131/2100b – Planabweichung gem. § 35 (TG-Zufahrt, Grundriss EG/UG)

Gemeinde Fußach

Bezirk Bregenz / Vorarlberg · Baumgarten 2
Telefon 05578/75716-0
Telefax 05578/75716-19
e-mail: gemeindeamt@fussach.at
Homepage www.fussach.at

6972 Fußach, 06.12.2012
Zahl: 131/2100b
Bearb.: Schönberger
Durchw.: 16
kurt.schoenberger@fussach.at

A_Planabweichungen2002.dot
Datei: Bescheid\BauaktNr\2100bpa

Planabweichungen gemäß § 35

Antragsteller/in: **Firma Hefel Wohnbau AG, 6923 Lauterach, Wolfurter Straße 15;**
Vorhaben: Wohnanlage Planabweichungen UG
Baugrundstück: **GST-NR** 1453 und 1447, EZ 312, KG Fußach, Gießenstraße 2

Bescheid:

Die **Firma Hefel Wohnbau AG, 6923, Wolfurter Straße 15,** hat unter Vorlage von Deckblättern am 5.11.2012 beim Gemeindeamt Fußach um Planabweichungen angesucht. Der Antrag vom 4.10.12 ist gegenstandslos, da die Pläne mit der Brandverhütung neu überarbeitet werden mussten.
Der Baubescheid vom 10.9.2012, Zahl 131/2100a dient als Grundlage für diesen Ergänzungsbescheid. Weitere Grundlagen sind nachstehende Plan- und Beschreibungsunterlagen:

	Maßstab	Unterlagen vom	Änderungen vom
o Schnitt TG-Zufahrt	M 1:50	undatiert	
o Grundrissplan EG	M 1:125	undatiert	
o Grundrissplan UG	M 1:100	2.11.2012	

Die Planabweichungen werden auf dem **GST-NR 1453 und 1447,** KG Fußach, **EZ 312,** durchgeführt.
Der Antragssteller ist zugleich Grundeigentümer der neu zusammengelegten Grundstücke. Siehe Grundbuchsauszug vom 29.8.2012.

Planabweichung/en:
1. Entfall Holzpelletslager, dafür Gaskondensatkessel;
2. Entfall von Lichtschächten im Bereich der Kellerabteile, dafür eine mechanische Be- und Entlüftung.

Bezüglich Bauabstände tritt gegenüber der ursprünglichen Bewilligung keine Änderung ein.

Ergänzend wird Folgendes fest gehalten:
Es sind keine negative Veränderungen der Anzahl der Einstellplätze vorgesehen. Auch die Anzahl der Kellerabteile bleibt gleich. Im Parkplatzbereich wurden zwei zusätzliche Abstellplätze geschaffen. In der TG fällt ein Besucherparkplatz weg.

Nachbarrechte werden durch die Planabweichungen kein berührt.

Auf Grund des Sachverhaltes ergeht folgender

Spruch:

Die beantragte Planabweichung wird gemäß §§ 28 und 29 in Verbindung mit § 35 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 in der geltenden Fassung, nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhaltes unter folgenden Auflagen bewilligt:

1. Die Auflagen des Erstbescheides werden sinngemäß übernommen.
2. Im Zuge der Parifizierung sind in der Tiefgarage mind. 22 PKW-Einstellplätze zu den Tops zuzuordnen. Die restlichen Parkplätze der Tiefgarage außerhalb des absperrbaren Tores sind als Besucherparkplätze zu kennzeichnen.

Die Verfahrenskosten wurden gesondert vorgeschrieben.

Begründung:

Dieser Bescheid stützt sich auf den angeführten Sachverhalt, den bis auf die angeführten Punkte anstandslosen Verlauf der Schlussüberprüfung und die zitierte Gesetzesstelle.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann Berufung erhoben werden, die binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail bei der Gemeinde Fußach einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler) trägt.

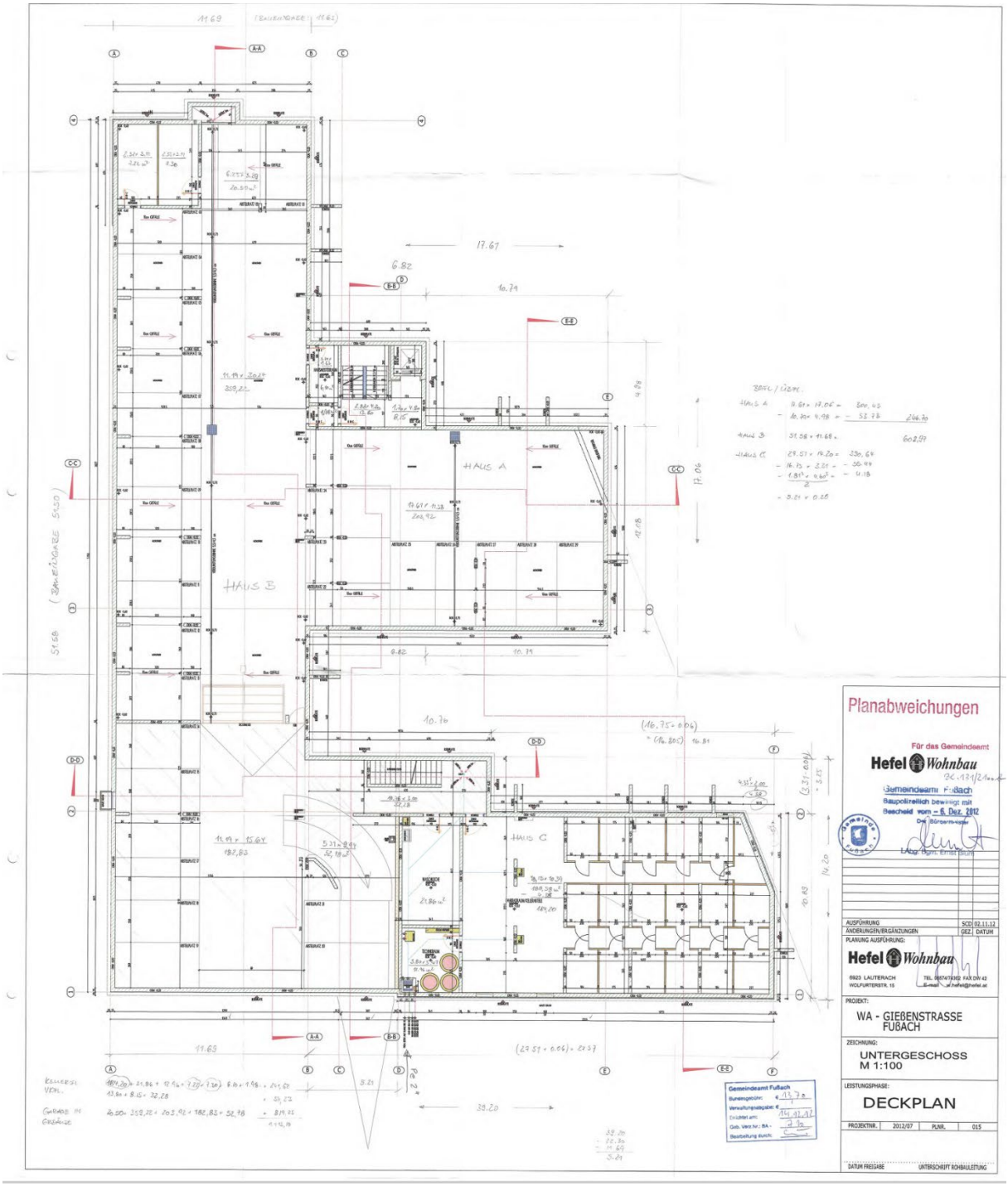
Der Bürgermeister

LAbg. Ernst Blum

Ergeht mit RSb an:
1. **Hefel Wohnbau AG, 6923, Gießenstraße 2,**
   unter Anschluss einer mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektes;

Nachr. an:
1. Planer;
2. Land WBFÖ, per E-Mail;
3. Brandverhütungsstelle Bregenz, per E-Mail;

Hinweis:
Das Original liegt im Bauakt der Gemeinde.
Alle bewilligten Plan- und Beschreibungsunterlagen sind mit dem Rundsiegel der Gemeinde Fußach versehen!


Planabweichungen
Für das Gemeindeamt
Hefel Wohnbau
Gemeindeamt Fußach
Baupolizeilich bewilligt mit
Bescheid vom – 6. Dez. 2012
Der Bürgermeister
AUSFÜHRUNG
ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN
PLANUNG AUSFÜHRUNG:
Hefel Wohnbau
6923 LAUTERACH
WOLFURTERSTR. 15
PROJEKT:
WA - GIEßENSTRASSE
FUßACH
ZEICHNUNG:
UNTERGESCHOSS
M 1:100
LEISTUNGSPHASE:
DECKPLAN
PROJEKTNR.
2012/07
PLNR.
015
DATUM FREIGABE
UNTERSCHRIFT BAUHERR/LEITUNG
HAUS A
HAUS B
HAUS C
17.67
10.79
6.82
19.63
39.20

./4 Nutzwertgutachten Ing. Michael Brandl vom 13.05.2014

Nutzwertgutachten Ing. Michael Brandl, PA 300414

ING. MICHAEL BRANDL
gerichtl. beeid. Sachverständiger
Ortsschätzer

6971 Hard, Fellentorweg 9
Telefon 05574/78388

N U T Z W E R T G U A C H T E N

im Sinne des WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum

betreffend die

Liegenschaft:

EZ 312

Grundbuch 91108 Fußach

Bezirksgericht Bregenz

Gstnr. 1447 u. 1453

in 6972 Fußach

Gießenstraße 2

Hard, 13.05.2014 PA. : 300414

I. Auftraggeber für dieses Gutachten:

Dieses Gutachten wurde von Frau Dipl. Ing. Graziella Hefel von der Fa. Hefel Wohnbau AG, Wolfurterstraße 15, Lauterach am 30.04.2014 mündlich in Auftrag gegeben.

II. Stichtag des Gutachtens:

Dieses Gutachten wird mit Stichtag 01.05.2014 erstellt.

III. Grundlagen für diese Nutzwertfestsetzung:

Als Grundlage für diese Nutzwertfestsetzung gelten nachstehende Unterlagen, die Planunterlagen wurden weder bautechnisch noch rechtlich überprüft:

a) die vorliegenden Einreichpläne der Fa. Hefel Wohnbau AG., Lauterach
b) Computerfiles der Planunterlagen in Form von DXF oder DWG Files.
c) die Baubewilligung vom 10.09.2012, Zahl 131/2100a;
d) eine Mappenblattkopie im Maßstab 1:1000
e) die zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber.
f) ein Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis der Katastralgemeinde Fußach vom 13.05.2014
g) die beiliegende Nutzflächenberechnung

IV. Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft in Einlagezahl 312 der Katastralgemeinde 91108 Fußach bestehend aus den Grundstücken Nr. 1447 u. 1453 steht lt. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis vom 13.05.2014 im Eigentum der
Fa. Hefel Wohnbau AG., Wolfurterstraße 15, Lauterach
zu 1/1 Anteilen.

V. Beschreibung:

Es ist beabsichtigt auf den Grundstücken Nr. 1447 u. 1453 KG Fußach eine Wohnanlage mit insgesamt zweiundzwanzig Wohnungen nach den Plänen der Fa. Hefel Wohnbau AG., Lauterach zu errichten. Die Wohnanlage besteht aus den Häusern A, B und C, welche über ein gemeinsames Untergeschoss verbunden sind. Haus A und B verfügen über ein Erd –, ein Ober- und ein Dachgeschoss, Haus C lediglich ein Erd- und ein Obergeschoss. Im Untergeschoss sind die Tiefgarage mit insgesamt 28 Einstellplätzen, die Parteienkeller und Allgemeinräume wie z.B. Fahrradraum, Waschküche, Technik, Hausmeister etc. vorgesehen. Den Erdgeschosswohnungen der Häuser A und B sind Privatgärten zugeordnet.

VI. Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte:

Aufgrund des bewilligten und in Rechtskraft erwachsenen Planes sind auf der Liegenschaft zweiundzwanzig Wohnungen, TOP W 01 bis W 22 und vierundzwanzig KFZ Einstellplätze als Wohnungseigentumsobjekte vorhanden. Die Einstellplätze EPK 01 und EPK 12 verfügen über einen zugeteilten Kellerraum.

VII. Gliederung und Topeinteilung:

Die vorhandenen Räume werden aufgeteilt in: zugeteilte Flächen; Flächen, welche einem eigenem TOP angehören, entweder innerhalb eines Wohnungsverbandes (selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit bzw. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge) oder als Zubehör; Alle anderen Flächen dienen der gemeinsamen Nutzung, sind also Flächen, an denen aufgrund der Lage bzw. Nutzung Wohnungseigentum nicht bestehen kann.

Zugeteilte Flächen:

Haus A:

TOP W 01 3-Zimmerwohnung EG

bestehend aus:

Windfang, Diele, Bad, Schlafen 1, Kochen/Wohnen, Schlafen 2, Terrasse, Abstellraum Terrasse;

Zubehör: Keller 01, Garten 01;

TOP W 02 2-Zimmerwohnung EG
bestehend aus:
Diele, Bad, Wohnen, Schlafen, Küche, Terrasse,
Abstellraum Terrasse;
Zubehör: Keller 02, Garten 02;
TOP W 03 3-Zimmerwohnung OG
bestehend aus:
Windfang, Diele, Bad/WC, Schlafen 1, Kochen/Wohnen,
Schlafen 2, Balkon, Abstellraum Balkon;
Zubehör: Keller 03;
TOP W 04 2-Zimmerwohnung OG
bestehend aus:
Diele, Bad, Wohnen, Schlafen, Küche, Balkon,
Abstellraum Balkon;
Zubehör: Keller 04;
TOP W 05 4-Zimmerwohnung DG
bestehend aus:
Diele, Gang, Kochen/Wohnen, Schlafen 2, Schlafen 1,
Abstellraum, Schlafen 3, WC, Bad, Terrasse;
Haus B:
TOP W 06 4-Zimmerwohnung EG
bestehend aus:
Windfang, Diele, Schlafen 1,Gang, Abstellraum,
Schlafen 2, Schlafen 3, Kochen/Wohnen, Bad/WC,

Terrasse, Abstellraum Terrasse;
Zubehör: Keller 06, Garten 06;
TOP W 07 3-Zimmerwohnung EG
bestehend aus:
Diele, Schlafen 2, Schlafen 1, Kochen/Wohnen,
Bad/WC, Terrasse, Abstellraum Terrasse;
Zubehör: Keller 07, Garten 07;
TOP W 08 2-Zimmerwohnung EG
bestehend aus:
Diele, Kochen/Essen, Schlafen, Bad/WC, Terrasse,
Abstellraum Terrasse;
Zubehör: Keller 08, Garten 08;
TOP W 09 3-Zimmerwohnung EG
bestehend aus:
Diele, Schlafen 2, Schlafen 1, Kochen/Wohnen,
Bad/WC, Terrasse, Abstellraum Terrasse;
Zubehör: Keller 09, Garten 09;
TOP W 10 3-Zimmerwohnung EG
bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Kochen/Wohnen, Schlafen 1,
Schlafen 2, Terrasse, Abstellraum Terrasse;
Zubehör: Keller 10, Garten 10;

TOP W 11 4-Zimmerwohnung EG

bestehend aus:

Diele, Schlafen 1, Gang, Abstellraum, Schlafen 2, Schlafen 3, Kochen/Wohnen, Bad/WC, Terrasse, Abstellraum Terrasse;

Zubehör: Keller 11, Garten 11;

TOP W 12 4-Zimmerwohnung OG

bestehend aus:

Windfang, Diele, Schlafen 1,Gang, Abstellraum, Schlafen 2, Schlafen 3, Kochen/Wohnen, Bad/WC, Balkon, Abstellraum Balkon;

Zubehör: Keller 12;

TOP W 13 3-Zimmerwohnung OG

bestehend aus:

Diele, Schlafen 2, Schlafen 1, Kochen/Wohnen, Bad/WC, Balkon, Abstellraum Balkon;

Zubehör: Keller 13;

TOP W 14 2-Zimmerwohnung OG

bestehend aus:

Diele, Kochen/Wohnen, Schlafen, Bad/WC, Balkon, Abstellraum Balkon;

Zubehör: Keller 14;

TOP W 15 3-Zimmerwohnung OG
bestehend aus:
Diele, Schlafen 2, Schlafen 1, Kochen/Wohnen,
Bad/WC, Balkon, Abstellraum Balkon;
Zubehör: Keller 15;
TOP W 16 3-Zimmerwohnung OG
bestehend aus:
Diele, Bad/WC, Kochen/Wohnen, Schlafen 1,
Schlafen 2, Balkon, Abstellraum Balkon;
Zubehör: Keller 16 OG;
TOP W 17 4-Zimmerwohnung OG
bestehend aus:
Diele, Schlafen 1, Gang, Abstellraum, Schlafen 2,
Schlafen 3, Kochen/Wohnen, Bad/WC, Balkon,
Abstellraum Balkon;
Zubehör: Keller 17 OG;
TOP W 18 3-Zimmerwohnung DG
bestehend aus:
Diele, WC, Abstellraum, Schlafen 2, Schlafen 1, Gang,
Kochen/Wohnen, Terrasse;
Haus C:
TOP W 19 3-Zimmerwohnung EG
bestehend aus:
Windfang, Diele, Bad, Schlafen 1, Kochen/Wohnen,
Schlafen 2, Terrasse, Abstellraum Terrasse;
Zubehör: Keller 19;

TOP W 20 4-Zimmerwohnung EG

bestehend aus:

Diele, WC, Bad, Gang, Büro, Schlafen 1, Schlafen 2, Kochen/Wohnen, Speis, Terrasse, Abstellraum Terrasse;

Zubehör: Keller 20;

TOP W 21 3-Zimmerwohnung OG

bestehend aus:

Windfang, Diele, Bad, Schlafen 1, Kochen/Wohnen, Schlafen 2, Balkon, Abstellraum Balkon;

Zubehör: Keller 21;

TOP W 22 4-Zimmerwohnung OG

bestehend aus:

Diele, WC, Bad, Gang, Büro, Schlafen 1, Schlafen 2, Kochen/Wohnen, Speis, Balkon, Abstellraum Balkon;

Zubehör: Keller 22;

TOP EPK 01 KFZ Einstellplatz mit Keller UG

bestehend aus:

Keller, KFZ Einstellplatz;

TOP EP 02 KFZ Einstellplatz UG

TOP EP 03 KFZ Einstellplatz UG

TOP EP 04 KFZ Einstellplatz UG

TOP EP 05 KFZ Einstellplatz UG

TOP EP 06 KFZ Einstellplatz UG

TOP EP 07 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 08 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 09 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 10 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 11 KFZ Einstellplatz UG
TOP EPK 12 KFZ Einstellplatz mit Keller UG
bestehend aus:
Keller, KFZ Einstellplatz;
TOP EP 13 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 14 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 15 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 16 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 17 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 18 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 19 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 20 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 21 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 22 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 23 KFZ Einstellplatz UG
TOP EP 24 KFZ Einstellplatz UG

VIII. Grundsätze:

Nutzflächen sind aus den vorliegenden Bauplänen bzw. nach Naturmaßen ermittelt.

Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgt nach Böhm-Eckharter-Hauswirth-Heindl-Rollwagen, Nutzfläche im Wohnrecht, 3. Auflage.
Flächen von Zubehörteilen (z.B. Kellerabteile) sind gesondert ausgewiesen und bei der Bewertung berücksichtigt.

IX. Allgemeine Hinweise:

Zweck dieses Gutachtens ist, die Nutzwerte und Mindestanteile für die Wohnungseigentumsobjekte zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum zu ermitteln.
An Teilen der Liegenschaft die der allgemeinen Nutzung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.
Der Nutzwert einer Einheit wird in ganzen Zahlen ausgedrückt. Der Nutzwert errechnet sich aus der Nutzfläche und dem Nutzwert pro m². Dabei werden die entsprechenden Zu- und Abschläge berücksichtigt.

X. Faktoren für die Nutzwertberechnung:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft werden folgende Umstände bei der Festsetzung der Nutzwerte pro m² bzw. der Bemessung der Zuschläge und Abstriche berücksichtigt.

Die Zu- und Abschläge berücksichtigen etwa die Zweckbestimmung, die Lage und die Ausstattung mit Balkonen, Terrassen etc. sowie Zubehörobjekten.

Der Regelnutzwert von 1 wird bei der gegenständlichen Liegenschaft mit Rücksicht auf die Lage, Orientierung, Belichtung und Grundrisslösung für die Wohnung im EG angesetzt, alle anderen Wohnungen werden ausgehend von dieser Wohnfläche berechnet.
Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von weniger als 2% bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3% bei der Nutzfläche des einzelnen WE-Objektes; Angaben gründen auf Empfehlungen des HV d.a.g.b.SV („Der Sachverständige" 1/2007)
Zur Ermittlung der Nutzwerte wurden für die verschiedenen Nutzflächen nachstehende Auf- oder Abwertungen der Berechnung zugrunde gelegt:

Wohnflächen EG	100 % als Basis
Wohnflächen OG	kein Zu- oder Abschlag
Wohnflächen DG	2 % Zuschlag
wegen höherem Wohnwert und vermehrter Liftbenutzung	
Terrassen/Balkone	90 % Abschlag
Ast. Terrassen/Balkone	65 % Abschlag
Keller	60 % Abschlag
KFZ Einstellplatz	50 % Abschlag

Gartenfläche 98 % Abschlag
wegen geringerer Nutzung und untergeordneter Bedeutung

XI. Abkürzungen:

Im Gutachten zur Nutzwertfestsetzung können folgende Abkürzungen verwendet werden:

KG, UG	Kellergeschoss
HG	Hanggeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
AR, Astr.	Abstellraum
Stgh.	Stiegenhaus
SR	Schrankraum
DU	Dusche
EZ	Elternschlafzimmer
KiZi	Kinderzimmer
KÜ	Küche
SZ	Schlafzimmer
Vorr.	Vorraum
WZ	Wohnzimmer
WK	Waschküche
Hzg.	Heizraum
TR	Tankraum

M-Lift	Maschinenraum Lift
Wohnungseigentumsobjekte:	
W	Wohnung
GR	Geschäftsraum
AP	KFZ Abstellplatz
EP	KFZ Einstellplatz
UP	KFZ Unterstellplatz

XII. Zusammenstellung:

Haus A:	
TOP W 01 3-Zimmerwohnung EG	140 / 3730
TOP W 02 2-Zimmerwohnung EG	116 / 3730
TOP W 03 3-Zimmerwohnung OG	134 / 3730
TOP W 04 2-Zimmerwohnung OG	112 / 3730
TOP W 05 4-Zimmerwohnung DG	216 / 3730
Haus B:	
TOP W 06 4-Zimmerwohnung EG	184 / 3730
TOP W 07 3-Zimmerwohnung EG	140 / 3730
TOP W 08 2-Zimmerwohnung EG	102 / 3730
TOP W 09 3-Zimmerwohnung EG	140 / 3730
TOP W 10 3-Zimmerwohnung EG	140 / 3730
TOP W 11 4-Zimmerwohnung EG	176 / 3730
TOP W 12 4-Zimmerwohnung OG	182 / 3730
TOP W 13 3-Zimmerwohnung OG	138 / 3730
TOP W 14 2-Zimmerwohnung OG	100 / 3730

TOP W 15 3-Zimmerwohnung OG	138 / 3730
TOP W 16 3-Zimmerwohnung OG	140 / 3730
TOP W 17 4-Zimmerwohnung OG	176 / 3730
TOP W 18 3-Zimmerwohnung DG	232 / 3730
Haus C:	
TOP W 19 3-Zimmerwohnung EG	134 / 3730
TOP W 20 4-Zimmerwohnung EG	208 / 3730
TOP W 21 3-Zimmerwohnung OG	134 / 3730
TOP W 22 4-Zimmerwohnung OG	214 / 3730
Tiefgarage:	
TOP EPK 01 KFZ Einstellpl. mit Keller UG	24 / 3730
TOP EP 02 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 03 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 04 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 05 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 06 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 07 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 08 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 09 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 10 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 11 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EPK 12 KFZ Einstellpl. mit Keller UG	28 / 3730
TOP EP 13 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 14 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 15 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730

TOP EP 16 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 17 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 18 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 19 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 20 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 21 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
TOP EP 22 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 23 KFZ Einstellplatz UG	14 / 3730
TOP EP 24 KFZ Einstellplatz UG	12 / 3730
zusammen	3730 / 3730

XIII. Beilagen:

Nutzwertberechnung	Seite 17 - 24
Zusammenstellung	Seite 25 - 34
Flächenberechnung	Seite 35 - 57
Bestätigung gem. §6 WEG	Seite 58
Grundbuchsauszug, Katasterauszug, Pläne	

Die Richtigkeit dieser Nutzwertfestsetzung wird von mir unter Hinweis auf die beim Landesgericht Feldkirch am 19.08.1997 erfolgte Eintragung in die Sachverständigenliste für die Gruppe 94.20, Wohnungseigentum, bestätigt.

Hard, den 13.05.2014

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Michael Brandl
Fellentorweg 9
A-6971 Hard

Der gerichtlich beeidete Sachverständige:

XIV. Nutzwertberechnung:

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert genau	Nutzwert rund	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
W 01	EG	Windfang	3,59					
		Diele	5,20					
		Bad	6,21					
		Schlafen 1	12,18					
		Kochen/Wohnen	25,23					
		Schlafen 2	9,21					
	EG	Wohnfläche	61,62	1	61,62	62		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	27,34	0,1	2,73	3		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,92	0,35	1,37	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 01	84,05	0,02	1,68	2		
	UG	Keller 01	4,80	0,4	1,92	2	70	140
W 02	EG	Diele	4,47					
		Bad	5,40					
		Wohnen	20,87					
		Schlafen	12,34					
		Küche	8,55					
	EG	Wohnfläche	51,63	1	51,63	52		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	23,30	0,1	2,33	2		
	EG	Abstellraum Terrasse	4,01	0,35	1,40	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 02	54,96	0,02	1,10	1		
	UG	Keller 02	4,50	0,4	1,80	2	58	116
W 03	OG	Windfang	3,59					
		Diele	5,20					
		Bad/WC	6,15					
		Schlafen 1	12,18					
		Kochen/Wohnen	25,23					
		Schlafen 2	9,21					
	OG	Wohnfläche	61,56	1	61,56	62		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	16,84	0,1	1,68	2		
	OG	Abstellraum Balkon	3,92	0,35	1,37	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 03	5,00	0,4	2,00	2	67	134

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert genau	Nutzwert rund	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
W 04	OG	Diele	4,51					
		Bad	5,40					
		Wohnen	21,12					
		Schlafen	12,34					
		Küche	8,38					
	OG	Wohnfläche	51,75	1	51,75	52		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	13,93	0,1	1,39	1		
	OG	Abstellraum Balkon	4,01	0,35	1,40	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 04	5,00	0,4	2,00	2	56	112
W 05	DG	Diele	6,77					
		Gang	6,61					
		Kochen/Wohnen	37,76					
		Schlafen 2	10,38					
		Schalfen 1	14,69					
		Abstellraum	2,49					
		Schlafen 3	9,69					
		WC	2,77					
		Bad	6,43					
	DG	Wohnfläche	97,59	1,02	99,54	100		
		Zuschlag:						
	DG	Terrasse	77,04	0,1	7,70	8	108	216
W 06	EG	Windfang	3,72					
		Diele	5,60					
		Schlafen 1	13,68					
		Gang	4,14					
		Abstellraum	1,34					
		Schlafen 2	11,01					
		Schlafen 3	10,88					
		Kochen/Wohnen	28,68					
		Bad/WC	6,57					
	EG	Wohnfläche	85,62	1	85,62	86		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	22,86	0,1	2,29	2		
		Abstellraum Terrasse	3,50	0,35	1,23	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 06	44,79	0,02	0,90	1		
	UG	Keller 06	4,54	0,4	1,82	2	92	184

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert genau	Nutzwert rund	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
W 07	EG	Diele	5,13					
		Schlafen 2	10,67					
		Schlafen 1	12,40					
		Kochen/Wohnen	29,18					
		Bad/WC	6,75					
	EG	Wohnfläche	64,13	1	64,13	64		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	17,04	0,1	1,70	2		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,50	0,35	1,23	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 07	34,22	0,02	0,68	1		
	UG	Keller 07	4,32	0,4	1,73	2	70	140
W 08	EG	Diele	5,28					
		Kochen/Essen	21,96					
		Schlafen	12,87					
		Bad/WC	5,78					
	EG	Wohnfläche	45,89	1	45,89	46		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	11,12	0,1	1,11	1		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,50	0,35	1,23	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 08	24,93	0,02	0,50	1		
	UG	Keller 08	4,82	0,4	1,93	2	51	102
W 09	EG	Diele	5,09					
		Schlafen 2	10,71					
		Schlafen 1	12,45					
		Kochen/Wohnen	29,32					
		Bad/WC	6,59					
	EG	Wohnfläche	64,16	1	64,16	64		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	17,04	0,1	1,70	2		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,45	0,35	1,21	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 09	34,28	0,02	0,69	1		
	UG	Keller 09	4,82	0,4	1,93	2	70	140
W 10	EG	Diele	5,15					
		Bad/WC	6,58					
		Kochen/Wohnen	29,55					
		Schlafen 1	12,32					
		Schlafen 2	10,60					
	EG	Wohnfläche	64,20	1	64,20	64		

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert genau	Nutzwert rund	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
W 10		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	16,94	0,1	1,69	2		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,41	0,35	1,19	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 10	33,17	0,02	0,66	1		
	UG	Keller 10	4,54	0,4	1,82	2	70	140
W 11	EG	Diele	4,91					
		Schlafen 1	13,68					
		Gang	4,85					
		Abstellraum	1,32					
		Schlafen 2	10,92					
		Schlafen 3	11,01					
		Kochen/Wohnen	28,86					
		Bad/WC	6,57					
	EG	Wohnfläche	82,12	1	82,12	82		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	22,86	0,1	2,29	2		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,41	0,35	1,19	1		
		Zubehör:						
	EG	Garten 11	43,32	0,02	0,87	1		
	UG	Keller 11	5,11	0,4	2,04	2	88	176
W 12	OG	Windfang	3,72					
		Diele	4,90					
		Schlafen 1	13,98					
		Gang	4,84					
		Abstellraum	1,34					
		Schlafen 2	11,01					
		Schlafen 3	10,88					
		Kochen/Wohnen	28,68					
		Bad/WC	6,57					
	OG	Wohnfläche	85,92	1	85,92	86		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	22,26	0,1	2,23	2		
		Abstellraum Balkon	3,50	0,35	1,23	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 12	5,31	0,4	2,12	2	91	182
W 13	OG	Diele	5,09					
		Schlafen 2	10,67					
		Schlafen 1	12,40					
		Kochen/Wohnen	29,41					
		Bad/WC	6,57					
	OG	Wohnfläche	64,14	1	64,14	64		

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert genau	Nutzwert rund	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
W 13		Zuschlag:						
	OG	Balkon	16,54	0,1	1,65	2		
	OG	Abstellraum Balkon	3,50	0,35	1,23	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 13	4,73	0,4	1,89	2	69	138
W 14	OG	Diele	4,94					
		Kochen/Wohnen	22,44					
		Schlafen	13,05					
		Bad/WC	5,45					
	OG	Wohnfläche	45,88	1	45,88	46		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	10,83	0,1	1,08	1		
	OG	Abstellraum Balkon	3,50	0,35	1,23	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 14	5,01	0,4	2,00	2	50	100
W 15	OG	Diele	5,09					
		Schlafen 2	10,71					
		Schlafen 1	12,45					
		Kochen/Wohnen	29,36					
		Bad/WC	6,59					
	OG	Wohnfläche	64,20	1	64,20	64		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	16,57	0,1	1,66	2		
	OG	Abstellraum Balkon	3,50	0,35	1,23	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 15	4,80	0,4	1,92	2	69	138
W 16	OG	Diele	5,15					
		Bad/WC	6,58					
		Kochen/Wohnen	29,51					
		Schlafen1	12,32					
		Schlafen 2	10,60					
	OG	Wohnfläche	64,16	1	64,16	64		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	16,49	0,1	1,65	2		
	OG	Abstellraum Balkon	3,41	0,35	1,19	1		
		Zubehör:						
	OG	Keller 16	8,50	0,4	3,40	3	70	140
W 17	OG	Diele	4,91					
		Schlafen 1	13,98					
		Gang	4,85					
		Abstellraum	1,32					
		Schlafen 2	10,88					

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert genau	Nutzwert rund	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
W 17	OG	Schlafen 3	11,01					
		Kochen/Wohnen	28,67					
		Bad/WC	6,58					
	OG	Wohnfläche	82,20	1	82,20	82		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	22,26	0,1	2,23	2		
	OG	Abstellraum Balkon	3,41	0,35	1,19	1		
		Zubehör:						
	OG	Keller 17	8,50	0,4	3,40	3	88	176
W 18	DG	Diele	4,55					
		WC	6,03					
		Abstellraum	5,41					
		Schlafen 2	21,09					
		Schlafen 1	13,97					
		Gang	6,21					
		Bad/WC	7,45					
		Kochen/Wohnen	42,69					
	DG	Wohnfläche	107,40	1,02	109,55	110		
		Zuschlag:						
	DG	Terrasse	64,69	0,1	6,47	6	116	232
W 19	EG	Windfang	3,59					
		Diele	5,21					
		Bad	6,30					
		Schlafen 1	12,34					
		Kochen/Wohnen	25,64					
		Schlafen 2	9,02					
	EG	Wohnfläche	62,10	1	62,10	62		
		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	16,43	0,1	1,64	2		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,83	0,35	1,34	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 19	4,73	0,4	1,89	2	67	134
W 20	EG	Diele	4,56					
		WC	2,24					
		Bad	6,82					
		Gang	6,26					
		Büro	11,95					
		Schlafen 1	14,19					
		Schlafen 2	11,17					
		Kochen/Wohnen	37,74					
		Speis	2,66					
	EG	Wohnfläche	97,59	1	97,59	98		

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert genau	Nutzwert rund	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
W 20		Zuschlag:						
	EG	Terrasse	31,15	0,1	3,12	3		
	EG	Abstellraum Terrasse	3,10	0,35	1,09	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 20	4,50	0,4	1,80	2	104	208
W 21	OG	Windfang	3,59					
		Diele	5,30					
		Bad	6,30					
		Schlafen 1	12,34					
		Kochen/Wohnen	25,51					
		Schlafen 2	9,02					
	OG	Wohnfläche	62,06	1	62,06	62		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	16,54	0,1	1,65	2		
	OG	Abstellraum Balkon	3,92	0,35	1,37	1		
		Zubehör:						
	UG	Keller 21	5,01	0,4	2,00	2	67	134
W 22	OG	Diele	4,56					
		WC	2,24					
		Bad	6,82					
		Gang	6,26					
		Büro	11,95					
		Schlafen 1	14,19					
		Schlafen 2	11,05					
		Kochen/Wohnen	37,74					
		Speis	2,81					
	OG	Wohnfläche	97,62	1	97,62	98		
		Zuschlag:						
	OG	Balkon	31,19	0,1	3,12	3		
	OG	Abstellraum Balkon	11,29	0,35	3,95	4		
		Zubehör:						
	UG	Keller 22	4,35	0,4	1,74	2	107	214
EPK 01	UG	Keller	11,30	0,4	4,52	5		
	UG	KFZ Einstellplatz	13,49	0,5	6,75	7	12	24
EP 02	UG	KFZ Einstellplatz	12,82	0,5	6,41	6	6	12
EP 03	UG	KFZ Einstellplatz	14,76	0,5	7,38	7	7	14
EP 04	UG	KFZ Einstellplatz	12,83	0,5	6,42	6	6	12
EP 05	UG	KFZ Einstellplatz	12,78	0,5	6,39	6	6	12
EP 06	UG	KFZ Einstellplatz	14,73	0,5	7,37	7	7	14
EP 07	UG	KFZ Einstellplatz	14,73	0,5	7,37	7	7	14
EP 08	UG	KFZ Einstellplatz	12,83	0,5	6,42	6	6	12
EP 09	UG	KFZ Einstellplatz	12,83	0,5	6,42	6	6	12

Fortl. Nr.	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche m²	Faktor	Nutzwert			
					genau	rund	einzel	gesamt
EP 10	UG	KFZ Einstellplatz	14,01	0,5	7,01	7	7	14
EP 11	UG	KFZ Einstellplatz	13,81	0,5	6,91	7	7	14
EPK 12	UG	Keller	11,30	0,4	4,52	5		
	UG	KFZ Einstellplatz	17,39	0,5	8,70	9	14	28
EP 13	UG	KFZ Einstellplatz	13,65	0,5	6,83	7	7	14
EP 14	UG	KFZ Einstellplatz	14,54	0,5	7,27	7	7	14
EP 15	UG	KFZ Einstellplatz	12,83	0,5	6,42	6	6	12
EP 16	UG	KFZ Einstellplatz	11,96	0,5	5,98	6	6	12
EP 17	UG	KFZ Einstellplatz	12,05	0,5	6,03	6	6	12
EP 18	UG	KFZ Einstellplatz	11,86	0,5	5,93	6	6	12
EP 19	UG	KFZ Einstellplatz	12,58	0,5	6,29	6	6	12
EP 20	UG	KFZ Einstellplatz	11,86	0,5	5,93	6	6	12
EP 21	UG	KFZ Einstellplatz	12,77	0,5	6,39	6	6	12
EP 22	UG	KFZ Einstellplatz	13,40	0,5	6,70	7	7	14
EP 23	UG	KFZ Einstellplatz	13,26	0,5	6,63	7	7	14
EP 24	UG	KFZ Einstellplatz	12,81	0,5	6,41	6	6	12
							1865	3730

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger.
Ortsschätzer

Gesamtzusammenstellung

	TOP W 01 3-Zimmer wohnung	TOP W 02 2-Zimmer wohnung	TOP W 03 3-Zimmer wohnung	TOP W 04 2-Zimmer wohnung	TOP W 05 4-Zimmer wohnung
	EG Haus A	EG Haus A	OG Haus A	OG Haus A	DG Haus A
Wohnfläche EG/OG	61,62 m²	51,63 m²	61,56 m²	51,75 m²	
Wohnfläche DG					97,59 m²
Terrasse/Balkon	27,34 m²	23,30 m²	16,84 m²	13,93 m²	77,04 m²
Abstellraum Terr./Balk.	3,92 m²	4,01 m²	3,92 m²	4,01 m²	
Garten	84,05 m²	54,96 m²			
Keller	4,80 m²	4,50 m²	5,00 m²	5,00 m²	
KFZ Einstellplatz					
NUTZWERT EINZEL	**70**	**58**	**67**	**56**	**108**
NUTZWERT DOPPELT	**140**	**116**	**134**	**112**	**216**
MITEIGENTUMSANTEILE	**140 / 3730**	**116 / 3730**	**134 / 3730**	**112 / 3730**	**216 / 3730**
PROZENTANTEIL	**3,753**	**3,110**	**3,592**	**3,003**	**5,791**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP W 06 4-Zimmer wohnung EG Haus B	TOP W 07 3-Zimmer wohnung EG Haus B	TOP W 08 2-Zimmer wohnung EG Haus B	TOP W 09 3-Zimmer wohnung EG Haus B	TOP W 10 3-Zimmer wohnung EG Haus B
Wohnfläche EG/OG	85,62 m²	64,13 m²	45,89 m²	64,16 m²	64,20 m²
Wohnfläche DG					
Terrasse/Balkon	22,86 m²	17,04 m²	11,12 m²	17,04 m²	16,94 m²
Abstellraum Terr./Balk.	3,50 m²	3,50 m²	3,50 m²	3,45 m²	3,41 m²
Garten	44,79 m²	34,22 m²	24,93 m²	34,28 m²	33,17 m²
Keller	4,54 m²	4,32 m²	4,82 m²	4,82 m²	4,54 m²
KFZ Einstellplatz					
NUTZWERT EINZEL	**92**	**70**	**51**	**70**	**70**
NUTZWERT DOPPELT	**184**	**140**	**102**	**140**	**140**
MITEIGENTUMSANTEILE	**184 / 3730**	**140 / 3730**	**102 / 3730**	**140 / 3730**	**140 / 3730**
PROZENTANTEIL	**4,933**	**3,753**	**2,735**	**3,753**	**3,753**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP W 11 4-Zimmer wohnung EG Haus B	TOP W 12 4-Zimmer wohnung OG Haus B	TOP W 13 3-Zimmer wohnung OG Haus B	TOP W 14 2-Zimmer wohnung OG Haus B	TOP W 15 3-Zimmer wohnung OG Haus B
Wohnfläche EG/OG	82,12 m²	85,92 m²	64,14 m²	45,88 m²	64,20 m²
Wohnfläche DG					
Terrasse/Balkon	22,86 m²	22,26 m²	16,54 m²	10,83 m²	16,57 m²
Abstellraum Terr./Balk.	3,41 m²	3,50 m²	3,50 m²	3,50 m²	3,50 m²
Garten	43,32 m²				
Keller	5,11 m²	5,31 m²	4,73 m²	5,01 m²	4,80 m²
KFZ Einstellplatz					
NUTZWERT EINZEL	**88**	**91**	**69**	**50**	**69**
NUTZWERT DOPPELT	**176**	**182**	**138**	**100**	**138**
MITEIGENTUMSANTEILE	**176 / 3730**	**182 / 3730**	**138 / 3730**	**100 / 3730**	**138 / 3730**
PROZENTANTEIL	**4,718**	**4,879**	**3,700**	**2,681**	**3,700**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP W 16 3-Zimmer wohnung	TOP W 17 4-Zimmer wohnung	TOP W 18 3-Zimmer wohnung	TOP W 19 3-Zimmer wohnung	TOP W 20 4-Zimmer wohnung
	OG Haus B	OG Haus B	DG Haus B	EG Haus C	EG Haus C
Wohnfläche EG/OG	64,16 m²	82,20 m²		62,10 m²	97,59 m²
Wohnfläche DG			107,40 m²		
Terrasse/Balkon	16,49 m²	22,26 m²	64,69 m²	16,43 m²	31,15 m²
Abstellraum Terr./Balk.	3,41 m²	3,41 m²		3,83 m²	3,10 m²
Garten					
Keller	8,50 m²	8,50 m²		4,73 m²	4,50 m²
KFZ Einstellplatz					
NUTZWERT EINZEL	**70**	**88**	**116**	**67**	**104**
NUTZWERT DOPPELT	**140**	**176**	**232**	**134**	**208**
MITEIGENTUMSANTEILE	**140 / 3730**	**176 / 3730**	**232 / 3730**	**134 / 3730**	**208 / 3730**
PROZENTANTEIL	**3,753**	**4,718**	**6,220**	**3,592**	**5,576**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP W 21 3-Zimmer wohnung OG Haus C	TOP W 22 4-Zimmer wohnung OG Haus C	TOP EPK 01 KFZ Einstell-platz mit Keller UG	TOP EP 02 KFZ Einstell-platz UG	TOP EP 03 KFZ Einstell-platz UG
Wohnfläche EG/OG	62,06 m²	97,62 m²			
Wohnfläche DG					
Terrasse/Balkon	16,54 m²	31,19 m²			
Abstellraum Terr./Balk.	3,92 m²	11,29 m²			
Garten					
Keller	5,01 m²	4,35 m²	11,30 m²		
KFZ Einstellplatz			13,49 m²	12,82 m²	14,76 m²
NUTZWERT EINZEL	**67**	**107**	**12**	**6**	**7**
NUTZWERT DOPPELT	**134**	**214**	**24**	**12**	**14**
MITEIGENTUMSANTEILE	**134 / 3730**	**214 / 3730**	**24 / 3730**	**12 / 3730**	**14 / 3730**
PROZENTANTEIL	**3,592**	**5,737**	**0,643**	**0,322**	**0,375**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP EP 04 KFZ Einstell-platz	TOP EP 05 KFZ Einstell-platz	TOP EP 06 KFZ Einstell-platz	TOP EP 07 KFZ Einstell-platz	TOP EP 08 KFZ Einstell-platz
	UG	UG	UG	UG	UG
Wohnfläche EG/OG					
Wohnfläche DG					
Terrasse/Balkon					
Abstellraum Terr./Balk.					
Garten					
Keller					
KFZ Einstellplatz	12,83 m²	12,78 m²	14,73 m²	14,73 m²	12,83 m²
NUTZWERT EINZEL	**6**	**6**	**7**	**7**	**6**
NUTZWERT DOPPELT	**12**	**12**	**14**	**14**	**12**
MITEIGENTUMSANTEILE	**12 / 3730**	**12 / 3730**	**14 / 3730**	**14 / 3730**	**12 / 3730**
PROZENTANTEIL	**0,322**	**0,322**	**0,375**	**0,375**	**0,322**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP EP 09 KFZ Einstell-platz	TOP EP 10 KFZ Einstell-platz	TOP EP 11 KFZ Einstell-platz	TOP EPK 12 KFZ Einstell-platz mit Keller	TOP EP 13 KFZ Einstell-platz
	UG	UG	UG	UG	UG
Wohnfläche EG/OG					
Wohnfläche DG					
Terrasse/Balkon					
Abstellraum Terr./Balk.					
Garten					
Keller				11,30 m²	
KFZ Einstellplatz	12,83 m²	14,01 m²	13,81 m²	17,39 m²	13,65 m²
NUTZWERT EINZEL	**6**	**7**	**7**	**14**	**7**
NUTZWERT DOPPELT	**12**	**14**	**14**	**28**	**14**
MITEIGENTUMSANTEILE	**12 / 3730**	**14 / 3730**	**14 / 3730**	**28 / 3730**	**14 / 3730**
PROZENTANTEIL	**0,322**	**0,375**	**0,375**	**0,751**	**0,375**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP EP 14 KFZ Einstell-platz	TOP EP 15 KFZ Einstell-platz	TOP EP 16 KFZ Einstell-platz	TOP EP 17 KFZ Einstell-platz	TOP EP 18 KFZ Einstell-platz
	UG	UG	UG	UG	UG
Wohnfläche EG/OG					
Wohnfläche DG					
Terrasse/Balkon					
Abstellraum Terr./Balk.					
Garten					
Keller					
KFZ Einstellplatz	14,54 m²	12,83 m²	11,96 m²	12,05 m²	11,86 m²
NUTZWERT EINZEL	**7**	**6**	**6**	**6**	**6**
NUTZWERT DOPPELT	**14**	**12**	**12**	**12**	**12**
MITEIGENTUMSANTEILE	**14 / 3730**	**12 / 3730**	**12 / 3730**	**12 / 3730**	**12 / 3730**
PROZENTANTEIL	**0,375**	**0,322**	**0,322**	**0,322**	**0,322**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger,
Ortsschätzer

	TOP EP 19 KFZ Einstell-platz	TOP EP 20 KFZ Einstell-platz	TOP EP 21 KFZ Einstell-platz	TOP EP 22 KFZ Einstell-platz	TOP EP 23 KFZ Einstell-platz
	UG	UG	UG	UG	UG
Wohnfläche EG/OG					
Wohnfläche DG					
Terrasse/Balkon					
Abstellraum Terr./Balk.					
Garten					
Keller					
KFZ Einstellplatz	12,58 m²	11,86 m²	12,77 m²	13,40 m²	13,26 m²
NUTZWERT EINZEL	**6**	**6**	**6**	**7**	**7**
NUTZWERT DOPPELT	**12**	**12**	**12**	**14**	**14**
MITEIGENTUMSANTEILE	**12 / 3730**	**12 / 3730**	**12 / 3730**	**14 / 3730**	**14 / 3730**
PROZENTANTEIL	**0,322**	**0,322**	**0,322**	**0,375**	**0,375**

Gesamtzusammenstellung

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger.
Ortsschätzer

	TOP EP 24 KFZ Einstell- platz
	UG
Wohnfläche EG/OG	12,81 m²
Wohnfläche DG	
Terrasse/Balkon	
Abstellraum Terr./Balk.	
Garten	
Keller	
KFZ Einstellplatz	
NUTZWERT EINZEL	**6**
NUTZWERT DOPPELT	**12**
MITEIGENTUMSANTEILE	**12 / 3730**
PROZENTANTEIL	**0,322**

HAUS A:
TOP W 01 3-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche

Windfang						
	2,82	1,27		1		3,59 m²
Diele						
	1,61	3,12		1	5,02	
	0,99	0,18		1	0,18	5,20 m²
Bad						
	1,77	0,96		1	1,70	
	2,09	2,16		1	4,51	6,21 m²
Schlafen 1						
	2,74	4,38		1	12,00	
	1,10	0,16		1	0,18	12,18 m²
Kochen/Wohnen						
	4,77	4,38		1	20,87	
	1,77	4,38	0,5	2	3,88	
	3,00	0,16		1	0,48	25,23 m²
Schlafen 2						
	2,32	3,12		1	7,24	
	1,26	3,12	0,5	2	1,97	9,21 m²
Wohnfläche TOP W 01						**61,62 m²**

b) Terrasse

	1,04	0,21	1	0,22	
	2,94	0,21	1	0,62	
	6,43	2,50	1	16,09	
	8,49	1,23	1	10,44	
	-0,18	0,18	1	-0,03	**27,34 m²**

c) Abstellraum Terrasse

	1,69	2,32	1		**3,92 m²**

d) Keller 01

	1,86	2,59	1		**4,80 m²**

d) Garten 01

	1,80	3,73	1	6,71	
	10,29	7,52	1	77,34	**84,05 m²**

TOP W 02 2-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche

Diele					
	1,67	1,52	1	2,54	
	1,84	0,95	1	1,75	
	1,00	0,18	1	0,18	4,47 m²
Bad					
	2,11	0,90	1	1,90	
	2,23	1,57	1	3,50	5,40 m²
Wohnen					
	4,07	5,03	1	20,47	
	2,50	0,16	1	0,40	20,87 m²
Schlafen					
	2,74	4,44	1	12,16	
	1,10	0,16	1	0,18	12,34 m²
Küche					
	2,74	3,12	1	8,55	8,55 m²
Wohnfläche TOP W 02					**51,63 m²**
b) Terrasse					
	2,44	0,21	1	0,51	
	1,04	0,21	1	0,22	
	5,43	2,50	1	13,58	
	7,31	1,23	1	8,99	**23,30 m²**
c) Abstellraum Terrasse					
	1,73	2,32	1		**4,01 m²**
d) Keller 02					
	1,74	2,59	1		**4,50 m²**
e) Garten 02					
	7,31	7,52	1		**54,96 m²**

TOP W 03 3-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche

Windfang					
	2,82	1,27	1		3,59 m²
Diele					
	1,61	3,12	1	5,02	
	0,99	0,18	1	0,18	5,20 m²

Bad/WC						
	1,75	0,96		1	1,68	
	2,07	2,16		1	4,47	6,15 m²
Schlafen 1						
	2,74	4,38		1	12,00	
	1,10	0,16		1	0,18	12,18 m²
Kochen/Wohnen						
	4,77	4,38		1	20,87	
	1,77	4,38	0,5	2	3,88	
	3,00	0,16		1	0,48	25,23 m²
Schlafen 2						
	2,32	3,12		1	7,24	
	1,26	3,12	0,5	2	1,97	9,21 m²
Wohnfläche TOP W 03						**61,56 m²**
b) Balkon						
	1,04	0,21		1	0,22	
	2,94	0,21		1	0,62	
	6,60	2,43		1	16,03	
	-0,18	0,14		1	-0,03	**16,84 m²**
c) Abstellraum Balkon						
	1,69	2,32		1		**3,92 m²**
d) Keller 03						
	1,93	2,59		1		**5,00 m²**

TOP W 04 2-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche						
Diele						
	1,73	2,47		1	4,27	
	1,00	0,12		1	0,12	
	1,00	0,12		1	0,12	4,51 m²
Bad						
	2,11	0,90		1	1,90	
	2,23	1,57		1	3,50	5,40 m²
Wohnen						
	4,07	5,09		1	20,72	
	2,50	0,16		1	0,40	21,12 m²

Schlafen					
	2,74	4,44	1	12,16	
	1,10	0,16	1	0,18	12,34 m²
Küche					
	2,74	3,06	1		8,38 m²
Wohnfläche TOP W 04					**51,75 m²**
b) Balkon					
	2,44	0,21	1	0,51	
	1,04	0,21	1	0,22	
	5,43	2,43	1	13,20	**13,93 m²**
c) Abstellraum Balkon					
	1,73	2,32	1		**4,01 m²**
d) Keller 04					
	1,93	2,59	1		**5,00 m²**

TOP W 05 4-Zimmerwohnung DG

a) Wohnfläche					
Diele					
	1,92	3,43	1	6,59	
	1,02	0,18	1	0,18	6,77 m²
Gang					
	6,36	1,04	1		6,61 m²
Kochen/Wohnen					
	0,16	3,50	1	0,56	
	2,47	7,68	1	18,97	
	4,48	4,07	1	18,23	37,76 m²
Schlafen 2					
	2,55	4,07	1		10,38 m²
Schlafen 1					
	3,61	4,07	1		14,69 m²
Abstellraum					
	2,39	1,04	1		2,49 m²
Schlafen 3					
	4,27	2,27	1		9,69 m²
WC					
	1,43	0,84	1	1,20	
	1,10	1,43	1	1,57	2,77 m²

Bad						
	2,41	2,27		1	5,47	
	0,73	1,31		1	0,96	6,43 m²
Wohnfläche TOP W 05						**97,59 m²**
b) Terrasse						
	1,42	1,02		1	1,45	
	10,62	7,05		1	74,87	
	0,21	3,44		1	0,72	**77,04 m²**

HAUS B:
TOP W 06 4-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche						
Windfang						
	1,42	2,62		1		3,72 m²
Diele						
	2,29	1,84		1	4,21	
	0,78	1,12		1	0,87	
	0,92	1,12	0,5	2	0,52	5,60 m²
Schlafen 1						
	2,73	5,01		1		13,68 m²
Gang						
	1,08	3,83		1		4,14 m²
Abstellraum						
	1,08	1,24		1		1,34 m²
Schlafen 2						
	4,37	2,46		1	10,75	
	0,16	1,60		1	0,26	11,01 m²
Schlafen 3						
	4,37	2,43		1	10,62	
	0,16	1,60		1	0,26	10,88 m²
Kochen/Wohnen						
	4,49	1,12		1	5,03	
	0,92	1,12	0,5	2	0,52	
	5,41	0,12		1	0,65	
	0,16	3,00		1	0,48	
	6,01	3,66		1	22,00	28,68 m²

Bad/WC						
	2,29	2,73		1	6,25	
	1,54	0,21		1	0,32	6,57 m²
Wohnfläche TOP W 06						**85,62 m²**
b) Terrasse						
	2,50	8,64		1	21,60	
	0,21	1,54		1	0,32	
	0,21	1,54		1	0,32	
	0,21	2,94		1	0,62	**22,86 m²**
c) Abstellraum Terrasse						
	2,32	1,51		1		**3,50 m²**
d) Keller 06						
	1,84	2,47		1		**4,54 m²**
e) Garten 06						
	11,39	3,95	0,5	2	22,47	
	11,39	3,92	0,5	2	22,32	**44,79 m²**

TOP W 07 3-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche						
Diele						
	0,72	1,12		1	0,81	
	2,35	1,84		1	4,32	5,13 m²
Schlafen 2						
	3,91	2,73		1		10,67 m²
Schlafen 1						
	4,45	2,73		1	12,14	
	0,16	1,60		1	0,26	12,40 m²
Kochen/Wohnen						
	5,41	1,24		1	6,71	
	6,01	3,66		1	21,99	
	0,16	3,00		1	0,48	29,18 m²
Bad/WC						
	2,35	2,73		1	6,41	
	1,60	0,21		1	0,34	6,75 m²
Wohnfläche TOP W 07						**64,13 m²**

b) Terrasse						
	2,50	6,44		1	16,10	
	0,21	1,54		1	0,32	
	0,21	2,94		1	0,62	**17,04 m²**
c) Abstellraum Terrasse						
	2,32	1,51		1		**3,50 m²**
d) Keller 07						
	1,75	2,47		1		**4,32 m²**
e) Garten 07						
	9,15	3,75	0,5	2	17,15	
	9,15	3,73	0,5	2	17,07	**34,22 m²**

TOP W 08 2-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche						
Diele						
	1,20	1,56		1	1,87	
	2,37	1,44		1	3,41	5,28 m²
Kochen/Essen						
	3,57	2,19		1	7,82	
	4,91	2,80		1	13,75	
	0,16	2,45		1	0,39	21,96 m²
Schlafen						
	4,79	2,65		1	12,69	
	0,16	1,10		1	0,18	12,87 m²
Bad/WC						
	3,57	1,53		1	5,46	
	2,67	0,12		1	0,32	5,78 m²
Wohnfläche TOP W 08						**45,89 m²**
b) Terrasse						
	2,50	4,16		1	10,40	
	0,21	2,39		1	0,50	
	0,21	1,04		1	0,22	**11,12 m²**
c) Abstellraum Terrasse						
	2,32	1,51		1		**3,50 m²**
d) Keller 08						
	1,95	2,47		1		**4,82 m²**

e) Garten 08

7,28	3,43	0,5	2	12,48	
7,28	3,42	0,5	2	12,45	**24,93 m²**

TOP W 09 3-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche

Diele

2,29	1,84		1	4,22	
0,78	1,12		1	0,87	5,09 m²

Schlafen 2

3,91	2,74		1		10,71 m²

Schlafen 1

4,45	2,74		1	12,19	
0,16	1,60		1	0,26	12,45 m²

Kochen/Wohnen

0,16	3,00		1	0,48	
5,41	4,91		1	26,56	
0,62	3,67		1	2,28	29,32 m²

Bad/WC

2,29	2,73		1	6,25	
1,54	0,22		1	0,34	6,59 m²

Wohnfläche TOP W 09 **64,16 m²**

b) Terrasse

2,50	6,44		1	16,10	
0,21	2,94		1	0,62	
0,21	1,54		1	0,32	**17,04 m²**

c) Abstellraum Terrasse

2,33	1,48		1		**3,45 m²**

d) Keller 09

1,95	2,47		1		**4,82 m²**

e) Garten 09

9,22	3,73	0,5	2	17,20	
9,22	3,71	0,5	2	17,08	**34,28 m²**

TOP W 10 3-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche

Diele						
	2,29	1,86		1	4,26	
	0,78	1,14		1	0,89	5,15 m²
Bad/WC						
	2,29	2,73		1	6,26	
	1,54	0,21		1	0,32	6,58 m²
Kochen/Wohnen						
	0,16	3,00		1	0,48	
	5,41	4,92		1	26,62	
	0,67	3,66		1	2,45	29,55 m²
Schlafen 1						
	4,45	2,71		1	12,06	
	0,16	1,60		1	0,26	12,32 m²
Schlafen 2						
	3,91	2,71		1		10,60 m²
Wohnfläche TOP W 10						**64,20 m²**
b) Terrasse						
	2,50	6,40		1	16,00	
	0,21	2,94		1	0,62	
	0,21	1,54		1	0,32	**16,94 m²**
c) Abstellraum Terrasse						
	2,32	1,47		1		**3,41 m²**
d) Keller 10						
	1,84	2,47		1		**4,54 m²**
e) Garten 10						
	9,17	3,71	0,5	2	17,00	
	9,17	3,69	0,5	2	16,92	
	-0,66	1,13		1	-0,75	**33,17 m²**

TOP W 11 4-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche						
Diele						
	2,29	1,84		1	4,22	
	0,62	1,12		1	0,69	4,91 m²
Schlafen 1						
	2,73	5,01		1		13,68 m²

Gang						
	1,08	3,85		1	4,15	
	0,92	1,12	0,5	2	0,52	
	0,16	1,12		1	0,18	4,85 m²
Abstellraum						
	1,08	1,22		1		1,32 m²
Schlafen 2						
	4,37	2,44		1	10,66	
	0,16	1,60		1	0,26	10,92 m²
Schlafen 3						
	4,37	2,46		1	10,75	
	0,16	1,60		1	0,26	11,01 m²
Kochen/Wohnen						
	0,16	3,00		1	0,48	
	6,06	3,66		1	22,18	
	5,40	0,12		1	0,65	
	4,49	1,12		1	5,03	
	0,92	1,12	0,5	2	0,52	28,86 m²
Bad/WC						
	2,29	2,73		1	6,25	
	1,54	0,21		1	0,32	6,57 m²
Wohnfläche TOP W 11						**82,12 m²**
b) Terrasse						
	2,50	8,64		1	21,60	
	0,21	2,94		1	0,62	
	0,21	1,54		1	0,32	
	0,21	1,54		1	0,32	**22,86 m²**
c) Abstellraum Terrasse						
	2,32	1,47		1		**3,41 m²**
d) Keller 11						
	2,08	2,14		1	4,45	
	2,01	0,33		1	0,66	**5,11 m²**
e) Garten 11						
	11,28	3,83	0,5	2	21,59	
	11,28	3,85	0,5	2	21,73	**43,32 m²**

TOP W 12 4-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche

Windfang						
	1,42	2,62		1		3,72 m²
Diele						
	2,29	1,84		1	4,21	
	0,62	1,12		1	0,69	4,90 m²
Schlafen 1						
	2,79	5,01		1		13,98 m²
Gang						
	1,08	3,83		1	4,14	
	0,92	1,12	0,5	2	0,52	
	0,16	1,12		1	0,18	4,84 m²
Abstellraum						
	1,08	1,24		1		1,34 m²
Schlafen 2						
	4,37	2,46		1	10,75	
	0,16	1,60		1	0,26	11,01 m²
Schlafen 3						
	4,37	2,43		1	10,62	
	0,16	1,60		1	0,26	10,88 m²
Kochen/Wohnen						
	4,49	1,12		1	5,03	
	0,92	1,12	0,5	2	0,52	
	5,41	0,12		1	0,65	
	0,16	3,00		1	0,48	
	6,01	3,66		1	22,00	28,68 m²
Bad/WC						
	2,29	2,73		1	6,25	
	1,54	0,21		1	0,32	6,57 m²
Wohnfläche TOP W 12						**85,92 m²**

b) Balkon

2,43	8,64	1	21,00		
0,21	1,54	1	0,32		
0,21	1,54	1	0,32		
0,21	2,94	1	0,62	**22,26 m²**	

c) Abstellraum Balkon					
	2,32	1,51	1		**3,50 m²**
d) Keller 12					
	2,07	2,57	1		**5,31 m²**

TOP W 13 3-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche					
Diele					
	2,29	1,84	1	4,22	
	0,78	1,12	1	0,87	5,09 m²
Schlafen 2					
	3,91	2,73	1		10,67 m²
Schlafen 1					
	4,45	2,73	1	12,14	
	0,16	1,60	1	0,26	12,40 m²
Kochen/Wohnen					
	5,41	1,24	1	6,71	
	6,07	3,66	1	22,22	
	0,16	3,00	1	0,48	29,41 m²
Bad/WC					
	2,29	2,73	1	6,25	
	1,54	0,21	1	0,32	6,57 m²
Wohnfläche TOP W 13					**64,14 m²**
b) Balkon					
	2,43	6,42	1	15,60	
	0,21	1,54	1	0,32	
	0,21	2,94	1	0,62	**16,54 m²**
c) Abstellraum Balkon					
	2,32	1,51	1		**3,50 m²**
d) Keller 13					
	1,84	2,57	1		**4,73 m²**

TOP W 14 2-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche					
Diele					
	1,00	0,12	1	0,12	
	3,37	1,43	1	4,82	4,94 m²

Kochen/Wohnen					
	3,37	2,19	1	7,38	
	5,11	2,87	1	14,67	
	0,16	2,45	1	0,39	22,44 m²
Schlafen					
	4,99	2,58	1	12,87	
	0,16	1,10	1	0,18	13,05 m²
Bad/WC					
	3,37	1,53	1	5,15	
	2,47	0,12	1	0,30	5,45 m²
Wohnfläche TOP W 14					**45,88 m²**
b) Balkon					
	2,43	4,16	1	10,11	
	0,21	2,39	1	0,50	
	0,21	1,04	1	0,22	**10,83 m²**
c) Abstellraum Balkon					
	2,32	1,51	1		**3,50 m²**
d) Keller 14					
	1,95	2,57	1		**5,01 m²**
TOP W 15 3-Zimmerwohnung OG					
a) Wohnfläche					
Diele					
	2,29	1,84	1	4,21	
	0,79	1,12	1	0,88	5,09 m²
Schlafen 2					
	3,91	2,74	1		10,71 m²
Schlafen 1					
	4,45	2,74	1	12,19	
	0,16	1,60	1	0,26	12,45 m²
Kochen/Wohnen					
	0,16	3,00	1	0,48	
	5,41	4,91	1	26,57	
	0,63	3,67	1	2,31	29,36 m²
Bad/WC					
	2,29	2,73	1	6,25	
	1,54	0,22	1	0,34	6,59 m²
Wohnfläche TOP W 15					**64,20 m²**

b) Balkon					
	2,43	6,44	1	15,63	
	0,21	2,94	1	0,62	
	0,21	1,54	1	0,32	**16,57 m²**
c) Abstellraum Balkon					
	2,32	1,51	1		**3,50 m²**
d) Keller 15					
	1,86	2,59	1		**4,80 m²**

TOP W 16 3-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche					
Diele					
	2,29	1,86	1	4,26	
	0,78	1,14	1	0,89	5,15 m²
Bad/WC					
	2,29	2,73	1	6,26	
	1,54	0,21	1	0,32	6,58 m²
Kochen/Wohnen					
	0,16	3,00	1	0,48	
	5,41	4,92	1	26,61	
	0,66	3,66	1	2,42	29,51 m²
Schlafen 1					
	4,45	2,71	1	12,06	
	0,16	1,60	1	0,26	12,32 m²
Schlafen 2					
	3,91	2,71	1		10,60 m²
Wohnfläche TOP W 16					**64,16 m²**
b) Balkon					
	2,43	6,40	1	15,55	
	0,21	2,94	1	0,62	
	0,21	1,54	1	0,32	**16,49 m²**
c) Abstellraum Balkon					
	2,32	1,47	1		**3,41 m²**
d) Keller 16 OG					
	3,40	2,50	1		**8,50 m²**

TOP W 17 4-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche

Diele						
	2,29	1,84		1	4,22	
	0,62	1,12		1	0,69	4,91 m²
Schlafen 1						
	2,79	5,01		1		13,98 m²
Gang						
	1,08	3,85		1	4,16	
	0,91	1,12	0,5	2	0,51	
	0,16	1,12		1	0,18	4,85 m²
Abstellraum						
	1,08	1,22		1		1,32 m²
Schlafen 2						
	4,37	2,43		1	10,62	
	0,16	1,60		1	0,26	10,88 m²
Schlafen 3						
	4,37	2,46		1	10,75	
	0,16	1,60		1	0,26	11,01 m²
Kochen/Wohnen						
	0,16	3,00		1	0,48	
	6,01	3,66		1	22,00	
	5,41	0,12		1	0,65	
	4,49	1,12		1	5,03	
	0,91	1,12	0,5	2	0,51	28,67 m²
Bad/WC						
	2,29	2,73		1	6,26	
	1,54	0,21		1	0,32	6,58 m²
Wohnfläche TOP W 17						**82,20 m²**

b) Balkon

	2,43	8,64		1	21,00	
	0,21	2,94		1	0,62	
	0,21	1,54		1	0,32	
	0,21	1,54		1	0,32	**22,26 m²**

c) Abstellraum Balkon

	2,32	1,47		1		**3,41 m²**

d) Keller 17 OG						
	3,40	2,50		1		**8,50 m²**

TOP W 18 3-Zimmerwohnung DG

a) Wohnfläche						
Diele						
	2,16	1,84		1	3,97	
	0,63	1,84	0,5	2	0,58	4,55 m²
WC						
	2,04	2,73		1	5,57	
	1,29	0,36		1	0,46	6,03 m²
Abstellraum						
	1,75	3,09		1		5,41 m²
Schlafen 2						
	4,45	4,74		1		21,09 m²
Schlafen 1						
	4,45	3,14		1		13,97 m²
Gang						
	1,12	5,03		1	5,63	
	0,63	1,84	0,5	2	0,58	6,21 m²
Bad/WC						
	2,67	2,83		1	7,56	
	-0,12	0,90		1	-0,11	7,45 m²
Kochen/Wohnen						
	4,86	0,12		1	0,58	
	8,48	4,71		1	39,95	
	7,73	0,28		1	2,16	42,69 m²
Wohnfläche TOP W 18						**107,40 m²**
b) Terrasse						
	1,27	15,24		1	19,28	
	4,80	0,20		1	0,96	
	9,17	2,34		1	21,45	
	8,36	0,26		1	2,17	
	8,94	2,33		1	20,83	**64,69 m²**

HAUS C:
TOP W 19 3-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche

Windfang					
	2,82	1,27	1		3,59 m²
Diele					
	1,67	3,12	1		5,21 m²
Bad					
	1,80	0,96	1	1,72	
	2,12	2,16	1	4,58	6,30 m²
Schlafen 1					
	2,74	4,44	1	12,16	
	1,10	0,16	1	0,18	12,34 m²
Kochen/Wohnen					
	1,05	0,12	1	0,13	
	4,74	4,44	1	21,05	
	1,79	4,44	0,5 2	3,98	
	3,00	0,16	1	0,48	25,64 m²
Schlafen 2					
	2,26	3,12	1	7,05	
	1,26	3,12	0,5 2	1,97	9,02 m²
Wohnfläche TOP W 19					**62,10 m²**

b) Terrasse

	1,04	0,21	1	0,22	
	2,94	0,21	1	0,62	
	6,43	2,43	1	15,62	
	-0,18	0,14	1	-0,03	**16,43 m²**

c) Abstellraum Terrasse

	1,65	2,32	1		**3,83 m²**

d) Keller 19

	1,84	2,57	1		**4,73 m²**

TOP W 20 4-Zimmerwohnung EG

a) Wohnfläche

Diele					
	1,75	2,49	1	4,36	
	1,12	0,18	1	0,20	4,56 m²

WC						
	1,08	2,07		1		2,24 m²
Bad						
	2,74	2,49		1		6,82 m²
Gang						
	5,28	1,06		1	5,60	
	1,12	1,18	0,5	2	0,66	6,26 m²
Büro						
	3,61	2,49		1	8,99	
	2,39	1,24		1	2,96	11,95 m²
Schlafen 1						
	3,60	3,83		1	13,79	
	2,50	0,16		1	0,40	14,19 m²
Schlafen 2						
	2,87	3,83		1	10,99	
	1,10	0,16		1	0,18	11,17 m²
Kochen/Wohnen						
	2,35	7,68		1	18,05	
	2,00	1,18		1	2,36	
	1,12	1,18	0,5	2	0,66	
	4,17	3,83		1	15,97	
	4,35	0,16		1	0,70	37,74 m²
Speis						
	1,19	0,80		1	0,95	
	1,01	1,69		1	1,71	2,66 m²
Wohnfläche TOP W 20						**97,59 m²**
b) Terrasse						
	2,44	0,21		1	0,51	
	1,04	0,21		1	0,22	
	4,29	0,21		1	0,90	
	12,21	2,32		1	28,34	
	11,04	0,11		1	1,21	
	-0,18	0,14		1	-0,03	**31,15 m²**
c) Abstellraum Terrasse						
	1,34	2,32		1		**3,10 m²**
d) Keller 20						
	1,75	2,57		1		**4,50 m²**

TOP W 21 3-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche

Windfang						
	2,82	1,27		1		3,59 m²
Diele						
	1,66	3,12		1	5,18	
	1,04	0,12		1	0,12	5,30 m²
Bad						
	1,80	0,96		1	1,72	
	2,12	2,16		1	4,58	6,30 m²
Schlafen 1						
	2,74	4,44		1	12,16	
	1,10	0,16		1	0,18	12,34 m²
Kochen/Wohnen						
	4,74	4,44		1	21,05	
	1,79	4,44	0,5	2	3,98	
	3,00	0,16		1	0,48	25,51 m²
Schlafen 2						
	2,26	3,12		1	7,05	
	1,26	3,12	0,5	2	1,97	9,02 m²
Wohnfläche TOP W 19						**62,06 m²**

b) Balkon

	1,04	0,21		1	0,22	
	2,94	0,21		1	0,62	
	6,47	2,43		1	15,73	
	-0,18	0,14		1	-0,03	**16,54 m²**

c) Abstellraum Balkon

	1,69	2,32		1		**3,92 m²**

d) Keller 21

	1,95	2,57		1		**5,01 m²**

TOP W 22 4-Zimmerwohnung OG

a) Wohnfläche

Diele						
	1,75	2,49		1	4,36	
	1,12	0,18		1	0,20	4,56 m²

WC						
	1,08	2,07		1		2,24 m²
Bad						
	2,74	2,49		1		6,82 m²
Gang						
	5,28	1,06		1	5,60	
	1,12	1,18	0,5	2	0,66	6,26 m²
Büro						
	3,61	2,49		1	8,99	
	2,39	1,24		1	2,96	11,95 m²
Schlafen 1						
	3,60	3,83		1	13,79	
	2,50	0,16		1	0,40	14,19 m²
Schlafen 2						
	2,84	3,83		1	10,87	
	1,10	0,16		1	0,18	11,05 m²
Kochen/Wohnen						
	2,35	7,68		1	18,05	
	2,00	1,18		1	2,36	
	1,12	1,18	0,5	2	0,66	
	4,17	3,83		1	15,97	
	4,35	0,16		1	0,70	37,74 m²
Speis						
	1,25	0,80		1	1,00	
	1,07	1,69		1	1,81	2,81 m²
Wohnfläche TOP W 22						**97,62 m²**
b) Balkon						
	2,44	0,21		1	0,51	
	1,04	0,21		1	0,22	
	4,29	0,21		1	0,90	
	12,23	2,32		1	28,38	
	11,04	0,11		1	1,21	
	-0,18	0,14		1	-0,03	**31,19 m²**
c) Abstellraum Balkon						
	4,91	2,32		1	11,39	
	-0,32	0,32		1	-0,10	**11,29 m²**

d) Keller 22

0,33	3,89		1	1,29	
1,57	3,89	0,5	2	3,06	**4,35 m²**

TOP EPK 01 KFZ Einstellplatz mit Keller UG

Keller

2,35	4,81	1		**11,30 m²**

KFZ Einstellplatz

5,00	2,70	1		**13,49 m²**

TOP EP 02 KFZ Einstellplatz UG

5,00	2,50	1	12,51	
3,40	0,09	1	0,31	**12,82 m²**

TOP EP 03 KFZ Einstellplatz UG

3,40	0,09	1	0,31	
5,00	2,83	1	14,14	
3,40	0,09	1	0,31	**14,76 m²**

TOP EP 04 KFZ Einstellplatz UG

3,40	0,09	1	0,31	
5,00	2,50	1	12,52	**12,83 m²**

TOP EP 05 KFZ Einstellplatz UG

5,00	2,49	1	12,47	
3,40	0,09	1	0,31	**12,78 m²**

TOP EP 06 KFZ Einstellplatz UG

3,40	0,09	1	0,31	
5,00	2,88	1	14,42	**14,73 m²**

TOP EP 07 KFZ Einstellplatz UG

5,00	2,88	1	14,42	
3,40	0,09	1	0,31	**14,73 m²**

TOP EP 08 KFZ Einstellplatz UG

3,40	0,09	1	0,31	
5,00	2,50	1	12,52	**12,83 m²**

TOP EP 09 KFZ Einstellplatz UG

5,00	2,50	1	12,52	
3,40	0,09	1	0,31	**12,83 m²**

TOP EP 10 KFZ Einstellplatz UG

3,40	0,09	1	0,31	
5,00	2,68	1	13,39	
3,40	0,09	1	0,31	**14,01 m²**

TOP EP 11 KFZ Einstellplatz UG

3,40	0,09	1	0,31	
5,00	2,70	1	13,50	**13,81 m²**

TOP EPK 12 KFZ Einstellplatz mit Keller UG

Keller

2,35	4,81	1		**11,30 m²**

KFZ Einstellplatz

3,49	4,99	1	17,42	
-0,09	0,30	1	-0,03	**17,39 m²**

TOP EP 13 KFZ Einstellplatz UG

2,74	4,99	1	13,68	
-0,09	0,30	1	-0,03	**13,65 m²**

TOP EP 14 KFZ Einstellplatz UG

1,38	0,09	1	0,12	
2,42	0,09	1	0,22	
4,80	2,89	1	13,85	
1,42	0,09	1	0,13	
2,42	0,09	1	0,22	**14,54 m²**

TOP EP 15 KFZ Einstellplatz UG

1,42	0,09	1	0,13	
2,42	0,09	1	0,22	
4,80	2,61	1	12,53	
-0,50	0,09	1	-0,05	**12,83 m²**

TOP EP 16 KFZ Einstellplatz UG

4,80	2,50	1	12,01	
-0,50	0,09	1	-0,05	**11,96 m²**

TOP EP 17 KFZ Einstellplatz UG

2,51	4,80	1		**12,05 m²**

TOP EP 18 KFZ Einstellplatz UG

2,49	4,80	1	11,96	
-0,09	0,50	1	-0,05	
-0,09	0,50	1	-0,05	**11,86 m²**

TOP EP 19 KFZ Einstellplatz UG				
2,66	4,80	1	12,78	
-0,09	0,50	1	-0,05	
-0,09	0,50	1	-0,05	
-0,09	0,50	1	-0,05	
-0,09	0,50	1	-0,05	**12,58 m²**
TOP EP 20 KFZ Einstellplatz UG				
2,49	4,80	1	11,96	
-0,09	0,50	1	-0,05	
-0,09	0,50	1	-0,05	**11,86 m²**
TOP EP 21 KFZ Einstellplatz UG				
2,66	4,80	1		**12,77 m²**
TOP EP 22 KFZ Einstellplatz UG				
5,00	2,68	1		**13,40 m²**
TOP EP 23 KFZ Einstellplatz UG				
5,00	2,59	1	12,95	
3,40	0,09	1	0,31	**13,26 m²**
TOP EP 24 KFZ Einstellplatz UG				
3,40	0,09	1	0,31	
5,00	2,50	1	12,50	**12,81 m²**

ING. MICHAEL BRANDL
Ger. beeid. Sachverständiger
Ortsschätzer

6971 Hard, Fellentorweg 9
Telefon 05574/78388

GUTACHTEN

Gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten i. S. d. § 1 Abs. 1 WEG 2002.

Politische Gemeinde: Fußach
Grundbuch / Katastralgemeinde: Fußach
Einlagezahl: 312
Grundstück Nr.: 1447 u. 1453
Verkehrsfläche und Orientierungsnummer: Gießenstraße 2

Grundlagen:
Nutzwertgutachten vom: 13.05.2014
Baubewilligung vom: 10.09.2012, Zahl 131/2100a

Gem. § 6 Abs. 1 Z 2 des WEG 2002 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:
Gesamtzahl der Wohnungen: zweiundzwanzig, nämlich TOP W 01 bis TOP W 22
Die Keller 01 – 04, 06 - 17 und 19 - 22 sowie die Gärten 01, 02 und 06 - 11 sind als Zubehör bei der Nutzwertberechnung berücksichtigt.

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:
Es sind keine sonstigen Räumlichkeiten vorhanden

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:
Gesamtzahl der KFZ Abstellplätze fünfundvierzig, Wohnungseigentum wird begründet an den Einstellplätzen TOP EPK 01, EP 02 -EP11, EPK 12 und EP 13 – EP 24. Vier Einstellplätze in der Tiefgarage und 19 Parkplätze im Freien verbleiben im Allgemeineigentum.

Diese Bescheinigung dient als Beilage zum Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums in das Grundbuch.

Hard, 13.05.2014



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91108 Fussach EINLAGEZAHL 312
BEZIRKSGERICHT Bregenz

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** ohne C-Blatt ***
****
Letzte TZ 8332/2013
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1447	G Landw(Feld/Wiese) *	473	Gießenstraße 2
1453	G Landw(Feld/Wiese) *	2199	Gießenstraße 2
GESAMTFLAECHE		2672	

********** A2 **********

3 a 20828/2012 Kaufvertrag 2012-03-29 Zuschreibung Gst 1447
aus EZ 174
6 a 8332/2013 BEV 11196/2012/91 Änderung hins Gst 1453

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Hefel Wohnbau AG (FN 141148x)
ADR: Wolfurterstraße 15, Lauterach 6923
h 20828/2012 IM RANG 2260/2012 Kaufvertrag 2012-03-28 Eigentumsrecht

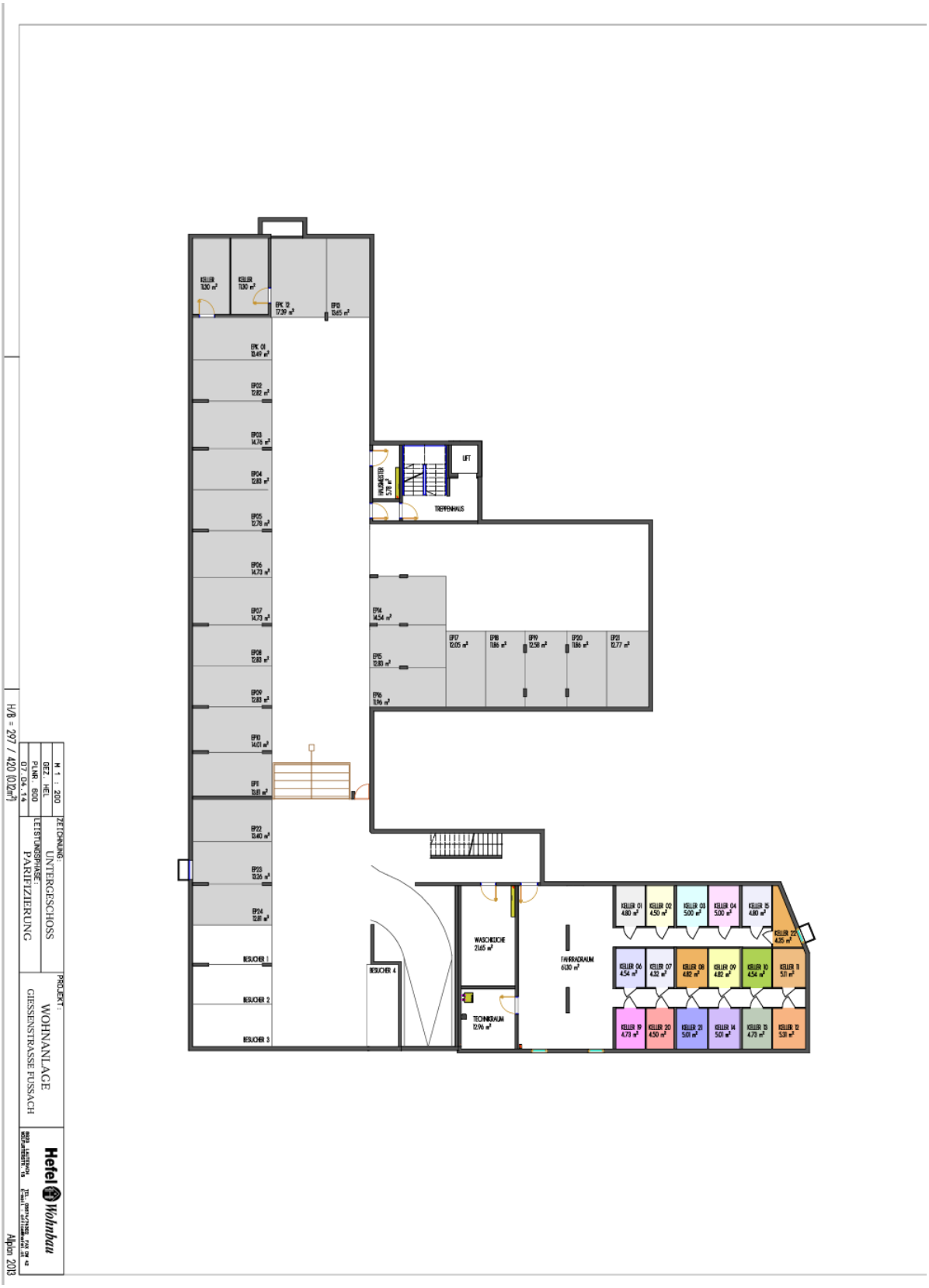
********** C **********

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

****

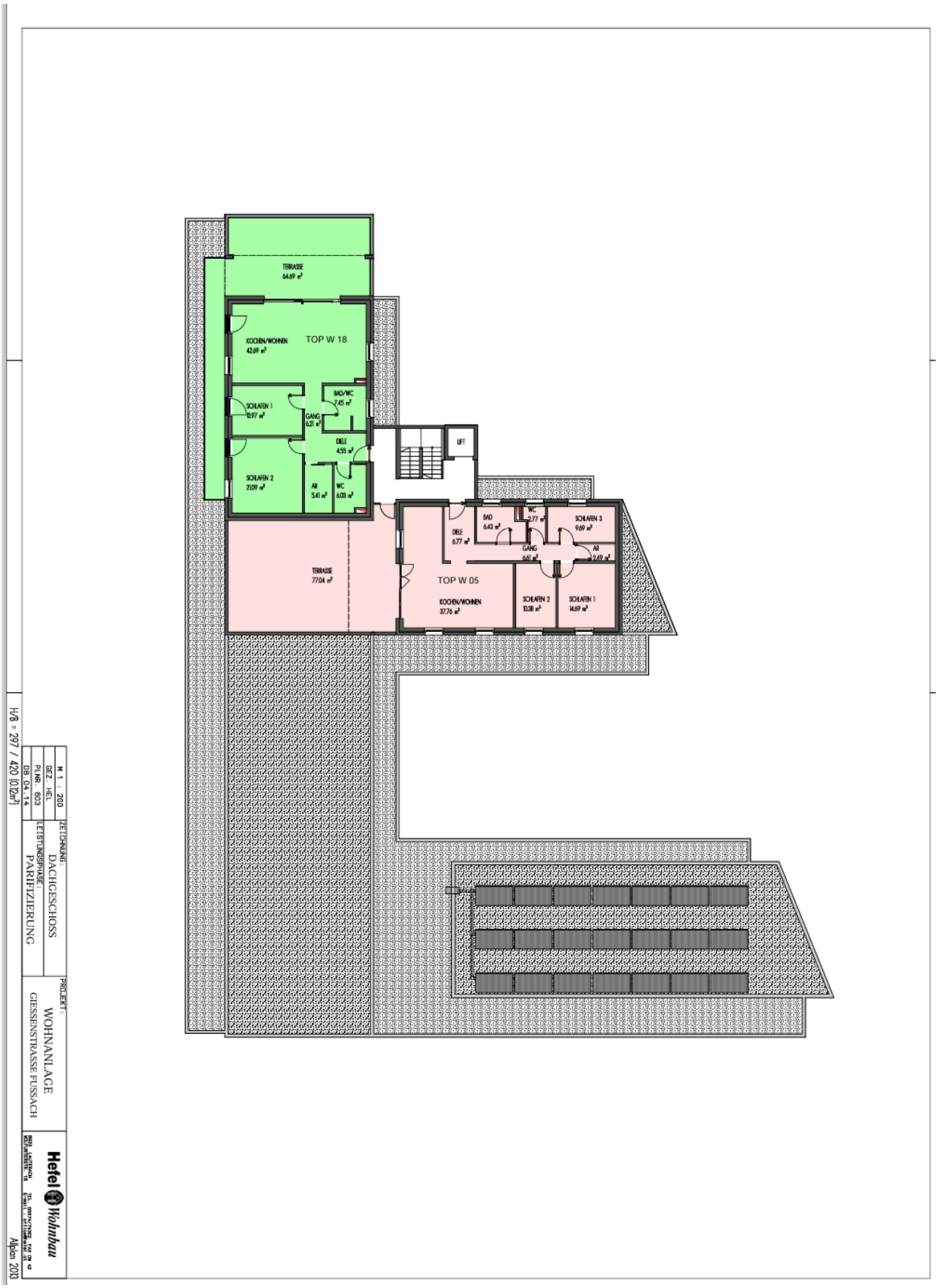
Grundbuch 13.05.2014 15:28:50


Vorarlberg Atlas Planung & Kataster
Land Vorarlberg
VoGIS
rechts: -50957; hoch: 258248
rechts: -50786; hoch: 258248
224/2
224/1
1445/1
445/2
1446/1
1339/2
1339/3
1339/1
1339/4
1146
1149
1709
44/3
1337
1444/5
1446/2
1444/1
1461/3
1182
1181
1461/2
1336
1444/4
1453
1447
1461/1
1335
1459/1
1459/4
1459/5
1459/6
1459/15
1464/1
1459/14
1334/1
1459/16
1459/7
1459/8
1459/9
1459/10
1459/3
1459/13
1460
1459/2
1464/2
118
44/6
1464/3
1459/11
1459/12
1334/2
Quellen: Land Vorarlberg - LVA, BEV (DKM:01.10.2013,ÖK,Urmappe,Adressen:01.01.2014)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität
0
M 1:1.000
50 m
rechts: -50957; hoch: 258020
rechts: -50786; hoch: 258020
Karte erstellt am: 14.05.2014


KELLER
KELLER
EPK 12
EP13
EP01
EP02
EP03
EP04
EP05
EP06
EP07
EP08
EP09
EP10
EP11
EP22
EP23
EP24
BESUCHER 1
BESUCHER 2
BESUCHER 3
BESUCHER 4
LIFT
TREPPENHAUS
EP14
EP15
EP16
EP17
EP18
EP19
EP20
EP21
WASCHKÜCHE
TECHNIKRAUM
FAHRRADRAUM
KELLER 01
KELLER 02
KELLER 03
KELLER 04
KELLER 05
KELLER 06
KELLER 07
KELLER 08
KELLER 09
KELLER 10
KELLER 11
KELLER 12
KELLER 13
KELLER 14
KELLER 15
KELLER 19
KELLER 20
KELLER 21
M 1 : 200
GEZ. HEL
PLAN. RDO
07. Okt. 14
PLANUNG:
LEISTUNGSPHASE:
UNTERGESCHOSS
PARIFIZIERUNG
PROJEKT:
WOHNANLAGE
GIESSENSTRASSE FUSSACH
Hefel Wohnbau
H/B = 297 / 420 (DIN A3)
Alpon 203


SPIELPLATZ
PACHTFLÄCHE + KIESWEG
SPIELPLATZ
TOP W 06
TOP W 07
TOP W 08
TOP W 09
TOP W 10
TOP W 11
TOP W 02
TOP W 01
TOP W 20
TOP W 19
FAHRRADABSTELLPLATZ
LIFT
WINDFANG
ZUFAHRT
MÜLLPLATZ
ERDGESCHOSS
PARIFIZIERUNG
WOHNANLAGE
GIESSENSTRASSE FUSSACH
Hefel Wohnbau


TOP W 12
TOP W 13
TOP W 14
TOP W 15
TOP W 16
TOP W 17
TOP W 04
TOP W 03
TOP W 22
TOP W 21
LIFT
WINDFANG
BALKON
KOCHEN/WOHNEN
SCHLAFEN 1
SCHLAFEN 2
SCHLAFEN 3
BAD/WC
DIELE
GANG
KÜCHE
WOHNEN
BÜRO
BAD
WC
SPEIS
KELLER 16
KELLER 17
ZEICHNUNG:
OBERGESCHOSS
LEISTUNGSPHASE:
PARIFIZIERUNG
PROJEKT:
WOHNANLAGE
GIESSENSTRASSE FUSSACH
Hefel Wohnbau
H/B = 297 / 420 (DIN A3)


TERRASSE
64.69 m²
KOCHEN/WOHNEN
42.69 m²
TOP W 18
SCHLAFEN 1
10.97 m²
BAD/WC
7.45 m²
GANG
6.20 m²
DIELE
4.55 m²
SCHLAFEN 2
21.09 m²
AR
5.41 m²
WC
6.03 m²
LIFT
TERRASSE
77.04 m²
DIELE
6.77 m²
BAD
6.43 m²
WC
2.77 m²
SCHLAFEN 3
9.69 m²
GANG
6.61 m²
AR
2.49 m²
TOP W 05
KOCHEN/WOHNEN
37.76 m²
SCHLAFEN 2
10.38 m²
SCHLAFEN 1
14.69 m²
M 1 : 200
GEZ.: HEL
PLNR.: 6033
08 04.14
ZEICHNUNG:
DACHGESCHOSS
LEISTUNGSPHASE:
PARIFIZIERUNG
PROJEKT:
WOHNANLAGE
GIESSENSTRASSE FUSSACH
Hefel Wohnbau
H/B = 297 / 420 (0.12m²)
Alpon 2003

./5 Einfriedungsverordnung der Gemeinde Fußach vom 13.05.2014

EINFRIEDUNGSVERORDNUNG

der Gemeinde Fußach

betreffend der **Ausgestaltung von Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen (Beschluss der Gemeindevertretung Fußach vom 3.6.2014)

Aufgrund des § 9 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.g.F., wird verordnet:

§ 1

Die **Höhe** von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens **120 cm** betragen, gemessen vom Straßenniveau und im Bereich von Kreuzungen und **Einmündungen** jeweils auf eine Länge von 5 m, gemessen von der Flucht der entsprechenden Verkehrsfläche – höchstens **80 cm** betragen. Der **Abstand** von der Grundgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hat **mindestens 25 cm** zu betragen.

§ 2

Die Behörde kann in begründeten Fällen (z.B. im Interesse der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Ortsbild- oder des Denkmalschutzes) **Ausnahmen** von den Bestimmungen des § 1 zulassen.

§ 3

Diese Verordnung tritt am 4.6.2014 in Kraft.

Fußach, am 4.6.2014

LAbg. Bürgermeister
Ernst Blum

Gemeinde Fußach

Kundmachungsvermerk:

Diese Kundmachung wurde an der Amtstafel
angeschlagen am: **04.06.2014**
abgenommen am: **04.07.2014**
Gemeindeblatt veröffentlicht am: **KW 24**
Homepage veröffentlicht am: 6.6.2014
Unterschrift: .....

Ergeht an:
BH Bregenz
Anschlag / Akt Verordnungen

./6 Kaufvertrag Hefel Wohnbau / Gassner vom 01.07.2014

Öffentliche Notare **Dr. Malin | Dr. Egel & Partner**

Dr. Daniel Malin - Notar
Dr. Johannes Egel - Notar, eingetragener Mediator
Dr. Andreas Huber M.B.L. - Notar-Partner

MMag. Dr. Martina Schmidhofer - Notarsubstitutin
Mag. Maximilian Allgäuer - Notariatskandidat

Finanzamt Selbstberechnung zu
Erf.Nr. 10-219.730/2014
am: 02.07.2014
Der Notar:

REGISTRIERT IM TREUHANDREGISTER DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES zu **53/2014**

DrS/St-542/14-2

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen:

1) der Hefel Wohnbau AG (FN 141148 x des Landesgerichtes Feldkirch), 6923 Lauterach, Wolfurter Straße 15,

   als Verkäuferseite,

2) Frau Evelyn GASSNER (11.05.1956), 9420 St. Margrethen, Ottersbach 1, Schweiz,

   als Käuferseite,

wie folgt:

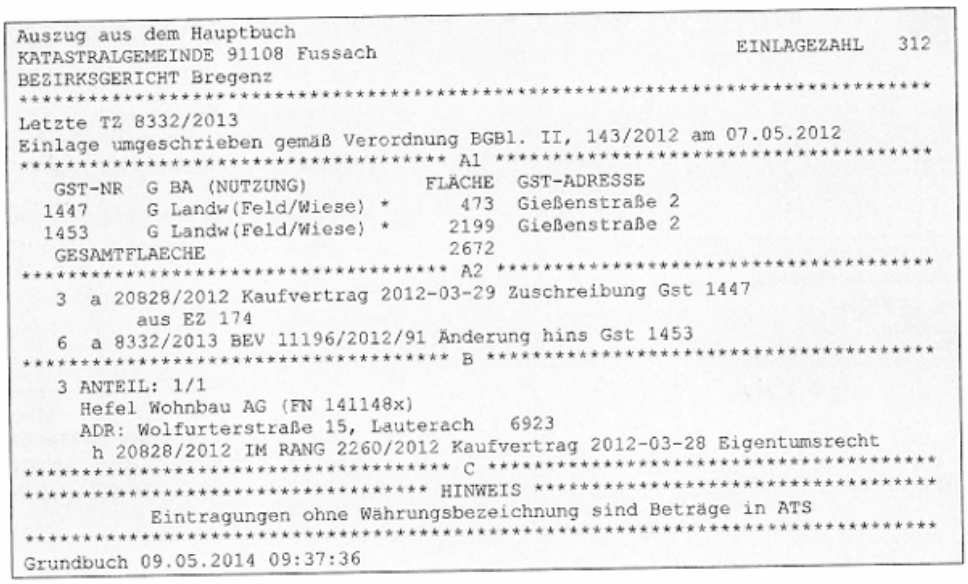
I.

Grundbuchsstand:

1) Sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen in dieser Urkunde beziehen sich auf das Grundbuch 91108 Fußach.

   Die Hefel Wohnbau AG – im Folgenden kurz auch „Verkäuferseite" – ist auf Grund des Kaufvertrages vom 28.03.2012 Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 312 mit Gst.Nrn. 1447 und 1453 wie folgt:

Schlossgraben 10, A-6800 Feldkirch
T +43(0)5522/72792, F +43(0)5522/72722
E office@das-notariat.at, www.das-notariat.at
FN 307230i LG Feldkirch, DVR 0636894, DVR 4001641



```
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 91108 Fussach                                  EINLAGEZAHL   312
BEZIRKSGERICHT Bregenz
********************************************************************************
Letzte TZ 8332/2013
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1447     G Landw(Feld/Wiese) *      473  Gießenstraße 2
  1453     G Landw(Feld/Wiese) *     2199  Gießenstraße 2
   GESAMTFLAECHE                    2672
************************************ A2 ************************************
   3  a 20828/2012 Kaufvertrag 2012-03-29 Zuschreibung Gst 1447
         aus EZ 174
   6  a 8332/2013 BEV 11196/2012/91 Änderung hins Gst 1453
************************************ B ************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Hefel Wohnbau AG (FN 141148x)
     ADR: Wolfurterstraße 15, Lauterach   6923
      h 20828/2012 IM RANG 2260/2012 Kaufvertrag 2012-03-28 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
********************************** HINWEIS **********************************
           Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
********************************************************************************
Grundbuch 09.05.2014 09:37:36
```

2) Die vorbezeichneten Liegenschaften sind frei von bücherlichen Lasten.

3) Die Vereinbarungen, welche im Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages (Bauträgervertrag) sowie in der individuellen Leistungsbeschreibung zwischen den Vertragsparteien getroffen wurden, bleiben weiterhin aufrecht, auch wenn sie nicht in diesen Vertrag aufgenommen wurden, soweit nicht in diesem Vertrag davon einvernehmlich abgegangen wird.

II.

Wohnanlage „Gießenstraße 2", Fußach:

Die Verkäuferseite errichtet auf den Liegenschaft Gst.Nrn. 1447 und 1453 in Fußach die Wohnanlage „Gießenstraße 2" gemäß der Baubewilligung der Gemeinde Fußach vom 10.09.2012, Zahl 131/2100a. Der gerichtlich beeidete Sachverständige Ing. Michael Brandl, Hard, hat ein Gutachten zur Nutzwertfestsetzung vom 13.05.2014 zu Aktenzeichen PA 300414 erstellt, welches die Festsetzung der Nutzwerte der Wohnanlage „Gießenstraße 2" in Fußach enthält. Genannte Wohnanlage besteht aus den Häusern A, B und C, welche über ein gemeinsames Untergeschoss verbunden sind. Haus A und B verfügen über ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss, Haus C lediglich über ein Erd- und ein Obergeschoss. Im Untergeschoss sind die Tiefgarage mit insgesamt 28 Einstellplätzen, die Parteienkeller und Allgemeinräume wie zum Beispiel ein Fahrradraum, eine Waschküche, ein Technikraum, Hausmeister etc. vorgesehen. Den Erdgeschosswohnungen der Häuser A und B sind Privatgärten zugeordnet. Aufgrund der bewilligten und rechtskräftigen Pläne sind auf den Liegenschaften insgesamt 22 Wohnungen, Top W 01 bis Top W 22 und 24 KFZ-Einstellplätze als Wohnungseigentumsobjekte vorhanden. Die Einstellplätze EPK 01 und EPK 12 verfügen über einen zugeteilten Kellerraum.

III.

Kauf:

1) Die Verkäuferseite verkauft und übergibt nunmehr 232/3730 Anteile sowie 24/3730 Anteile und 12/3730 Anteile an den Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör an Frau Evelyn GASSNER – im Folgenden kurz „Käuferseite" genannt – und diese kauft und übernimmt dieselben in ihr Eigentum.

2) Mit den 232/3730 Anteilen wird das ausschließliche Nutzungsrecht an W 18, mit den 24/3730 Anteilen wird das ausschließliche Nutzungsrecht an EPK 01 und mit den 12/3730 Anteilen wird das ausschließliche Nutzungsrecht an EP 02 verbunden sein.

3) Bei den 232/3730 Anteilen handelt es sich um die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss des Hauses B mit einer Wohnfläche von 107,40 m² zuzüglich Terrasse mit 64,69 m².

4) Bei den 24/3730 Anteilen handelt es sich um einen KFZ-Einstellplatz mit Keller im Untergeschoss mit einer Fläche von 13,49 m² zuzüglich Keller mit 11,30 m².

5) Bei den 12/3730 Anteilen handelt es sich um einen KFZ-Einstellplatz im Untergeschoss mit einer Fläche von 12,82 m².

IV.

Kaufpreis:

Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis für die Wohnungseigentumseinheiten W 18, EPK 01 und EP 02 beträgt insgesamt pauschal ..... *€ 406.600,00* (Euro vierhundertsechstausendsechshundert), wobei hievon auf die Wohnungseigentumseinheit W 18 ein Teilkaufpreis von *€ 374.600,00*, auf die Wohnungseigentumseinheit EPK 01 ein Teilkaufpreis von *€ 26.000,00* und auf die Wohnungseigentumseinheit EP 02 ein Teilkaufpreis von *€ 16.000,00* entfällt.

Der Gesamtkaufpreis wird gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes zur Zahlung fällig, wobei bei gegenständlichem Kaufvertrag zwei Sicherungsmodelle nach dem Bauträgervertragsgesetz miteinander verbunden zur Anwendung gelangen:

1) für die ersten 10% des Kaufpreises, das sind ..... € 40.660,00
wird diesem Kaufvertrag das Sicherungsmodell der schuldrechtlichen Sicherung im Sinne des § 8 BTVG zugrunde gelegt und vereinbart und zwar in der Form, dass 60 Tage nach Unterfertigung des Vorvertrages 10% des Kaufpreises zur Zahlung fällig werden; hiezu wird von den Vertragsparteien festgehalten, dass die Verkäuferseite der Käuferseite über vorgenannte 10% des Kaufpreises bereits eine kostenlose Bankgarantie übergeben hat und andererseits die Käuferseite die ersten 10% des Kaufpreises auch bereits tatsächlich an die Verkäuferseite entrichtet hat.

2) Hinsichtlich der restlichen 90% des Kaufpreises von ..... € 365.940,00 wird diesem Kaufvertrag das Sicherungsmodell der grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Baufortschritt und der gleichzeitigen Bestellung eines Treuhänders gemäß § 9 BTVG iVm § 10 BTVG – wie im nachfolgenden Punkt V. näher beschrieben – angewendet, wobei zur Zahlung fällig werden:

5 %	*nach Verbücherung des hypothekarlastenfreien (mit Ausnahme von Belastungen auf Veranlassung der Käuferseite) Eigentumsrechtes der Käuferseite* ..... €	*20.330,00*
35 %	*nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches* ..... €	*142.310,00*
20 %	*nach Fertigstellung der Rohinstallationen* ..... €	*81.320,00*
12 %	*nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung* ..... €	*48.792,00*
12 %	*nach Bezugfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes* ..... €	*48.792,00*
4 %	*nach Fertigstellung der Gesamtanlage* ..... €	*16.264,00*
2 %	*nach Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, da dem Treuhänder vereinbarungsgemäß eine Bankgarantie iSd § 4 Abs 4 BTVG überlassen wird* ..... €	*8.132,00*
Restkaufpreis	€	*365.940,00*

Da der Käuferseite der Erwerb der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte nicht der Deckung ihres dringenden Wohnbedürfnisses oder eines nahen Angehörigen dienen soll, entfällt für die Bauträgerseite die Verpflichtung zur Beibringung einer Garantie oder Versicherung iSd § 9 Abs. 4 BTVG.

V.

Bauträgervertragsgesetz:

1) Gemäß den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes wird festgehalten, dass die Sicherung der Käuferseite für die ersten 10 % des Kaufpreises durch schuldrechtliche Sicherung iSd § 8 BTVG erfolgt. Für die restlichen 90 % des Kaufpreises erfolgt die Sicherung der Käuferseite über eine Treuhandschaft durch den Urkundenverfasser Notar Dr. Daniel MALIN, Feldkirch, in Verbindung mit einer grundbücherlichen Sicherstellung des Rechtserwerbers auf der zu bebauenden Liegenschaften in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan. Zum Treuhänder des gegenständlichen Kaufgeschäftes bestellen die Vertragsparteien sohin den öffentlichen Notar Dr. Daniel MALIN (im weiteren kurz „Treuhänder" genannt).

2) Die sich unter Punkt IV. dieses Vertrages ergebenden Beträge sind von der Käuferseite bei Fälligkeit über entsprechende schriftliche Aufforderung des Treuhänders oder der Verkäuferseite binnen 7 Tagen ab Aufforderung treuhändig an Notar Dr. Daniel MALIN zH dessen Treuhandkonto Nr. 545-06.060.016 bei der Notartreuhandbank AG, BLZ 31500, IBAN: AT603150054506060016 / BIC: NTBAATWW, lautend auf „Gassner Evelyn (H)", zu leisten. Hievon ausgenommen ist die erste Teilzahlung in Höhe von 10% des Kaufpreises, die von der Käuferseite unter den Voraussetzungen der schuldrechtlichen Sicherung iSd § 8 BTVG bereits direkt an die Verkäuferseite bezahlt wurde.

3) Die Feststellung des jeweiligen Baufortschrittes hat durch einen vom Treuhänder zu bestellenden allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Bauwesen zu erfolgen. Dieser Sachverständige ist nicht Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

4) Dem Treuhänder bzw. der Verkäuferseite ist die erstmalige schriftliche Aufforderung an die Käuferseite zur Bezahlung der entsprechenden Kaufpreisteilzahlung erst dann gestattet, wenn beim Treuhänder der Beschluss des Gerichtes über die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Kaufgeschäftes und zudem eine Bestätigung des oben erwähnten gerichtlichen Sachverständigen bzw. Ziviltechnikers hinsichtlich der ordnungsgemäßen Beendigung des jeweiligen Baufortschrittes vorliegt. Vom Vorliegen vorstehender Voraussetzungen hat der Treuhänder die Verkäuferseite unverzüglich zu verständigen.

5) Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. vereinbart. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen ist der Überweisungsauftrag spätestens am Tag der Fälligkeit zu erteilen.

6) Gemäß § 4 Abs. 4 des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) idf BGBl I 56/2008 hat der Bauträger der Käuferseite zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes einen Haftrücklass im Ausmaß von zumindest 2% des Preises einzuräumen oder eine Garantie oder Versicherung eines in § 8 Abs. 3 BTVG genannten Rechtsträgers beizubringen.

   Die Verkäuferseite wird beim Treuhänder im Zeitpunkt der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes unwiderruflich eine durch die Käuferseite abrufbare Garantie im zuvor beschriebenen Sinn und Umfang hinterlegen, sodass auch die letzten 2% des Kaufpreises mit der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes zur Zahlung fällig werden. Die Inanspruchnahme vorbezeichneter Garantie wird einvernehmlich an die Einhaltung der nachstehend beschriebenen Vorgangsweise geknüpft:

   a) Die Käuferseite hat allfällige Mängel unverzüglich und schriftlich an die Verkäuferseite mitzuteilen.

   b) Sofern die Verkäuferseite nicht binnen 14 Tagen ab Eingang vorbezeichneter Mitteilung den angezeigten Mangel als solchen anerkennt und dessen umgehende Behebung zusichert, kommen die Vertragsparteien wie folgt überein: die Käuferseite ist berechtigt, im Namen beider Vertragsparteien Herrn Ing. Jürgen Hinteregger in seiner Funktion als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bauwesen mit der Erstellung eines

schriftlichen Gutachtens zu beauftragen, und zwar darüber, ob der von der Käuferseite angezeigte Mangel tatsächlich einen von der Verkäuferseite zu vertretenden Mangel darstellt und welchem Gewerk dieser zuzurechnen ist. Sollte dieser Sachverständige – aus welchen Gründen immer – die Erstellung eines derartigen Gutachtens nicht vornehmen können oder wollen, hat die Käuferseite einen vom Treuhänder nach seinem freien Ermessen namhaft gemachten gerichtlichen Sachverständigen zu beauftragen.

c) *Es gilt zwischen den Parteien als wohlverstanden, dass im Falle der Geltendmachung von mehreren Mängeln durch die Käuferseite der gemäß Punkt b) beauftragte Sachverständige hinsichtlich jedes einzelnen festgestellten Mangels ein Gutachten im Sinne eines Einzelgutachtens zu erstellen und in diesem die Kosten zur Behebung des jeweiligen allfälligen Mangels zu beziffern hat.*

d) *Sobald die Käuferseite dem Treuhänder ein vom vorbezeichneten gerichtlichen Sachverständigen erstelltes schriftliches Gutachten im Original vorlegt, in welchem ein von der Verkäuferseite zu vertretender Mangel samt Angabe der Mangelbehebungskosten festgestellt wird, wird der Treuhänder die vorbezeichnete Bankgarantie umgehend im Original an das garantierende Bankinstitut übermitteln, sodass die Käuferseite in der Lage ist, diese im Ausmaß der gutachterlich festgestellten Mangelbehebungskosten, maximal jedoch im Umfang des gesetzlichen Haftrücklasses bei der garantierenden Bank unter Vorlage des entsprechenden Original-Gutachtens abzurufen.*

Der Abruf vorbezeichneter Bankgarantie ist sohin nur zulässig, wenn vorbezeichnetes Prozedere eingehalten wird. In diesem Fall hat die Verkäuferseite die Kosten der Gutachtenserstellung alleine zu tragen.
Ergibt das schriftliche Gutachten des bestellten Sachverständigen hingegen, dass kein von der Verkäuferseite zu vertretender Mangel vorliegt, ist der Abruf vorbezeichneter Bankgarantie durch die Verkäuferseite unzulässig und hat die Käuferseite zudem die Kosten für die Erstellung vorbezeichneten Gutachtens zu tragen.

7) Die Verkäuferseite ist berechtigt, die Käuferseite bezüglich Sonderwünschen und Umplanungen direkt an ihre Partnerbetriebe zu verweisen. In diesem Falle erfolgt die Abwicklung (Auftragserteilung, Abrechnung, Abnahme, Inanspruchnahme von Gewährleistung und Haftung, Garantien etc.) direkt zwischen der Käuferseite und dem betreffenden Partnerbetrieb. Sofern es sich um von der Verkäuferseite verbindlich vorgegebene Partnerbetriebe handelt, die von der Käuferseite nicht durch deren „Wunschbetriebe" ersetzt werden können, werden diese verbindlich vorgegebenen Partnerbetriebe von der Verkäuferseite angewiesen, erst nach Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes ihre Leistungen gegenüber der Käuferseite in Rechnung zu stellen bzw. allenfalls früher verrechnete Beträge durch Bankgarantie iSd § 8 Abs 1 BTVG zu besichern. Sollte der verbindlich vorgegebene Partnerbetrieb vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes eine Zahlung in Rechnung stellen, wird die Käuferseite dies der Verkäuferseite jedenfalls umgehend mitteilen. Die Verkäuferseite wird beim verbindlich vorgegebenen Partnerbetrieb im zuvor beschriebenen Sinn intervenieren.

VI.

GENEHMIGUNG:

Soweit für diesen Vertrag eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde erforderlich ist, wird diese für die Rechtswirksamkeit vorbehalten.

VII.

BESITZÜBERGANG UND GEWÄHRLEISTUNG:

1) Wag und Gefahr, Besitz und Genuss an den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen gehen an dem Tag auf die Käuferseite über, an welchem der Baubehörde die Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens vom Bauherrn (der Verkäuferseite) vorliegt oder der Käuferseite das Kaufobjekt tatsächlich in Besitz nimmt oder die Originalschlüssel übergeben erhält.
   Dieser Tag gilt auch als Abrechnungsstichtag für die von der Liegenschaft zu ziehenden Nutzungen.
2) Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgt in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken sowie Vorteilen, zu der in den Baueingabeplanunterlagen vorgesehenen Nutzung, jedoch ohne Haftung der Verkäuferseite für das Flächenausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit der Liegenschaft.
3) Die Verkäuferseite haftet für Ausmaß und Qualität des Bauwerkes, Vollständigkeit und Qualität der vereinbarten Ausstattung sowie für die Planung, Bauleitung und vertrags- bzw. gesetzmäßige Bauerrichtung gemäß Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages.
   In den Nassräumen wird nur im Duschbereich eine Boden- und Wandabdichtung durchgeführt.
   Das Flachdach erhält für spätere Wartungsarbeiten ein Stück Sicherungshaken für eine Seilsicherung und darf daher nur von entsprechend ausgerüsteten und geschulten Personen betreten werden.
   Vereinbart wird eine Rissbreitenbeschränkung von bis zu 0,7mm bei allen tragenden Bauteilen, sodass es sich bei Rissen bis zu 0,7mm in der Bodenplatte, in den Wänden und der Decke um keine Mängel handelt. Die Statik aller Bauteile der gesamten Wohnanlage ist auf diese Rissbreitenbeschränkung berechnet. Konstruktionsbedingt sind bei Materialübergängen Fugen notwendig.
   Die Tiefgarage wird ohne Gefälle betoniert. Ein Durchdiffundieren von Kapillarfeuchtigkeit in der Tiefgarage (Boden, Decke und Wände) ist konstruktionsbedingt und daher kein Mangel. Die tragenden Bauteile in der Tiefgarage sind tausalzbeständig ausgeführt.
   Die Vordächer und die Laubengangdächer im Kaltbereich werden im System Pluvia ohne Gefälle ausgeführt. Es wird mit bis zu 5cm stehendem Wasser auf der Abdichtungsebene gerechnet. Dies stellt keine Qualitätsminderung dar.
   Die Käuferseite berechtigt die Verkäuferseite, allenfalls auftretende Mängel am Vertragsobjekt einschließlich des Zubehörs selbst zu beheben; Mängel sind von der Käuferseite bei Unterfertigung des Übergabeprotokolls zu rügen.

Die Käuferseite verpflichtet sich, der Verkäuferseite den Zugang zum Kaufobjekt zu gestatten, um Mängelbehebungs- oder Erledigungsarbeiten an der gesamten Wohnanlage „Gießenstraße 2", wo immer sie notwendig sein sollten, durchführen zu können.
Die in den Planunterlagen ausgewiesenen Flächen sind Rohbaumaße ohne Verputz und Fliesen. Nach Anbringung des Verputzes und der Fliesen kann die Nutzfläche noch bis zu maximal 3% von den Planmaßen abweichen, ohne dass damit Ausgleichsansprüche der Käuferseite begründet werden. Diesbezüglich wird sowohl auf Preisminderung als auch auf Wandlung seitens der Käuferseite verzichtet.
Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die in den Parifizierungsplänen ausgewiesenen Gartenflächen noch im Zuge der Gartengestaltung an deren Randbereich an die Nachbarliegenschaften angepasst werden. Aufgrund dieser Gartengestaltungsmaßnahmen und eines allenfalls vorhandenen örtlichen Gefälles kann daher das Anlegen einer Böschung zu den Nachbarliegenschaften hin erforderlich sein.
Die Verkäuferseite leistet dafür Gewähr, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile vollkommen schulden- und hypothekarlastenfrei auf die Käuferseite übergehen.
Die Montage der Fenster erfolgt zum Anschluss an das Mauerwerk mit PU-Schaum. Die Schlagregendichtigkeit wird im Zuge des Außenputzes durch eine Anputzleiste hergestellt.

4) Die Verkäuferseite verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Leistungsbeschreibung herzustellen und auszustatten, das Bauvorhaben gemäß dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu errichten; aus architektonischen Gründen und aufgrund der vorgesehenen Barrierefreiheit werden hievon Flachdach und Terrassenkonstruktionen ausgenommen und in Sonderkonstruktion ausgeführt (zB Wegfall des Gefälles, geringere Hochzüge, Vordachtiefe, einlagige Tiefgaragenabdichtung laut Polierplan udgl).
Sofern in Plänen die Umgebung des Kaufobjektes oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für den Vertrag jedoch unverbindlich.

VIII.

ÜBEREINKOMMEN ÜBER DAS WOHNUNGSEIGENTUM:

1) Die Größe, der Nutzwert und die Lage der Wohnungseigentumseinheiten ergeben sich aus dem vorgenannten Gutachten zur Nutzwertfestsetzung des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing. Michael BRANDL, Hard vom 13.05.2014.
2) Bei nachstehend angeführten Tops W 01 bis W 22 handelt es sich um Wohnungen und bei den Tops EPK 01 und EPK 12 handelt es sich um KFZ-Einstellplätze mit Keller im Untergeschoss sowie bei den Tops E 02 bis EP 11 und EP 13 bis EP 24 handelt es sich um KFZ-Einstellplätze im Untergeschoss.
3) Beide Vertragsteile stellen hiemit fest, dass die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft dem Verhältnis der Nutzwerte der von ihnen übernommenen Einheiten zum Nutzwert aller Wohnungseigentumseinheiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Top-Nr.	Haus / Lage	Eigentümer	Anschrift	Nutzwert	Grundbuchsanteile
W 01	A	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	140	140/3730
W 02	A	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	116	116/3730
W 03	A	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	134	134/3730
W 04	A	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	112	112/3730
W 05	A	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	216	216/3730
W 06	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	184	184/3730
W 07	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	140	140/3730
W 08	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	102	102/3730
W 09	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	140	140/3730
W 10	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	140	140/3730
W 11	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	176	176/3730
W 12	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	182	182/3730
W 13	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	138	138/3730
W 14	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	100	100/3730
W 15	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	138	138/3730
W 16	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	140	140/3730
W 17	B	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	176	176/3730
W 18	B	Evelyn GASSNER	Ottersbach 1, 9420 St. Margrethen, Schweiz	232	232/3730
W 19	C	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	134	134/3730
W 20	C	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	208	208/3730
W 21	C	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	134	134/3730
W 22	C	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	214	214/3730
EPK 01	UG	Evelyn GASSNER	Ottersbach 1, 9420 St. Margrethen, Schweiz	24	24/3730
EP 02	UG	Evelyn GASSNER	Ottersbach 1, 9420 St. Margrethen, Schweiz	12	12/3730

EP 03	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 04	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 05	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 06	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 07	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 08	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 09	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 10	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 11	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EPK 12	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	28	28/3730
EP 13	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 14	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 15	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 16	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 17	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 18	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 19	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 20	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 21	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
EP 22	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 23	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	14	14/3730
EP 24	UG	Hefel Wohnbau AG	Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach	12	12/3730
		Gesamtsumme		3730	3730/3730

4) Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG) räumen sich hiemit die in der vorstehenden Tabelle in der Spalte 2 Genannten gegenseitig das Recht auf ausschließliche Benützung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in Spalte 1 bezeichneten,

in den Bauplänen beschriebenen Wohnungseigentumseinheiten – somit also das Wohnungseigentum – ein und es übergeben bzw. übernehmen ins Wohnungseigentum:

a) Frau Evelyn GASSNER die Wohnungseigentumseinheiten W 18, EPK 01 und EP 02,
b) die Hefel Wohnbau AG die Wohnungseigentumseinheiten W 01 bis W 17 sowie W 19 bis W 22, EP 03 bis EP 11 sowie EPK 12 und EP 13 bis EP 24.

IX.

VERSICHERUNG:

Die Käuferseite bevollmächtigt die Verkäuferseite nach Einholung von Angeboten nach freiem Ermessen für die gegenständliche Wohnanlage in Fußach, Gießenstraße 2, eine Bündelversicherung abzuschließen, welche eine Feuerversicherung zum Neubauwert nach Bezug, eine Gebäudehaftpflichtversicherung sowie Versicherung gegen Sturmschäden und gegen Leitungsschäden beinhaltet und verpflichtet sich, in diese für die Dauer von drei Jahren anteilig einzutreten.

X.

HAUSVERWALTUNG:

Um die Kontinuität beim Übergang von der Bauphase zur qualitativ hochwertigen Bewohnungsphase gewährleisten zu können, wird die Firma "smart home" bauconsulting GmbH, Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach, mit der Hausverwaltung der Wohnanlage "Gießenstraße 2" in Fußach auf vorerst 3 Jahre zu einem Satz von 1,5 Promille von der Höhe der netto Feuerversicherungssumme zum Zeitpunkt der Übergabe zuzüglich 20% Mehrwertsteuer beauftragt.

Nach Ablauf von 3 Jahren kann die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen den Vertrag mit der Hausverwaltung unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum 31.12. zu beenden.

XI.

KOSTEN:

Bezüglich der in dieser Vertragssache anfallenden Grunderwerbsteuer für den Erwerb des vertragsmäßig ausbedungenen Eigentumsrechts ist die Selbstbemessung gem. Grunderwerbsteuergesetz in der jeweils geltenden Fassung durch den Urkundenverfasser vorgesehen. Die Käuferseite verpflichtet sich demnach über Aufforderung des Urkundenverfassers die in dieser Vertragssache zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer innerhalb von 10 Tagen ab Aufforderung durch den Urkundenverfasser an diesen zur Erklärung gemäß §

12 Grunderwerbsteuergesetz 1987 in der derzeit geltenden Fassung auf ein von diesem namhaft zu machendes, inländisches Bankkonto zu erlegen.

Die Verkäuferseite erklärt demgegenüber, dass sie eine Körperschaft gemäß § 7 (3) KStG ist.

XII.

Art der Nutzung:
Die Käuferseite verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, das Kaufobjekt zu dem aus Planung, Ausführung, Baubeschreibung und Widmung hervorgehendem Zweck und unter gemeinsamer Verwendung der geschaffenen Einrichtungen zu benutzen.

XIII.

RECHTSMITTELVERZICHT:
Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums.

XIV.

GEMEINSCHAFTSORDNUNG:
Die Käuferseite übernimmt die Verpflichtung zur weiteren Regelung der Rechtsverhältnisse der weiteren Miteigentümer der Liegenschaftsanteile an den Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 GB 91108 Fußach zueinander, mit diesen gemeinsam noch eine Gemeinschafts- und Hausordnung zu erstellen und diese zu beschließen. Alle Miteigentümer unterwerfen sich hiemit der für die Wohnanlage durch die Miteigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließenden Hausordnung. Jede Ergänzung und Abänderung der einmal beschlossenen Hausordnung ist nur dann möglich, wenn dies die Miteigentümerversammlung beschließt.

XV.

ZUSTIMMUNG ZUR NEUPARIFIZIERUNG:

1) Die Vertragsparteien erteilen – mit Rechtswirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des jeweiligen Mindestanteiles – schon jetzt ihre Zustimmung zur allfälligen Neufestsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 3 und 5 WEG 2002 und es erteilt die Käuferseite der Verkäuferseite Vollmacht zur Abgabe der hiezu notwendigen Erklärungen und Unterschriften in der hiefür vorgesehenen Form und grundbücherlichen Durchführung.

2) Weiters erteilen die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des jeweiligen Mindestanteiles bereits jetzt ihre Zustimmung gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 zu einer Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungseigentumsobjekten und zur Berichtigung der Mindestanteile im Grundbuch.

XVI.

BENÜTZUNGSVEREINBARUNG:

1) Die Hefel Wohnbau AG im Eigentum von 3462/3730 Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum an den Tops W 01 bis W 17 sowie W 19 bis W 22, EP 03 bis EP 11 sowie EPK 12 und EP 13 bis EP 24, verbunden ist sowie Frau Evelyn GASSNER im Eigentum von 268/3730 Anteilen, mit den das Wohnungseigentum an den Tops W 18, EPK 01 und EP 02 verbunden ist, räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger
   a) dem jeweiligen Eigentümer der 182/3730 Anteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an Top W 12 für sich und deren Rechtsnachfolger das Recht der ausschließlichen Benützung des KFZ-Abstellplatzes im Untergeschoss „Besucher 1",
   b) dem jeweiligen Eigentümer der 176/3730 Anteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an Top W 11 für sich und deren Rechtsnachfolger das Recht der ausschließlichen Benützung des KFZ-Abstellplatzes im Erdgeschoss „Besucher 9",
   c) dem jeweiligen Eigentümer der 214/3730 Anteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an Top W 22 für sich und deren Rechtsnachfolger das Recht der ausschließlichen Benützung des KFZ-Abstellplatzes im Untergeschoss „Besucher 2",
   d) dem jeweiligen Eigentümer der 134/3730 Anteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an Top W 19 für sich und deren Rechtsnachfolger das Recht der ausschließlichen Benützung des KFZ-Abstellplatzes im Erdgeschoss „Besucher 20 und 23",
   e) dem jeweiligen Eigentümer der 208/3730 Anteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an Top W 20 für sich und deren Rechtsnachfolger das Recht der ausschließlichen Benützung des KFZ-Abstellplatzes im Erdgeschoss „Besucher 3 und 12",

   ein und die Hefel Wohnbau AG als derzeitige Eigentümerin der vorbezeichneten Wohnungseigentumsobjekte nimmt die Rechtseinräumung zur Kenntnis und an. Die jeweiligen Besucherparkplätze sind im Gutachten zur Nutzwertfestsetzung des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing. Michael BRANDL, Hard vom 13.05.2014 in der Planbeilage des Erd- und Untergeschoßes eingezeichnet.
2) Die Hefel Wohnbau AG im Eigentum von 3462/3730 Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum an den Tops W 01 bis W 17 sowie W 19 bis W 22, EP 03 bis EP 11 sowie EPK 12 und EP 13 bis EP 24, verbunden ist sowie Frau Evelyn GASSNER im Eigentum von 268/3730 Anteilen, mit den das Wohnungseigentum an den Tops W 18, EPK 01 und

EP 02 verbunden ist, räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer der 268/3730 Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum an den Tops W 18, (Eigentümerin aufgrund dieses Kaufvertrages Frau Evelyn GASSNER) für sich und deren Rechtsnachfolger das Recht der ausschließlichen Benützung der im Plan Beilage ./1 schraffierten Gangfläche von etwa 4,5m² vor der Wohneinheit Top W 18 ein.
Der jeweilige Eigentümer der 268/3730 Anteile, mit den das Wohnungseigentum an den Tops W 18, ist berechtigt, die von der Benützung umfassten Gangflächen durch eine Türe eventuell auch mit einem Fixteil von der angrenzenden Allgemeinfläche abzutrennen. Die Abgrenzung von der Gangfläche wird von der Berechtigten auf eigene Kosten vorgenommen. Die Hefel Wohnbau AG im Eigentum von 3462/3730 Anteilen, mit denen das Wohnungseigentum an den Tops W 01 bis W 17 sowie W 19 bis W 22, EP 03 bis EP 11 sowie EPK 12 und EP 13 bis EP 24, verbunden ist sowie Frau Evelyn GASSNER im Eigentum von 268/3730 Anteilen, mit den das Wohnungseigentum an den Tops W 18, EPK 01 und EP 02 verbunden ist, erklären für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der vorbezeichneten Miteigentumsanteile, alle in allfälligen Behördenverfahren zur Realisierung der vorbezeichneten Türe samt allfälligem Fixteil erforderlichen Unterschriften über erste Anforderung zu leisten und Erklärungen abzugeben. In einem solchen Fall sind die Berechtigten jedoch verpflichtet, diese baulichen Änderungen in einem optisch einwandfreien Zustand zu errichten, zu erhalten und haben diese die damit im Zusammenhang stehenden Kosten ausschließlich zu tragen.

3) Diese Benützungsvereinbarungen sind grundbücherlich sicherzustellen. Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Ein¬willi¬gung zu Anmerkung derselben im Grundbuch.

XVII.

VEREINBARUNG ÜBER EINEN ABWEICHENDEN AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL GEMÄß § 32 ABS. 2 WEG 2002:

1) Den Wohnungseigentumseinheiten W 11, W 12, W 19, W 20 und W 22 kommt aufgrund vorstehender Benützungsvereinbarung das Recht zu, die ihnen jeweils zugewiesenen Besucherparkplätze auf der Allgemeinfläche ausschließlich zu benützen.
2) Die Vertragsparteien vereinbaren jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass für die Abrechnung der Betriebskosten der in der Beilage ./2 angeführte Schlüssel gilt, wobei der auf die Besucherparkplätze entfallende Anteil von jenen Wohnungseigentümern mitzutragen ist, welchen hieran ein ausschließliches Benützungsrecht zukommt.
3) Dieser vom Gesetz abweichende Abrechnungsschlüssel wird im Grundbuch ersichtlich gemacht.

XVIII.

PACHTVERTRAG:

1) Auf den kaufgegenständlichen Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 wird die Hefel Wohnbau AG einen Kiesweg errichten, welcher im Gutachten zur Nutzwertfestsetzung am 13.05.2014 bereits in der Planbeilage des Erdgeschoßes eingezeichnet ist.
2) Die für den Kiesweg benötigte Liegenschaftsteilfläche von etwa 150 m² wird von der Miteigentümergemeinschaft Gießenstraße 2 nach Fertigstellung der Wohnanlage zu einem ortsüblichen Zins von € 150,00 pro Jahr von der Gemeinde Fußach gepachtet werden.
3) Die Käuferseite für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum der kaufgegenständlichen Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 wird daher bei der ersten Eigentümerversammlung mit der Gemeinde Fußach einen Pachtvertrag zu vorstehenden Bedingungen noch abschließen.

XIX.

DIENSTBARKEIT DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN GEHRECHTES:

1) Die Wohneinheiten W 6 bis W 11 verfügen jeweils über Privatgärten. Damit das Zu- und Abtransportieren von Gartenabfällen zum Müllplatz nicht über die Hausgänge, sondern über die Spielplatzflächen erfolgen kann, räumen sich die jeweiligen Eigentümer der Wohneinheiten W 6 bis W 10 nachstehende Dienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes über die jeweiligen Privatgärten ein. Der Eigentümer der Wohneinheit W 11 benötigt kein Geh- und Fahrrecht und räumt ein solches auch nicht ein, da dessen Gartenfläche direkt an Allgemeinfläche anschließt.
2) a) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 10, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der
   - 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9,
   - 102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8,
   - 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,
   - 184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,

   b) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der
   - 102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8,
   - 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,
   - 184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,

   c) Der jeweilige Eigentümer der 102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der
   - 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,

- 184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,

d) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer der

- 184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,

jeweils die Dienstbarkeit des unentgeltlichen Gehrechtes auf der jeweiligen im Zubehöreigentum stehenden Gartenfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes ein, und zwar entlang der Grundstücksgrenze auf einer etwa 80 cm breiten Teilfläche zum ausschließlichen Zweck des An- und Abtransportes eines Rasenmähers und der Entsorgung des Rasenschnittgutes und der Gartenabfälle ein.

3) Da Eigentümerin der berechtigten und dienenden Wohnungseigentumsobjekte derzeit jeweils die Hefel Wohnbau AG ist, kann vorstehende Dienstbarkeit derzeit aufgrund der Eigentümeridentität nicht grundbücherlich sichergestellt werden. Die Überbindung der Dienstbarkeit und Zustimmung zur Einverleibung im Grundbuch wird daher jeweils in den Ankaufsverträgen über die Wohneinheiten W 6 bis W 10 aufgenommen werden.

XX.

ÜBERGABETERMIN:

Die Verkäuferseite, die Hefel Wohnbau AG, übergibt den eigentlichen Vertragsgegenstand in der Wohnanlage „Gießenstraße 2" in Fußach spätestens am 31.03.2016.

Die Verkäuferseite, die Hefel Wohnbau AG, übergibt die von der Erwerberseite gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage in der Wohnanlage „Gießenstraße 2" in Fußach spätestens am 30.09.2016.

XXI.

TEILNICHTIGKEIT:

Der Bestand dieses Vertrages wird durch die etwaige Unwirksamkeit der einzelnen Bestimmungen im Übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck der weggefallenen Bestimmungen entspricht.

XXII.

ENERGIEAUSWEIS:

1) Die Käuferseite erklärt, dass ihr die Verkäuferseite bezüglich des Vertragsobjektes rechtzeitig vor Vertragsabschluss den gemäß den Bestimmungen des Engergieausweis-

Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) für ihr jeweiliges Haus erstellten Energieausweis vom 17.06.2014 vorgelegt und ausgehändigt hat. Es gibt 3 Ausweisnummern:

- Haus A: EAW-Schlüssel: KS7J3MYI - Energieausweis Nr. 29767-4,
- Haus B: EAW-Schlüssel: HFN7KSMX - Energieausweis Nr. 29769-3,
- Haus C: EAW-Schlüssel: APFLEZBJ - Energieausweis Nr. 297770-4.

2) Der dokumentierte Energieeffizienz-Status wurde von den Vertragsteilen bei der Kaufpreisvereinbarung angemessen berücksichtigt. Bei dem im Energie- bzw. Gebäudeausweis angegebenen Heizwärmebedarf, handelt es sich um Durchschnittswerte für das gesamte Gebäude. Dieser Wert kann aufgrund der Lage jeder einzelnen Wohnung sowie des individuellen Benutzerverhaltens stark abweichen.

3) Die im Energieausweis für das Vertragsobjekt angegebenen Energiekennzahlen gelten – unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten – als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs. 1 ABGB. Für die Richtigkeit des Energieausweises haftet der Ausweisersteller der Käuferseite gemäß 6 EAVG 2012 unmittelbar.

XXIII.

GRUNDBUCHSEINTRAGUNGEN:

Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zu den nachfolgenden Grundbuchseintragungen im Grundbuch 91108 Fußach:

Ob der der Hefel Wohnbau AG (FN 141148 x) allein gehörigen EZ 312 mit Gst.Nrn. 1447 und 1453,

A) die Einverleibung des Eigentumsrechts zu 232/3730 Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an W 18 für:
Evelyn GASSNER (1956-05-11).

B) die Einverleibung des Eigentumsrechts zu 24/3730 Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an EPK 01 für:
Evelyn GASSNER (1956-05-11).

C) die Einverleibung des Eigentumsrechts zu 12/3730 Anteilen und die Einverleibung des Wohnungseigentums an EP 02 für:
Evelyn GASSNER (1956-05-11).

D) ob den restlichen 3462/3730 Anteilen der Hefel Wohnbau AG (FN 141148 x):
   1) hinsichtlich der 140/3730 Anteile,
   die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 01, Zubehör Garten 01 und Keller 01,
   2) hinsichtlich der 116/3730 Anteile,
   die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 02, Zubehör Garten 02 und Keller 02,
   3) hinsichtlich der 134/3730 Anteile,
   die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 03, Zubehör Keller 03,

4) hinsichtlich der 112/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 04, Zubehör Keller 04,
5) hinsichtlich der 216/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 05,
6) hinsichtlich der 184/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 06, Zubehör Garten 06, Keller 06,
7) hinsichtlich der 140/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 07, Zubehör Garten 07, Keller 07,
8) hinsichtlich der 102/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 08, Zubehör Garten 08 und Keller 08,
9) hinsichtlich der 140/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 09, Zubehör Garten 09 und Keller 09,
10) hinsichtlich der 140/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 10, Zubehör Garten 10 und Keller 10,
11) hinsichtlich der 176/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 11, Zubehör Garten 11 und Keller 11,
12) hinsichtlich der 182/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 12, Zubehör Keller 12,
13) hinsichtlich der 138/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 13, Zubehör Keller 13,
14) hinsichtlich der 100/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 14, Zubehör Keller 14,
15) hinsichtlich der 138/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 15, Zubehör Keller 15,
16) hinsichtlich der 140/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 16, Zubehör Keller 16,
17) hinsichtlich der 176/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 17, Zubehör Keller 17,
18) hinsichtlich der 134/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 19, Zubehör Keller 19,
19) hinsichtlich der 208/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 20, Zubehör Keller 20,
20) hinsichtlich der 134/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 21, Zubehör Keller 21,

21) hinsichtlich der 214/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top W 22, Zubehör Keller 22,
22) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 03,
23) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 04,
24) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 05,
25) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 06,
26) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 07,
27) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 08,
28) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 09,
29) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 10,
30) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 11,
31) hinsichtlich der 28/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EPK 12,
32) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 13,
33) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 14,
34) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 15,
35) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 16,
36) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 17,
37) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 18,
38) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 19,
39) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 20,
40) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 21,

41) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 22,
42) hinsichtlich der 14/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 23,
43) hinsichtlich der 12/3730 Anteile,
die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top EP 24,

E) die Anmerkung des abweichenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002,

F) die Anmerkung der Benützungsvereinbarung gemäß Punkt XVI. Absatz 1) und 2) des Vertrages vom heutigen Tag,

G) in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum.

XXIV.

VOLLMACHT:

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde hat die Käuferseite die öffentlichen Notare Dr. Daniel MALIN und Dr. Johannes EGEL, in 6800 Feldkirch, Schlossgraben 10, beauftragt und bevollmächtigt. Diese sind sohin ermächtigt namens der Käuferseite die entsprechende Grundbuchseingabe und alle in dieser Vertragssache erforderlichen Gesuche bei Gericht und bei Behörden zu unterfertigen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die öffentlichen Notare Dr. Daniel MALIN und Dr. Johannes EGEL zudem zur Namensabfrage im Grundbuch und zur Einheitswertabfrage über Finanz Online. Weiters erteilen die Vertragsparteien ihre Zustimmung, dass diese Vertragsurkunde samt Nebenurkunden im Urkundenarchiv der österreichischen Notariatskammer abgespeichert und die bezughabenden Urkunden im elektronischen Rechtsverkehr mit den öffentlichen Registern und Behörden verwendet werden.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen schließlich Herrn Notarsubstitut Dr. Andreas HUBER, M.B.L. und Frau Notarsubstitutin MMag. Dr. Martina SCHMIDHOFER, p.A. Öffentliche Notare Dr. Malin & Dr. Egel Partnerschaft, 6800 Feldkirch, Schlossgraben 10, - jeweils einzeln - alle Rechtshandlungen und Willenserklärungen für sie in der erforderlichen Form vorzunehmen, die zur Errichtung und Durchführung dieses Vertrages im Grundbuch erforderlich sind. Dies umfasst insbesondere auch die Vollmacht, allfällige Schreibfehler in dieser Urkunde in der erforderlichen Form zu berichtigen und Aufsandungserklärungen sowie Gesuche um Anmerkung der Rangordnung in ihrem Namen abzugeben, ebenso eine allfällige diesem Vertrag zugrunde liegende Treuhandvereinbarung hinsichtlich ihrer Dauer zu verlängern. Sie stimmen diesbezüglich der Doppelvertretung ausdrücklich zu.

Lauterach, am 01.07.2014

Hefel Wohnbau AG

Evelyn GASSNER

LEERSEITE

Beurkundungsregister Zahl 794/2014

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

1) vor mir vollzogenen Firmenzeichnung der Hefel Wohnbau AG mit Sitz in Lauterach (FN 141148 x), vertreten durch das selbstständig vertretungsberechtigte Vorstandsmitglied, Frau Diplomingenieur Graziella HEFEL, geboren am neunzehnten April neunzehnhundertdreiundsechzig (19.04.1963), 6850 Dornbirn, Klotzen 9,----------
2) persönlichen Unterschrift von Frau Evelyn GASSNER, geboren am elften Mai neunzehnhundertsechsundfünfzig (11.05.1956), 9420 St. Margrethen, Ottersbach 1, Schweiz. -------

---

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener elektronischer Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landesgerichtes Feldkirch, dass Frau Diplomingenieur Graziella HEFEL in der angeführten Eigenschaft berechtigt ist, die dort unter FN 141148 x eingetragene Hefel Wohnbau AG mit dem Sitz in Lauterach selbstständig zu vertreten und für diese zu zeichnen.----------

Feldkirch, am 01.07.2014 (ersten Juli zweitausendvierzehn).----------

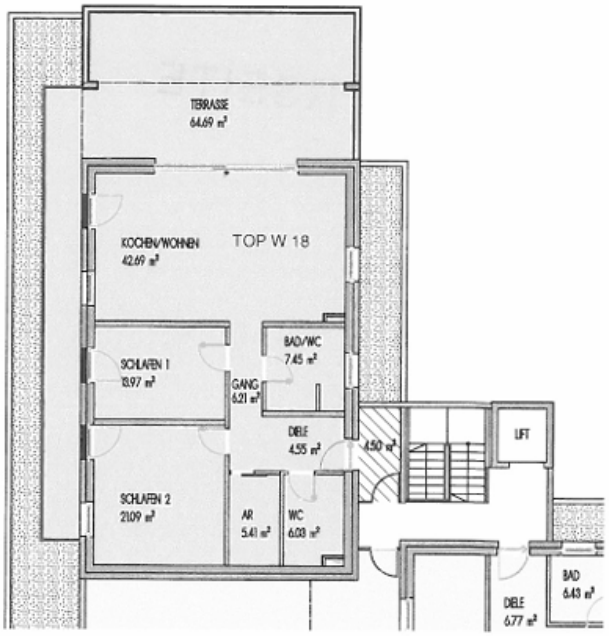
Stempelgebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet

Dr. Daniel Malin
Öffentl. Notar
Feldkirch, Vorarlberg

Dr. Daniel Malin
öffentlicher Notar

LEERSEITE

Beilage ./1



M 1 : 200	ZEICHNUNG: DACHGESCHOSS	PROJEKT: WOHNANLAGE GIESSENSTRASSE FUSSACH	Hefel Wohnbau
GEZ. HEL			
PLNR. 604	LEISTUNGSPHASE: BEILAGE 1		
01.07.14			

LEERSEITE

Beilage ./2

Wohnanlage Gießenstraße, Fussach
geänderter Aufteilungsschlüssel für die Betriebskostenabrechnung Beilage./1

	Anteile lt. Parifizierung	Anteile für die Aufteilung Betriebskosten	
W 1	140	140	
W 2	116	116	
W 3	134	134	
W 4	112	112	
W 5	216	226	mit Keller
W 6	184	184	
W 7	140	140	
W 8	102	102	
W 9	140	140	
W 10	140	140	
W 11	176	176	
W 12	182	182	
W 13	138	138	
W 14	100	100	
W 15	138	138	
W 16	140	140	
W 17	176	176	
W 18	232	242	mit Keller
W 19	134	134	
W 20	208	208	
W 21	134	134	
W 22	214	214	
EPK 01	24	14	ohne Keller
EP 02	12	12	
EP 03	14	14	
EP 04	12	12	
EP 05	12	12	
EP 06	14	14	
EP 07	14	14	
EP 08	12	12	
EP 09	12	12	
EP 10	14	14	
EP 11	14	14	
EPK 12	28	18	ohne Keller
EP 13	14	14	
EP 14	14	14	
EP 15	12	12	
EP 16	12	12	
EP 17	12	12	
EP 18	12	12	
EP 19	12	12	
EP 20	12	12	
EP 21	12	12	
EP 22	14	14	
EP 23	14	14	
EP 24	12	12	
Besucher 1	0	12	
Besucher 2	0	12	
Besucher 3	0	12	
Besucher 9	0	2	
Besucher 12	0	2	
Besucher 20	0	2	
Besucher 23	0	2	
Anteile ges.	**3730**	**3774**	

3416 Anteile Wohnungen ges.

358 Anteile Parken gesamt

3774

./7 Meldung der Bauvollendung BVH WA-Gießenstraße vom 21.07.2015

Bauherr: Hefel Wohnbau AG
PLZ/Wohnort/Straße/HNr.: 6923 Lauterach, Wolfurter Straße 15
☎ Firma: /05574/74302-0 ☎ Privat: /
✉ w.hefel@hefel.at ☎ Handy:

An das
Gemeindeamt Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach

☎ 05578/75716-16 Fax -19

Parteienverkehr Montag-Freitag 8-12 Uhr und Mittwoch 13.30-18 Uhr

Gemeindeamt Fußach
Eing. 23. JULI 2015
Zahl 131/1951
Eingangsstempel der Gemeinde

Betrifft: **Meldung der Bauvollendung** gemäß § 43 Baugesetz

Hinweis: Bei nach § 18 Abs. 1 bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist die Benützung zulässig, wenn der Behörde die Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens nach § 43 Abs. 1 sowie die Befunde nach den §§ 29 Abs. 5 erster Satz und 37 Abs. 2 vorliegen.

Land WBFO Fax 74/511-23495
VKW Fax 74/9020-78523
Verputz: ☒ Ja ☐ Nein

Bauvorhaben: Wohnanlage
Straße/HNr.: Gießenstraße 2 (ist Objektsadresse)
Baubescheid vom 9/10/2012 +12/6/2012 (Mon/Tag/Jahr) Zahl 131/2100a +b
GST-NR: 1453 +1447, KG Fußach Einlagezahl (EZ): 312

Daten überprüft von: Kurt Schönberger

Beilagen: ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen

- ☐ Fotos der Flächenversickerung
- ☐ Elektroattest (Elektro - Installationsfirma)
- ☐ Kaminbefund (Kaminkehrer Lässer, ☎ 72816 oder 0664/1405856)
- ☒ Kanalisationspläne farbig 2-fach (Lage der Schmutz- und Regenwasserleitung M 1:100)
- ☒ Protokoll der Druckproben (Schmutzwasserleitung)
- ☒ Baueingabepläne farbig 1-fach (Vorlage für FA Bewertungsstelle, Fax 74/4981-9009)
- ☐ Antrag auf Grundsteuerbefreiung (nur bei Wohnungen oder -erweiterungen in Verbindung mit einer Neubewertung des Finanzamtes, Obergrenze 130 m² bzw. 150 m²)
- ☒ Zusicherung Wohnbauförderung

Abweichungen vom Bauplan: .....

Bundesgebühr: €
Verwaltungsabgabe: €
Entrichtet am:
Geb.Verz.Nr.: BA -
Bearbeitung durch:

Hefel Wohnbau Aktiengesellschaft
Wolfurterstraße 15, A-6923 Lauterach
Telefon 05574/74302-0, Fax DW 42

Ich/Wir bitte(n) diese nachträglich zu bewilligen (Zustimmung des Grundbesitzers beilegen).

LACH 21-07-15

Datei: I:\Bauamt intern\FORMULAR\Baugesetz 2002\Meldung Bauvollendung Serie.doc F-Stand: 21.07.2015

Bauherr: Hefel Wohnbau AG
PLZ/Wohnort/Straße/HNr.: 6923 Lauterach, Wolfurter Straße 15
☎ Firma: /05574/74302-0 ☎ Privat: /
✉ w.hefel@hefel.at

An das
Gemeindeamt Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach

☎ 05578/75716-16 Fax -19

Parteienverkehr
Montag-Freitag 8-12 Uhr
und Mittwoch 13.30-18 Uhr

Gemeindeamt Fußach
Eing. 23. JULI 2015
Zahl 1951

Eingangsstempel der Gemeinde

Betrifft: **Bestätigung gemäß § 43 Abs. 4 Baugesetz**
durch gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugte Person
Anhang zur Bauvollendung

Hinweis: § 43 Abs. 4 Schlussüberprüfung
Eine Prüfung des vollendeten Bauvorhabens kann unterbleiben, wenn

a) von gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Personen schriftlich bestätigt wird, dass das Bauvorhaben nicht abweichend von der Baubewilligung und sonst den Anforderungen der §§ 15 und 16 ausgeführt wurde, und

b) die Behörde keine Zweifel an der Richtigkeit der Bestätigungen nach lit. a hat.

Bauvorhaben:	Wohnanlage	
Straße/HNr.:	Gießenstraße 2 (ist Objektsadresse)	
Baubescheid vom	9/10/2012 +12/6/2012 (Mon/Tag/Jahr)	Zahl 131/2100a +b
GST-NR:	1453 +1447, KG Fußach	Einlagezahl (EZ): 312

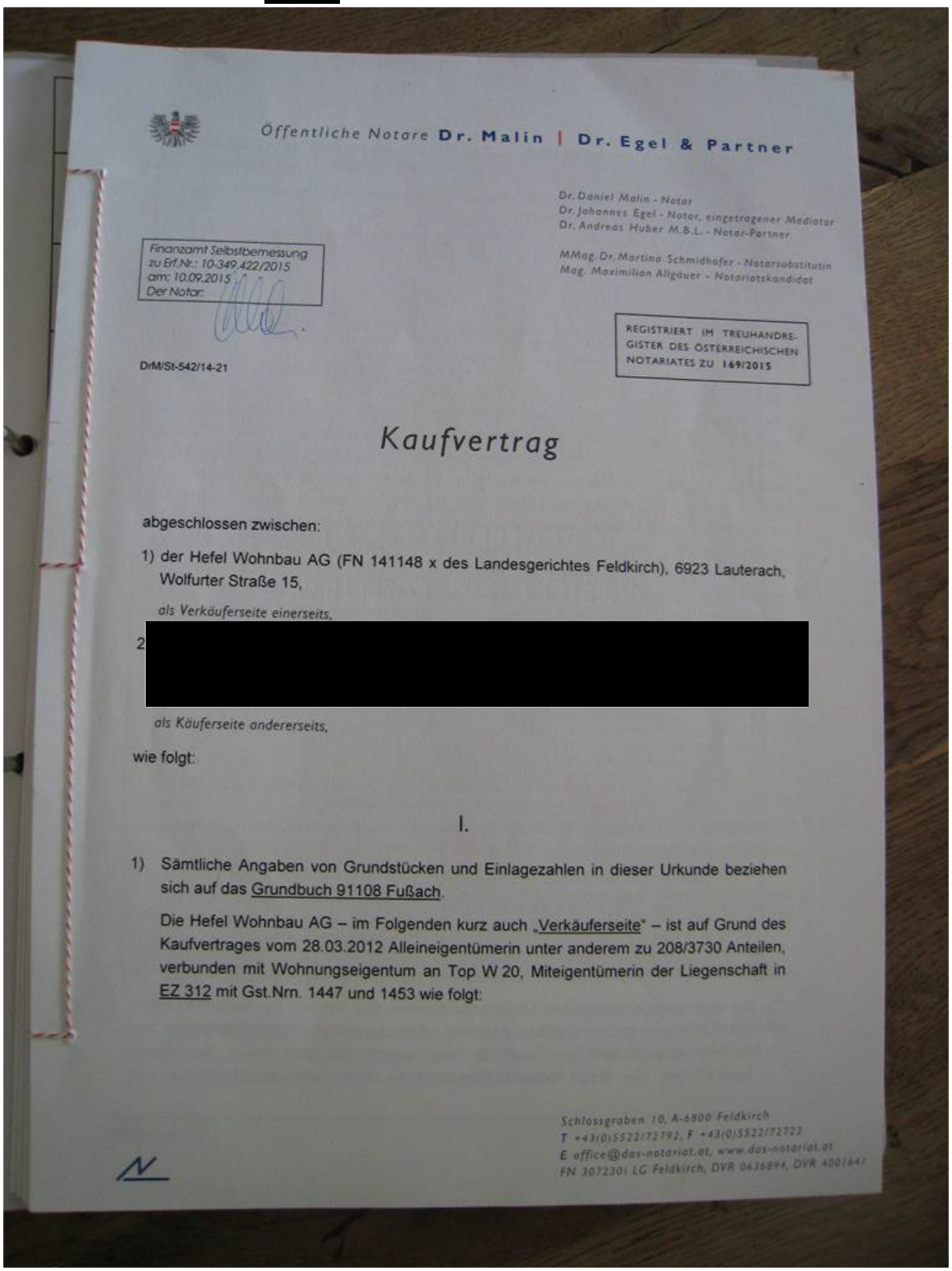
Der Verfasser der Bestätigungen ist für deren Richtigkeit verantwortlich!

Lauterach 21-07-15

Hefel Wohnbau
Hefel Wohnbau Aktiengesellschaft
Wolfurterstraße 15, A-6923 Lauterach
Telefon 05574/74302-0, Fax DW 42

Datei: I:\Bauamt intern\FORMULAR\Baugesetz 2002\Meldung Bauvollendung Serie.doc F-Stand: 21.07.2015

./8 Kaufvertrag Hefel [redacted] vom 09.12.2015



Öffentliche Notare **Dr. Malin | Dr. Egel & Partner**

Dr. Daniel Malin - Notar
Dr. Johannes Egel - Notar, eingetragener Mediator
Dr. Andreas Huber M.B.L. - Notar-Partner

MMag. Dr. Martina Schmidhofer - Notarsubstitutin
Mag. Maximilian Allgäuer - Notariatskandidat

Finanzamt Selbstbemessung
zu Erf.Nr.: 10-349.422/2015
am: 10.09.2015
Der Notar:

REGISTRIERT IM TREUHANDREGISTER DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES ZU 169/2015

DrM/St-542/14-21

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen:

1) der Hefel Wohnbau AG (FN 141148 x des Landesgerichtes Feldkirch), 6923 Lauterach, Wolfurter Straße 15,

als Verkäuferseite einerseits,

2 [redacted]

als Käuferseite andererseits,

wie folgt:

I.

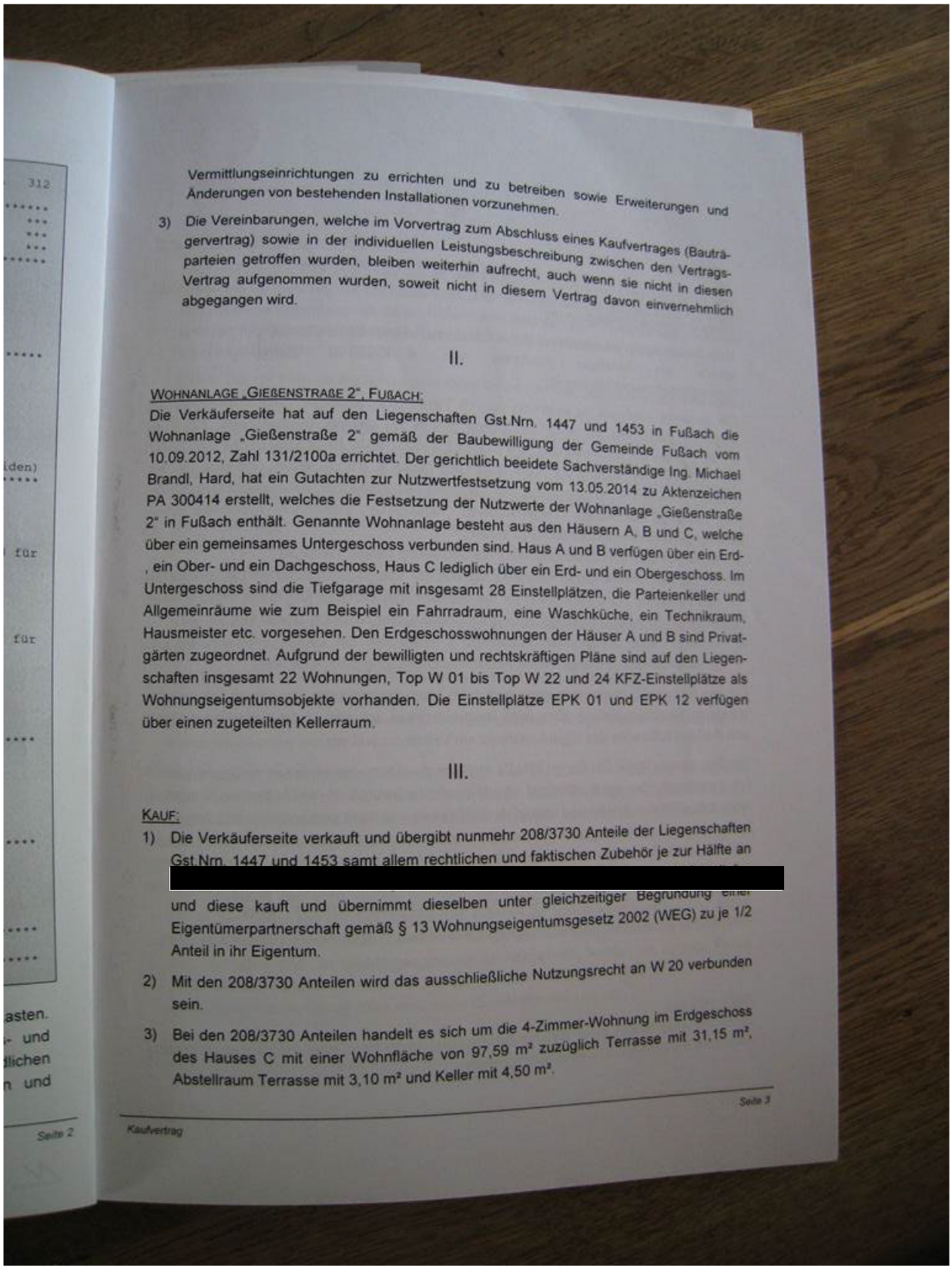
1) Sämtliche Angaben von Grundstücken und Einlagezahlen in dieser Urkunde beziehen sich auf das Grundbuch 91108 Fußach.

Die Hefel Wohnbau AG – im Folgenden kurz auch „Verkäuferseite" – ist auf Grund des Kaufvertrages vom 28.03.2012 Alleineigentümerin unter anderem zu 208/3730 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an Top W 20, Miteigentümerin der Liegenschaft in EZ 312 mit Gst.Nrn. 1447 und 1453 wie folgt:

Schlossgraben 10, A-6800 Feldkirch
T +43(0)5522/72793, F +43(0)5522/72722
E office@das-notariat.at, www.das-notariat.at
FN 307230i LG Feldkirch, DVR 0636894, DVR 4001641

```
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 91108 Fussach                                  EINLAGEZAHL   312
BEZIRKSGERICHT Bregenz
********************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                     ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 23                          ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt        ***
********************************************************************************
Letzte TZ 9953/2015
W = Wohnung
EPK = Kfz-Einstellplatz mit Keller
EP = Kfz-Einstellplatz
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1447     G Landw(10)          *      473  Gießenstraße 2
  1453     G Landw(10)          *     2199  Gießenstraße 2
   GESAMTFLÄCHE                         2672
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
************************************ A2 ************************************
   3  a 20828/2012 Kaufvertrag 2012-03-29 Zuschreibung Gst 1447
          aus EZ 174
   6  a 8332/2013 BEV 11196/2012/91 Änderung hins Gst 1453
   8  a 4207/2015 Grunddienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes
          auf den 102/3730-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 08 für
          die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
          verbunden mit Wohnungseigentum an W 09,
          die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
          verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
   9  a 5027/2015 Grunddienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes
          auf den 140/3730-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 07 für
          die jeweiligen Eigentümer der 102/3730-Anteile,
          verbunden mit Wohnungseigentum an W 08,
          die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
          verbunden mit Wohnungseigentum an W 09,
          die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
          verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
************************************ B ************************************
  23 ANTEIL: 208/3730
     Hefel Wohnbau AG (FN 141148x)
     ADR: Wolfurterstraße 15, Lauterach   6923
      a 20828/2012 IM RANG 2260/2012 Kaufvertrag 2012-03-28 Eigentumsrecht
      b 5611/2014 Wohnungseigentum an W 20 samt Zubehör:
          Keller 20
************************************ C ************************************
   1  a 5611/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002 (abweichender Aufteilungsschlüssel)
      b 6528/2014 Abänderung gem Nachtrag vom 01.09.2014
   2  a 5611/2014 Benützungsvereinbarung gem Pkt XVI. Abs. 1) und 2.)
          Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2014-07-01
********************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
********************************************************************************
Grundbuch 09.12.2015 07:49:14
```

2) Die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile sind frei von bücherlichen Lasten. Die Käuferseite wurde darüber informiert, dass zugunsten von Versorgungs- und Kommunikationsunternehmen auf der Liegenschaft und den darauf befindlichen Baulichkeiten das Recht besteht, Versorgungs-, sowie Entsorgungsleitungen und



Vermittlungseinrichtungen zu errichten und zu betreiben sowie Erweiterungen und Änderungen von bestehenden Installationen vorzunehmen.

3) Die Vereinbarungen, welche im Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages (Bauträgervertrag) sowie in der individuellen Leistungsbeschreibung zwischen den Vertragsparteien getroffen wurden, bleiben weiterhin aufrecht, auch wenn sie nicht in diesen Vertrag aufgenommen wurden, soweit nicht in diesem Vertrag davon einvernehmlich abgegangen wird.

II.

WOHNANLAGE „GIEßENSTRAßE 2", FUßACH:

Die Verkäuferseite hat auf den Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 in Fußach die Wohnanlage „Gießenstraße 2" gemäß der Baubewilligung der Gemeinde Fußach vom 10.09.2012, Zahl 131/2100a errichtet. Der gerichtlich beeidete Sachverständige Ing. Michael Brandl, Hard, hat ein Gutachten zur Nutzwertfestsetzung vom 13.05.2014 zu Aktenzeichen PA 300414 erstellt, welches die Festsetzung der Nutzwerte der Wohnanlage „Gießenstraße 2" in Fußach enthält. Genannte Wohnanlage besteht aus den Häusern A, B und C, welche über ein gemeinsames Untergeschoss verbunden sind. Haus A und B verfügen über ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss, Haus C lediglich über ein Erd- und ein Obergeschoss. Im Untergeschoss sind die Tiefgarage mit insgesamt 28 Einstellplätzen, die Parteienkeller und Allgemeinräume wie zum Beispiel ein Fahrradraum, eine Waschküche, ein Technikraum, Hausmeister etc. vorgesehen. Den Erdgeschosswohnungen der Häuser A und B sind Privatgärten zugeordnet. Aufgrund der bewilligten und rechtskräftigen Pläne sind auf den Liegenschaften insgesamt 22 Wohnungen, Top W 01 bis Top W 22 und 24 KFZ-Einstellplätze als Wohnungseigentumsobjekte vorhanden. Die Einstellplätze EPK 01 und EPK 12 verfügen über einen zugeteilten Kellerraum.

III.

KAUF:

1) Die Verkäuferseite verkauft und übergibt nunmehr 208/3730 Anteile der Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör je zur Hälfte an [redacted] und diese kauft und übernimmt dieselben unter gleichzeitiger Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) zu je 1/2 Anteil in ihr Eigentum.

2) Mit den 208/3730 Anteilen wird das ausschließliche Nutzungsrecht an W 20 verbunden sein.

3) Bei den 208/3730 Anteilen handelt es sich um die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Hauses C mit einer Wohnfläche von 97,59 m² zuzüglich Terrasse mit 31,15 m², Abstellraum Terrasse mit 3,10 m² und Keller mit 4,50 m².

Seite 3

Kaufvertrag

IV.

KAUFPREIS:

Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis für die Wohnungseigentumseinheit W 20 beträgt pauschal..... € 330.000,00 (Euro dreihundertdreißigtausend).

[redacted]

jeweils ein anteiliger Kaufpreis von € 165.000,00 (Euro hundertfünfundsechzigtausend).

Der gesamte Kaufpreis ist innerhalb von 10 Tagen nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages treuhändig an Notar Dr. Daniel MALIN zH dessen Treuhandkonto Nr. 774-[redacted] einseitig unwiderruflichen Maßgabe, bei Vorliegen nachstehender Voraussetzungen hievon die kaufgegenständlichen Liegenschaften hinsichtlich sämtlicher hypothekarischen Belastungen vollkommen lastenfrei zu stellen:

a) Vorliegen aller Voraussetzungen zur Verbücherung dieses Vertrages.
b) Im Übrigen unveränderter Grundbuchsstand der kaufgegenständlichen Liegenschaften nach erwirkter Ranganmerkung für die beabsichtigte Veräußerung durch Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs beim Urkundenverfasser Notar Dr. Daniel MALIN,
c) Vorliegen einer Baugrundstückbestätigung hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaften bzw. Vorliegen einer Negativbescheinigung gem. § 16 GVG,

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 6% Verzugszinsen p.a. vereinbart. Bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung (Erlag des Restkaufpreises auf dem Notar-Anderkonto) behält sich die Verkäuferseite das Eigentumsrecht am Vertragsobjekt vor.

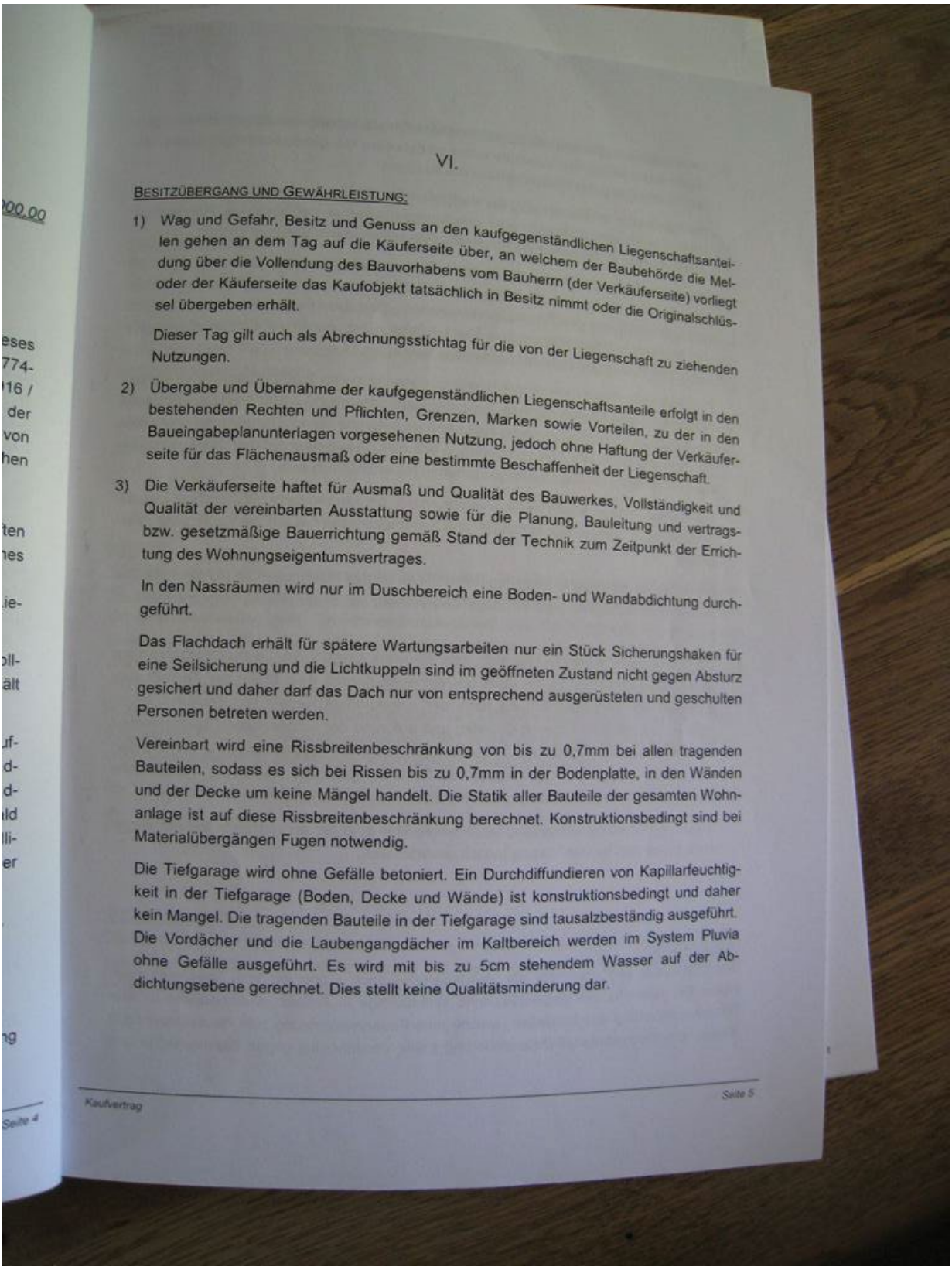
Der Treuhänder Notar Dr. Daniel MALIN wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich beauftragt, den nach allfälliger Hypothekarlastenfreistellung verbleibenden Treuhanderlag zuzüglich der Zinsen und abzüglich der Spesen und Kapitalertragsteuer des Treuhandkontos unverzüglich an die Verkäuferseite nach deren Weisungen zu überweisen, sobald das von verkäuferseitigen Hypothekarlasten freie Eigentumsrecht an den kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen für die Käuferseite einverleibt ist, wobei jedoch vom Treuhänder die Rechtskraft des diesbezüglichen Grundbuchsbeschlusses nicht abzuwarten ist.

Die weiteren Bestimmungen dieser Treuhandschaft sind in einer eigenen Urkunde geregelt.

V.

GENEHMIGUNG:

Diese Urkunde bedarf einer Baugrundstücksbestätigung bzw. einer Negativbescheinigung nach dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes.



VI.

BESITZÜBERGANG UND GEWÄHRLEISTUNG:

1) Wag und Gefahr, Besitz und Genuss an den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen gehen an dem Tag auf die Käuferseite über, an welchem der Baubehörde die Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens vom Bauherrn (der Verkäuferseite) vorliegt oder der Käuferseite das Kaufobjekt tatsächlich in Besitz nimmt oder die Originalschlüssel übergeben erhält.

   Dieser Tag gilt auch als Abrechnungsstichtag für die von der Liegenschaft zu ziehenden Nutzungen.

2) Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgt in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken sowie Vorteilen, zu der in den Baueingabeplanunterlagen vorgesehenen Nutzung, jedoch ohne Haftung der Verkäuferseite für das Flächenausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit der Liegenschaft.

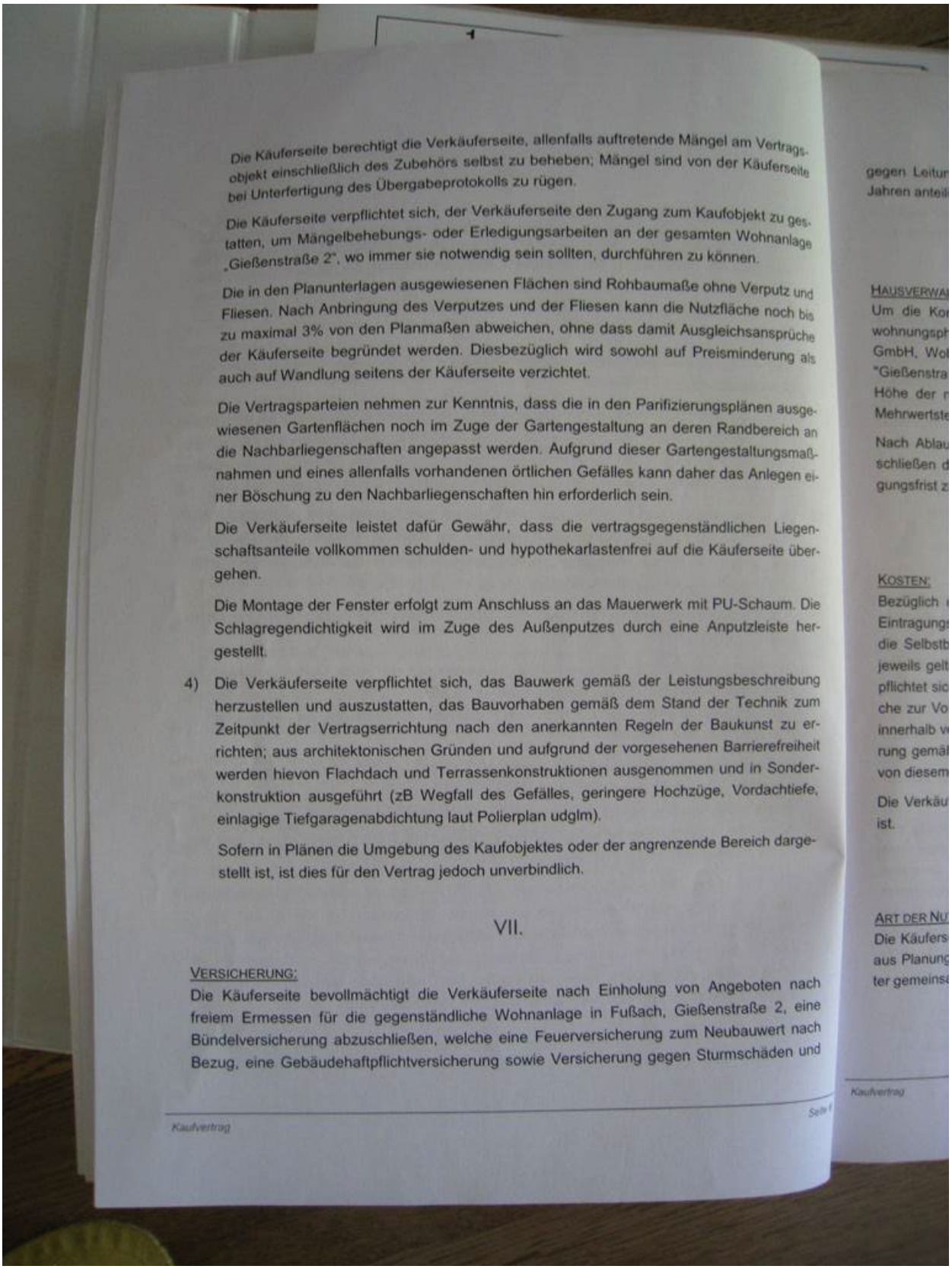
3) Die Verkäuferseite haftet für Ausmaß und Qualität des Bauwerkes, Vollständigkeit und Qualität der vereinbarten Ausstattung sowie für die Planung, Bauleitung und vertragsbzw. gesetzmäßige Bauerrichtung gemäß Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages.

   In den Nassräumen wird nur im Duschbereich eine Boden- und Wandabdichtung durchgeführt.

   Das Flachdach erhält für spätere Wartungsarbeiten nur ein Stück Sicherungshaken für eine Seilsicherung und die Lichtkuppeln sind im geöffneten Zustand nicht gegen Absturz gesichert und daher darf das Dach nur von entsprechend ausgerüsteten und geschulten Personen betreten werden.

   Vereinbart wird eine Rissbreitenbeschränkung von bis zu 0,7mm bei allen tragenden Bauteilen, sodass es sich bei Rissen bis zu 0,7mm in der Bodenplatte, in den Wänden und der Decke um keine Mängel handelt. Die Statik aller Bauteile der gesamten Wohnanlage ist auf diese Rissbreitenbeschränkung berechnet. Konstruktionsbedingt sind bei Materialübergängen Fugen notwendig.

   Die Tiefgarage wird ohne Gefälle betoniert. Ein Durchdiffundieren von Kapillarfeuchtigkeit in der Tiefgarage (Boden, Decke und Wände) ist konstruktionsbedingt und daher kein Mangel. Die tragenden Bauteile in der Tiefgarage sind tausalzbeständig ausgeführt. Die Vordächer und die Laubengangdächer im Kaltbereich werden im System Pluvia ohne Gefälle ausgeführt. Es wird mit bis zu 5cm stehendem Wasser auf der Abdichtungsebene gerechnet. Dies stellt keine Qualitätsminderung dar.



Die Käuferseite berechtigt die Verkäuferseite, allenfalls auftretende Mängel am Vertragsobjekt einschließlich des Zubehörs selbst zu beheben; Mängel sind von der Käuferseite bei Unterfertigung des Übergabeprotokolls zu rügen.

Die Käuferseite verpflichtet sich, der Verkäuferseite den Zugang zum Kaufobjekt zu gestatten, um Mängelbehebungs- oder Erledigungsarbeiten an der gesamten Wohnanlage „Gießenstraße 2", wo immer sie notwendig sein sollten, durchführen zu können.

Die in den Planunterlagen ausgewiesenen Flächen sind Rohbaumaße ohne Verputz und Fliesen. Nach Anbringung des Verputzes und der Fliesen kann die Nutzfläche noch bis zu maximal 3% von den Planmaßen abweichen, ohne dass damit Ausgleichsansprüche der Käuferseite begründet werden. Diesbezüglich wird sowohl auf Preisminderung als auch auf Wandlung seitens der Käuferseite verzichtet.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die in den Parifizierungsplänen ausgewiesenen Gartenflächen noch im Zuge der Gartengestaltung an deren Randbereich an die Nachbarliegenschaften angepasst werden. Aufgrund dieser Gartengestaltungsmaßnahmen und eines allenfalls vorhandenen örtlichen Gefälles kann daher das Anlegen einer Böschung zu den Nachbarliegenschaften hin erforderlich sein.

Die Verkäuferseite leistet dafür Gewähr, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile vollkommen schulden- und hypothekarlastenfrei auf die Käuferseite übergehen.

Die Montage der Fenster erfolgt zum Anschluss an das Mauerwerk mit PU-Schaum. Die Schlagregendichtigkeit wird im Zuge des Außenputzes durch eine Anputzleiste hergestellt.

4) Die Verkäuferseite verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Leistungsbeschreibung herzustellen und auszustatten, das Bauvorhaben gemäß dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu errichten; aus architektonischen Gründen und aufgrund der vorgesehenen Barrierefreiheit werden hievon Flachdach und Terrassenkonstruktionen ausgenommen und in Sonderkonstruktion ausgeführt (zB Wegfall des Gefälles, geringere Hochzüge, Vordachtiefe, einlagige Tiefgaragenabdichtung laut Polierplan udglm).

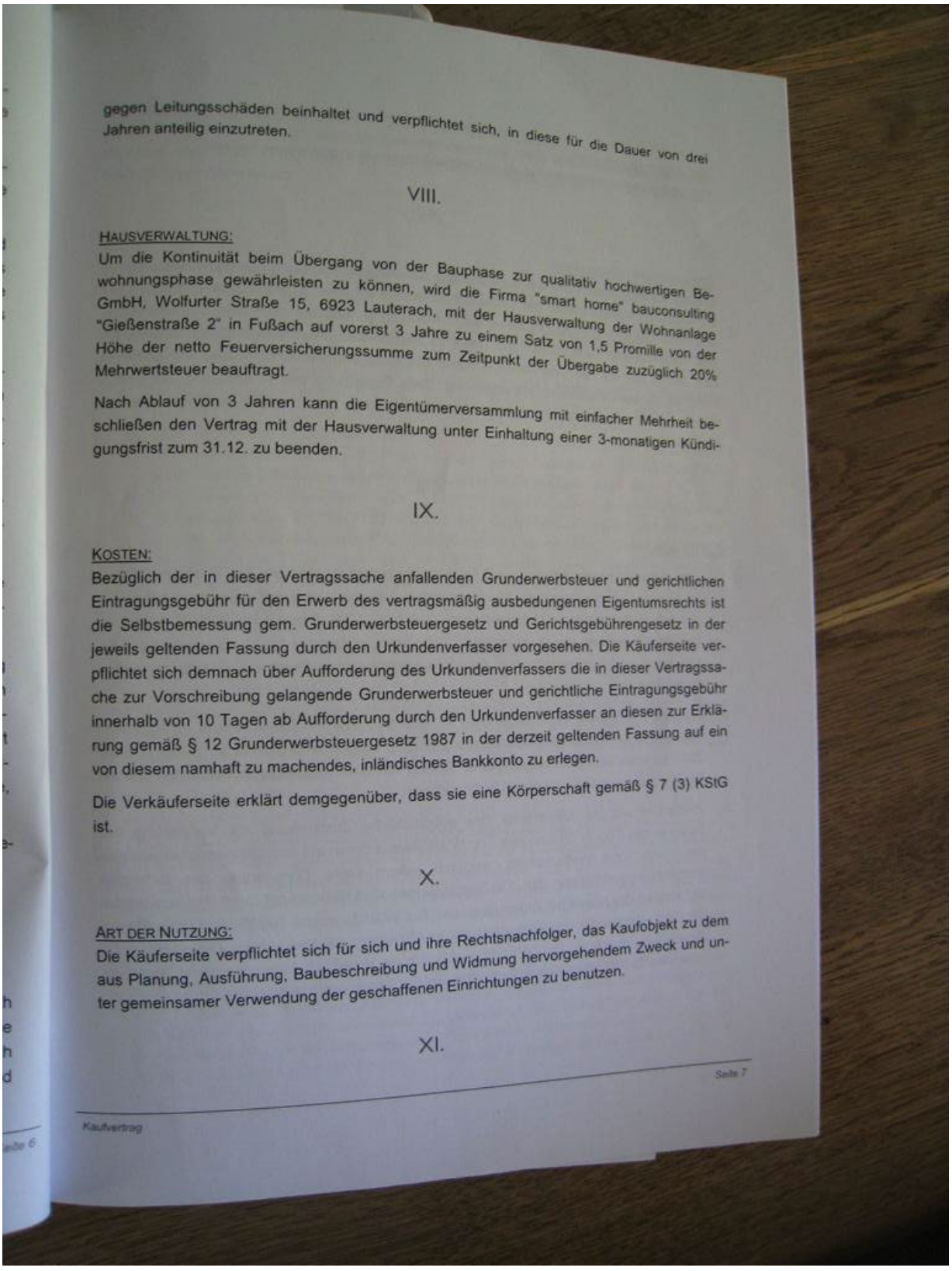
Sofern in Plänen die Umgebung des Kaufobjektes oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für den Vertrag jedoch unverbindlich.

VII.

VERSICHERUNG:

Die Käuferseite bevollmächtigt die Verkäuferseite nach Einholung von Angeboten nach freiem Ermessen für die gegenständliche Wohnanlage in Fußach, Gießenstraße 2, eine Bündelversicherung abzuschließen, welche eine Feuerversicherung zum Neubauwert nach Bezug, eine Gebäudehaftpflichtversicherung sowie Versicherung gegen Sturmschäden und

Kaufvertrag



gegen Leitungsschäden beinhaltet und verpflichtet sich, in diese für die Dauer von drei Jahren anteilig einzutreten.

VIII.

HAUSVERWALTUNG:

Um die Kontinuität beim Übergang von der Bauphase zur qualitativ hochwertigen Bewohnungsphase gewährleisten zu können, wird die Firma "smart home" bauconsulting GmbH, Wolfurter Straße 15, 6923 Lauterach, mit der Hausverwaltung der Wohnanlage "Gießenstraße 2" in Fußach auf vorerst 3 Jahre zu einem Satz von 1,5 Promille von der Höhe der netto Feuerversicherungssumme zum Zeitpunkt der Übergabe zuzüglich 20% Mehrwertsteuer beauftragt.

Nach Ablauf von 3 Jahren kann die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen den Vertrag mit der Hausverwaltung unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum 31.12. zu beenden.

IX.

KOSTEN:

Bezüglich der in dieser Vertragssache anfallenden Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr für den Erwerb des vertragsmäßig ausbedungenen Eigentumsrechts ist die Selbstbemessung gem. Grunderwerbsteuergesetz und Gerichtsgebührengesetz in der jeweils geltenden Fassung durch den Urkundenverfasser vorgesehen. Die Käuferseite verpflichtet sich demnach über Aufforderung des Urkundenverfassers die in dieser Vertragssache zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr innerhalb von 10 Tagen ab Aufforderung durch den Urkundenverfasser an diesen zur Erklärung gemäß § 12 Grunderwerbsteuergesetz 1987 in der derzeit geltenden Fassung auf ein von diesem namhaft zu machendes, inländisches Bankkonto zu erlegen.

Die Verkäuferseite erklärt demgegenüber, dass sie eine Körperschaft gemäß § 7 (3) KStG ist.

X.

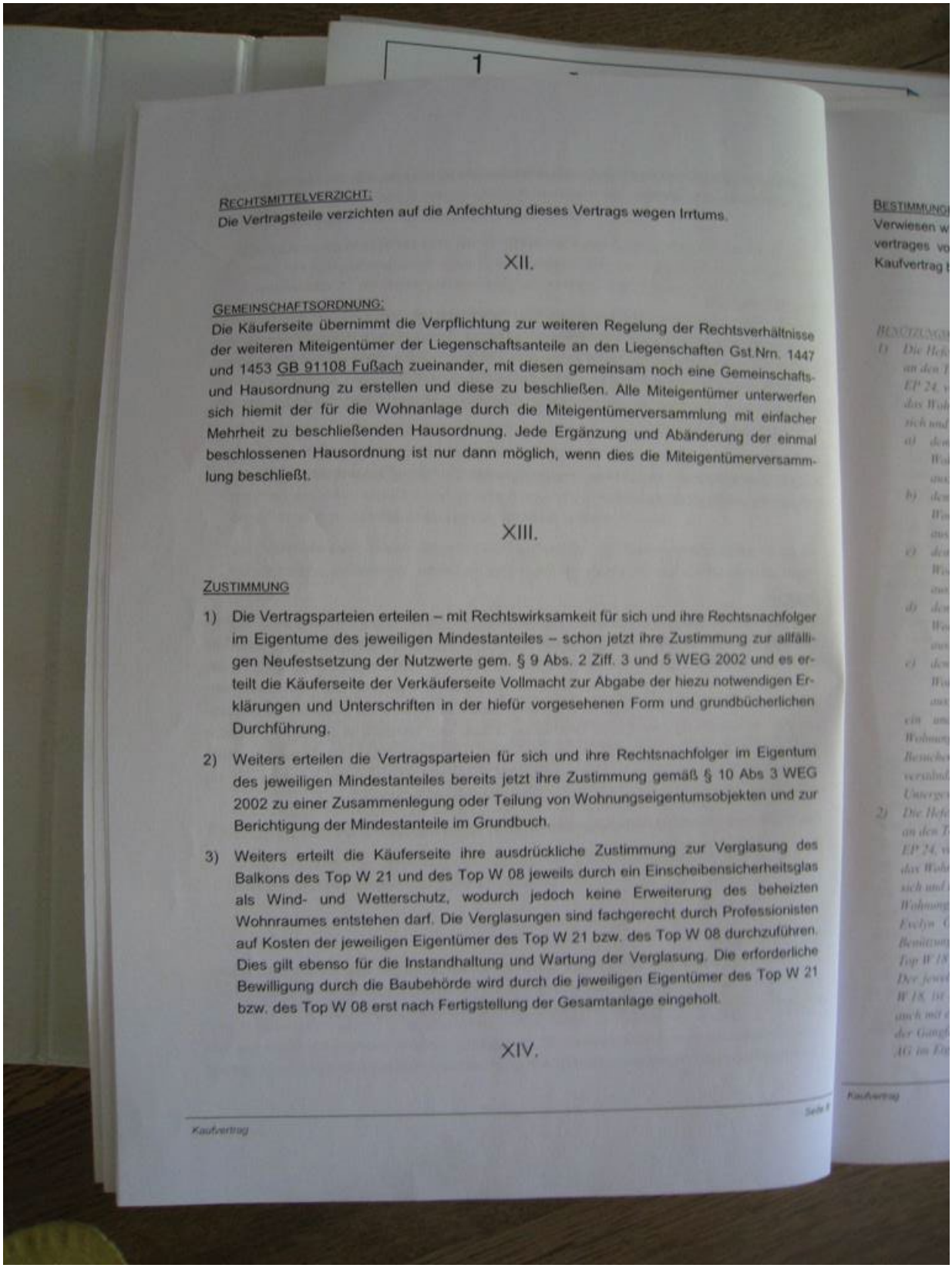
ART DER NUTZUNG:

Die Käuferseite verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, das Kaufobjekt zu dem aus Planung, Ausführung, Baubeschreibung und Widmung hervorgehendem Zweck und unter gemeinsamer Verwendung der geschaffenen Einrichtungen zu benutzen.

XI.

Seite 7

Kaufvertrag



RECHTSMITTELVERZICHT:
Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums.

XII.

GEMEINSCHAFTSORDNUNG:
Die Käuferseite übernimmt die Verpflichtung zur weiteren Regelung der Rechtsverhältnisse der weiteren Miteigentümer der Liegenschaftsanteile an den Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 GB 91108 Fußach zueinander, mit diesen gemeinsam noch eine Gemeinschafts- und Hausordnung zu erstellen und diese zu beschließen. Alle Miteigentümer unterwerfen sich hiemit der für die Wohnanlage durch die Miteigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließenden Hausordnung. Jede Ergänzung und Abänderung der einmal beschlossenen Hausordnung ist nur dann möglich, wenn dies die Miteigentümerversammlung beschließt.

XIII.

ZUSTIMMUNG

1) Die Vertragsparteien erteilen – mit Rechtswirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des jeweiligen Mindestanteiles – schon jetzt ihre Zustimmung zur allfälligen Neufestsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 3 und 5 WEG 2002 und es erteilt die Käuferseite der Verkäuferseite Vollmacht zur Abgabe der hiezu notwendigen Erklärungen und Unterschriften in der hiefür vorgesehenen Form und grundbücherlichen Durchführung.

2) Weiters erteilen die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des jeweiligen Mindestanteiles bereits jetzt ihre Zustimmung gemäß § 10 Abs 3 WEG 2002 zu einer Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungseigentumsobjekten und zur Berichtigung der Mindestanteile im Grundbuch.

3) Weiters erteilt die Käuferseite ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verglasung des Balkons des Top W 21 und des Top W 08 jeweils durch ein Einscheibensicherheitsglas als Wind- und Wetterschutz, wodurch jedoch keine Erweiterung des beheizten Wohnraumes entstehen darf. Die Verglasungen sind fachgerecht durch Professionisten auf Kosten der jeweiligen Eigentümer des Top W 21 bzw. des Top W 08 durchzuführen. Dies gilt ebenso für die Instandhaltung und Wartung der Verglasung. Die erforderliche Bewilligung durch die Baubehörde wird durch die jeweiligen Eigentümer des Top W 21 bzw. des Top W 08 erst nach Fertigstellung der Gesamtanlage eingeholt.

XIV.

Kaufvertrag

2) *a) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 10, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der*
   - *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9,*
   - *102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8,*
   - *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,*
   - *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

   b) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der
   - *102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8,*
   - *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,*
   - *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

   c) Der jeweilige Eigentümer der 102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der
   - *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,*
   - *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

   d) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer der
   - *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

   jeweils die Dienstbarkeit des unentgeltlichen Gehrechtes auf der jeweiligen im Zubehöreigentum stehenden Gartenfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes ein, und zwar entlang der Grundstücksgrenze auf einer etwa 80 cm breiten Teilfläche zum ausschließlichen Zweck des An- und Abtransportes eines Rasenmähers und der Entsorgung des Rasenschnittgutes und der Gartenabfälle ein."

XV.

ÜBERGABETERMIN:

Die Verkäuferseite übergibt den eigentlichen Vertragsgegenstand in der Wohnanlage „Gießenstraße" in Fußach unverzüglich nach der vollständigen Überweisung des Kaufpreises auf vorbezeichnetes Treuhandkonto und vollständigen Erlages der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Grundbuch gemäß Punkt IX. dieses Vertrages.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass die Berechtigung zur Benützung des eigentlichen Vertragsgegenstandes im Sinne des Vorarlberger Baugesetzes abhängig ist von der Schlussüberprüfung der Gemeinde Fußach.

XVI.

TEILNICHTIGKEIT:

bis W 17 sowie W 19 bis W 22, EP 03 bis EP 11 sowie EPK 12 und EP 13 bis EP 24, verbunden ist sowie Frau Evelyn GASSNER im Eigentum von 268/3730 Anteilen, mit den das Wohnungseigentum an den Tops W 18, EPK 01 und EP 02 verbunden ist, erklären für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der vorbezeichneten Miteigentumsanteile, alle in allfälligen Behördenverfahren zur Realisierung der vorbezeichneten Türe samt allfälligem Fixteil erforderlichen Unterschriften über erste Anforderung zu leisten und Erklärungen abzugeben. In einem solchen Fall sind die Berechtigten jedoch verpflichtet, diese baulichen Änderungen in einem optisch einwandfreien Zustand zu errichten, zu erhalten und haben diese die damit im Zusammenhang stehenden Kosten ausschließlich zu tragen.

3) *Diese Benützungsvereinbarungen sind grundbücherlich sicherzustellen. Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Ein¬willi¬gung zu Anmerkung derselben im Grundbuch.*

XVII.

VEREINBARUNG ÜBER EINEN ABWEICHENDEN AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL GEMÄß § 32 ABS. 2 WEG 2002:

1) *Den Wohnungseigentumseinheiten W 11, W 12, W 19, W 20 und W 22 kommt aufgrund vorstehender Benützungsvereinbarung das Recht zu, die ihnen jeweils zugewiesenen Besucherparkplätze auf der Allgemeinfläche ausschließlich zu benützen.*
2) *Die Vertragsparteien vereinbaren jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass für die Abrechnung der Betriebskosten der in der Beilage ./2 angeführte Schlüssel gilt, wobei der auf die Besucherparkplätze entfallende Anteil von jenen Wohnungseigentümern mitzutragen ist, welchen hieran ein ausschließliches Benützungsrecht zukommt. Dies gilt auch für sämtliche Aufwendungen zum Erhalt und zur Reparatur dieser fest zugeteilten Parkplätze.*
3) *Dieser vom Gesetz abweichende Abrechnungsschlüssel wird im Grundbuch ersichtlich gemacht.*

XVIII.

PACHTVERTRAG:

1) *Auf den kaufgegenständlichen Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 wird die Hefel Wohnbau AG einen Kiesweg errichten, welcher im Gutachten zur Nutzwertfestsetzung am 13.05.2014 bereits in der Planbeilage des Erdgeschoßes eingezeichnet ist.*
2) *Die für den Kiesweg benötigte Liegenschaftsteilfläche von etwa 150 m² wird von der Miteigentümergemeinschaft Gießenstraße 2 nach Fertigstellung der Wohnanlage zu einem ortsüblichen Zins von € 150,00 pro Jahr von der Gemeinde Fußach gepachtet werden.*
3) *Die Käuferseite für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum der kaufgegenständlichen Liegenschaften Gst.Nrn. 1447 und 1453 wird daher bei der ersten Eigentümerversammlung mit der Gemeinde Fußach einen Pachtvertrag zu vorstehenden Bedingungen noch abschließen.*

XIX.

DIENSTBARKEIT DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN GEHRECHTES:

1) *Die Wohneinheiten W 6 bis W 11 verfügen jeweils über Privatgärten. Damit das Zu- und Abtransportieren von Gartenabfällen zum Müllplatz nicht über die Hausgänge, sondern über die Spielplatzflächen erfolgen kann, räumen sich die jeweiligen Eigentümer der Wohneinheiten W 6 bis W 10 nachstehende Dienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes über die jeweiligen Privatgärten ein. Der Eigentümer der Wohneinheit W 11 benötigt kein Geh- und Fahrrecht und räumt ein solches auch nicht ein, da dessen Gartenfläche direkt an Allgemeinfläche anschließt.*

2) a) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 10, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der

- *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9,*
- *102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8,*
- *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,*
- *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

b) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der

- *102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8,*
- *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,*
- *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

c) Der jeweilige Eigentümer der 102/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 8, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern der

- *140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,*
- *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

d) Der jeweilige Eigentümer der 140/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7, räumt hiemit mit Rechtswirksamkeit für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer der

- *184/3730 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,*

jeweils die Dienstbarkeit des unentgeltlichen Gehrechtes auf der jeweiligen im Zubehöreigentum stehenden Gartenfläche des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes ein, und zwar entlang der Grundstücksgrenze auf einer etwa 80 cm breiten Teilfläche zum ausschließlichen Zweck des An- und Abtransportes eines Rasenmähers und der Entsorgung des Rasenschnittgutes und der Gartenabfälle ein."

XV.

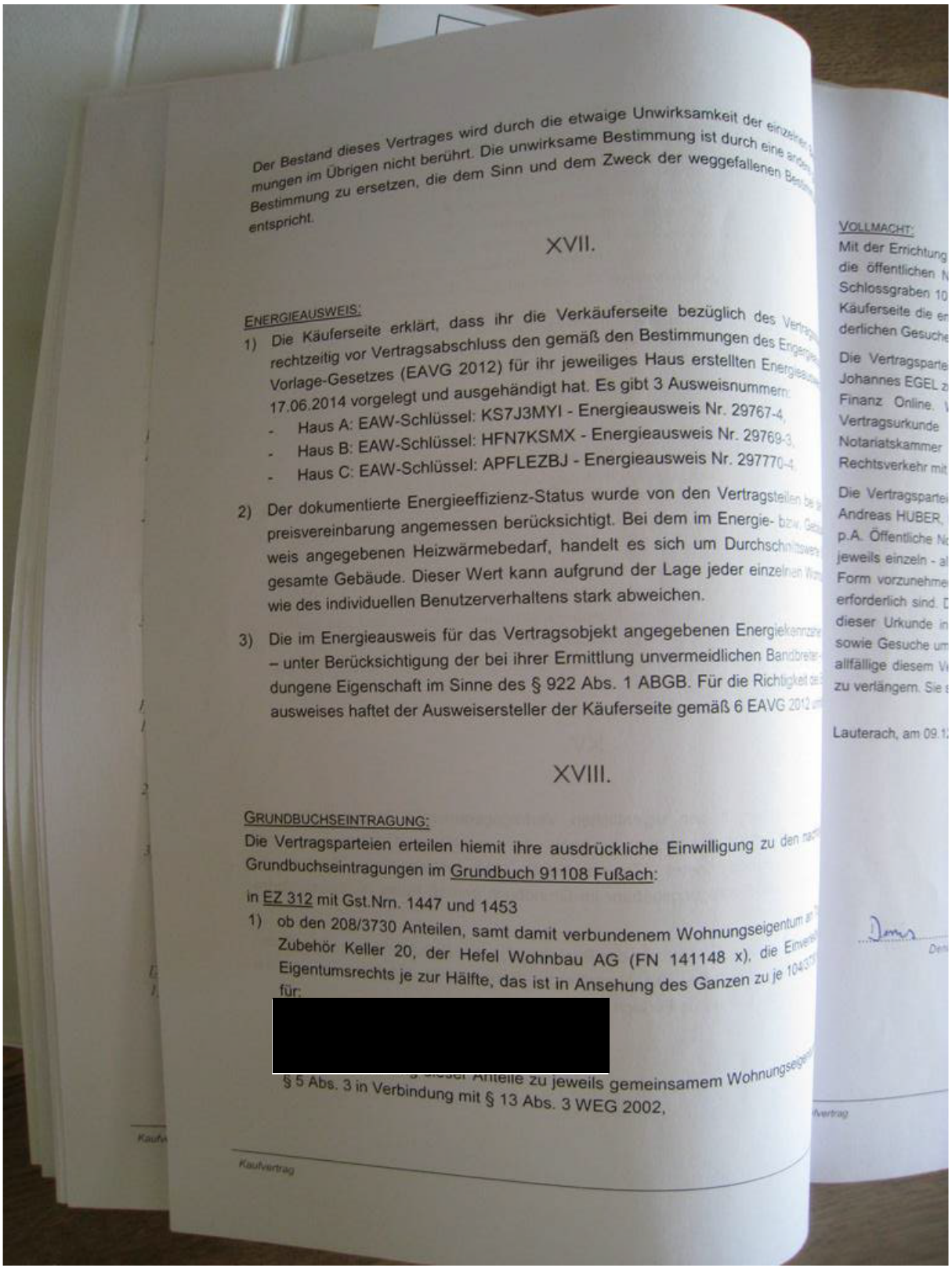
ÜBERGABETERMIN:

Die Verkäuferseite übergibt den eigentlichen Vertragsgegenstand in der Wohnanlage „Gießenstraße" in Fußach unverzüglich nach der vollständigen Überweisung des Kaufpreises auf vorbezeichnetes Treuhandkonto und vollständigen Erlages der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Grundbuch gemäß Punkt IX. dieses Vertrages.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass die Berechtigung zur Benützung des eigentlichen Vertragsgegenstandes im Sinne des Vorarlberger Baugesetzes abhängig ist von der Schlussüberprüfung der Gemeinde Fußach.

XVI.

TEILNICHTIGKEIT:



Der Bestand dieses Vertrages wird durch die etwaige Unwirksamkeit der einzelnen
mungen im Übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine
Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck der weggefallenen
entspricht.

XVII.

ENERGIEAUSWEIS:

1) Die Käuferseite erklärt, dass ihr die Verkäuferseite bezüglich des
rechtzeitig vor Vertragsabschluss den gemäß den Bestimmungen des
Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) für ihr jeweiliges Haus erstellten
17.06.2014 vorgelegt und ausgehändigt hat. Es gibt 3 Ausweisnummern:
   - Haus A: EAW-Schlüssel: KS7J3MYI - Energieausweis Nr. 29767-4,
   - Haus B: EAW-Schlüssel: HFN7KSMX - Energieausweis Nr. 29769-3,
   - Haus C: EAW-Schlüssel: APFLEZBJ - Energieausweis Nr. 29777[illegible]-4.

2) Der dokumentierte Energieeffizienz-Status wurde von den Vertragsteilen
preisvereinbarung angemessen berücksichtigt. Bei dem im Energie- bzw.
weis angegebenen Heizwärmebedarf, handelt es sich um Durchschnittswer
gesamte Gebäude. Dieser Wert kann aufgrund der Lage jeder einzelnen
wie des individuellen Benutzerverhaltens stark abweichen.

3) Die im Energieausweis für das Vertragsobjekt angegebenen Energiekennzahl
– unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreite
dungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs. 1 ABGB. Für die Richtigkeit
ausweises haftet der Ausweisersteller der Käuferseite gemäß 6 EAVG 2012

XVIII.

GRUNDBUCHSEINTRAGUNG:

Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zu den
Grundbuchseintragungen im Grundbuch 91108 Fußach:

in EZ 312 mit Gst.Nrn. 1447 und 1453

1) ob den 208/3730 Anteilen, samt damit verbundenem Wohnungseigentum
Zubehör Keller 20, der Hefel Wohnbau AG (FN 141148 x), die
Eigentumsrechts je zur Hälfte, das ist in Ansehung des Ganzen zu je
für:

[redacted]

§ 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 WEG 2002,

Kaufvertrag

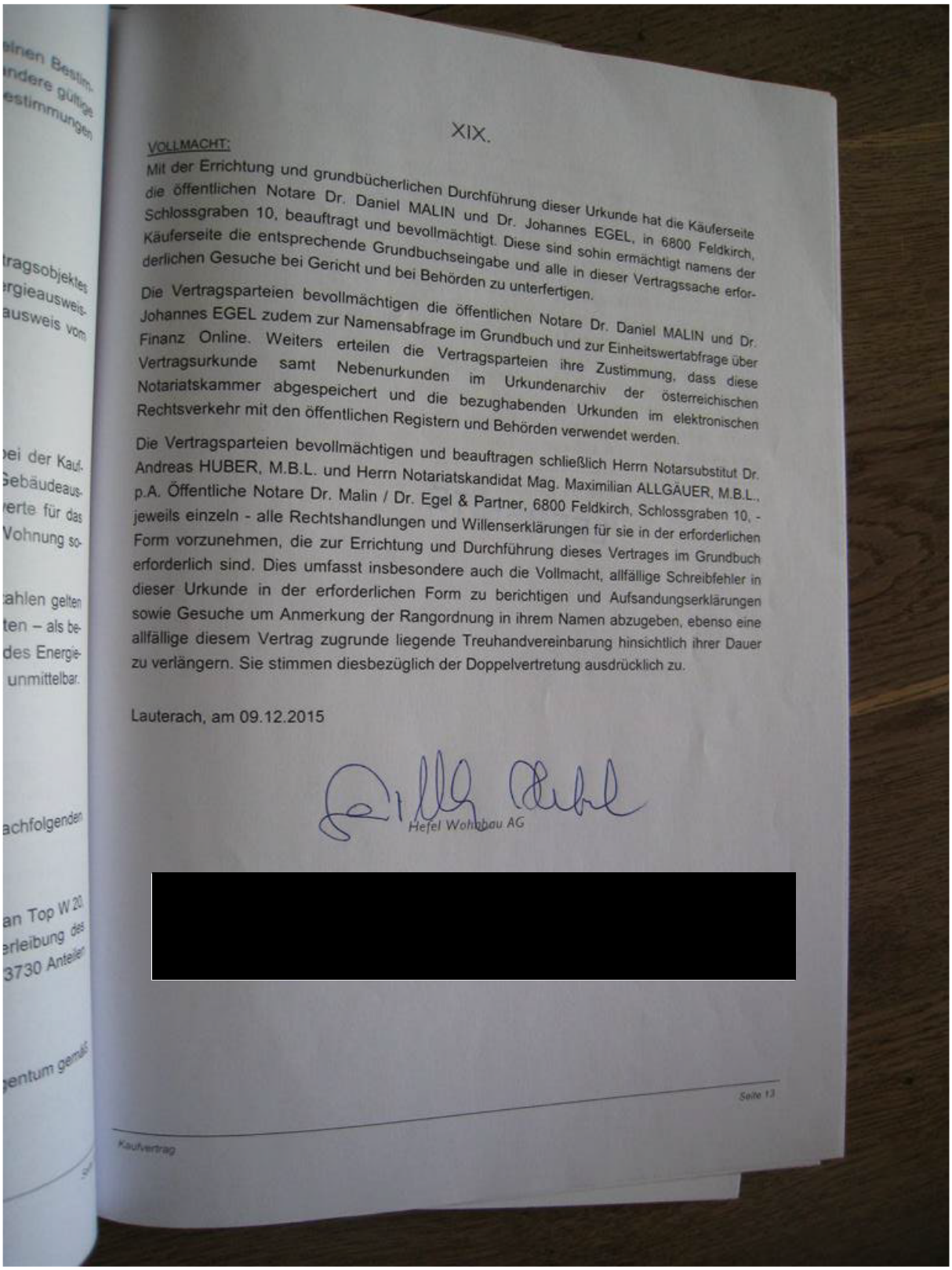
VOLLMACHT:

Mit der Errichtung
die öffentlichen
Schlossgraben 10
Käuferseite die
derlichen Gesuche

Die Vertragspart
Johannes EGEL
Finanz Online,
Vertragsurkunde
Notariatskammer
Rechtsverkehr mit

Die Vertragspart
Andreas HUBER,
p.A. Öffentliche
jeweils einzeln - a
Form vorzunehme
erforderlich sind.
dieser Urkunde
sowie Gesuche
allfällige diesem
zu verlängern. Sie

Lauterach, am 09.1



XIX.

VOLLMACHT:

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde hat die Käuferseite die öffentlichen Notare Dr. Daniel MALIN und Dr. Johannes EGEL, in 6800 Feldkirch, Schlossgraben 10, beauftragt und bevollmächtigt. Diese sind sohin ermächtigt namens der Käuferseite die entsprechende Grundbuchseingabe und alle in dieser Vertragssache erforderlichen Gesuche bei Gericht und bei Behörden zu unterfertigen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die öffentlichen Notare Dr. Daniel MALIN und Dr. Johannes EGEL zudem zur Namensabfrage im Grundbuch und zur Einheitswertabfrage über Finanz Online. Weiters erteilen die Vertragsparteien ihre Zustimmung, dass diese Vertragsurkunde samt Nebenurkunden im Urkundenarchiv der österreichischen Notariatskammer abgespeichert und die bezughabenden Urkunden im elektronischen Rechtsverkehr mit den öffentlichen Registern und Behörden verwendet werden.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen schließlich Herrn Notarsubstitut Dr. Andreas HUBER, M.B.L. und Herrn Notariatskandidat Mag. Maximilian ALLGÄUER, M.B.L., p.A. Öffentliche Notare Dr. Malin / Dr. Egel & Partner, 6800 Feldkirch, Schlossgraben 10, - jeweils einzeln - alle Rechtshandlungen und Willenserklärungen für sie in der erforderlichen Form vorzunehmen, die zur Errichtung und Durchführung dieses Vertrages im Grundbuch erforderlich sind. Dies umfasst insbesondere auch die Vollmacht, allfällige Schreibfehler in dieser Urkunde in der erforderlichen Form zu berichtigen und Aufsandungserklärungen sowie Gesuche um Anmerkung der Rangordnung in ihrem Namen abzugeben, ebenso eine allfällige diesem Vertrag zugrunde liegende Treuhandvereinbarung hinsichtlich ihrer Dauer zu verlängern. Sie stimmen diesbezüglich der Doppelvertretung ausdrücklich zu.

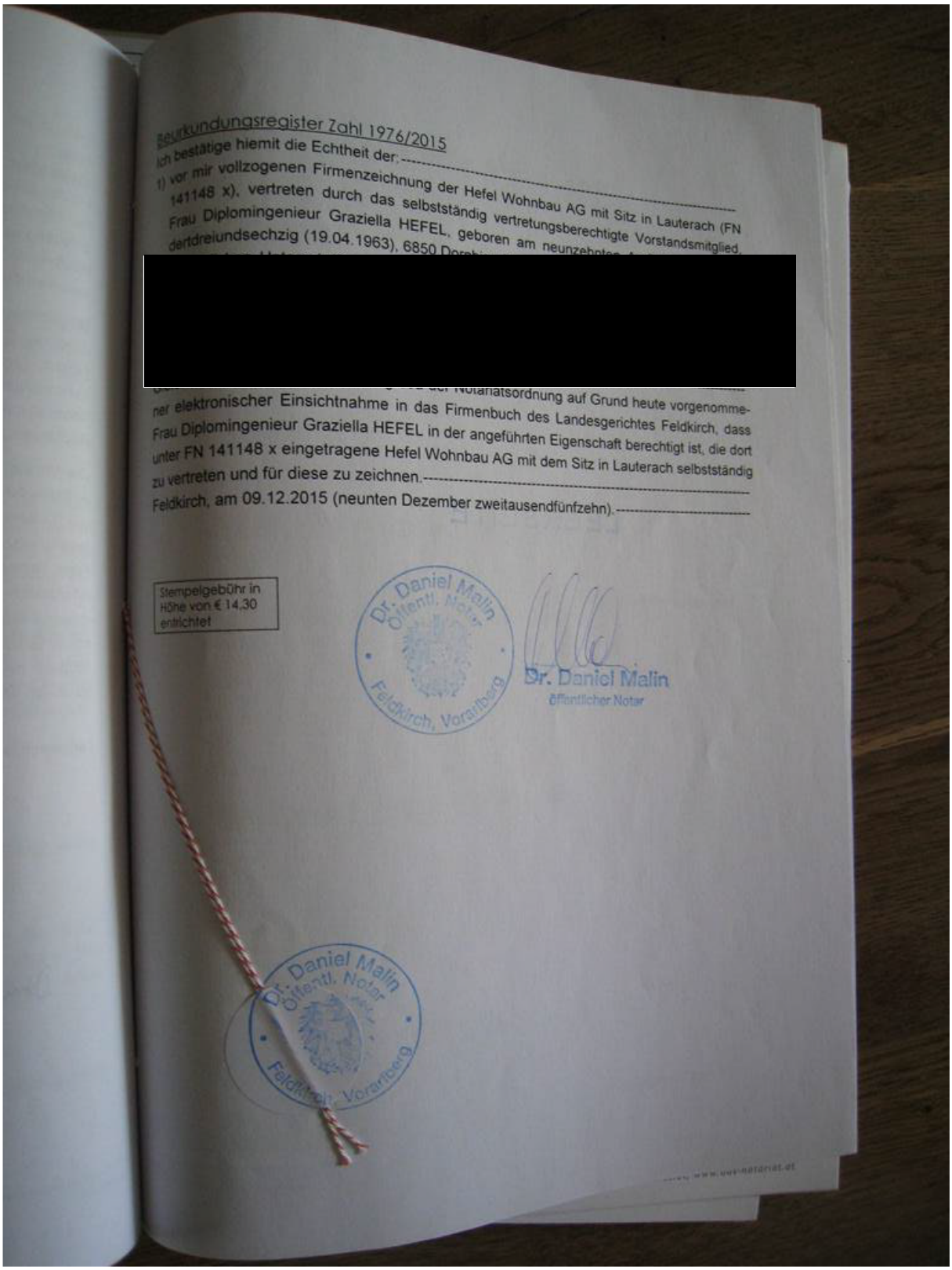
Lauterach, am 09.12.2015

Hefel Wohnbau AG

[redacted]

Seite 13

Kaufvertrag



Beurkundungsregister Zahl 1976/2015

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

1) vor mir vollzogenen Firmenzeichnung der Hefel Wohnbau AG mit Sitz in Lauterach (FN 141148 x), vertreten durch das selbstständig vertretungsberechtigte Vorstandsmitglied, Frau Diplomingenieur Graziella HEFEL, geboren am neunzehnten [redacted] dertdreiundsechzig (19.04.1963), 6850 Dorn[redacted]

[redacted] ner elektronischer Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landesgerichtes Feldkirch, dass Frau Diplomingenieur Graziella HEFEL in der angeführten Eigenschaft berechtigt ist, die dort unter FN 141148 x eingetragene Hefel Wohnbau AG mit dem Sitz in Lauterach selbstständig zu vertreten und für diese zu zeichnen.----------

Feldkirch, am 09.12.2015 (neunten Dezember zweitausendfünfzehn).----------

Stempelgebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet

Dr. Daniel Malin Öffentl. Notar Feldkirch, Vorarlberg

Dr. Daniel Malin
öffentlicher Notar

Daniel Malin Öffentl. Notar Feldkirch, Vorarlberg

./9 Bebauungsplan/Verordnung der Gemeinde Fußach (398 Hochwasserzonen, Abstandsflächenberechnung) vom 18.02.2020

Bebauungsverordnung über die Grundstücke die unter 398,00 m ü. Adria in der Gemeinde Fußach liegen.

Bebauungsplan

398 Hochwasserzonen
Abstandsflächenberechnung

Die **Gemeindevertretung Fußach** hat mit Beschluss vom **18.02.2020** auf Grund des § 28 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 in der geltenden Fassung, verordnet:

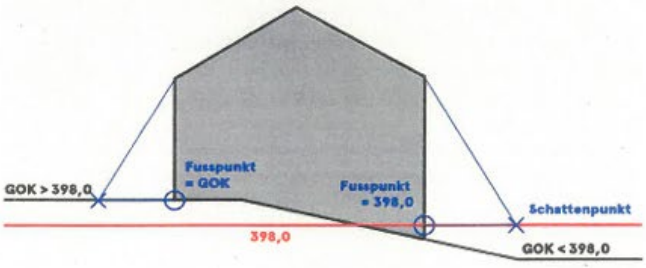
1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Hochwasserzone gilt für alle als Bauflächen, Freifläche Sondergebiet und Freifläche Landwirtschaft gewidmeten Flächen gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fußach, die nicht höher als 398,00 m über Adria liegen.

2. Abstandsflächen

Es gilt eine andere Berechnung der Abstandsflächen bzw. der Abstände als im § 5 des Baugesetzes i.d.g.F. vorgeschrieben. Für die Berechnung der Schattenpunkte, die nicht höher als 398,00 m ü. A. liegen, ist der jeweilige Fußpunkt bei 398,00 m ü. A. anzulegen. Mindestabstände gemäß § 6 bleiben von dieser Verordnung unberührt.

Erläuterungsskizze:



3. Ausnahmen

Vor Erteilung von Ausnahmebewilligungen gemäß RPG § 35 hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung den Bauausschuss und einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung bzw. Baugestaltung beizuziehen.

4. Wirksamkeit/Aufhebung

Die Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft. Gleichzeitig wird die Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung vom März 2016 (GV-Beschluss 8.3.2016) aufgehoben.

Gemeinde Fußach

Der Bürgermeister

Ernst Blum

Anmerkungen:

Für die Grundstücksoberflächen werden die detaillierten Höhenpunkte der AVD Vermessung aus dem Jahr 2015 herangezogen. Für jedes Baugrundstück muss vor einer Bebauung ein Geländeplan des Urgeländes vorgelegt werden. Die **Höhenpunkte** sind jedoch auf die aktuellsten Höhendaten bezogen.

Die Plandarstellung der Hochwasserkote im Maßstab M 1:10.000 und 1:20.000 vom 12.1.2020 sind Grundlage für diese Verordnung.

Grundlage für diese Verordnung ist auch die „Strategie zur Siedlungsentwicklung" von DI MAS ETH Univ. Lektorin Geli Salzmann.

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 11.03.2020
Zl.: VIIa-50.030.29-6//-14

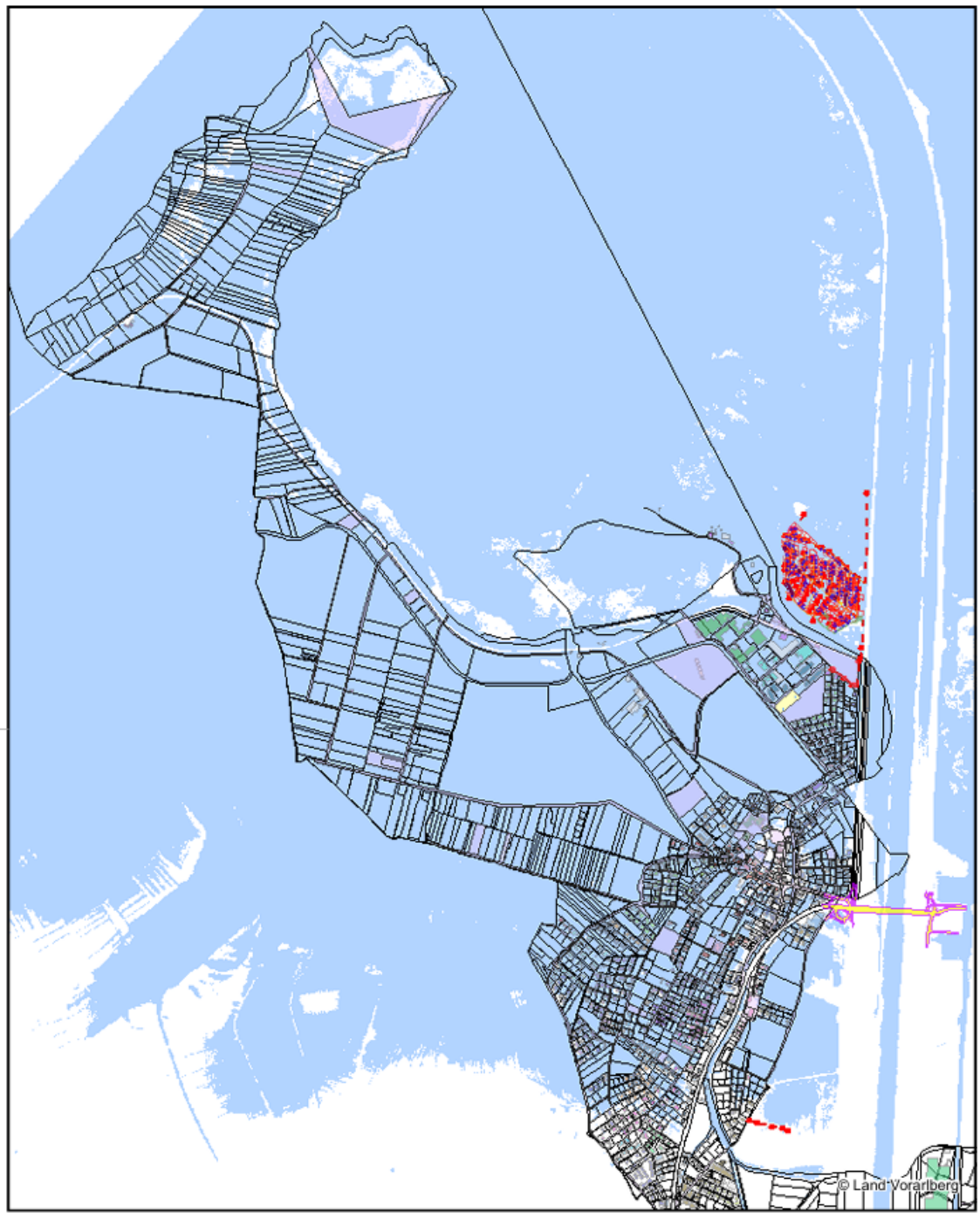
Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Dipl Ing Lorenz Schmidt

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Anschlag Einpers

Gemeindeamt Fußach
Angeschlagen am: 23.3.2020
Abgenommen am: 7.4.2020



210 105 0 210 420 630 840 1.050 1.260 1.470 1.680 1.890 2.100 2.310 2.520 2.730 2.940 3.150 3.360
Meter

Maßstab 1:20000	**Gemeinde Fußach**	
Datum 14.1.2020	A-6972 Fußach, Baumgarten 2, Tel. +43/(0)5578/75716-16, Fax. -19, www.fussach.at	
Bauamt: Gemeinde Fußach --- Kurt Schönberger	**Plandarstellung** ☐ Übersichtsplan ☐ Lageplan ☐ Grundrißplan	N W E S

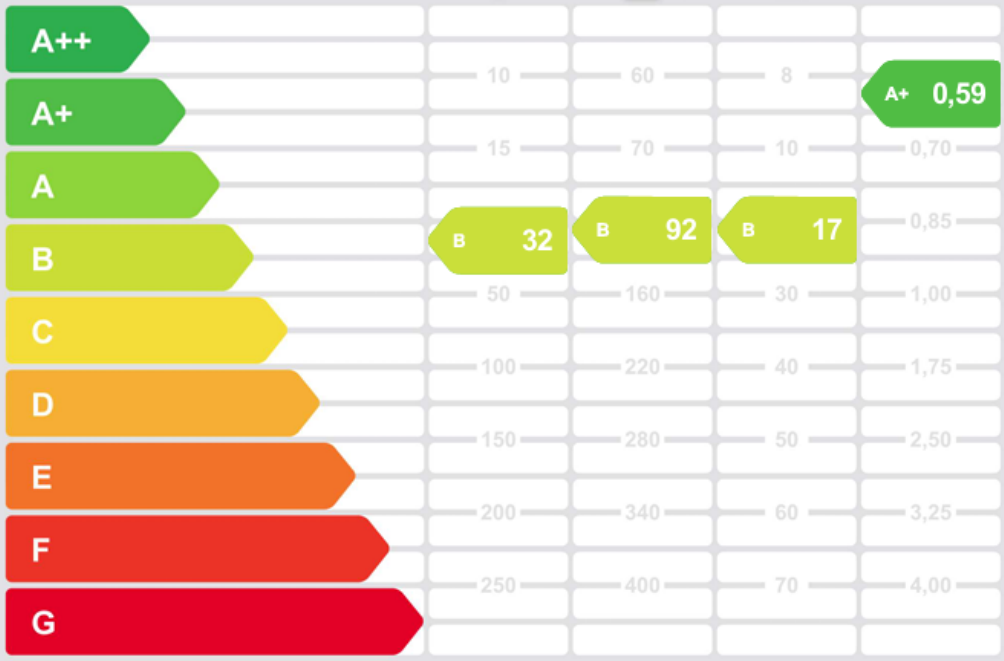
./10 Energieausweis vom 30.5.2024

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg unser Land

BEZEICHNUNG	WA-Giessenstraße Haus C	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Gießenstraße 2: 19-22	Baujahr	2013
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	2013
Straße	Gießenstraße 2	Katastralgemeinde	Fußach
PLZ, Ort	6972 Fußach	KG-Nummer	91108
Grundstücksnr.	1447, 1453	Seehöhe	398

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



$HWB_{Ref.}$: 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 LGBl.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 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: LCYRSAKU

1.1

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg unser Land

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	386,1 m²	Heiztage	224	LEK_T-Wert	18,08
Bezugsfläche	308,9 m²	Heizgradtage 14/22	3580	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1238,5 m³	Klimaregion	West (W) [1]	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	744,0 m²	Norm-Außentemperatur	-10,1 °C	Solarthermie	25,0 m² [2]
Kompaktheit A/V	0,60 m^{-1}	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	1,66 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m²K		

ENERGIEBEDARF [3] AM STANDORT



	NEB kWh / a	EEB kWh / a	PEB kWh / a	CO_{2eq} kg / a
Haushaltsstrombedarf Netzbezug		8.796	14.337	1.997
Warmwasser thermisch Solar, Gaskessel	3.944	6.435	7.472	1.575
Raumwärme Gaskessel	12.471	12.485	13.867	3.079
Gesamt	**16.415**	**27.716**	**35.676**	**6.650**

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

ERSTELLT

EA-Nr.	29770-6
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	30.05.2024
Gültigkeitsdatum	30.05.2034
Rechtsgrundlage	BTV LGBNr. 67/2021 i.V.m BEV LGBNr. 68/2021 - ab 01.01.2024

ErstellerIn: Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH
Wolfurterstraße 15, 6923 Lauterach

Unterschrift: Hefel Hoch- & Tiefbau Hefel Hoch- & Tiefbau Gesellschaft m.b.H. Wolfurterstraße 15, A-6923 Lauterach Telefon 05574/74 302-0, Fax DW 32

[1] maritim beeinflusster Westen [2] Aperturfläche der Solarthermieanlage in m². [3] Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m²a, kg/m²a bzw. kWh/a, kg/a auf Ebene von EEB, PEB und CO_{2eq} beinhalten jeweils die zugehörige Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage (ST) und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Ebenso Umweltwärmeerträge beim Einsatz von Wärmepumpensystemen. Für den 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

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg unser Land

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

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

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

GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEIL WELCHES/R IM ENERGIEAUSWEIS ABGEBILDET WIRD

Baukörper	zonierter Bereich im Gesamtgebäude	Auswahlmöglichkeiten: Alleinstehender Baukörper, zonierter Bereich des Gesamtgebäudes, Zubau an bestehenden Baukörper
Beschreibung des Gebäude(teils)	Gießenstraße 2: 19-22	Ausführliche Beschreibung des berechneten Gebäudes bzw. -teiles in Ergänzung zur Kurzbeschreibung auf Seite 1 des Energieausweises.
Allgemeine Hinweise		Wesentliche Hinweise zum Energieausweis.

GESAMTES GEBÄUDE

Beschreibung	WA-Giessenstraße Haus C	Beschreibung des gesamten Gebäudes (inklusive der nicht berechneten Teile).
Nutzeinheiten	4	Anzahl der Nutzeinheiten im gesamten Gebäude.
Untergeschosse	1	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil der Brutto-Grundfläche unter dem Geländeniveau liegt.
Obergeschosse	2	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil über dem Geländeniveau liegt.

KENNZAHLEN FÜR DIE AUSWEISUNG IN INSERATEN

$HWB_{Ref,SK}$	32,30 (B)	Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB) und der Faktor für die Gesamt-energieeffizienz (fGEE) sind laut dem Energieausweisvorlage Gesetz 2012 bei In-Bestand-Gabe (Verkauf und Vermietung) verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.
$f_{GEE,SK}$	0,59 (A+)	

KENNZAHLEN FÜR DIVERSE FÖRDERUNGEN

$HWB_{Ref,RK}$	29,48 kWh/m²a	Spezifischer, jährlicher Referenz-Heizwärmebedarf (Ref.) am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).
PEB_{RK}	88,53 kWh/m²a	Spezifischer, jährlicher Primärenergiebedarf am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).
$CO_{2eq,RK}$	16,37 kg/m²a	Spezifische, jährliche, äquivaltente Kohlendioxidemissionen am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).
OI3		Ökoindikator des Gebäudes (Bilanzgrenze) bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLENDE PERSON

Kontaktdaten	Hefel Christian Hefel Hoch- und Tiefbau GmbH Wolfurterstraße 15 6923 Lauterach Telefon: 0557474302 E-Mail: b.bischof@hefel.at Webseite: www.hefel.at	Daten der Energieausweis-Erstellenden Person für die einfache Kontaktaufnahme.

1.3

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg
unser Land

VERZEICHNIS

1.1 - 1.5	**Seiten 1 und 2** **Ergänzende Informationen / Verzeichnis**
2.1 - 2.2	Anforderungen Baurecht
3.1 - 3.3	**Bauteilaufbauten**
4.1	Empfehlungen zur Verbesserung
5.1	Dokumentation gem. BEV 68/2021 §1 Abs. 3 lit. g bzw. lit. h
6.1	**Seite 2 gem. OIB Layout.**

ANHÄNGE ZUM EA:

A1	**A. Ausdruck GEQ**

Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:
https://www.eawz.at/eaw/ansehen/29770_6/LCYRSAKU

1.4

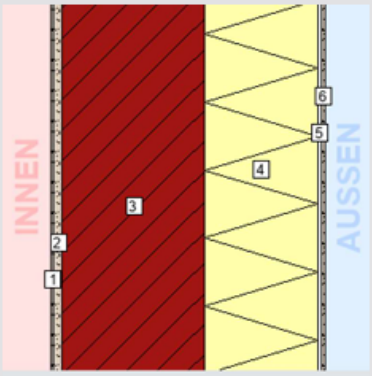
Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg unser Land

3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/2

AUSSENWAND
WÄNDE gegen Außenluft

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 278,24 m² (37,40% der Hüllfläche)



Schicht von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. RÖFIX 300 Innenfeinputz	0,20	0,470	0,00
2. RÖFIX 510 Kalk-Zement-Grundputz	1,50	0,470	0,03
3. Hochlochziegel < 17 cm Normalmauerm. 800 kg/m³	25,00	0,340	0,74
4. FLAPORplus Fassaden-Dämmplatte EPS-F	20,00	0,031	6,45
5. RÖFIX FS 630 Standfeste Spachtelmasse	0,10	1,000	0,00
6. RÖFIX Silikonharzputz PREMIUM	0,15	0,700	0,00
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
Gesamt *(über alle abgebildeten Schichten)*	**46,95**		**7,41**

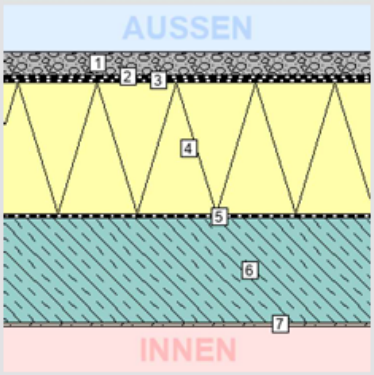
U-Wert-Anforderung **keine**[1]

U-Wert des Bauteils: **0,14 W/m²K**

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

AUSSENDECKE, WÄRMESTROM NACH OBEN
DECKEN und DACHSCHRÄGEN jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 193,07 m² (25,95% der Hüllfläche)



Schicht von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
1. Schüttung (Splitt)	5,00	*1	*1
2. Schutzschicht gegen mech. Bechäd.	0,80	*1	*1
3. Sarnatil TU 222	0,08	*1	*1
4. FLAPORplus Wärmedämmplatte EPS-W25	28,00	0,029	9,66
5. Sarnavap 1000 E	0,02	0,350	0,00
6. Normalbeton mit Bewehrung 1 % (2300 kg/m³)	22,00	2,300	0,10
7. RÖFIX PF 870 MANTECA - Öko Kalkspachtel	0,20	0,430	0,00
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
Gesamt *(über alle abgebildeten Schichten)*	**56,10**		**9,90**

U-Wert-Anforderung **keine**[1]

U-Wert des Bauteils: **0,10 W/m²K**

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

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

*1 nicht U-relevant

3.1

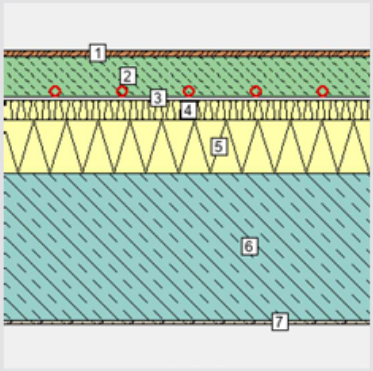
Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg unser Land

3. BAUTEILAUFBAUTEN - OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/2

WARME ZWISCHENDECKE
DECKEN innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 0,00 m² (0,00% der Hüllfläche)



Schicht von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Bauwerk Parkett 2-Schicht europ. Holzarten	1,00	0,160	0,06
2. RÖFIX 970 Zementestrich	6,00	1,600	0,04
3. EPDM Baufolie, Gummi	0,02	0,170	0,00
4. Trittschall-Dämmplatte	3,00	0,038	0,79
5. FLAPOR Wärmedämmplatte EPS-W20	8,00	0,038	2,11
6. Normalbeton mit Bewehrung 1 % (2300 kg/m³)	22,00	2,300	0,10
7. RÖFIX PF 870 MANTECA - Öko Kalkspachtel	0,20	0,430	0,00
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
Gesamt (*über alle abgebildeten Schichten*)	**40,22**		**3,36**

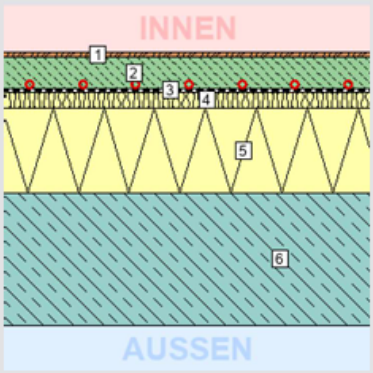
U-Wert-Anforderung **keine**[1]

U-Wert des Bauteils: **0,30 W/m²K**

[1] Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen gem. BTV §41a (LGBl. 67/2021).

DECKE ZU GESCHLOSSENER TIEFGARAGE
DECKEN gegen Garagen

Zustand: bestehend (unverändert)
Bauteilfläche: 193,07 m² (25,95% der Hüllfläche)



Schicht von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,17
1. Bauwerk Parkett 2-Schicht europ. Holzarten	1,00	0,160	0,06
2. RÖFIX 970 Zementestrich	6,00	1,600	0,04
3. Sarnavap 1000 E	0,02	0,350	0,00
4. Trittschall-Dämmplatte	3,00	0,038	0,79
5. FLAPOR Wärmedämmplatte EPS-W20	16,00	0,038	4,21
6. Normalbeton mit Bewehrung 1 % (2300 kg/m³)	25,00	2,300	0,11
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,17
Gesamt (*über alle abgebildeten Schichten*)	**51,02**		**5,56**

U-Wert-Anforderung **keine**[1]

U-Wert des Bauteils: **0,18 W/m²K**

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

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

*1 nicht U-relevant

3.2

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg
unser Land

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TÜREN, SEITE 1/1

TÜREN unverglast, gegen Außenluft

Anz. Stk.	Fläche Bauteil m²	Bezeichnung	U-Wert [1] W/m²K	U-Wert$_{PNM}$ [2] W/m²K	U-Wert-Anfdg.	Zustand
4	7,20	0,90 x 2,00	1,20	1,20	**keine**[3]	bestehend (unverändert)

[1] U-Wert, Basierend auf den tatsächlichen Bauteilabmessungen
[2] U-Wert des Bauteils bei Normabmessungen / Normgröße (lt. BTV §41a LGBl. 67/2021)
[3] Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 1/1

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Bauteiltyp:

Zustand	bestehend (unverändert)
Rahmen: aluplast energeto 8000	U_f = 1,00 W/m²K
Verglasung: Unitop 0,5 (4/12/4/12/4 Kr 90%)	U_g = 0,50 W/m²K
	g = 0,51
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	ψ = 0,040 W/mK
Gesamtfläche	72,40 m²
Anteil an Außenwand[1] / Hüllfläche[2]	26,0 % / 9,7 %
U_w bei Normfenstergröße:	0,75 W/m²K
Anfdg. an U_w lt. BTV 67/2021 §41a:	**keine**

Für unveränderte Bauteile gibt es bei Bestandsbauten keine Anforderungen.

zugehörige Einzelbauteile:

Anz. Stk.	Uw[3] W/m²K	Bezeichnung
10	0,87	1,40 x 0,90
6	0,82	1,10 x 0,90
4	0,82	1,40 x 1,35
2	0,72	3,00 x 2,35
2	0,74	2,50 x 2,35
2	0,67	4,35 x 2,35

[1] Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten vertikalen Bauteilfläche mit Wärmefluss.
[2] Anteil transparenter Bauteile (Fenster, Fenstertüren, etc.) an der gesamten konditionierten Gebäudehülle.
[3] Uw in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

3.3

Energieausweis für Wohngebäude
EA-Nr. 29770-6

Vorarlberg unser Land

6. Seite 2 gem. OIB Layout

GEBÄUDEKENNDATEN — EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	386,1 m²	Heiztage	224	Art der Lüftung	nat. Lüftung
Bezugsfläche (BF)	308,9 m²	Heizgradtage	3580	Solarthermie	25,0 m²
Brutto-Volumen (V_B)	1238,5 m³	Klimaregion	West (W)	Photovoltaik	keine
Gebäude-Hüllfläche (A)	744,0 m²	Norm-Außentemperatur	-10,1 °C	Stromspeicher	keiner
Kompaktheit (A/V)	0,6 m^{-1}	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	thermisch Solar
charakteristische Länge (l_C)	1,7 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	Gaskessel
Teil-BGF		LEK_T-Wert	18,08	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	Nachweis Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	29,5 kWh/m²a	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	29,5 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	68,3 kWh/a	$EEB_{RK,zul}$ =
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,60	$f_{GEE,RK,zul}$ =
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	12.471 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	32,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	12.471 kWh/a	HWB_{SK} =	32,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	3.944 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =		HEB_{SK} =	49,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,63
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,00
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,15
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	8.796 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	27.716 kWh/a	EEB_{SK} =	71,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	35.677 kWh/a	PEB_{SK} =	92,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	29.702 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	76,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK}$ =	5.969 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	15,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	6.650 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	17,2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,59
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum		Unterschrift	
Gültigkeitsdatum			
Geschäftszahl			

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

6.1

./11 Unterlagen Hausverwaltung

smart home
consulting

Protokoll der Eigentümerversammlung
EG Gießenstrasse 2, 6972 Fußach

24. Juni 2015 / vt

Datum: **23.06.2015**
Ort: **Terminal V, Wolfurterstraße 15, 6923 Lauterach, Gate 2**
Beginn: **17:00 Uhr**
Ende: **19:30 Uhr**

Anwesende und vertretene Eigentümer lt. Anwesenheitsliste: 3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%

Hefel Wohnbau AG:	DI Graziella Hefel (Bauträger)
	Bmst. Wilfried Hefel (Bauträger)
	Christian Gassner (Bauleitung)
	Ing. Ümüt Ünlü (Bauleiter)
	Christoph Falli (IT-Technik)
Hausverwaltung:	Veronika Tomasini

Agenda:

1. „come together" und Kennenlernen der Miteigentümer
2. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
3. Bauangelegenheiten
    a. Handwerkertag / Wohnungsübergabe
    b. Betriebskostenübergang
    c. Markisen / Beschattungen
    d. Wohnbauförderung / Grundsteuerbefreiung
    e. Generalschlüssel
4. Information über Internet-, Telefon- und TV-Anschluss
5. Aufgabenbereich der Hausverwaltung
6. diverse Beschlussfassungen
    a. Hausbetreuungsarbeiten (Allgemeinflächen) / Müllentsorgung
    b. Reparaturfonds § 31 WEG
    c. Betriebskosten- / Heizkostenabrechnung
    d. Haus- und Gemeinschaftsordnung
    e. Verwaltervertrag
7. Gebäudebündelversicherung
8. Reinigungsdienst
9. Müllentsorgung
10. Wahl folgender Funktionen
    a. Hausvertrauensperson
    b. Heizwart
    c. Liftwart
    d. Rechnungsprüfer
11. Allfälliges

1. **„come together“**

2. **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
DI Graziella Hefel begrüßt alle Anwesenden ganz herzlich und stellt die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit der Versammlung wie folgt fest:

Lt. vorliegender Anwesenheitsliste/Vollmachten:

Anwesend:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
Entschuldigt:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

3. **Bauangelegenheiten:**
Als lebenslanger Wohnbaupartner möchte die Firma Hefel Wohnbau ihre Kunden auch nach Baufertigstellung betreuen. Der Leitfaden für Erledigungsarbeiten wurde von Herrn Hefel eingehend erläutert und liegt diesem Protokoll bei.

Handwerkertag
Der Handwerkertag findet am **Freitag, den 11.09.2015** in der Zeit von 8:00 bis 12:00 statt. Beim Handwerkertag werden die Handwerker in den Wohnungen sämtliche noch offenen, sichtbaren Mängel- und Erledigungsarbeiten, die bei der Wohnungsübergabe protokolliert wurden, abarbeiten.

Wohnungsübergabe
Vor Bezug der neuen Wohnung erfolgt der Übergabetermin mit Einbau der Schließanlage und Übergabe der Wohnungsschlüssel. Diesbezüglich wird Herr Christian Gassner mit jedem einzelnen Eigentümer Kontakt aufnehmen.

Betriebskostenübergang
Stichtag für die Bezahlung der Betriebskosten (Akontozahlungen) nach Vorschreibung der Hausverwaltung Firma Smart Home Bauconsulting auf das Konto der Eigentümergemeinschaft ist der **1. Februar 2016.**

Bis zu diesem Zeitpunkt bezahlen die Bewohner - ab der Wohnungsübernahme - pauschale monatliche Betriebskostenbeträge in Höhe von 50 % der Vorschreibung auf die Bankverbindung der Firma Hefel Wohnbau AG, **IBAN: AT 895800000067706110, BIC: HYPVAT2B** (siehe beiliegende Zusammenstellung).

Markisen und Vertikalbeschattungen
Zur Wahrung des architektonischen Gesamtbildes der Wohnanlage beschließen die Eigentümer, dass ausnahmslos nachfolgende Farben bei eventuell gewünschten Markisen und Vertikalbeschattungen zum Einsatz kommen:

Markisen:	Stoff Nr. 314 325 UV60 oder 314 819 UV80 - Collection Sattler Gestell weiß gerader Volantabschluss

Um „unbeabsichtigte Verstöße“ gegen das Wohnungseigentumsgesetz zu vermeiden, wird ausdrücklich empfohlen, dass bei gewünschten Veränderungen außerhalb der Wohnung immer zuerst die Hausverwaltung informiert wird (zB Anbringen von Sichtschutz, etc.).

Wohnbauförderung
Zur Beantragung der Grundsteuerbefreiung bitten wir um Übermittlung der Förderzusage der Landesregierung an die Hausverwaltung.
Gerne an: v.tomasini@smarthomeconsulting.at

Generalschlüssel
Alle anwesenden Eigentümer beschließen, dass die Hausverwaltung den Generalschlüssel für „Gefahr in Verzug" und für Notfälle verwahren soll.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

Fertigstellungsarbeiten:
Bauleiter Christian Gassner erläutert die Fertigstellungsarbeiten:

Der Fliesenleger beginnt in der KW 26 und wird sich mit jedem einzelnen bez. einem Termin in Verbindung setzten.
Der Parkettleger beginnt in der KW 27.
Die Malerarbeiten innerhalb der Wohnungen, die Innentüren, die Wohnungseingangstüren und die Sockelleisten sollten bis Mitte Juli abgeschlossen bzw. fertiggestellt sein.
Danach erfolgen die Komplettierungsarbeiten durch den Elektriker und Installateur.

Die Reinigung der Fenster und Böden erfolgt in der KW 31.

Folgende Arbeiten in den Außenanlagen werden im Juli 2015 erledigt:
- Stiegen Geländer
- Terrassenroste und Plattenbeläge
- Verfliesung der Treppen und Laubengänge
- Außengestaltung / Grünflächen

Bei den Allgemeinräumen bleiben die Bauzylinder bis nach dem oben genannten Handwerkertag erhalten.

4. **Information über Internet-, Telefon- und TV-Anschluss**
Herr Christoph Falli berichtet über die multimediale Ausstattung der Wohnungen und der gesamten Wohnanlage. Eine Informationszusammenstellung bezüglich der Vorgangsweise bei der Anmeldung von Internet, Telefon und TV wurde übergeben.

5. **Aufgabenbereich der Hausverwaltung**

Veronika Tomasini begrüßt alle anwesenden Eigentümer ganz herzlich und stellt die Firma Smart Home Bauconsulting GmbH vor.

Der Aufgabenbereich der Hausverwaltung umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

Hausbuchhaltung:	☞ Kostenvoranschlag ☞ Vorschreibung auf Basis Kostenvoranschlag ☞ Bildung Reparaturrücklage ☞ Mahnwesen ☞ Hausabrechnung jährlich zum 30.06. ☞ Wohnungsabrechnung jährlich zum 30.06. ☞ Reparaturrücklagenstatistik ☞ Steuererklärung
Versicherung	☞ Abschluss und Überwachung ☞ Optimierung der Bedingungen ☞ Schadensabwicklung ☞ Schadensüberwachung ☞ Abrechnung mit der Versicherung
Hausmeister	☞ Bestellung und Beaufsichtigung ☞ Der Hausmeister erledigt: technische Betreuung Organisation von Service- und kleinen Reparaturarbeiten Reinigungsdienst, Müllplatzkontrolle Schneeräumung (wie besprochen – Kontrolle Salzbereitst.) Pflege der Außenanlagen ☞ Regelmäßige Kontrollgänge durch die Hausverwaltung
Kl. Reparaturaufträge	☞ Handwerker: Angebote einholen – Vergleich von Preisen – Vergabe von Arbeiten ☞ Kostenzusicherung der Lieferfirmen ☞ Weitergabe von Rabatten ☞ Kontrolle der Durchführung
Große Reparaturen und Sanierungen	☞ Einholung von Offerten ☞ Besprechung im Hausausschuss/mit den Eigentümern ☞ Vergabe in Übereinstimmung mit den Eigentümern ☞ Abnahme von Arbeiten ☞ Aufteilung der Rechnungen ☞ Abklärung Förderungsmöglichkeiten ☞ Abklärung steuerliche Vorteile ☞ Kostenkontrolle

6. **Hausverwaltung**

6.1. Hausbetreuungsarbeiten

Die Hausverwaltung fragt an, ob es im Hause einen Eigentümer gibt, welcher die Hausbetreuungsarbeiten / Hausmeisterarbeiten übernehmen möchte.
Die Eigentümer kommen überein, dass die Hausbetreuungsarbeiten extern vergeben werden sollen. Dies wird unter Punkt 9 behandelt.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

6.2. Reparaturfonds § 31 WEG

Lt. Wohnungseigentumsgesetz ist die Hausverwaltung verpflichtet, eine Rücklage als Ansparung für zukünftige Reparaturen an den allgemeinen Teilen der Wohnanlage zu bilden. Diese Ansparung erfolgt auf einem separaten dafür vorgesehenen Ansparkonto, in weiterer Folge sind auch andere Anlageformen (zB Sparbuch, mündelsichere Wertpapiere) möglich.
Der Vorschlag der Innung der Immobilientreuhänder ist, ca. vier bis sechs Promille der Versicherungssumme jährlich zu dotieren. Diese Größenordnung ist auch aus Sicht der Firma Smart Home Consulting GmbH zu empfehlen. (Dies wären lt. Versicherungssumme ca. € 0,40 pro Anteil und Monat, jedoch ohne Berücksichtigung Neubau oder bestehender Wohnanlage)
Nachdem in den ersten Jahren mit keinen bzw. nur kleinen Reparaturen zu rechnen ist, sind die Jahre als Ansparungsjahre für spätere größere Investitionen anzusehen und sehr wichtig.
Vorschlag der Hausverwaltung:

3.730 Anteile x € 0,20 = € 746,00 (monatliche Ansparung)
mit jährlicher Steigerung von € 0,02 pro Anteil

Die Eigentümer kommen überein monatlich € 0,20 / Miteigentumsanteil anzusparen und diesen Satz jährlich um € 0,02 / Miteigentumsanteil zu erhöhen, ab der Abrechnung des ersten vollen Wirtschaftsjahres – somit 2018.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

6.3. Betriebskosten/Heizkostenabrechnung

Betriebskosten

Die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich des Rep.-Fonds sind von den Eigentümern nach dem **Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile** zu tragen. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet.

Auf Basis einer Betriebskostenvorschau, ca. € 2,50 inkl. MwSt. pro m² und Monat, zuzüglich ca. € Ca. 12,00-14,00 je Parkplatz ist von jedem Eigentümer eine monatliche Akontozahlung auf ein speziell für die Eigentümergemeinschaft eröffnetes Konto einzuzahlen. Bis zum Betriebskostenübergang **01.02.2016**, gilt die ½ Betriebskostenvereinbarung mit dem Bauträger.

In diesem Zusammenhang bitten wir, der Hausverwaltung einen **Einzugsauftrag** zu erteilen. Dies erleichtert einerseits ganz wesentlich die buchhalterische Erfassung und stellt andererseits eine Vereinfachung und Kostenersparnis für den einzelnen Eigentümer (Änderung von Beträgen kosten bei der Bank derzeit € 3,00) dar.

Die detaillierte **Betriebskostenvorschreibung** erhält jeder Eigentümer zeitgerecht, gültig ab dem **01. Februar 2016.**

Heizkosten
Die Hausverwaltung erläutert, dass die **Heizkostenabrechnung** nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz zu erfolgen hat. Mit der Heizkostenabrechnung wird die Firma Techem in Dornbirn beauftragt. Diese wird auch die Verplombung, Aufschaltung auf Funkzähler, sowie die Abrechnung vornehmen. Die detaillierte Datenaufnahme und Funkaufschaltung erfolgt vor dem **01.02.2016** und der Termin wird mittels Aushang noch genau mitgeteilt.

Aufteilungsschlüssel Verbrauchskosten / Grundkosten:
Die Hausverwaltung erläutert die möglichen Aufteilungsschlüssel.
Die Eigentümer kommen überein den Aufteilungsschlüssel 75% Verbrauchskosten (Zählerständen) 25% Grundkosten (m²) für die Heizkostenabrechnung zu verwenden.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

Weiters wird die Hausverwaltung einen Wartungsvertrag mit der Firma Techem ausarbeiten und je nach Möglichkeit – jedoch zum letzt möglichen Zeitpunkt (Wunschbeginn 2018) auf 5 Jahre abschließen.

6.4. Haus- und Gemeinschaftsordnung
Hausordnung
Der Vorschlag der Hausordnung ist mit der Einladung zur Eigentümerversammlung an alle Eigentümer ergangen. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidet lt. Wohnungseigentumsgesetz über eine Erlassung oder Änderung der Hausordnung.
Die Eigentümer sind mit der vorgeschlagenen Hausordnung einverstanden und setzen diese in Kraft.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

Gemeinschaftsordnung
Der Vorschlag der Gemeinschaftsordnung ist mit der Einladung zur Eigentümerversammlung an alle Eigentümer ergangen.
Die Eigentümer haben die Zustimmung zur Gemeinschaftsordnung schriftlich zu geben. Die anwesenden Eigentümer haben auf der letzten Seite der Gemeinschaftsordnung dieser zugestimmt. Eine Kopie liegt Ihnen für Ihre Unterlagen bei.

Beschluss lt. Unterschriften auf der Gemeinschaftsordnung:

dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

6.5. Verwaltervertrag

Der Verwaltervertrag ist mit der Einladung zur Eigentümerversammlung an alle Eigentümer ergangen. Die Eigentümer haben die Zustimmung zum Verwaltervertrag schriftlich zu geben. Die anwesenden Eigentümer haben auf der letzten Seite des Verwaltervertrages diesem zugestimmt. Eine Kopie liegt Ihnen für Ihre Unterlagen bei.

Beschluss lt. Unterschriften auf dem Verwaltervertrag:

dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

7. Gebäudebündelversicherung

Der Versicherungsvertrag der Wiener Städtische, Polizzennummer K2-U721.485-7 lautet ab **01.02.2016** auf die Eigentümergemeinschaft Gießenstrasse 2, 6972 Fußach.

Versichert sind folgende Sparten, welche lt. Wohnungseigentumsgesetz verpflichtend vorgeschrieben sind.

- Feuerversicherung (mit Ausnahme Wohnungsinventar)
- Sturmschadenversicherung
- Leitungswasserversicherung (C-Deckung = Verstopfungsschäden sind inkl.)
- Allgemeine Haftpflichtversicherung
- Glasbruchversicherung (für allgemeine Teile)

Die Eigentümergemeinschaft ist zum Neuwert versichert.

7.1. Aufsichts-, Wartungs- und Warnpflicht durch die Bewohner des Hauses; Eigentümerhaftung:

Veronika Tomasini weist darauf hin, dass für alle Bewohner und Eigentümer des Hauses die sogenannte Warn-, Hinweis- und Aufsichtspflicht in deren Nutzungsbereichen gilt.
Das bedeutet, dass alle Vorkommnisse die dem Allgemeingut schaden könnten, sofort der Hausverwaltung schriftlich zu melden sind. Dazu zählen zum Beispiel undichte Kittfugen bei den Anschlussstellen der Fenster und Balkone und Schäden, da eine Abgrenzung (welche Versicherung ist verpflichtet – Haushalt oder Gebäude) nicht immer leicht zu treffen ist. Seitens der Hausverwaltung erfolgt dann eine Meldung an die Gebäudeversicherung. Es wird jedem Eigentümer empfohlen eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

8. **Müllentsorgung**

Jeder Bewohner ist selbst für die Müll-Bereitstellung am Müllplatz, frühestens jedoch am Vorabend der Abholung, verantwortlich.

Biotonne:
Gemäß §5 der Abfallabfuhrordnung können Wohnanlagen mit mind. 5 Haushalten für die Sammlung der Bioabfälle Biotonnen verwenden.
Die Eigentümer kommen überein, 2 Biotonne á 120L für die Hausgemeinschaft anzuschaffen, diese werden jeden **MONTAG** abgeholt.

In der Biotonne dürfen laut Informationen der Gemeinde Fussach Lebensmittel aller Art und Speisereste, Obstabfälle, Fisch- und Fleischreste, Gemüseabfälle, Balkonpflanzen, Unkraut, Wurzelwerk, Grünabfälle (Kleinmengen), Schnittblumen, Haare, Kaffeefilter/Kaffeesatz, Teebeutel/Teesud, Küchenwischpapier, Papiertaschentücher, Baumwollwatte, Blätter, Eierschalen, Federn und Knochen entsorgt werden. Weitere Informationen erhalten Sie auch unter www.fussach.at.

Papiertonne:
Die Gemeinde Fussach hat die Entsorgung des Papiers umgestellt auf direkte Tonnen. Jeder Haushalt hat nun eine eigene Papiertonne. Für die Größe unserer Wohnanlage werden wir 2-3 Papiertonnen erhalten. Die Hausverwaltung wird dies mit der Gemeine klären. Die Papiertonnen sind kostenlos von der Gemeinde. Bitte achten sie darauf, dass das Papier immer gut gefaltet und Platz sparend entsorgt wird.

Der Müllplatz ist nur für die Biotonne und die Papiertonnen. Die Wohnungseigentümer haben bitte darauf zu achten, dass kein Metall oder Glas am Müllplatz abgestellt wird. Die Entsorgung von Metall und Glas hätte die Eigentümergemeinschaft zu tragen, da der Zeitaufwand für den Hausmeister für die fachgerechte Entsorgung von Metall und Glas der Eigentümergemeinschaft verrechnet wird.

9. **Reinigungsdienst**

Die Eigentümer kommen überein, dass die „Hausmeisterarbeiten" nach dem Erfahrungswert der Hausverwaltung (nach vorliegendem Arbeitsplan) an den Bestbieter vergeben werden sollen.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

Die Eigentümer kommen überein, die Schneeräumung derweilen selbst zu lösen, da wir keine Schneereichen Winter mehr haben.

Die Hausverwaltung wird parallel ein Angebot zur Schneeräumung einholen, wo wir auf Zuruf eine Schneeräumung beauftragen können.

10. Wahlen:

10.1. Hausvertrauensperson:

Die Hausvertrauensperson bildet die Schnittstelle zur Hausverwaltung mit den Anliegen der Bewohner.
Frau Josefine Onder (W21) würde sich bereit erklären, dieses Amt zu übernehmen.

Die anwesenden Eigentümer kommen überein und freuen sich, dass **Frau Josefine Onder** dieses Amt übernimmt.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

Die Hausverwaltung bedankt sich bei Frau Josefine Onder für das Engagement für die Eigentümergemeinschaft. Weiters wird an die Hausvertrauensperson ein Hausmeisterschlüssel übergeben.

10.2. Heizwart:

Der Heizwart bekommt eine direkte Einschulung der gesamten Heizanlage im Heizraum. Er ist dafür zuständig ab und an den Heizraum zu kontrollieren und im Störungsfall (außerhalb der Geschäftszeiten) die Heizanlage neu zu starten bzw. einen Notdienst bzw. die Hausverwaltung zu alarmieren.
Die anwesenden Eigentümer kommen überein und freuen sich, dass **Herr Philipp Wörz (W 9)** dieses Amt übernimmt.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

Die Hausverwaltung bedankt sich bei Herrn Philipp Wörz für das Engagement für die Eigentümergemeinschaft. Weiters wird an den Heizwart ein Hausmeisterschlüssel übergeben.

10.3. Liftwart:

Der Liftwart bekommt eine direkte Einschulung der ausführenden Firma. Er kontrolliert wöchentlich den Lift und fährt alle Stationen einzeln an. Sollte der Lift die Station nicht wie gewohnt bündig anfahren, bitte um direkte Meldung an die Hausverwaltung. Einmal im Monat sollte der „Notschalter" betätigt werden, um die Notrufkommunikation zu testen.
Die anwesenden Eigentümer kommen überein und freuen sich, dass **Herr Philipp Wörz (W 9)** dieses Amt übernimmt.

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

Die Hausverwaltung bedankt sich bei Herr Philipp Wörz für das Engagement für die Eigentümergemeinschaft.

10.4. Rechnungsprüfer:
Die Hausverwaltung ist verpflichtet bis 30.06 des Folgejahres die Betriebskostenjahresabrechnung zu erstellen und den Eigentümern zu übermitteln. Auf Wunsch der Eigentümer kann im Vorhinein vereinbart werden, dass zwei Eigentümer eine Rechnungsprüfung bei der Hausverwaltung durchführen. Jedoch ist grundsätzlich jeder Eigentümer berechtigt die Unterlagen der Betriebskostenjahresabrechnung nach vorheriger Terminvereinbarung jederzeit einzusehen.
Die Eigentümer kommen überein, keine Rechnungsprüfer zu bestellen

Beschluss:	dafür:	3.298 / 3.730 Anteile = 88,42%
	dagegen:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Enthaltung:	0.000 / 3.730 Anteile = 00,00%
	Nicht anwesend:	0.432 / 3.730 Anteile = 11,58%

11. <u>Allfälliges</u>

11.1. Silikonfugen:
Silikonfugen sind Wartungsfugen. Die Silikonfugen in Bad und Küche (Nassbereiche) müssen immer in Ordnung sein und sind von den Eigentümern regelmäßig zu kontrollieren und allenfalls zu erneuern.

11.2. Richtiges Lüften:
Die Hausverwaltung möchte nochmals darauf hinweisen, dass das richtige Lüften von Wohnräumen sehr wichtig ist. Alle Bewohner haben vom Bauträger die technischen Informationen erhalten, in welchen ein Lüftungsleitfaden integriert ist. Richtiges Lüften bedeutet 3-4mal täglich „Stoß"-Lüften.
Im Keller sollte im Sommer nicht gelüftet werden (warme oft gesättigte Sommerluft verursacht im Keller allenfalls Feuchtigkeit an den kühlen Außenwänden, infolge kann Schimmel entstehen). Im Winter können / kann - die Fenster / die Türe zum Lüften geöffnet werden. Es sollte keine Kleidungsstücke oder andere empfindliche Gegenstände im Keller gelagert werden. Weiters ist darauf zu achten, dass keine Gegenstände (zB Schachteln, Regale) direkt auf den Boden oder an die Wände gestellt werden, um eine Luftzirkulation zu ermöglichen. Gerne steht Ihnen hier die Hausverwaltung für weitere Fragen zur Verfügung.

11.3. Aushangpflicht gemäß WEG 2002:
Gemäß WEG 2002 §24 (5) müssen die Einladungen zur Eigentümerversammlung, das Protokoll und das Ergebnis der Beschlussfassungen zusätzlich in der Wohnanlage ausgehängt werden. Dies wird über „das schwarze Brett" im Bereich der **Tiefgaragenausfahrt** erfolgen.

11.4. Brandschutz allgemein:
Gemäß WEG 2002 §2 dienen Parkplätze grundsätzlich ausschließlich der Einstellung von Kraftfahrzeugen. Nach Auffassung der Bradverhütungsstelle ist auf jeden Fall die Lagerung von Flüssiggasflachen, Gebinde mit brennbaren Flüssigkeiten, Zeitungen und Kartons, Müllsäcke, Schaumstoffe, Möbel sowie Campingartikel, wie Zelte und Liegestühle, unzulässig. Derartige Lagerungen haben – wie mehrere Brandereignisse in den letzen Jahren zeigten – die Brandentstehung erleichtert bzw. die Brandausbreitung beschleunigt.
Bei Brandereignissen, welche durch solche Lagerungen entstehen oder begünstigt werden, hat der jeweilige Bewohner mit Regressansprüchen der Versicherung zu rechnen.
Auch Lagerungen (Schuhe, Möbelstücke und Ähnliches) im Stiegenhaus sind nicht gestattet. Solche Lagerungen können die Brandausbreitung beschleunigen und im Brandfall zu Stolperfallen werden und so nicht nur das eigene Leben, sondern auch das der Retter gefährden.

11.5. Terrassen- und Dachabwassergullys- und Dachhaut-Kontrolle:
Die Hausverwaltung wird die Dachhaut, die Dachanschlussdetails und die auf dem Dach befindlichen Abwassergullys regelmäßig überprüfen lassen (1x jährlich). Hierfür wird ein befugtes Unternehmen (Spengler) beauftragt. Diese Kontrollen sind notwendig, um größeren Folgeschäden vorzubeugen. Jeder Eigentümer und Mieter ist verpflichtet, die bei seiner Einheit befindlichen Gullys (zB Terrassengullys) regelmäßig zu warten. Hierbei ist zu prüfen, ob das Wasser abfließt und der Gully ist allenfalls zu reinigen. Allenfalls müssen bei Terrassenplatten auch Fugen/Zwischenräume regelmäßig gereinigt und sauber gehalten werden (z.B. Wildwuchs, Gräser, Unkraut u.Ä.). Jeder Eigentümer ist für Folgeschäden auf Grund verstopfter Gullys selbst verantwortlich und allenfalls für hieraus entstehende Schäden der Hausgemeinschaft gegenüber haftbar.

11.6. Hauptwasserhahn:
Die in den Wohnungen vorhandenen Hauptwasserhähne sind bei längerer Abwesenheit (ab 3 Tagen) abzudrehen, um Wasserschäden, welche allenfalls entstehen könnten, vorzubeugen.

11.7. Unterlagen des Bauträgers:
Die Hausverwaltung teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass sämtliche Unterlagen des Bauträgers (Behördenunterlagen, Verträge, Planunterlagen) an die Hausverwaltung übergeben wurden, für den Fall, dass bautechnische Unterlagen (für Umbauten, Sanierungen etc.) benötigt werden.

Veronika Tomasini bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern fürs Kommen, für die kreative Sitzung und die Einstimmigkeit und schließt die Eigentümerversammlung um **19:30 Uhr.**

RECHTSMITTELBELEHRUNG:

Damit haben sich die anwesenden Eigentümer mit angeführten Mehrheiten für die Anträge **3 Generalschüssel, 6.1., 6.2., 6.3., 6.4., 6.5., 9, 10.1., 10.2., 10.3., und 10.4.,** ausgesprochen.

Da es sich bei allen Anträgen um Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung handelt, sind diese Beschlüsse, sofern innerhalb einer einmonatigen Rechtsmittelfrist kein Einspruch bei Gericht eingelegt wird, rechtwirksam. Die Frist ist mit der Bekanntgabe (Zustellung im Hause bzw. Übermittlung per Post), am **26.06.2015** in Gang gesetzt worden. Im Falle eines rechtzeitigen Einspruches entscheidet das Gericht, ob dieser Mehrheitsbeschluss genehmigt und damit rechtswirksam wird.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Bauträger
Hefel Wohnbau AG

DI Graziella Hefel

Ihre Hausverwaltung
Smart Home Bauconsulting GmbH

Veronika Tomasini

Beilagen:

Alle Eigentümer

- Anwesenheitsliste
- beschlossene Haus- und Gemeinschaftsordnung
  (nicht anwesende Eigentümer erhalten das Dokument zur unterfertigen Retournierung)
- beschlossener Verwaltervertrag
- (nicht anwesende Eigentümer erhalten das Dokument zur unterfertigen Retournierung)
- Zusammenstellung der ½ Betriebskosten-Regelung
- Leitfaden für die Erledigungsarbeiten
- Müllplan

Mieter (Vermietung durch Firma Hefel)

- Haus- und Gemeinschaftsordnung
- Informationszusammenstellung Internet, Telefon und TV
- Zusammenstellung der ½ Betriebskosten-Regelung
- Leitfaden für die Erledigungsarbeiten
- Müllplan

smart home
consulting

Protokoll der Eigentümerversammlung
EG Gießenstraße. 2, 6972 Fußach

30.10.2024 / mb

Datum: **24.10. 2024**
Ort: **Gasthaus Schwanen, Brugger Str. 1, 6973 Höchst, 05578 / 75298**
Beginn: **17:30 Uhr**
Ende: **19:10 Uhr**

Anwesende und vertretene Eigentümer lt. Anwesenheitsliste: 2.396 / 3.730 Anteile = 64,24 %

Hausverwaltung: Desiree Neyer

Agenda:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Betriebskostenabrechnung 2023/ Reparaturfondsdotierung
3. Neuwahlen / Wiederwahlen
4. Anträge / Investitionen
    a. Postbox
    b. Parken auf Besucherparkplätzen
    c. Entnahme Allgemeinstrom für private Belange
    d. E-Mobilität
    e. Versicherung
    f. Reinigung/Winterdienst/Grünflächenbetreuung
    g. Algenmax
    h. Müll
5. Allfälliges

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

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

Lt. vorliegender Anwesenheitsliste/Vollmachten:

Anwesend:	2.064 / 3.730 Anteile = 55,34%
Nicht anwesend:	1.666 / 3.730 Anteile = 44,66%

Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten liegen zur Einsichtnahme bei der Hausverwaltung auf.

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass bei Ehepartnern und Lebensgemeinschaften (wenn beide im Grundbuch eingetragen sind) beide Teile anwesend sein sollten/müssen. Ansonsten ist eine Vollmacht für den nicht anwesenden Teil mitzubringen. Bitte um Berücksichtigung bei zukünftigen Versammlungen.

2. Betriebskostenabrechnung 2023:/Reparaturfondsdotierung

Der Stand des Reparaturfonds per 31.12.2023 beträgt **€ 92.386,94;** die jährliche Dotierung belief sich im Jahr 2022 auf insgesamt **€ 16.886,29**. Dies entspricht € 0,37 pro Grundbuchsanteil und Monat bzw. einem statistischen Wert von **€** 0,74 pro m² Nutzfläche und Monat.

Die Novellierung des österreichischen Wohnungseigentumsgesetzes sieht aktuell eine zwingende Erhöhung auf 1,06 (indexiert) pro m² Nutzfläche und Monat vor.

Grund für die gesetzlich erforderliche Mindestdotierung ist die vorausschauende Ansparung für zukünftig gesellschafts- und klimapolitische gewünschte Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen.

Es gibt folgende Ausnahmen von der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdotierung:

- Neubau
- Generalsanierung
- Rücklagenstand, der eine Generealsanierung abdeckt

Die Mindestdotierung greift auf den Nutzflächenbegriff gem. § 2 Abs. 7, WEG zurück. Somit sind Terrassen, offene Balkone und Zubehörobjekte nicht nutzflächenrelevant, sehr wohl aber KFZ-Ab- und Einstellplätze, an denen Wohnungseigentum begründet ist. Die Aufteilung erfolgt wie gesetzlich vorgegeben nach den entsprechenden Grundbuchsanteilen.

Die Hausverwaltung wird die erforderliche Anpassung mit **1.1.2025** vornehmen. Die jährliche Dotierung beträgt somit im Jahr 2025 **€ 23.966,01 .**

Die Eigentümer fragen nach der aktuellen Verzinsung für das Giro- und das Rücklagenkonto.
Laut Auskunft der Bank liegen die Habenzinsen für das Girokonto bei 0,125% und die Habenzinsen für das Rücklagenkonto bei 1,5%.

3. Neuwahlen/Wiederwahlen:

Rechnungsprüfer: Fabian Rebitzer
Silvio Nussbaumer

Herr Rebitzer und Herr Nussbaumer fanden es sehr schwierig, einen gemeinsamen Termin zu finden, zudem war die Terminfindung sehr knapp.

Die Hausverwaltung erklärt, dass das Problem nicht intern, sondern an der Firma Techem liegt. Da die Heizkostenabrechnung meist sehr spät von der Firma Techem übermittelt wird, kann die Abrechnung erst nach Erhalt fertiggestellt werden. Die anwesenden Eigentümer beschließen, die Abrechnung durch Herrn Rebitzer und Herr Nussbaumer vorab ohne Techem-Abrechnung zu prüfen. Somit ist eine frühzeitige Terminplanung möglich.
Die Hausverwaltung wird so früh wie möglich mit den Rechnungsprüfern einen Termin vereinbaren und vorab eine Positionsliste zur Durchsicht per Mail übermitteln.

Die Hausverwaltung und die anwesenden Eigentümer bedanken sich bei den Rechnungsprüfern für die geleistete Tätigkeit und Ihren Einsatz.

Frau Loew bittet auch um früherer Einladung zur nächsten Eigentümerversammlung. Der Bitte schließen sich mehrere Eigentümer an, da viele geschäftlich sehr eingespannt sind und daher frühzeitigt die Terminplanung organisieren müssen.
Die Hausverwaltung wird versuchen, dies zu beachten.

4. Anträge/Investitionen:

a. Postbox:
Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde bereits darüber gesprochen, ob Postboxen in der Anlage Sinn machen. Frau Loew meint, dass sich die Situation wieder gebessert hat und mit der Post das Gespräch gesucht hat. Alle Anwesenden stimmen einstimmig zu, dass derzeit somit kein Bedarf an der Anschaffung der Postboxen besteht.

b. Parken auf Besucherparkplätzen
Herr Rebitzer bittet, dass die Personen mit Firmenautos bei Urlaub oder längerer Abwesenheit, die Autos nicht direkt vor die Hecken parken. Dies erschwert den Bewohnern der Gartenwohnung das Heckeschneiden.

c. Entnahme Allgemeinstrom
Es kommt immer wieder vor, dass in der Garage Autobatterien oder im Fahrradraum Akkus von E-Bikes geladen werden. Hierfür darf nicht der Allgemeinstrom verwendet werden. Bitte laden Sie die Batterien bzw. Akkus in ihren privaten Kellerabteilen oder in der Wohnung. Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme und zukünftige Beachtung.

d. E-Mobilität
Herr Honer fragt nach, ob Interesse an einer Ladestation für E-Autos besteht. Sein Mieter hat nämlich einen Hybrid und hätte gerne eine Steckdose für ein Langsamladen seines Autos.
Die Hausverwaltung erklärt ausführlich die rechtliche und bauliche Situation der Installation einer Gemeinschaftslösung und einer Einzellösung.

Alle Anwesenden stimmen der fachmännischen Installation einer Steckdose für das Laden eines E-Autos für Herrn Honer zu. Sämtliche Kosten, die mit der Umsetzung entstehen, werden vom Errichter – also von Herrn Honer – selber getragen. Die neue WEG-Novelle 2022 sieh vor, dass die Information über die Errichtung an alle Eigentümer übermittelt werden muss – was hiermit mittels Protokoll erfüllt wird. Eine Zustimmung der nicht anwesenden Eigentümer ist nicht zwingend erforderlich. **Kommt binnen 2 Monaten kein schriftlicher Widerspruch, gilt dies als stillschweigende Zustimmung (Zustimmungsfiktion).**

Einsprüche bitte schriftlich per Mail an Herrn Simon Honer
sh@cable-netcom.at

Im Zuge der Diskussion um Zustimmungen und Einzellösungen, fragt Herr Rebitzer an, ob man sich auch generell eine Installation einer Klimaanlage zustimmen soll. Hier wurden kleinere Bedenken in Bezug auf die Optik und die Lärmemfpindlichkeit ausgesprochen.
Bei der Installation eines Klimagerätes ist eine Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Je nachdem, ob das Gerät auf der Terrasse oder an der Fassade befestigt wird, benötigt es hierfür auch eine Bauanzeige bei der Gemeinde. Die Umsetzung, Bewilligungen und Zustimmungseinholung ist Aufgabe des Eigentümers. Gerne unterstützt die Hausverwaltung, indem Sie eine Unterschriftenliste und die Postanschriften der Eigentümer zur Verfügung stellt.

Das Thema wird vorerst nicht aktiv verfolgt, jedoch aufgrund der Klimawandel bedingten Wetterveränderungen, beobachtet.
Herr Rebitzer bittet, vor Tätigwerden eines Einzelnen, intern abzufragen, ob noch mehrere Interesse bekunden. So könne man sich zusammenschließen und die Kosten und den Aufwand teilen.

e. Versicherung
Herr Rebitzer und Herr Onder haben bedenken, dass im Falle einer Überschwemmung oder eines Hochwassers, die Hausgemeinschaft nicht ausreichend versichert ist. Die Beurteilung, ob eine Unterversicherung und eine Katastrophenversicherung sinnvoll ist, obliegt eines Versicherungsfachmannes oder eines Gutachters. Um hier ganz objektiv zu einer Beurteilung zu kommen, schlägt die Hausverwaltung vor, die Firma SV Schneider mit einem Gutachten über den Versicherungsschutz zu beauftragen. Anhand dieses Gutachtens können dann die weiteren Schritte besprochen werden.
Alle anwesenden Eigentümer stimmen dieser Vorgehensweise einstimmig zu.

f. Reinigung/Winterdienst/Grünflächenbetreuung
Familie Ondert meldet, dass es ihnen zu viel wird mit der Stiegenhausreinigung. Am liebsten würden sie es ganz abgeben, sind jedoch gerne mitbehilflich, wenn sich jemand aus der Hausgemeinschaft bereit erklärt, die Reinigungsarbeiten zu übernehmen.

Zu den Aufgaben zählen:
-1x wöchentlich Stiegenhaus kehren (14-tägig wischen) (+Handläufe)
- 1x wöchentlich Laubengänge kehren (14-tägig wischen)
- Fahrradraum, Tiefgaragengänge, Keller, Trockenraum bei Bedarf kehren
- Spinnweben entfernen
- Rigolen reinigen
- Müllplatz sauber halten

Wenn bis zum 31.12.2024 keine Rückmeldung an die Hausverwaltung oder an Fam. Ondert erfolgt, wird die Stiegenhausreinigung an eine externe Firma vergeben.

Der kollektive Winterdienst wird weiter in Eigenregie durchgeführt. Jeder Bewohner ist zur Mithilfe animiert – selbst wenn er oder sie gerade keinen Dienst laut Winterdienstplan hat. Zusammen geht's schneller und einfacher.

Die Grünflächenbetreuung bleibt wie gehabt.

g. Algenmax
Frau Gassner legt ein Flyer der Firma Algenmax vor. Diese Firma ist spezialisiert auf Fassadenwäsche. Die anwesenden Eigentümer finden auch, dass die Fassade sehr schmutzig ist. Die Hausverwaltung wird ein Angebot bei der Firma Algenmax für eine Fassadenreinigung einholen und mittels Umlaufbeschluss abfragen. Bei positiver Beschlussfassung werden Vergleichsangebote eingeholt und der Auftrag an den Bestbieter erteilt.

h. Müll
Herr Ondert bittet alle Bewohner des Hauses die Kartons zu zerkleinern, dass sie auch in die Container passen. Was davorsteht, wird nicht mitgenommen.
Ebenso werden die vermietenden Parteien daran erinnert, dass sie den Mietern einen Müllplan, die Hausordnung und den Winterdienstplan ordentlich übergeben, sodass es hier zu keinen Unstimmigkeiten innerhalb der Gemeinschaft kommt.

5. Allfälliges:
Bekanntgabe von Veränderungen:
Zur reibungslosen Kommunikation bitten wir Änderungen von Adressen, Rufnummern, Kontodaten etc. der Hausverwaltung mitzuteilen.

Wohnanlage und Top-Nr. bei Kommunikation angeben:
Bei Schriftverkehr mit der Hausverwaltung bitte immer Wohnanlage und Top-Nr. angeben. Dies erleichtert der Hausverwaltung die Zuordnung und beschleunigt zudem die Bearbeitung der Anliegen.

Brandschutz
Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass lt. Garagen- und Brandschutzverordnung auf den Stellplätzen in der Tiefgarage neben dem Fahrzeug selbst grundsätzlich nur ein Satz Reifen gelagert werden darf. Die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Papier, Kartons, Hausmüll, etc. ist nicht zulässig und ist dringend zu entfernen.
Die Stiegenhäuser im Haus dienen gleichzeitig als Fluchtwege. Diese müssen freigehalten werden und dürfen nicht durch abgestellte Gegenstände, Fahrräder, etc. verstellt werden. Diese Dinge müssen entfernt werden.
Das Abstellen von Hausmüll in den Stiegenhäusern ist ebenfalls nicht zulässig.
Im Schadensfall kann die Gebäudeversicherung hier die Leistung verweigern!

Wartungsfugen
Aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass Silikonfugen in den Wohnungen Wartungsfugen sind und regelmäßig zu prüfen und bei Bedarf zu erneuern sind. Verfärbungen, Risse und Schimmelspuren sind ein eindeutiges Zeichen, dass die Fugen ihre Lebensdauer erreicht haben und umgehend zu erneuern sind. Bei Nichtbeachtung kann hier Feuchtigkeit eindringen, die zu langwierigen Feuchtigkeitsschäden führen.
Empfehlen könnten wir als Handwerker Herrn Kristian Tadic – Tel.: 0676 4602514 – Mail.: k.tadic@gmx.at. Hinzuweisen sei in dem Zusammenhang, dass Reparaturen in den jeweiligen Tops von den Eigentümern selbst beauftragt und auch selbst bezahlt werden müssen.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern fürs Kommen und beendet die Eigentümerversammlung 19:10 Uhr.

RECHTSMITTELBELEHRUNG:

Da es sich bei allen besprochenen Angelegenheiten um Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung handelt, sind diese, sofern innerhalb einer einmonatigen Rechtsmittelfrist kein Einspruch bei Gericht eingelegt wird, rechtwirksam. Die Frist ist mit der Bekanntgabe (Übersendung, Zustellung im Hause), am 30.10.2024 in Gang gesetzt. Im Falle eines rechtzeitigen Einspruches entscheidet das Gericht, ob dieser Mehrheitsbeschluss genehmigt und damit rechtswirksam wird.

Hinweis zur Beschlussfassung:
Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist wie bisher entweder
a) die Mehrheit aller Miteigentumsanteile
oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung
b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.
Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG).
Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt.
Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung
„smart home" bauconsulting

Desiree Neyer

smart home
consulting

Protokoll der Eigentümerversammlung
EG Gießenstraße. 2, 6972 Fußach

16.03.2026/ dn

Datum: **10.03.2026**
Ort: **Bürogebäude Hefel, Terminal V, Wolfurterstraße 19, 6923 Lauterach**
Beginn: **17:30 Uhr**
Ende: **18:00 Uhr**

Anwesende und vertretene Eigentümer lt. Anwesenheitsliste: 1.942 / 3.730 Anteile = 52,06 %

Hausverwaltung: Desiree Neyer

Agenda:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Betriebskostenabrechnung / Reparaturfondsdotierung
3. Neuwahlen / Wiederwahlen
4. Belange des Hauses
   a. Müll und Hundekot
   b. Sandwechsel / Spielplatz / Sauberkeit
5. Allfälliges

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

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

Lt. vorliegender Anwesenheitsliste/Vollmachten:

Anwesend:	1.942 / 3.730 Anteile = 52,06 %
Nicht anwesend:	1.788 / 3.730 Anteile = 47,94%

Die Anwesenheitsliste und die Vollmachten liegen zur Einsichtnahme bei der Hausverwaltung auf.

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass bei Ehepartnern und Lebensgemeinschaften (wenn beide im Grundbuch eingetragen sind) beide Teile anwesend sein sollten/müssen. Ansonsten ist eine Vollmacht für den nicht anwesenden Teil mitzubringen. Bitte um Berücksichtigung bei zukünftigen Versammlungen.

2. Betriebskostenabrechnung /Reparaturfondsdotierung

Die Hausverwaltung steht für Fragen zur Betriebskostenabrechnung gerne zur Verfügung. Die Buchhaltungsunterlagen liegen bei der Hausverwaltung auf und können nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Reparaturfonds:

Da das Wirtschaftsjahr 2025 buchhalterisch noch nicht abgeschlossen ist, kann nur der vorläufige Stand des Reparaturfonds per 31.12.2025 bekannt gegeben werden.

Vorläufiger Stand Reparaturfonds per 31.12.2025: **€ 123.726,73**

Aufgrund der Novellierung zur Rücklagenbildung erfolgt die nächste Indexanpassung im Jahr 2026 von € 1,056 auf € 1,13 pro m² Nutzfläche.

Die Buchhaltung hat die Anpassung bereits in der Vorschreibung 2026 berücksichtigt.

Alle anwesenden Eigentümer stimmen der gesetzlichen Rücklagen-Vorschreibung einstimmig zu.

3. Neuwahlen/Wiederwahlen:

Rechnungsprüfer: Fabian Rebitzer
Silvio Nussbaumer

Die Hausverwaltung und die anwesenden Eigentümer bedanken sich bei den Rechnungsprüfern für die geleistete Tätigkeit und Ihren Einsatz.

Herr Rebitzer hat bereits im Vorfeld mitgeteilt, dass er das Amt des Rechnungsprüfers aus beruflichen Gründen gerne abgeben würde.
Im Rahmen der Versammlung erklärte sich keine anwesende Person bereit, die Rechnungsprüfung künftig gemeinsam mit Herrn Nussbaumer zu übernehmen. Interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer werden gebeten, sich bei Interesse an der Übernahme dieser Funktion bei der Hausverwaltung zu melden.

Derweilen bleiben die beiden Rechnungsprüfer Herr Rebitzer und Herr Nussbaumer.

Heizungswart alt: Daniel Müller
Heizungswart neu: Franz Onder

Da Herr Müller seine Wohnung verkauft hat, übernimmt freundlicherweise Herr Onder die Betreuung der Heizung.
Wer Herrn Onder unterstützen möchte, kann sich gerne bei der Hausverwaltung melden.
Herr Müller hat seinen Hausmeisterschlüssel bei der Versammlung an die Hausverwaltung retourniert.

Die Hausgemeinschaft und die Hausverwaltung bedanken sich bei Herrn Müller für sein Engagement für die Hausgemeinschaft und wünschen ihm für seine weitere Zukunft alles Gute.

4. Belange des Hauses:

a. Müll und Hundekot:

Die Hausverwaltung bittet um Sauberkeit beim Müllplatz. Leider kommt es immer wieder vor, dass falsche Müllsäcke oder Hundekotsäcke am Müllplatz deponiert werden.
Leider wird auch immer wieder Hundekot auf der Wiese festgestellt. Hundebesitzer sind dafür verantwortlich, diesen aufzunehmen und Verunreinigungen eigenständig zu entfernen.
Es wird gebeten, die Mülltrennung und die Entsorgung ordnungsgemäß vorzunehmen. Jede notwendige Sonderentsorgung durch die Reinigungsfirma wird der Hausgemeinschaft zusätzlich verrechnet.
Sollten entsprechende Beobachtungen gemacht werden, wird gebeten, diese entweder der Hausverwaltung zu melden oder die betreffenden Personen direkt darauf anzusprechen.
Vielen Dank für die Beachtung.

b. Sandwechsel / Spielplatz / Sauberkeit

Laut Spielplatzverordnung muss der Sand regelmäßig (jährlich) ausgetauscht werden. Die Hausverwaltung wird die entsprechenden Arbeiten veranlassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Spielplatz kein unnötiges Schreien stattfinden soll. Spiellärm ist selbstverständlich erlaubt, jedoch ist dauerhaftes Schreien kein Teil des Spielens und soll vermieden werden.
Außerdem wird gebeten, keine Steine in die Wiese zu werfen.
Liebe Eltern, bitte sprechen Sie auch mit Ihren Kindern darüber.

Um unnötige Verschmutzungen zu vermeiden, sollen die Schuhe vor dem Betreten der Anlage von gröberen Schmutzklumpen befreit werden.

Vermietende Eigentümer werden außerdem gebeten, diese Informationen entsprechend an ihre Mieter weiterzugeben.
Vielen Dank für die Beachtung.

5. Allfälliges:

Bekanntgabe von Veränderungen:
Zur reibungslosen Kommunikation bitten wir Änderungen von Adressen, Rufnummern, Kontodaten etc. der Hausverwaltung mitzuteilen.
Wohnanlage und Top-Nr. bei Kommunikation angeben:
Bei Schriftverkehr mit der Hausverwaltung bitte immer Wohnanlage und Top-Nr. angeben. Dies erleichtert der Hausverwaltung die Zuordnung und beschleunigt zudem die Bearbeitung der Anliegen.

Brandschutz

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass lt. Garagen- und Brandschutzverordnung auf den Stellplätzen in der Tiefgarage neben dem Fahrzeug selbst grundsätzlich nur ein Satz Reifen gelagert werden darf. Die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Papier, Kartons, Hausmüll, etc. ist nicht zulässig und ist dringend zu entfernen.

Die Stiegenhäuser im Haus dienen gleichzeitig als Fluchtwege. Diese müssen freigehalten werden und dürfen nicht durch abgestellte Gegenstände, Fahrräder, etc. verstellt werden. Diese Dinge müssen entfernt werden.

Das Abstellen von Hausmüll in den Stiegenhäusern ist ebenfalls nicht zulässig.

Im Schadensfall kann die Gebäudeversicherung hier die Leistung verweigern!

Wartungsfugen

Aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass Silikonfugen in den Wohnungen Wartungsfugen sind und regelmäßig zu prüfen und bei Bedarf zu erneuern sind. Verfärbungen, Risse und Schimmelspuren sind ein eindeutiges Zeichen, dass die Fugen ihre Lebensdauer erreicht haben und umgehend zu erneuern sind. Bei Nichtbeachtung kann hier Feuchtigkeit eindringen, die zu langwierigen Feuchtigkeitsschäden führen.

Empfehlen könnten wir als Handwerker Herrn Kristian Tadic – Tel.: 0676 4602514 – Mail.: k.tadic@gmx.at. Hinzuweisen sei in dem Zusammenhang, dass Reparaturen in den jeweiligen Tops von den Eigentümern selbst beauftragt und auch selbst bezahlt werden müssen.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei allen anwesenden Eigentümern fürs Kommen und beendet die Eigentümerversammlung 18:00 Uhr.

RECHTSMITTELBELEHRUNG:

Da es sich bei allen besprochenen Angelegenheiten um Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung handelt, sind diese, sofern innerhalb einer einmonatigen Rechtsmittelfrist kein Einspruch bei Gericht eingelegt wird, rechtwirksam. Die Frist ist mit der Bekanntgabe (Übersendung, Zustellung im Hause), am 16.03.2026 in Gang gesetzt. Im Falle eines rechtzeitigen Einspruches entscheidet das Gericht, ob dieser Mehrheitsbeschluss genehmigt und damit rechtswirksam wird.

Hinweis auf wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis:

Hiermit wird auf das wirtschaftliche und familiäre Naheverhältnis zwischen dem Bauträger (Hefel Immobilien GmbH) und der Hausverwaltung („smart home" bauconsulting GmbH) hingewiesen. Bei der Firma „smart home" bauconsulting GmbH handelt es sich um ein Tochterunternehmen der Hefel Immobilien Gruppe.

Hinweis zur Beschlussfassung:

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 1. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist wie bisher entweder
a) die Mehrheit aller Miteigentumsanteile
oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung
b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.
Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG).
Es wird gemäß § 24 Abs 4 Satz 4 WEG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer*innen an der Abstimmung nicht teilnimmt.
Vor diesem Hintergrund laden wir Sie herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung
„smart home" bauconsulting

Desiree Neyer

»smart home« bauconsulting GmbH • Wolfurterstraße 15
A-6923 Lauterach • T 05574 / 22569 • FN 138165i • ATU 55141705

smart home

Duplikat

[redacted]
Gießenstrasse 2
6972 Fußach

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	00020 0200 001 2026 7	Ihre Kundennummer:	00020 0200 001
Rechnungsdatum:	02.06.2026		
UID-Nr.:	ATU72017818	Objekt-Nr.:	20
Abrechnungsperiode:	**01.01.2025 bis 31.12.2025**		
Objekt:	6972 Fußach, Gießenstraße 2		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 200 / Top-Nr. W 20	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	[redacted]		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025
Verteilungsbasis: 3.774,00 Einheiten (Nutzwertanteile)
Ihr Anteil: 208,00 von 3.774,00 Einheiten, dies entspricht 5,5114 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	1.502,16	10,00 %			82,79		
Versicherung Gebäude	5.652,60	10,00 %			311,54		
Strom Allgemein	372,56	10,00 %			20,53		
Strom Garage	488,30	10,00 %			26,91		
Hausreinigung	12.200,16	10,00 %			672,40		
Verwaltungshonorar	9.249,12	10,00 %			509,76		
Lift Strom	208,01	10,00 %			11,46		
Lift Service	1.890,19	10,00 %			104,18		
Grünflächenpflege	1.023,95	10,00 %			56,43		
Kleinreparaturen / Wartungen	3.489,97	10,00 %			192,35		
Bankspesen - Spesen des Geldverkehrs	633,29	10,00 %			34,90		
Ergebnis Betriebskosten	36.710,31		5,5114 %	365/365	2.023,25	3.103,90	1.080,65

2. Betriebskosten Heizung

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		20,00 %			461,04		
Ergebnis Betriebskosten Heizung					461,04	0,00	-461,04

3. Betriebskosten Warmwasser

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 200 / Top-Nr. W 20

[redacted]

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		10,00 %			240,66		
Ergebnis Betriebskosten Warmwasser					240,66	0,00	-240,66

4. Betriebskosten Wasser

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		10,00 %			904,65		
Ergebnis Betriebskosten Wasser					904,65	0,00	-904,65

5. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 %	-64,66
Nettosumme Positionen 20,00 %	-461,04
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -64,66	-6,47
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -461,04	-92,21
Nachzahlung (Brutto)	**-624,38**

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge		3.103,90
Fakturierte Umsatzsteuer		310,39
Zwischensumme		3.414,29

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	3.629,60
Umsatzsteuer	-	409,06
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	4.038,66

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung		3.414,29
Summe Aufwand	-	4.038,66
Cent-Differenz		0,01
Abrechnungsergebnis		**-624,38**

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 624,38 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000000200200001N01 / CID: AT47ZZZ00000018781) zur jeweiligen Fälligkeit (10. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 200 / Top-Nr. W 20

[redacted]

Die Betriebskosten für Wohnungen und Parkflächen wurden separat berechnet.

Ihre BK-Abrechnung weist eine Nachzahlung aus, da Sie über ein aktives SEPA-Lastschriftmandat verfügen wird die Nachforderung innert 6 Wochen automatisch mit der laufenden monatlichen Vorschreibung der Betriebskosten eingezogen.

Sollten Sie die Akontierungsbeträge nicht laufend bzw. genau bezahlt haben, kann ein Saldo entstehen (Details siehe Personenkonto auf der Betriebskostenjahresabrechnung).
Die Belege liegen zur Einsicht bei der Hausverwaltung „smart home" bauconsulting GmbH nach Terminvereinbarung auf. Gegen Kostenersatz können auch Kopien der Belege angefordert werden.

Hinweis zu Ihrem Personenkonto:
Bei der Information zum aktuellen Saldo handelt es sich entweder um ein Guthaben oder einem Zahlungsrückstand der laufenden Vorschreibung (Akontierung) gemäß angeführtem Datum.
Hierbei wird in der fett dargestellten Zeile sowohl der Stand des Personenkontos, als auch das BK-Abrechnungsergebnis berücksichtigt.
Somit ist Ihr genauer Tagessaldo Ihres Personenkontos ersichtlich.

Information zum aktuellen Saldo

Aktueller Stand des Personenkontos (Rückstand)	-3.353,50
Abrechnungsergebnis wie dargestellt (Rückstand)	-624,38
Saldo per 25.06.2026 (Rückstand)	**-3.977,88**

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-3.629,60	-409,06
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	3.103,90	310,39
Summe/Differenz	-525,70	-98,67
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-69,41
Summe Vorsteuerabzug		**-168,08**

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 200 / Top-Nr. W 20

[redacted]

Rücklagenabrechnung für: Rücklage Allgemein

Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach
Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Betrag	-12.594,56
RG 458699514 - Schindler - Notstromakku erneuern	18.04.2025	-751,21	
RG RE-CM1790 - Algenmax - Fassadenputz	27.06.2025	-9.703,28	
RG 204197 - Micheluzzi - Putzschäden Fassadenwäsche	17.07.2025	-646,20	
RG 202400419 - ServicePlus - CNS Lochabdeckung	23.10.2025	-940,67	
RG 202501882 - Kilga - Schlaffseilschalter	05.11.2025	-330,70	
RG 202502039 - Kilga - Schlüsselschalter defekt	26.11.2025	-222,50	
Zwischensumme			-12.594,56
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-1.259,46
Summe Aufwände			-13.854,02

Erlöse

Erlöse Rücklage Allgemein		23.966,52
Bankspesen, Sollzinsen (erweitert)		280,70
Summe Erlöse		24.247,22

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2024		111.690,27
Saldo aus Abrechnungsperiode 2025	Summe	10.393,20
Aufwände	-13.854,02	
Erlöse	24.247,22	
Stand per 31.12.2025		**122.083,47**

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 200 / Top-Nr. W 20

[redacted]

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Rücklage Allgemein)

Anteilige Aufwände	**Anteil %**	**Summe**		**Anteil netto**		**Anteil USt**
Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt)	5,5114% von	12.594,56	entspricht	694,14	somit	69,41
davon zu versteuern mit 0% USt	5,5114% von	0,00	entspricht	0,00	somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	5,5114% von	12.594,56	entspricht	694,14	somit	69,41
Anteilige Erlöse	**Anteil %**	**Summe**		**Anteil netto**		**Anteil USt**
Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)	5,5114% von	24.247,22	entspricht	1.336,36	somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	5,5114% von	24.247,22	entspricht	1.336,36	somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	5,5114% von	0,00	entspricht	0,00	somit	0,00

Gesamtanteil

Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beträgt		122.083,47
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	5,5114% somit	6.728,50

Bitte beachten Sie, dass es sich bei der Rücklage samt Zinsen aus ihrer fruchtbringenden Anlage gem. § 31 WEG um ein Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft handelt, welches für künftige Aufwendungen der Liegenschaft gebunden ist. Ihr Anteil am Vermögensstand der Rücklage stellt eine informative Berechnung dar, um Ihnen Ihren fiktiven Anteil darzustellen, welchen Sie möglicherweise für Ihre Steuererklärung benötigen. Das Vermögen ist im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft und darf nicht ausbezahlt werden.

»smart home« bauconsulting GmbH • Wolfurterstraße 15
A-6923 Lauterach • T 05574 / 22569 • FN 138165i • ATU 55141705

smart home

Duplikat

[redacted]
Gießenstrasse 2
6972 Fußach

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	00020 5270 001 2026 6	Ihre Kundennummer:	00020 5270 001
Rechnungsdatum:	02.06.2026		
UID-Nr.:	ATU72017818	Objekt-Nr.:	20
Abrechnungsperiode:	**01.01.2025 bis 31.12.2025**		
Objekt:	6972 Fußach, Gießenstraße 2		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 5.270 / Top-Nr. Bes 3	Nutzungsart:	Carport
Einzelabrechnung für:	[redacted]		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025
Verteilungsbasis: 3.774,00 Einheiten (Nutzwertanteile)
Ihr Anteil: 12,00 von 3.774,00 Einheiten, dies entspricht 0,3180 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	1.502,16	20,00 %			4,78		
Versicherung Gebäude	5.652,60	20,00 %			17,97		
Strom Allgemein	372,56	20,00 %			1,18		
Strom Garage	488,30	20,00 %			1,55		
Hausreinigung	12.200,16	20,00 %			38,79		
Verwaltungshonorar	9.249,12	20,00 %			29,41		
Lift Strom	208,01	20,00 %			0,66		
Lift Service	1.890,19	20,00 %			6,01		
Grünflächenpflege	1.023,95	20,00 %			3,26		
Kleinreparaturen / Wartungen	3.489,97	20,00 %			11,10		
Bankspesen - Spesen des Geldverkehrs	633,29	20,00 %			2,01		
Ergebnis Betriebskosten	36.710,31		0,3180 %	365/365	116,72	92,00	-24,72

2. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 20,00 %	-24,72
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -24,72	-4,94
Nachzahlung (Brutto)	**-29,66**

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 5.270 / Top-Nr. Bes 3

[redacted]

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung		
Fakturierte Nettobeträge		92,00
Fakturierte Umsatzsteuer		18,40
Zwischensumme		110,40
Aufwand		
Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	116,72
Umsatzsteuer	-	23,34
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	140,06
Gesamtergebnis		
Summe Fakturierung		110,40
Summe Aufwand	-	140,06
Abrechnungsergebnis		**-29,66**

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 29,66 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000000200200001N01 / CID: AT47ZZZ00000018781) zur jeweiligen Fälligkeit (10. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Die Betriebskosten für Wohnungen und Parkflächen wurden separat berechnet.

Ihre BK-Abrechnung weist eine Nachzahlung aus, da Sie über ein aktives SEPA-Lastschriftmandat verfügen wird die Nachforderung innert 6 Wochen automatisch mit der laufenden monatlichen Vorschreibung der Betriebskosten eingezogen.

Sollten Sie die Akontierungsbeträge nicht laufend bzw. genau bezahlt haben, kann ein Saldo entstehen (Details siehe Personenkonto auf der Betriebskostenjahresabrechnung).
Die Belege liegen zur Einsicht bei der Hausverwaltung „smart home" bauconsulting GmbH nach Terminvereinbarung auf. Gegen Kostenersatz können auch Kopien der Belege angefordert werden.

Hinweis zu Ihrem Personenkonto:
Bei der Information zum aktuellen Saldo handelt es sich entweder um ein Guthaben oder einem Zahlungsrückstand der laufenden Vorschreibung (Akontierung) gemäß angeführtem Datum.
Hierbei wird in der fett dargestellten Zeile sowohl der Stand des Personenkontos, als auch das BK-Abrechnungsergebnis berücksichtigt.
Somit ist Ihr genauer Tagessaldo Ihres Personenkontos ersichtlich.

Information zum aktuellen Saldo

Aktueller Stand des Personenkontos (Rückstand)	0,00
Abrechnungsergebnis wie dargestellt (Rückstand)	-29,66
Saldo per 25.06.2026 (Rückstand)	**-29,66**

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-116,72	-23,34
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	92,00	18,40
Summe/Differenz	-24,72	-4,94
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		
Summe Vorsteuerabzug		**-4,94**

[redacted]

Rücklagenabrechnung für: Rücklage Allgemein

Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach
Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Betrag	-12.594,56
RG 458699514 - Schindler - Notstromakku erneuern	18.04.2025	-751,21	
RG RE-CM1790 - Algenmax - Fassadenputz	27.06.2025	-9.703,28	
RG 204197 - Micheluzzi - Putzschäden Fassadenwäsche	17.07.2025	-646,20	
RG 202400419 - ServicePlus - CNS Lochabdeckung	23.10.2025	-940,67	
RG 202501882 - Kilga - Schlaffseilschalter	05.11.2025	-330,70	
RG 202502039 - Kilga - Schlüsselschalter defekt	26.11.2025	-222,50	
Zwischensumme			-12.594,56
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-1.259,46
Summe Aufwände			-13.854,02

Erlöse

Erlöse Rücklage Allgemein	23.966,52
Bankspesen, Sollzinsen (erweitert)	280,70
Summe Erlöse	24.247,22

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2024		111.690,27
Saldo aus Abrechnungsperiode 2025	Summe	10.393,20
Aufwände	-13.854,02	
Erlöse	24.247,22	
Stand per 31.12.2025		**122.083,47**

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 5.270 / Top-Nr. Bes 3

[redacted]

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Rücklage Allgemein)

Anteilige Aufwände	**Anteil %**	**Summe**		**Anteil netto**		**Anteil USt**
Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt)	0,3180% von	12.594,56	entspricht	40,05	somit	
davon zu versteuern mit 0% USt	0,3180% von		entspricht		somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,3180% von		entspricht		somit	
Anteilige Erlöse	**Anteil %**	**Summe**		**Anteil netto**		**Anteil USt**
Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)	0,3180% von	24.247,22	entspricht	77,10	somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	0,3180% von	24.247,22	entspricht	77,10	somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,3180% von	0,00	entspricht	0,00	somit	0,00

Gesamtanteil

Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beträgt		122.083,47
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	0,3180% somit	388,18

Bitte beachten Sie, dass es sich bei der Rücklage samt Zinsen aus ihrer fruchtbringenden Anlage gem. § 31 WEG um ein Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft handelt, welches für künftige Aufwendungen der Liegenschaft gebunden ist. Ihr Anteil am Vermögensstand der Rücklage stellt eine informative Berechnung dar, um Ihnen Ihren fiktiven Anteil darzustellen, welchen Sie möglicherweise für Ihre Steuererklärung benötigen. Das Vermögen ist im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft und darf nicht ausbezahlt werden.

»smart home« bauconsulting GmbH • Wolfurterstraße 15
A-6923 Lauterach • T 05574 / 22569 • FN 138165i • ATU 55141705

smart home

Duplikat

[redacted]
Gießenstrasse 2
6972 Fußach

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	00020 5290 001 2026 6	Ihre Kundennummer:	00020 5290 001
Rechnungsdatum:	02.06.2026		
UID-Nr.:	ATU72017818	Objekt-Nr.:	20
Abrechnungsperiode:	**01.01.2025 bis 31.12.2025**		
Objekt:	6972 Fußach, Gießenstraße 2		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 5.290 / Top-Nr. Bes12	Nutzungsart:	Carport
Einzelabrechnung für:	[redacted]		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.01.2025 bis 31.12.2025
Verteilungsbasis:	3.774,00 Einheiten (Nutzwertanteile)
Ihr Anteil:	2,00 von 3.774,00 Einheiten, dies entspricht 0,0530 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	1.502,16	20,00 %			0,80		
Versicherung Gebäude	5.652,60	20,00 %			3,00		
Strom Allgemein	372,56	20,00 %			0,20		
Strom Garage	488,30	20,00 %			0,26		
Hausreinigung	12.200,16	20,00 %			6,47		
Verwaltungshonorar	9.249,12	20,00 %			4,90		
Lift Strom	208,01	20,00 %			0,11		
Lift Service	1.890,19	20,00 %			1,00		
Grünflächenpflege	1.023,95	20,00 %			0,54		
Kleinreparaturen / Wartungen	3.489,97	20,00 %			1,85		
Bankspesen - Spesen des Geldverkehrs	633,29	20,00 %			0,34		
Ergebnis Betriebskosten	36.710,31		0,0530 %	365/365	19,47	82,85	63,38

2. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 20,00 %	63,38
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 63,38	12,68
Guthaben (Brutto)	**76,06**

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 5.290 / Top-Nr. Bes12

[redacted]

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung		
Fakturierte Nettobeträge		82,85
Fakturierte Umsatzsteuer		16,57
Zwischensumme		99,42
Aufwand		
Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	19,47
Umsatzsteuer	-	3,89
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	23,36
Gesamtergebnis		
Summe Fakturierung		99,42
Summe Aufwand	-	23,36
Abrechnungsergebnis		**76,06**

Die Betriebskosten für Wohnungen und Parkflächen wurden separat berechnet.

Ihre BK-Abrechnung weist ein Guthaben aus, da Sie über ein aktives SEPA-Lastschriftmandat verfügen, wird das Guthaben innert 6 Wochen automatisch mit der laufenden monatlichen Vorschreibung der Betriebskosten gegenverrechnet.

Sollten Sie die Akontierungsbeträge nicht laufend bzw. genau bezahlt haben, kann ein Saldo entstehen (Details siehe Personenkonto auf der Betriebskostenjahresabrechnung).
Die Belege liegen zur Einsicht bei der Hausverwaltung „smart home" bauconsulting GmbH nach Terminvereinbarung auf. Gegen Kostenersatz können auch Kopien der Belege angefordert werden.

Hinweis zu Ihrem Personenkonto:
Bei der Information zum aktuellen Saldo handelt es sich entweder um ein Guthaben oder einem Zahlungsrückstand der laufenden Vorschreibung (Akontierung) gemäß angeführtem Datum.
Hierbei wird in der fett dargestellten Zeile sowohl der Stand des Personenkontos, als auch das BK-Abrechnungsergebnis berücksichtigt.
Somit ist Ihr genauer Tagessaldo Ihres Personenkontos ersichtlich.

Information zum aktuellen Saldo

Aktueller Stand des Personenkontos (Rückstand)	0,00
Abrechnungsergebnis wie dargestellt (Guthaben)	76,06
Saldo per 25.06.2026 (Guthaben)	**76,06**

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-19,47	-3,89
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	82,85	16,57
Summe/Differenz	63,38	12,68
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		
Summe Umsatzsteuerschuld		**12,68**

[redacted]

Rücklagenabrechnung für: Rücklage Allgemein

Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach
Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Betrag	-12.594,56
RG 458699514 - Schindler - Notstromakku erneuern	18.04.2025	-751,21	
RG RE-CM1790 - Algenmax - Fassadenputz	27.06.2025	-9.703,28	
RG 204197 - Micheluzzi - Putzschäden Fassadenwäsche	17.07.2025	-646,20	
RG 202400419 - ServicePlus - CNS Lochabdeckung	23.10.2025	-940,67	
RG 202501882 - Kilga - Schlaffseilschalter	05.11.2025	-330,70	
RG 202502039 - Kilga - Schlüsselschalter defekt	26.11.2025	-222,50	
Zwischensumme			-12.594,56
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-1.259,46
Summe Aufwände			-13.854,02

Erlöse

Erlöse Rücklage Allgemein	23.966,52
Bankspesen, Sollzinsen (erweitert)	280,70
Summe Erlöse	24.247,22

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2024		111.690,27
Saldo aus Abrechnungsperiode 2025	Summe	10.393,20
Aufwände	-13.854,02	
Erlöse	24.247,22	
Stand per 31.12.2025		**122.083,47**

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2025 bis 31.12.2025
Abrechnungseinheit: Gießenstraße 2, 6972 Fußach; BE-Nr. 5.290 / Top-Nr. Bes12

[redacted]

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Rücklage Allgemein)

Anteilige Aufwände	**Anteil %**	**Summe**		**Anteil netto**		**Anteil USt**
Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt)	0,0530% von	12.594,56	entspricht	6,67	somit	
davon zu versteuern mit 0% USt	0,0530% von		entspricht		somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,0530% von		entspricht		somit	
Anteilige Erlöse	**Anteil %**	**Summe**		**Anteil netto**		**Anteil USt**
Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)	0,0530% von	24.247,22	entspricht	12,85	somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	0,0530% von	24.247,22	entspricht	12,85	somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,0530% von	0,00	entspricht	0,00	somit	0,00

Gesamtanteil

Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beträgt		122.083,47
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	0,0530% somit	64,70

Bitte beachten Sie, dass es sich bei der Rücklage samt Zinsen aus ihrer fruchtbringenden Anlage gem. § 31 WEG um ein Sondervermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft handelt, welches für künftige Aufwendungen der Liegenschaft gebunden ist. Ihr Anteil am Vermögensstand der Rücklage stellt eine informative Berechnung dar, um Ihnen Ihren fiktiven Anteil darzustellen, welchen Sie möglicherweise für Ihre Steuererklärung benötigen. Das Vermögen ist im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft und darf nicht ausbezahlt werden.

»smart home« bauconsulting GmbH • Wolfurterstraße 15
A-6923 Lauterach • T 05574 / 22569 • FN 138165i • ATU 55141705

smart home

[redacted]
Gießenstrasse 2
6972 Fußach

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00020 0200 001 2026 3	Ihre Kundennummer:	00020 0200 001
Rechnungdatum:	02.06.2026		
UID-Nr.:	ATU72017818	Ext. Kennung:	200
Gültig ab:	**01.07.2026** bis auf weiteres		
Objekt:	Gießenstraße 2, 6972 Fußach		
Objekt-Nr.:	20	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandeinheit:	BE-Nr. 200 / Top-Nr. W 20		

Zahlen mit Code

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Juli bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: [redacted]

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Rücklage Allgemein	Nutzwertanteile	208		0,00 %	€	117,34
Betriebskosten				10,00 %	€	320,00
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	117,34
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€	320,00
Umsatzsteuer 10,00 %					€	32,00
Summe					€	**469,34**

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 469,34 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000000200200001N01 / CID: AT47ZZZ00000018781) zur jeweiligen Fälligkeit (10. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der Dornbirner Sparkasse Bank AG (IBAN: AT24 2060 2000 0152 2408; BIC: DOSPAT2D).

(c) ITS - Immobilien Treuhand Software

»smart home« bauconsulting GmbH • Wolfurterstraße 15
A-6923 Lauterach • T 05574/22569 • FN 138165i • ATU 55141705

smart home

[redacted]
Gießenstrasse 2
6972 Fußach

Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00020 5270 001 2026 1	Ihre Kundennummer:	00020 5270 001
Rechnungdatum:	04.12.2025		
UID-Nr.:	ATU72017818	Ext. Kennung:	5270
Gültig ab:	**01.01.2026** bis auf weiteres		
Objekt:	Gießenstraße 2, 6972 Fußach		
Objekt-Nr.:	20	Nutzungsart:	Carport
Bestandeinheit:	BE-Nr. 5270 / Top-Nr. Bes 3		

Zahlen mit Code

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: [redacted]

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Rücklage Allgemein	Nutzwertanteile	12		0,00 %	€	6,77
Betriebskosten				20,00 %	€	8,00
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	6,77
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	8,00
Umsatzsteuer 20,00 %					€	1,60
Summe					€	**16,37**

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 16,37 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000000200200001N01 / CID: AT47ZZZ00000018781) zur jeweiligen Fälligkeit (10. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der Dornbirner Sparkasse Bank AG (IBAN: AT24 2060 2000 0152 2408; BIC: DOSPAT2D).

(c) ITS - Immobilien Treuhand Software

»smart home« bauconsulting GmbH • Wolfurterstraße 15
A-6923 Lauterach • T 05574 / 22569 • FN 138165i • ATU 55141705

smart home

[redacted]
Gießenstrasse 2
6972 Fußach

Duplikat der Rechnung

Zahlen mit Code

Rechnung-Nr.:	00020 5290 001 2026 1	Ihre Kundennummer:	00020 5290 001
Rechnungdatum:	04.12.2025		
UID-Nr.:	ATU72017818	Ext. Kennung:	5290
Gültig ab:	**01.01.2026** bis auf weiteres		
Objekt:	Gießenstraße 2, 6972 Fußach		
Objekt-Nr.:	20	Nutzungsart:	Carport
Bestandeinheit:	BE-Nr. 5290 / Top-Nr. Bes12		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: [redacted]

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz		Betrag
Rücklage Allgemein	Nutzwertanteile	2		0,00 %	€	1,13
Betriebskosten				20,00 %	€	8,00
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	1,13
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	8,00
Umsatzsteuer 20,00 %					€	1,60
Summe					€	**10,73**

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 10,73 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000000200200001N01 / CID: AT47ZZZ00000018781) zur jeweiligen Fälligkeit (10. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der Dornbirner Sparkasse Bank AG (IBAN: AT24 2060 2000 0152 2408; BIC: DOSPAT2D).

(c) ITS - Immobilien Treuhand Software

Gemeinschaftsordnung

für die Wohnanlage „Gießenstraße 2“ in 6972 Fußach

Die unterzeichneten Miteigentümer beschließen hiermit die folgende Gemeinschaftsordnung:

1. Allgemeines

1.1 Das Rechtsverhältnis zwischen den einzelnen Miteigentümern wird durch das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes sowie durch den Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung, die in der 2. Miteigentümerversammlung beschlossen werden sollte, geregelt.

1.2 Mit der Unterfertigung dieser Gemeinschaftsordnung erklären die Wohnungseigentümer auch gleichzeitig, mit den getroffenen Änderungen im Laufe der Bauzeit voll und ganz einverstanden zu sein und diese gleichzeitig für verbindlich zu erklären. Abgeltungen zwischen den einzelnen Eigentümern wie auch zwischen der Firma Hefel Wohnbau Aktiengesellschaft, Lauterach und den einzelnen Eigentümern aus diesem Grunde werden somit ausgeschlossen.

1.3 Jeder Miteigentümer ist bei Übertragung oder Überlassung seiner Rechte in jedem Falle verpflichtet, seine Rechtsnachfolger oder Nutzungsberechtigten zu binden, sich dieser GO und allen damit zusammenhängenden Verpflichtungen zu unterwerfen und bei Weitergabe an dritte Personen und Unternehmen diese wiederum zu binden, die Verpflichtungen weiterzugeben

1.4 Das Wohnungseigentumsobjekt Gießenstraße 2 wurde auf den Gst.-Nrn. 1447, 1453, 1454, 1457 und 1458, EZ 312 Grundbuch Fußach errichtet. Alle individuell nutzbaren Flächen stehen im Wohnungseigentum der gesamten Miteigentümer. Zu den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten gehören sämtliche lt. dem Nutzwertgutachten vom gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing. Michael Brandl zugeteilten Flächen.

1.5 Die im Wohnungseigentum befindlichen Wohnungen dienen ausschließlich der Nutzung zu Wohnzwecken. Wird eine Wohnung zu anderen Zwecken verwendet, so hat der betreffende Miteigentümer dafür zu sorgen, dass sämtliche andere Miteigentümer keinerlei Schaden - sei es aus Gründen verstärkter Verschmutzung oder aus erhöhter Abnützung der allgemeinen Teile der Anlage oder aus anderen, nicht festgelegten Gründen – aus dieser Nutzungsänderung ziehen. So wird festgestellt, dass zB die Ausübung eines Gewerbebetriebes oder einer sonstigen beruflichen Tätigkeit in der Wohnung nur insoweit gestattet ist, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist, als durch eine Wohnung und dass durch eine solche Nutzungsänderung auftretende erhöhte Aufwendungen bei den Allgemeinkosten vom betreffenden Miteigentümer ein entsprechender zusätzlicher Kostenbetrag zu leisten ist, wie er von der Hausverwaltung nach hiefür bestehenden allgemeinen Richtlinien festgesetzt wird.

Eine Vermietung zu Fremdenverkehrszwecken stellt eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung dar und ist daher nicht gestattet (OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h.)

2. Allgemeines

2.1 Das ausschließliche Wohnungseigentum umfasst folgende Teile:

2.1.1 Die Gesamtinnenfläche der durch die Außen- und Wohnungstrennwände begrenzten Räume, einschließlich der dazugehörenden Balkone, Loggien und Terrassen, samt Wand- und Deckenverputz bzw. Wand– und Deckenverkleidungen, Tapeten, Fliesen und Fußbodenbelag, einschließlich Unterkonstruktion, jedoch ohne die tragenden Teile;

2.1.2 die in den bezeichneten Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;

2.1.3 die Innenseiten der Fensterkonstruktionen, Fensterbänke, innenliegende Rollladen und zu den Räumen gehörende Türen samt Zargen bzw. Türstöcken, mit Ausnahme der Außenseite der Wohnungseingangstüre;

2.1.4 die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, sowie Zentralheizungskörper bzw. die Fußbodenheizung.

2.1.5 die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, Gas, elektrischen Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit (ausgenommen Durchgangsleitungen und Kamine), dazugehörende Zähler und Messeinrichtungen (auch wenn sie sich außerhalb der Wohneinheit befinden), sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen, die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseinheit an;

2.1.6
die nicht unter Punkt 2.1.1 bis 2.1.5 genannten, gemäß Parifizierungsgutachten mit dem Wohnungseigentum verbundenen Teile wie Keller, Abstellräume, Garagen, Gartenteile und dgl.;

2.2 Alle Teile des Gebäudes, die sich nicht gem. Abs. 1 im ausschließlichen Wohnungseigentum befinden, stehen allen Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

2.3 Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seinen Wohnungseigentumsanteil ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz Rechte Dritter oder dieser GO entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit, das architektonische sowie ästhetische Bild und die Konzeption der Wohnungseigentumsanlage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Alle Teile, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, sind allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

Es ist keinem Miteigentümer gestattet, sich außerhalb seines Wohnungseigentumes Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, zu schaffen und diese zu benützen. Es ist insbesondere auch nicht gestattet, solche Räume auch nur kurzfristig in Sondernutzung zu nehmen (zB Ablagerungen auf allg. Parkplätzen, etc.)

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinsame Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Hausverwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.

Jeder Miteigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies gilt auch dann, wenn der Schaden durch seine Angehörigen, Dienstnehmer, Pächter, Mieter, Untermieter, Besucher, Kunden, Lieferanten oder sonstige Personen, die ihn in seinem Willen aufsuchen oder sich in der Wohnungseigentumseinheit aufhalten, verursacht werden.

2.5 Bei der Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte, sei es durch Vermietung (eine Vermietung zu Fremdenverkehrszwecken stellt eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung dar und ist daher nicht gestattet - OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h.), Verpachtung oder auf eine andere Art, bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser GO voll gebunden und für Handlungen des Dritten voll verantwortlich. Der Wohnungseigentümer ist ferner verhalten, Verstöße gegen die GO als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben oder wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Wohnungseigentum zu entfernen.

2.6 Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, bei beabsichtigter Veräußerung seines Wohnungseigentumsanteiles die Hausverwaltung rechtzeitig zu unterrichten und dieser Name und Anschrift des Erwerbers sowie Zeitpunkt des Besitzüberganges mitzuteilen, außerdem ist er verpflichtet Änderungen gegenüber der Parifizierung den künftigen Käufern mitzuteilen. Bis zur schriftlichen Erklärung des Erwerbes, sich den Bestimmungen dieser GO zu unterwerfen und ab dem vom Veräußerer genannten Stichtag, alle mit dem Objekt verbundenen Lasten zu tragen, haftet der Veräußerer weiterhin für Lasten und die Einhaltung dieser GO durch den Erwerber.

2.7 Jede bauliche Veränderung des Wohnungseigentums sowie Veränderungen an den Außenfassaden, Außenfenstern sowie Jalousien, seien es auch nur Farbänderungen, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung sämtlicher Miteigentümer durchgeführt werden. Die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen, Jalousien, Markisen, Fahnenhaltern oder Antennen bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der übrigen Miteigentümer.

3. Versicherungen

3.1 Für die Wohnanlage wurde vom Errichter für alle Miteigentümer ein Versicherungsvertrag abgeschlossen (siehe auch Pkt. „Versicherung" des abgeschlossenen Kaufvertrages), der folgende Deckungen umfasst:

- Gebäudehaftpflichtversicherung
- Gebäudefeuerversicherung
- Leitungswasserschadenversicherung
- Sturmschadenversicherung
- Glasbruchversicherung

4. Aufwendungen für die Liegenschaft

4.1 Jeder Miteigentümer hat allein zu tragen:

4.1.1 Die Kosten der Reparaturen und sonstigen Maßnahmen an den im ausschließlichen Wohnungseigentum stehenden Teilen, sowie die Kosten der Reparaturen an der seine Wohnung abschließenden Eingangstüre, den innenliegenden Fensterteilen, der Rollläden, Jalousien und Markisen.

4.1.2 Alle getrennt veranlagten Abgaben, Steuern und Gebühren.

4.1.3 Die betreffenden, auf seinem Zähler gemessenen Kosten und Gebühren für Strom, Telefon sowie aller anderen Kommunikationsgeräte, Wasser, Heizung und Internetgebühren, etc.

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

4.1.5 Jeder Eigentümer einer Wohnungseinheit ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen, einschließlich etwaiger Schönheitsreparaturen, selbst vorzunehmen.

4.1.6 Der Hausverwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, sofern dies in seinen Aufgabenbereich fällt, die Erfüllung dieser Verpflichtung laufend zu überwachen und zu diesem Zwecke nach vorheriger Anmeldung und nicht zur Unzeit die vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu besichtigen.

4.1.7 Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Hausverwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Miteigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des betreffenden Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt, wenn Gefahr in Verzug ist.

4.1.8 Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind vom betreffenden Wohnungseigentümer den Geschädigten zu ersetzen.

4.2 Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, den auf ihn entfallenden Anteil an den Kosten des Gesamtobjektes zu tragen.

Zu diesen Kosten zählen u.a.:

4.2.1 Die angemessene Versicherung für Feuer, Haftpflicht, Leitungswasser und Sturmschaden, sowie zusätzlich Glasbruch, Kosten Verwaltung, etc.

4.2.2 Die Kosten der Erhaltung und Instandhaltung, einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum.

4.2.3 Die allgemeinen Betriebskosten wie zB Grundsteuer, Müllabfuhr, Kanalbenützungsgebühren, Reinigung von asphaltierten Allgemeinflächen, Pflege von Grünanlagen, Spielplatz und sonstigen allgemeinen Grundflächen, Schneeräumung, etc.

4.3 Die Aufteilung der vor genannten gemeinschaftlichen Kosten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (außer es werden anderslautende Vereinbarungen geschlossen oder schriftlich festgelegt). Die Abänderung eines Aufteilungsschlüssels ist jederzeit einstimmig möglich.

4.4 Alle genannten Kosten sind nach Maßgabe des jährlich aufgestellten Wirtschaftsplanes zu je 1/12 des voraussichtlichen Jahresbetrages nach Anforderung der Hausverwaltung spätestens bis zum Zehnten eines jeden Monats im Vorhinein zu entrichten. Die Abrechnung aller Kosten erfolgt jeweils für das Kalenderjahr. Abrechnungsdifferenzen sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung zur Zahlung fällig.

4.5
Der Verwalter ist berechtigt, die für eine ordnungsgemäße Instandhaltung erforderlichen Service-Verträge abzuschließen.

5. Hausordnung

5.1 Alle Miteigentümer unterwerfen sich einer durch die Miteigentümerversammlung mit Mehrheit zu beschließenden Hausordnung.

5.2 Jede Ergänzung oder Abänderung der einmal beschlossenen Hausordnung ist nur dann möglich, wenn diese die Miteigentümerversammlung mit Mehrheit, gemessen nach Miteigentumsanteilen, beschließt.

6. Bestellung der Verwaltung

6.1 Die Miteigentümer kommen überein, ständig einen Verwalter zu bestellen. Der Verwalter hat je nach dem Willen der Miteigentümer, entweder die gesamte ordentliche Verwaltung oder nur die kaufmännische Verwaltung zu besorgen.

7. Sonstige Bestimmungen

7.1. Die Änderung oder Ergänzung der Gemeinschaftsordnung kann nur einstimmig erfolgen.

7.2. Soweit allgemeine Teile der Liegenschaft, die zur gemeinsamen Benützung bestimmt sind, mit stillschweigender Zustimmung aller Wohnungseigentümer von einzelnen Eigentümern für sich beansprucht werden, kann daraus von den betreffenden Eigentümern kein Rechtsanspruch abgeleitet werden und bedeutet dies für die übrigen Eigentümer keinen dauernden Verzicht.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Sollte eine Bestimmung dieser GO aus irgendeinem Grunde rechtsunwirksam sein, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hievon nicht berührt sein. Die GO ist so auszulegen, dass Ihrem Sinne entsprochen wird.

8.2 Ergänzungen zu dieser GO, deren Abänderung in einzelnen oder allen Teilen, bedarf der Schriftform und der Zustimmung aller Miteigentümer.

8.3 Gerichtsstand für alle Ansprüche aus dieser GO ist das für Fußach zuständige BG.

.....	.....	.....
Ort/Datum	*Topnummer*	*Unterschriften der Wohnungseigentümer*

Winterdienst 2025 - 2026

Bitte die **Laubengänge** sowie die **Zugänge** inklusive der **Tiefgaragen-einfahrt** und dem **Müllplatz** schnee- und eisfrei halten.
Achtung: Parteien die Parkplätze im Freigelände benutzen, müssen diese selbst frei machen. Schneeschaufeln und Auftaumittel befinden sich im Trockenraum. Bitte das hochwirksame Auftaumittel sparsam verwenden. **Bei starkem Schneefall bitten wir alle Hausparteien um Mithilfe bei der Schneeräumung.**

KW 45	03. 11. - 9. 11. 2025	W 6 / W 7
KW 46	10. 11. - 16. 11. 2025	W 8 / W 9
KW 47	17. 11. - 23. 11. 2025	W 10 / W 11
KW 48	24. 11. - 30. 11. 2025	W 12 / W 13
KW 49	01. 12. - 07. 12. 2025	W 14 / W 15
KW 50	08. 12. - 14. 12. 2025	W 16 / W 17
KW 51	15. 12. - 21. 12. 2025	W 19 / W 20
KW 52	22. 12. - 28. 12. 2025	W 21 / W 22
KW 1	29.12. - 04.01. 2026	W 1 / W 2
KW 2	05. 01. - 11. 01. 2026	W 3 / W 4
KW 3	12. 01. - 18. 01. 2026	W 5 / W 18
KW 4	19. 01. - 25. 01. 2026	W 6 / W 7
KW 5	26. 01. - 01. 02. 2026	W 8 / W 9
KW 6	02. 02. - 08. 02. 2026	W 10 / W 11
KW 7	09. 02. - 15. 02. 2026	W 12 / W 13
KW 8	16. 02. - 22. 02. 2026	W 14 / W 15
KW 9	23. 02. - 01. 03. 2026	W 16 / W 17
KW 10	02. 03. - 08. 03. 2026	W 19 / W 20
KW 11	09. 03. - 15. 03. 2026	W 21 / W 22
KW 12	16. 03. - 22. 03. 2026	W 1 / W 2
KW 13	23. 03. - 29. 03. 2026	W 3 / W 4
KW 14	30. 03. - 05. 04. 2026	W 5 / W 18