

Immobilienbewertung

Digitale Ausfertigung

**Wohnungseigentumseinheit GR 1 (Geschäftsräumlichkeit) und
Wohnungseigentumseinheit GR 2 (Geschäftsräumlichkeit)
Kaiser-Franz-Josef-Straße 48
6890 Lustenau**

EZ 6020

**B lfd. Nr. 47, Wohnungseigentum an GR 1, 2280/28000-Anteile
B lfd. Nr. 48, Wohnungseigentum an GR 2, 1104/28000-Anteile**

**Katastralgemeinde 92005 Lustenau
Bezirksgericht Dornbirn**

**Exekutions-/Versteigerungsverfahren
Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 1249/24h**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftraggeber/in	4
1.2. Betreibende Partei	4
1.3. Verpflichtete Partei	4
1.4. Auftrag	4
1.5. Immobilien	5
1.6. Bewertungsstichtag	5
1.7. Preisbasis	5
1.8. Eigentümer	5
2. Erklärung des Sachverständigen	5
3. Bewertungsgrundlagen	6
4. Befund – Liegenschaftsbeschreibung	7
4.1. Grundstücksbeschreibung	7
4.1.1. Gefahrenzone	8
4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur	10
4.1.3. Form und Topographie des Grundstückes	11
4.1.4. Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas	11
4.2. Baubeschreibung	12
4.2.1. Außenanlagen	29
4.2.2. Heizung / Warmwasser	29
4.2.3. Energieausweis	29
4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten und Grundrisse	30
4.2.5. Zubehör	33
4.2.6. Gebühren / Abgaben	33
4.2.7. Hausverwaltung	33
4.2.8. Betriebskosten / Reparaturfonds / Gebäudeinstandhaltung	33
4.3. Rechte und Lasten	34
4.4. Nutzung / Vermietung	35
5. Gutachten / Bewertung	35
5.1. Berechnung Grundstückswert	36
5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten	39
5.3. Berechnung Sachwerte	45
5.4. Berechnung Ertragswerte	46
6. Zusammenfassung / Werte	48
7. Beilagen	49
7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 6020, B lfd. Nr. 47 und 48, KG 92005 Lustenau	50

7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung aus dem Bauakt, 1966	53
7.3. Beilage SV 3, Betriebskostenvorschreibung GR 1, 2024	58
7.4. Beilage SV 4, Betriebskostenvorschreibung Garage Nr. 3 (WE-Zubehör GR 1), 2024	59
7.5. Beilage SV 5, Betriebskostenvorschreibung GR 2, 2024	60
7.6. Beilage SV 6, Betriebskostenabrechnung GR 1, 2023	61
7.7. Beilage SV 7, Betriebskostenabrechnung Garage Nr. 3 (WE-Zubehör zu GR 1), 2023	63
7.8. Beilage SV 8, Betriebskostenabrechnung GR 2, 2023	65
7.9. Beilage SV 9, Rücklagenabrechnungen, 2023	67
7.10. Beilage SV 10, Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.03.2022, ohne Beilagen.....	69
7.11. Beilage SV 11, Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.09.2022, ohne Beilagen.....	74
7.12. Beilage SV 12, Kostenzusammenstellung Sanierung, Stand 26.06.2024	81
7.13. Beilage SV 13, Mietvertrag Hadiye Gaye – Vega GmbH, 2023	82

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber/in

Bezirksgericht Dornbirn
Kapuzinergasse 12
6850 Dornbirn

AZ 25 E 1249/24h

1.2. Betreibende Partei

WEG EZ 6020 GB 92005 Lustenau
Kaiser-Franz-Josef-Straße 48
6890 Lustenau

vertreten durch:

Rechtsanwälte
Dr. Ralph Vetter und Dr. Andreas Fritsch
Kaiser-Franz-Josef-Straße 4
6890 Lustenau

1.3. Verpflichtete Partei

Frau
Hadiye Gaye
Herrenriedsiedlung 23a
6845 Hohenems

1.4. Auftrag

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung der Werte der Wohnungseigentumseinheiten GR 1 (Geschäftsräumlichkeit) und GR 2 (Geschäftsräumlichkeit), Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau, verbüchert in EZ 6020, B lfd. Nr. 47 und 48, KG 92005 Lustenau, im Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 1249/24h.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unberücksichtigt bei der Wertermittlung bleibt der Zeitfaktor, wodurch der Wert sowohl unterschritten (unbedingter rascher Verkauf) als auch überschritten werden kann, wenn genügend Zeit für den Verkauf vorhanden ist.

Die mit dem Gebäude verbundenen Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, eingebaute Elektroanlagen und eingebaute Beleuchtungskörper etc. sind in der Bewertung enthalten. Das vorhandene Zubehör (z. B. Einbauküche mit Elektrogeräten, eingebaute Badezimmerelemente etc.) wird bei Werthaltigkeit eigens in der Bewertung berücksichtigt. Das freistehende Mobiliar und Inventar wie z. B. Bürotisch mit Stühlen, freistehende Elektrogeräte etc. und das Büro-/Geschäftsinventar sind nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

1.5. Immobilien

- 1) Wohnungseigentumseinheit GR 1 (Geschäftsräumlichkeit)
Kaiser-Franz-Josef-Straße 48
6890 Lustenau

EZ 6020, KG 92005 Lustenau
B lfd. Nr. 47, 2280/28000-Anteile
Wohnungseigentum an GR 1

- 2) Wohnungseigentumseinheit GR 2 (Geschäftsräumlichkeit)
Kaiser-Franz-Josef-Straße 48
6890 Lustenau

EZ 6020, KG 92005 Lustenau
B lfd. Nr. 48, 1104/28000-Anteile
Wohnungseigentum an GR 2

1.6. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 30.09.2024 als Tag der ersten Befundaufnahme. Die zweite Befundaufnahme (Befundaufnahme des Wohnungseigentums-Zubehörs zu GR 1) erfolgte am 10.12.2024.

1.7. Preisbasis

Die Berechnungen erfolgen inklusive Umsatzsteuer (gewerbliche Nutzung). Grundstücksumsätze sind umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 9a UstG.

1.8. Eigentümer

Gem. Grundbuch:

EZ 6020, KG 92005 Lustenau

B lfd. Nr. 47, 2280/28000-Anteile
Wohnungseigentum an GR 1
Alleineigentümerin: Hadiye Gaye, geb. 1965-09-02, Herrenriedsiedlung 23a, 6845 Hohenems

B lfd. Nr. 48, 1104/28000-Anteile
Wohnungseigentum an GR 2
Alleineigentümerin: Hadiye Gaye, geb. 1965-09-02, Herrenriedsiedlung 23a, 6845 Hohenems

2. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Für unvollständige bzw. unrichtige Angaben im Grundbuch wird keine Haftung übernommen, hier wird auf das Publizitätsprinzip des Grundbuches verwiesen.

Funktionsprüfungen bei technischen Anlagen wurden nicht vorgenommen, es wird von einer ordnungsgemäßen Betriebsmöglichkeit ausgegangen.

Nachfolgende Untersuchungen und Beurteilungen liegen nicht in der Befugnis des zeichnenden Sachverständigen und müssen eigens beauftragt werden: Stellungnahmen bzgl. Grundstücksgrenzen,

Grundkontamination und Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, Statikberechnungen, Altlasten bei Baustoffen sowie die Überprüfungen, ob die Anschlüsse an das Versorgungsnetz (z. B. Kanal, Wasser, Strom) ordnungsgem. erstellt worden sind. Für versteckte und nicht offenkundige Schäden oder Mängel kann keine Haftung übernommen werden. Sichtbare Schäden und Mängel sind unter Pkt. 4.2. Baubeschreibung angeführt und in der Bewertung berücksichtigt.

Für die Erhebungen von Kaufvertragsdetails und statistischen Daten wurden Drittanbieter wie z. B. IM-MOUnited GmbH, ZT datenforum eGen., Statistik Austria etc. genutzt und deren Richtigkeit unterstellt. Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt ohne Namen von Käufern/Verkäufern und ohne Liegenschaftsanschriften, es wird daher von einer DSGVO Konformität ausgegangen.

Mündliche Angaben von Auskunftspersonen wurden in das Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Gem. Standesregeln des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verweist der zeichnende Sachverständige auf seine zum Bewertungs- und Ausfertigungstag aufrechte Zertifizierung und Eintragung in der Sachverständigen- und Dolmetscherliste des Bundesministeriums für Justiz in den nachfolgenden Fachgebieten:

Eingetragen für: 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung)

94.10	Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentum)
94.17	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20	Wohnungseigentum
94.23	Geschäftsräumlichkeiten
94.65	Baugründe
94.70	Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die Bewertung ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. Jede wiederholte Nutzung, zu genannten oder anderen Zwecken, durch den/die Auftraggeber/in oder Dritte ist nur mit Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen zulässig.

3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

- Besichtigung der Wohnungseigentumseinheiten am 30.09.2024, 09:00 Uhr bis ca. 09:40 Uhr, Besichtigung des Wohnungseigentums-Zubehörs von GR 1 (Garage Nr. 3) am 10.12.2024, 09:00 Uhr bis ca. 09:15 Uhr
- Anwesende Personen: Herr Yusuf Gaye (Ehegatte der Eigentümerin, beide Befundaufnahmen), Herr Dr. Ralph Vetter (Rechtsvertreter der betreibenden Partei, beide Befundaufnahmen), Herr Richard Richter (Sachverständiger, beide Befundaufnahmen)
- Grundbuchsauszug EZ 6020, KG 92005 Lustenau vom 13.08.2024
- Auszug Grundkataster und Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg vom 13.08.2024
- Einsicht in den Bauakt und Auskünfte aus dem Gemeindeamt Lustenau
- Einsicht in die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Dornbirn, insbesondere Tagebuchzahl 2769/1967 (Begründung Wohnungseigentum) und Msch-Akt 11/67 (Mietwertfestsetzung)
- Auskünfte von der Hausverwaltungskanzlei Domus Immobilien KG, Lustenau
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1

- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2024
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich
- Persönliche Auskünfte bei den Lokalaugenscheinern

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

4. **BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG**

4.1. **Grundstücksbeschreibung**

EZ 6020, KG 92005 Lustenau

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Fläche

Grundstück 5749/1 Fläche gem. Grundbuch (* 2.041 m²) Änderung in Vorbereitung

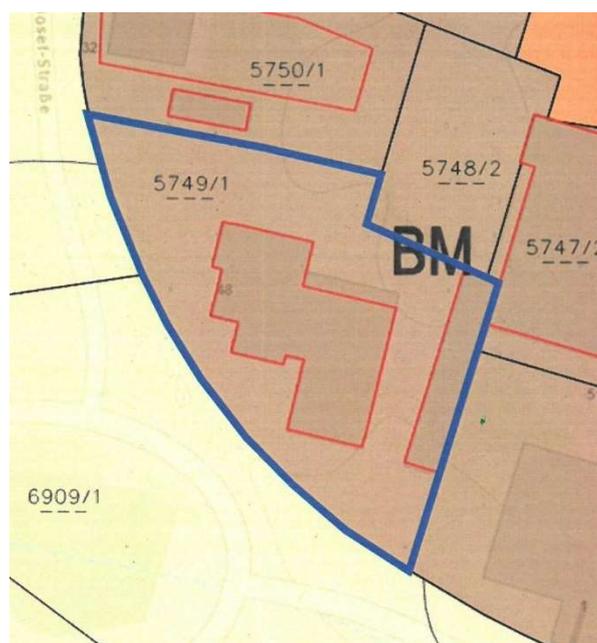
Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Gem. Auskunft vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen werden in einem größeren Bereich der Gemeinde Lustenau die Koordinaten der Fest- und Grenzpunkte infolge einer Anpassung an einen übergeordneten Bezugsrahmen geändert. Die Koordinatenwerte der Grenzpunkte können sich geringfügig ändern. In der Natur findet keine Änderung der Grundstücksgrenzen statt.

Widmung

Grundstück 5749/1 BM – Baufläche Mischgebiet gem. § 14 Abs. 4 RPG

Gem. Auskunft aus dem Gemeindeamt Lustenau ist die im Vorarlberg Atlas veröffentlichte Widmung korrekt.



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 13.08.2024

Auszug Raumplanungsgesetz, Abfrage vom 05.01.2024:

§ 14 Raumplanungsgesetz, Abs. 4:

Einteilung der Bauflächen

(4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

4.1.1. Gefahrenzone

Gem. elektronischer Abfrage (eHORA) beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft befindet sich die Liegenschaft in einem Bereich für eine niedrige Gefährdung bei einem Hochwasserereignis, HQ300.

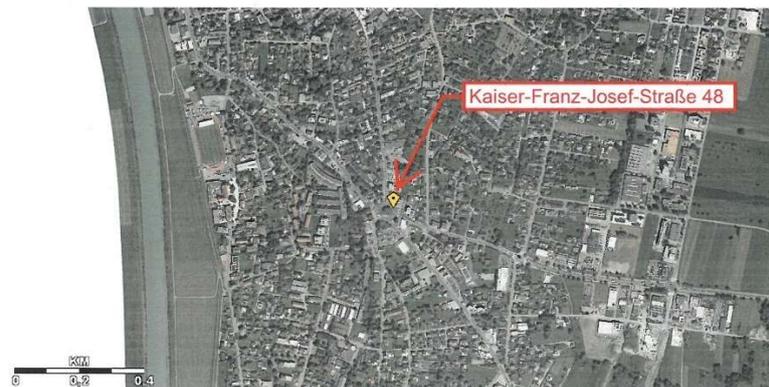
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau
Seehöhe: 405 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,41973° N | 9,66057° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen

i Hochwasser

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

i Erdbeben¹

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

i Windspitzen [km/h]

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

i Lawinen

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

i Rutschungen

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

i Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

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

i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

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

i Schneelast² [kN/m²]

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

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

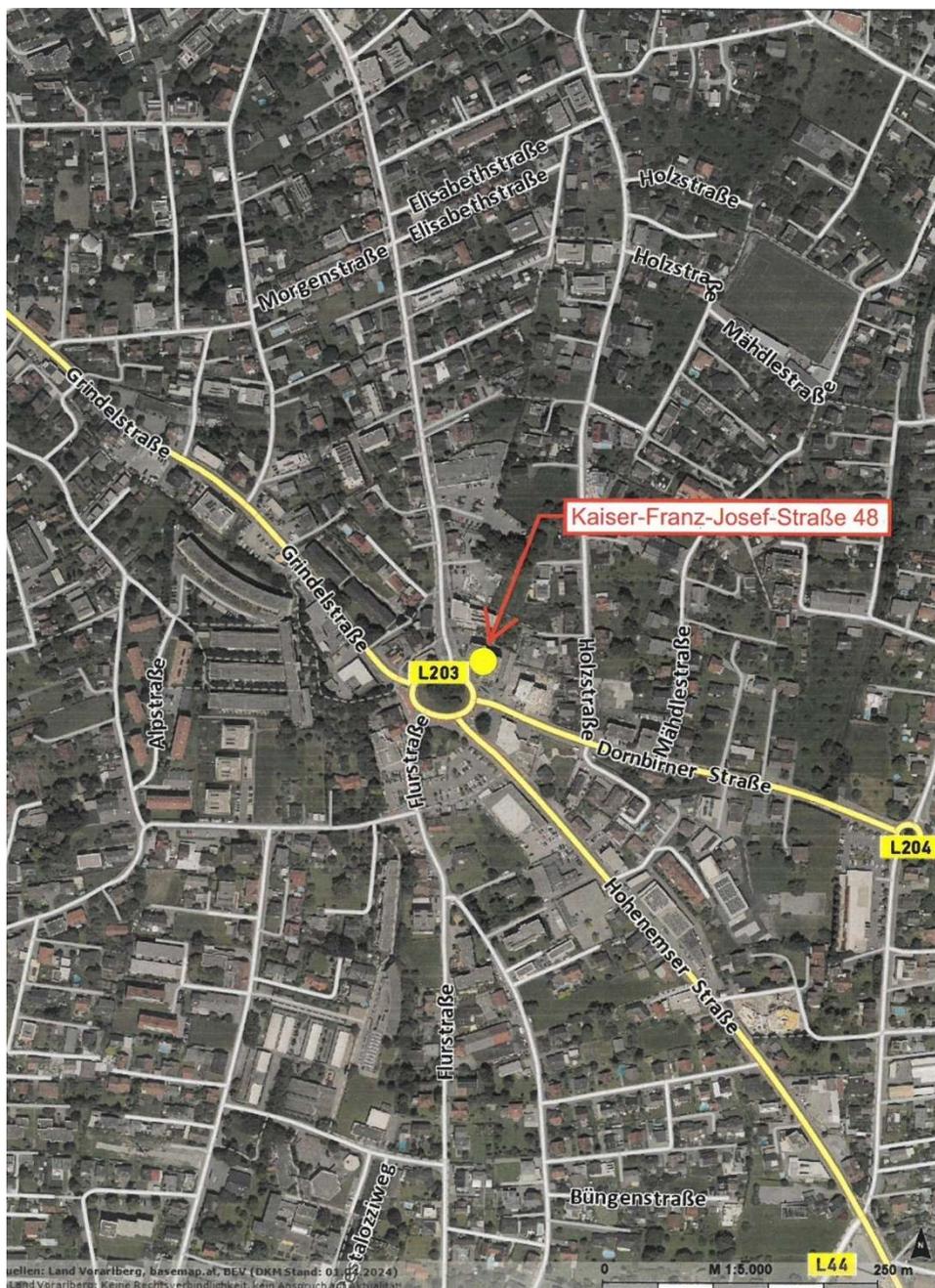
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder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

4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur

Die Liegenschaft/das gemischt genutzte Gebäude, in dem sich die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten befinden, liegt ca. 750 m (Luftlinie) südöstlich des Zentrums der Gemeinde Lustenau. Der jahresdurchschnittliche, tägliche Verkehr wird gemäß Verkehrszählung vom September 2022 an der L 204, Dornbirn in Richtung Lustenau, mit 11.728 Kraftfahrzeugen und 826 Schwerfahrzeugen angegeben, es ist für die Geschäftsräumlichkeiten eine gute Werbe-/Sichtbarkeitslage gegeben.

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt an der Südseite von der Dornbirner Straße und an der Westseite von der Kaiser-Franz-Josef-Straße.

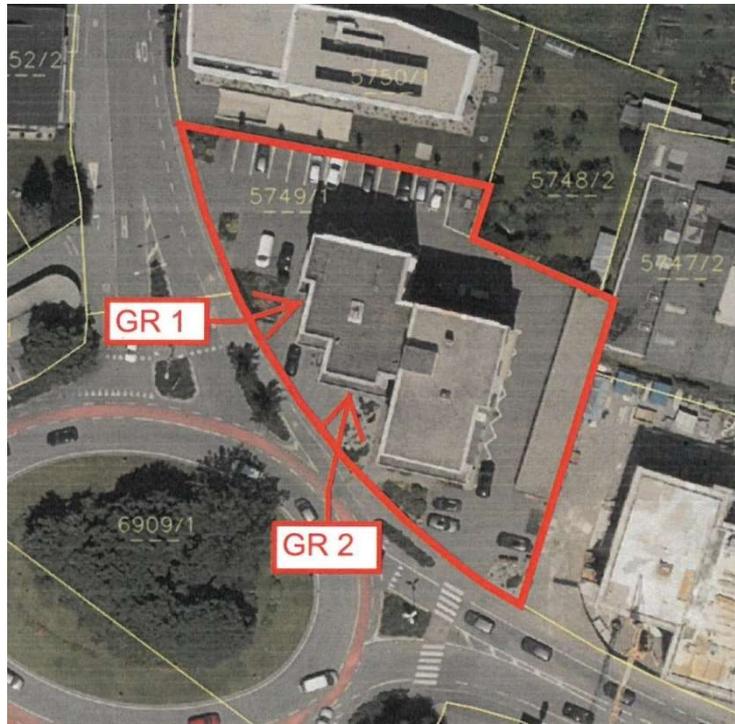
Die Infrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule etc.) ist in wenigen Gehminuten erreichbar.



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 13.08.2024

4.1.3. Form und Topographie des Grundstückes

Die Grundstücksform ist dem nachfolgenden Luftbild-/Katastrerauszug zu entnehmen. Das Gelände des gegenständlichen Grundstückes ist augenscheinlich relativ eben.



Quelle: Vorarlberg Atlas, Abfrage am 13.08.2024

4.1.4. Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas

Gem. nachfolgender Abfrage vom 13.12.2024 ist das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Weitreichendere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

Ergebnis für:

Bundesland Vorarlberg

Bezirk Dornbirn

Gemeinde Lustenau

Katastralgemeinde Lustenau (92005)

Grundstück 5749/1

Information:

Das Grundstück 5749/1 in Lustenau (92005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

4.2. Baubeschreibung

Das gemischt genutzte Gebäude, in dem sich die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 befinden, ist achtgeschossig (Kellergeschoss, Erdgeschoss, sechs Obergeschosse) in Massivbauweise errichtet. Im Gebäude sind insgesamt 26 Wohnungseigentumseinheiten gegeben. Die Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 befinden sich im Erdgeschoss. Bezüglich der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten siehe Punkt 4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten. An der Liegenschaftsostseite ist das eingeschossige (Erdgeschoss) Garagengebäude in Massivbauweise errichtet. Im Garagengebäude sind insgesamt 10 Garagen gegeben, welche als Wohnungseigentums-Zubehör einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet sind. Die Baubeschreibung des Bauaktes ist in der Beilage SV 2 ersichtlich.

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Erteilung einer Abstandsnachsicht zur Erstellung einer Reihengarage beim geplanten Wohn- und Geschäftshaus, Marktgemeinde Lustenau, AZ 153-9-8/67, 17.01.1967
- Bescheid Ausnahmegenehmigung für die Errichtung eines 5. und 6. Obergeschosses zur Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses, Marktgemeinde Lustenau, AZ 153-9/67, 17.01.1967
- Bescheid baupolizeiliche Bewilligung zur Erstellung eines mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshauses, Marktgemeinde Lustenau, AZ 153-9-154/66, 27.01.1967
- Bescheid Bewohnungs- und Benützungsbewilligung, Marktgemeinde Lustenau, AZ 153-9-154/66, 20.12.1968

Weitere Bescheide wie z. B. die Liftsanierung, die Nutzungsänderung bei einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, die Verglasung von Balkonen, die Anbringung von Werbetafeln etc. wurden eingesehen, werden nicht dokumentiert, da diese auf die gegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten keinen baurechtlichen Einfluss haben.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf dem Lokalaugenschein. Nachdem keine Baustoffüberprüfungen und zerstörenden Bauteilöffnungen in Auftrag gegeben wurden, sind diese Angaben mit Vorbehalt anzusehen.

Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

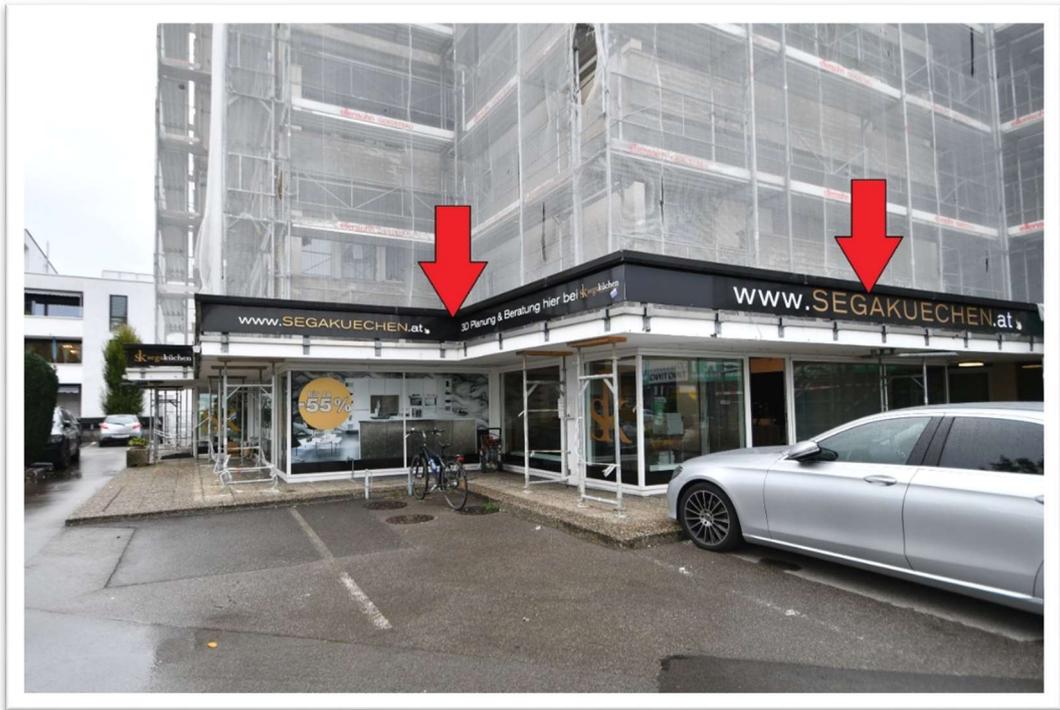
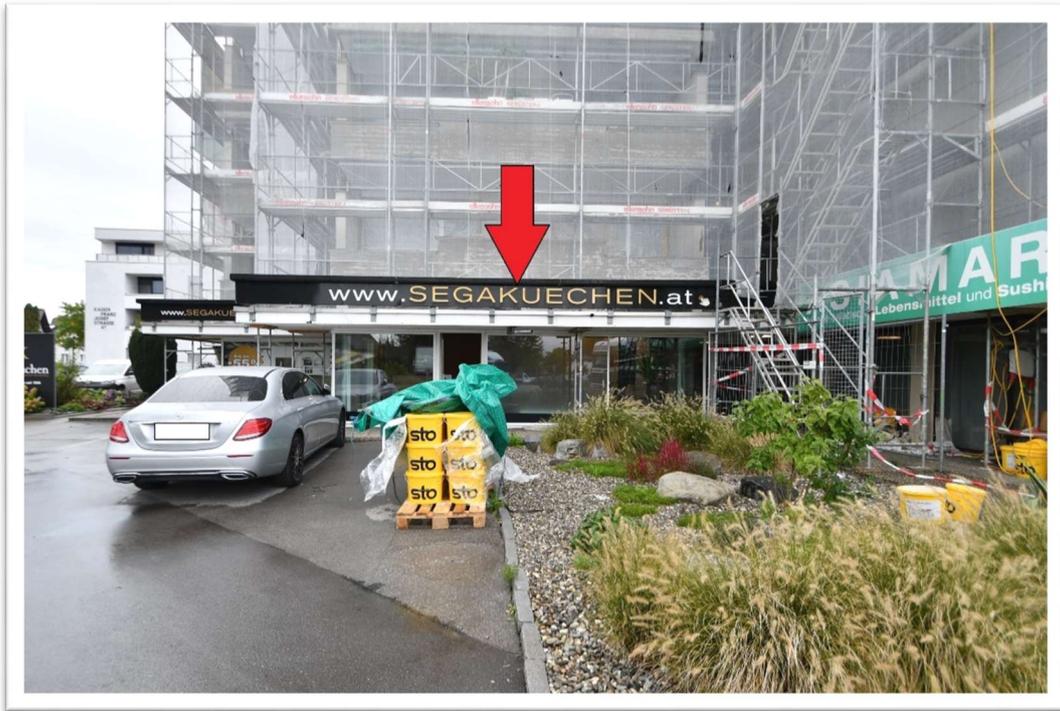
Außenfassade: teilweise Fassadenplatten, teilweise verputzt

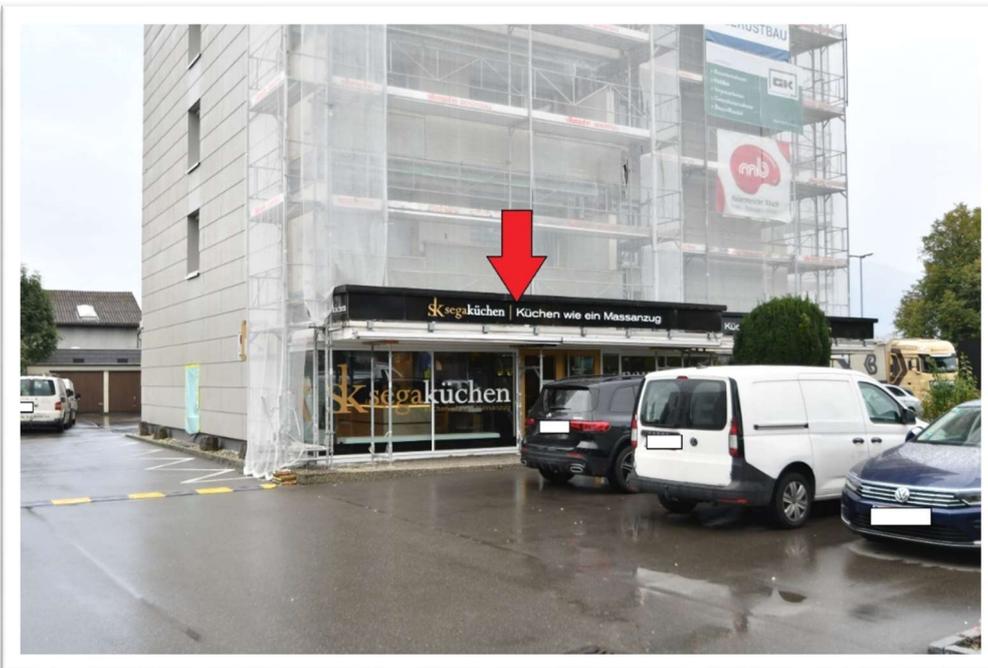
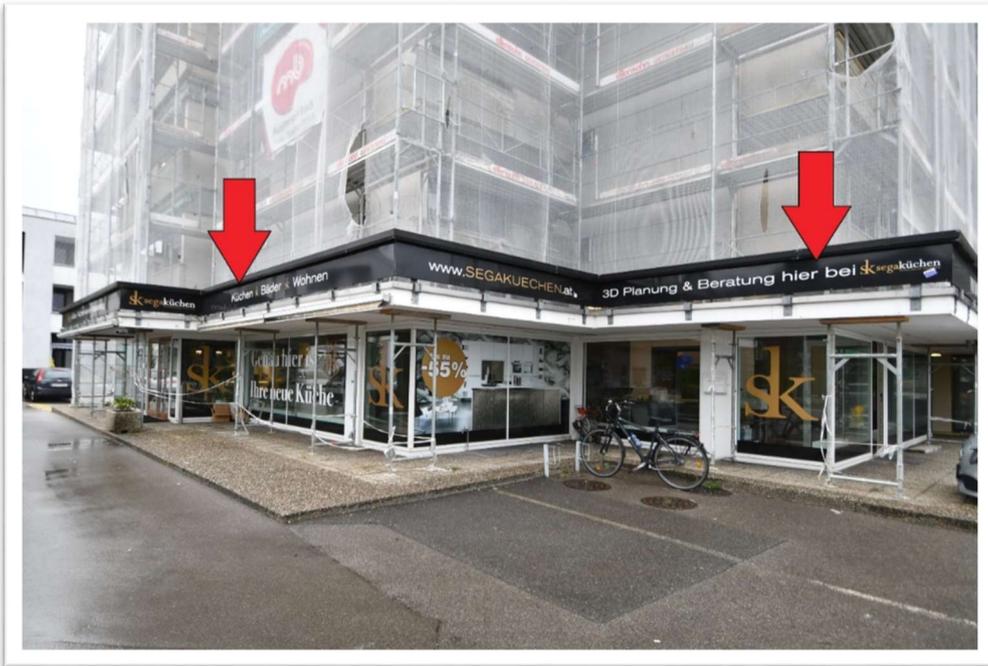
Dach: Flachdach, Dacheindeckung nicht ersichtlich

Türen: als Innentüren sind Stahlzargentüren mit Holzblättern gegeben

Fenster: als Außenverglasung sind teilweise Alufenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung, teilweise Kunststoff-Alufenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung gegeben

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen wurden an der Fassade und an Balkonen Sanierungen durchgeführt.

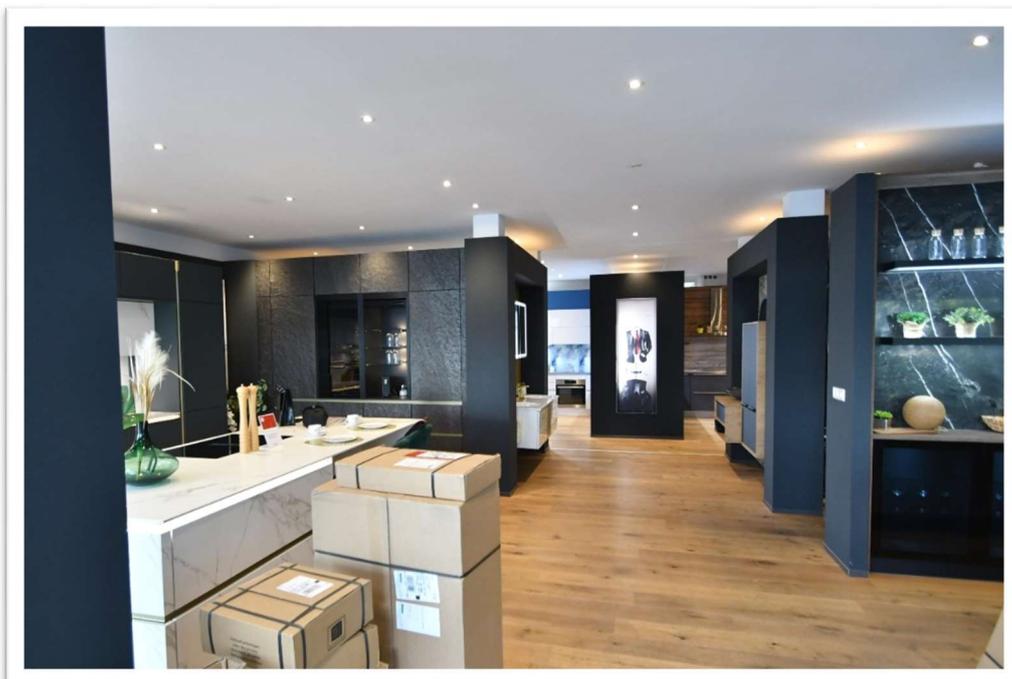


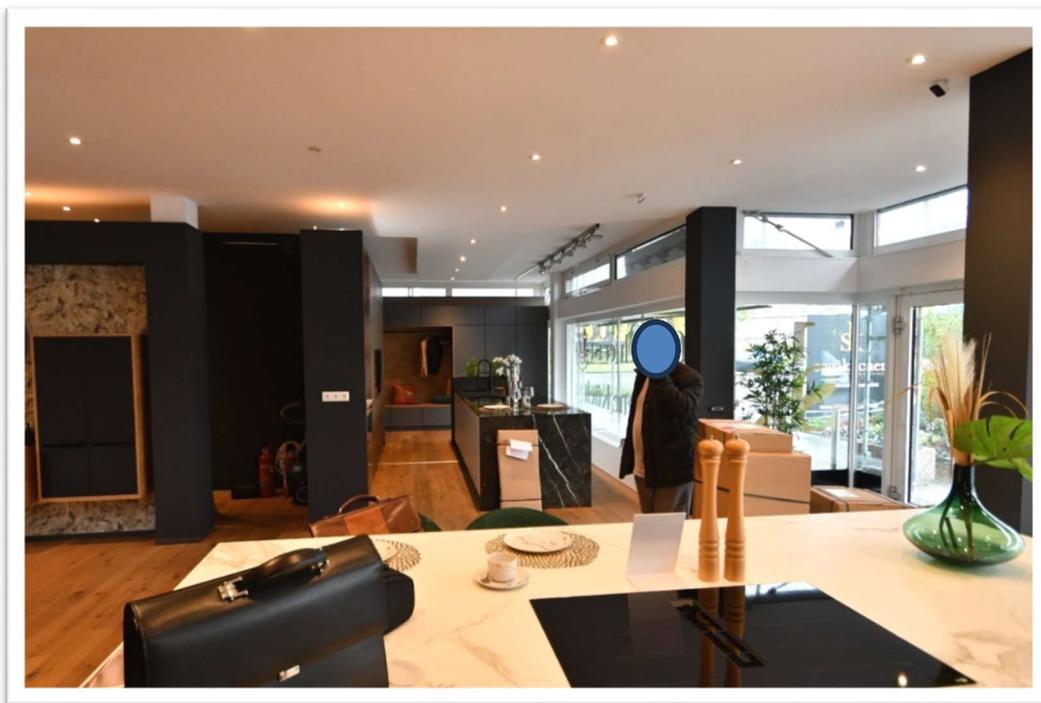
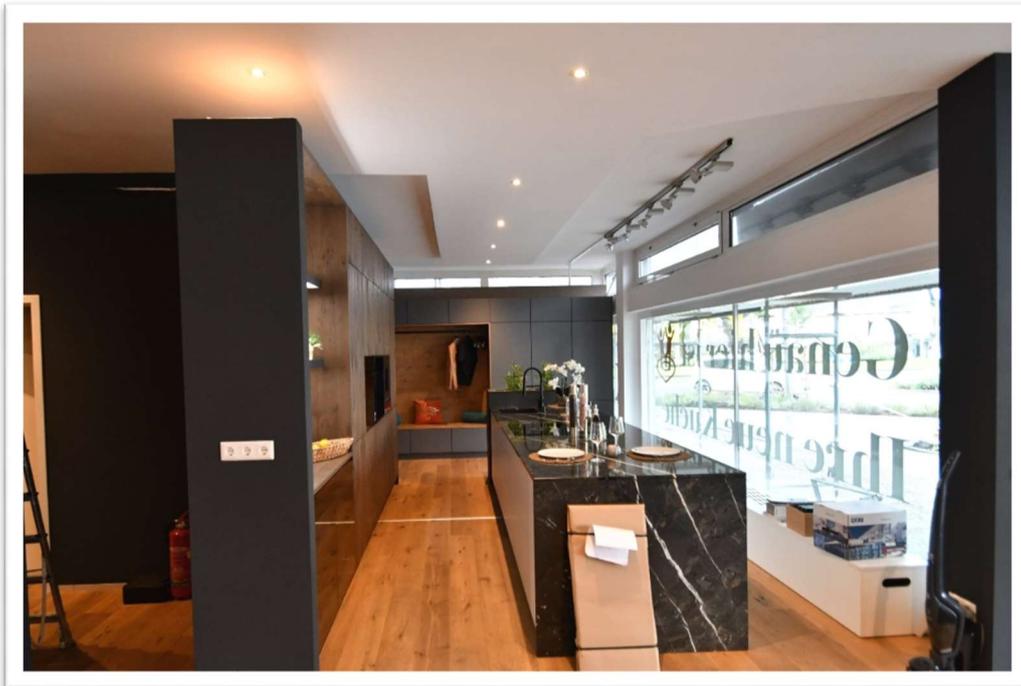


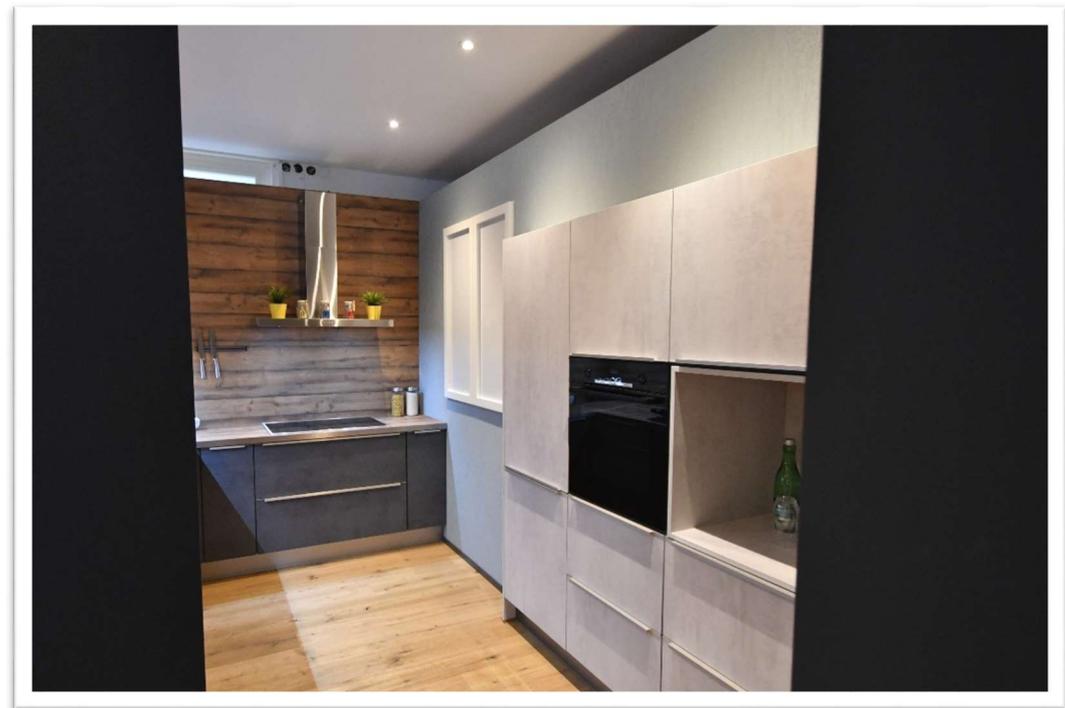
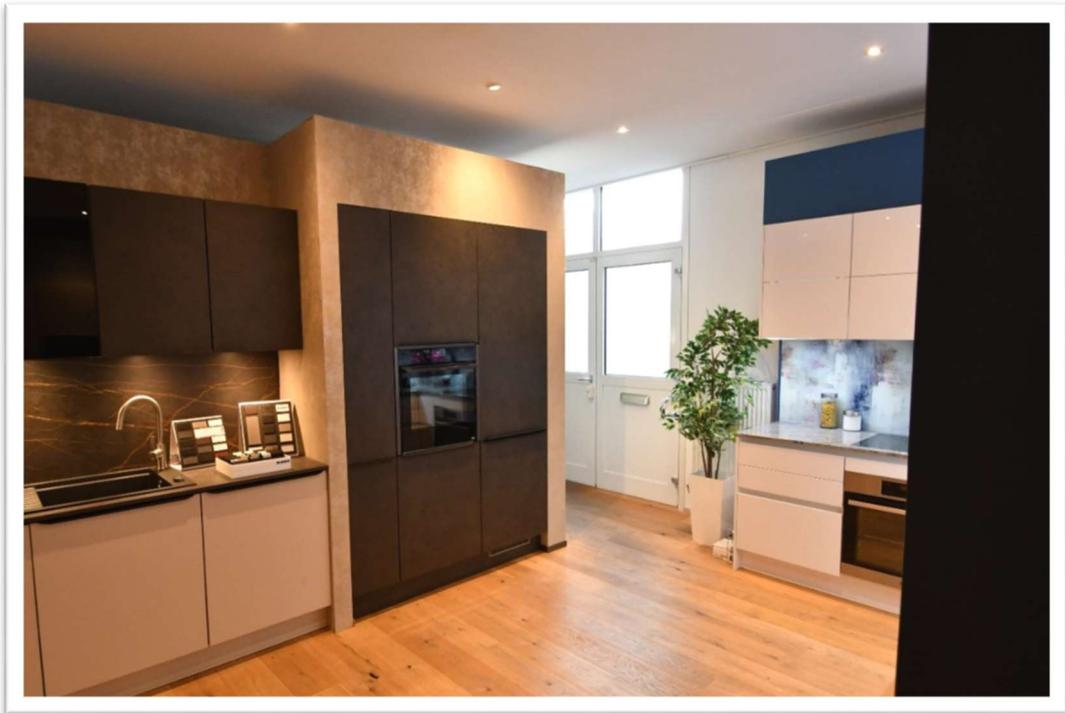


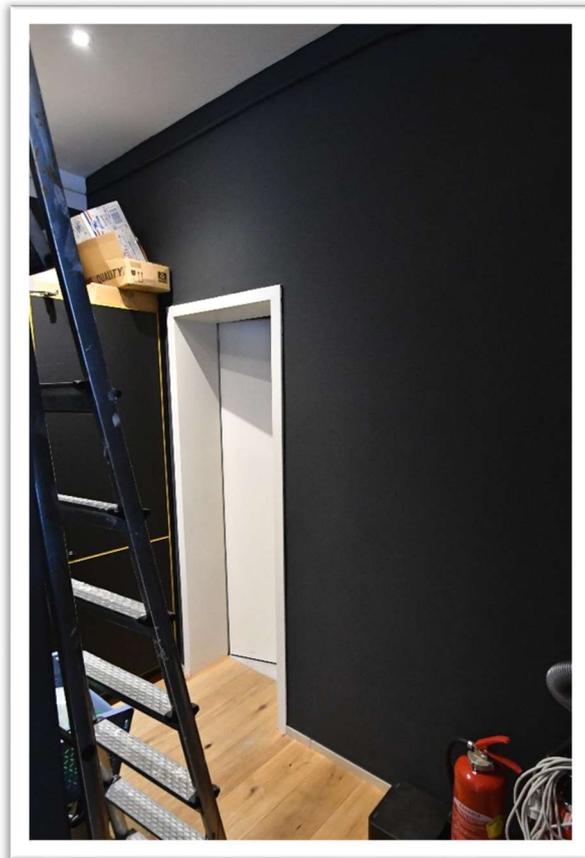
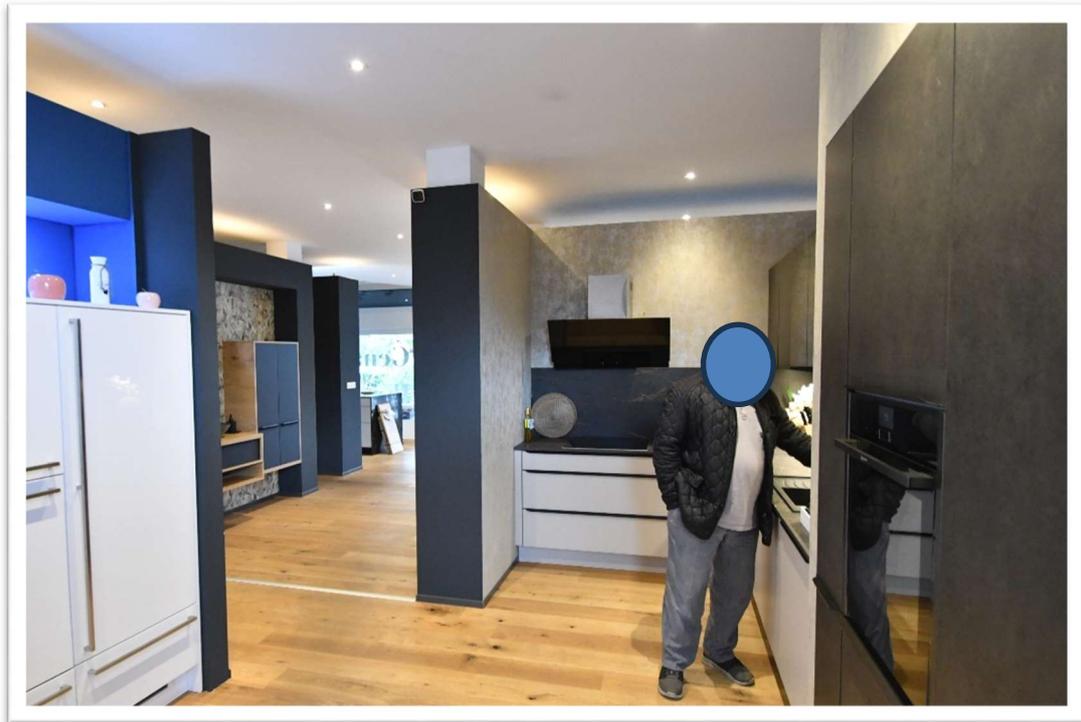
Wohnungseigentumseinheit GR 1, Geschäftsräumlichkeit

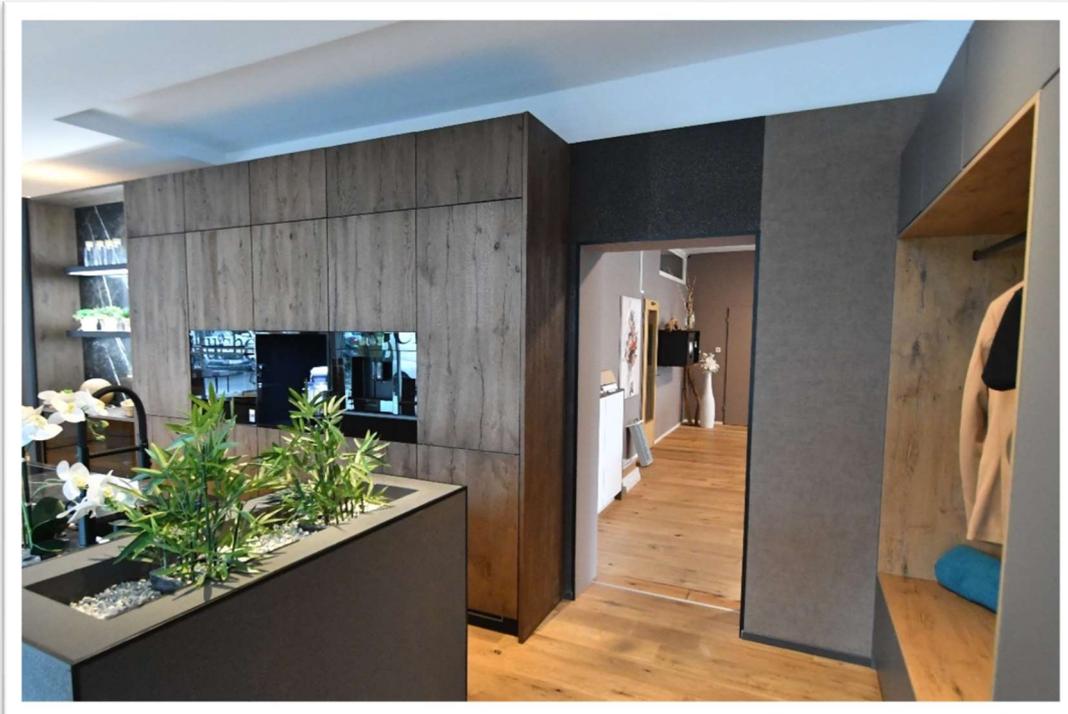
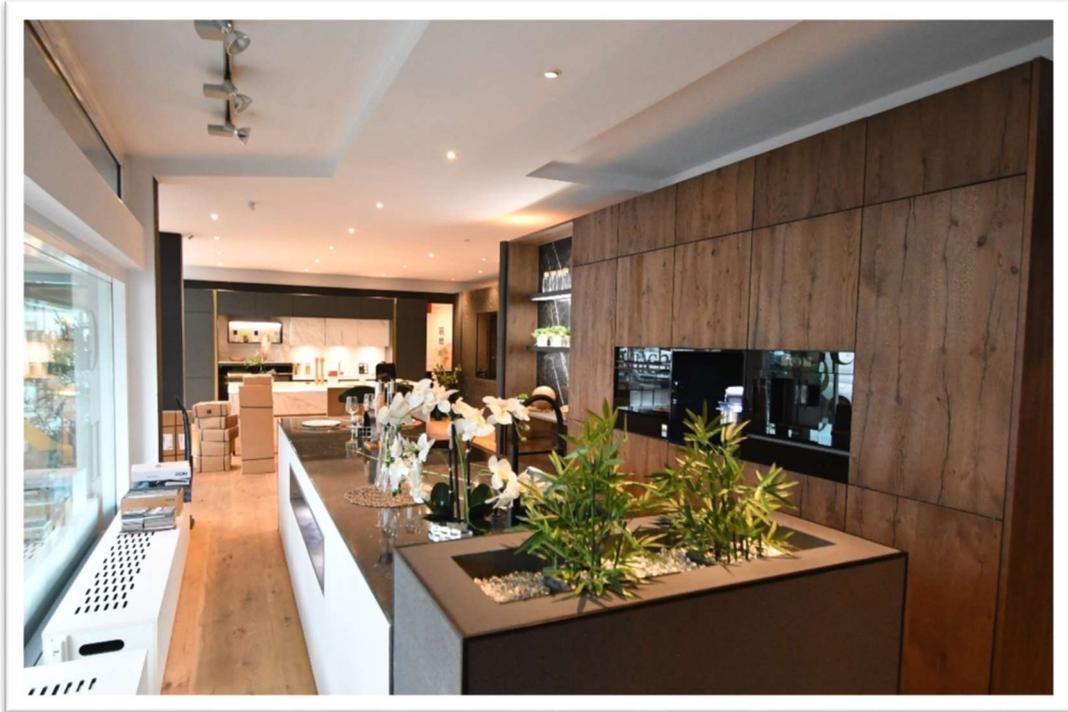
Geschäftsfläche: Bodenbelag: Industrieparkett oder Laminat (nicht genau bekannt)
Wände: teilweise verputzt, teilweise mit Küchen-Möbeln verbaut (gem. Auskunft bei der Befundaufnahme im Eigentum der Vega GmbH, Mieterin)
Decke: teilweise verputzt, teilweise abgehängte Decke gespachtelt







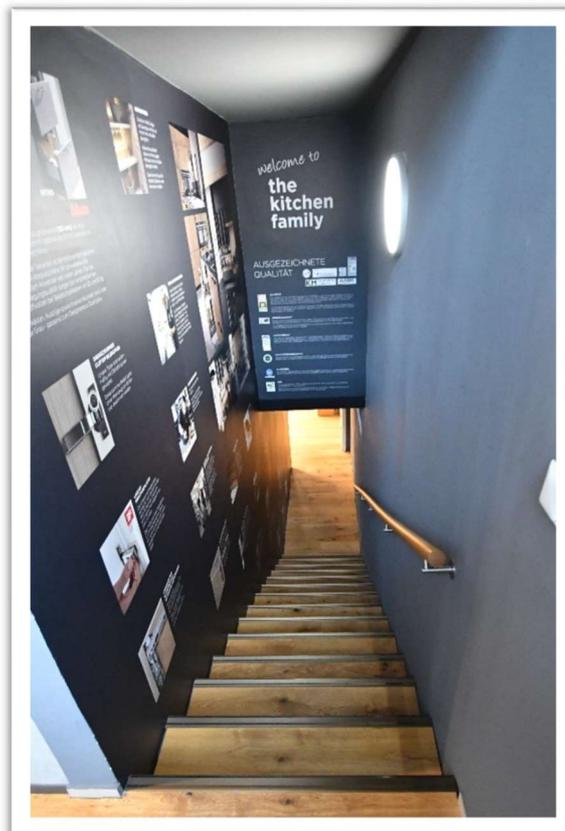




WC: Bodenbelag: Platten (Material nicht genau bekannt)
Wände: verputzt
Decke: verputzt
Einbauten: ein Klosett und ein Handwaschbecken

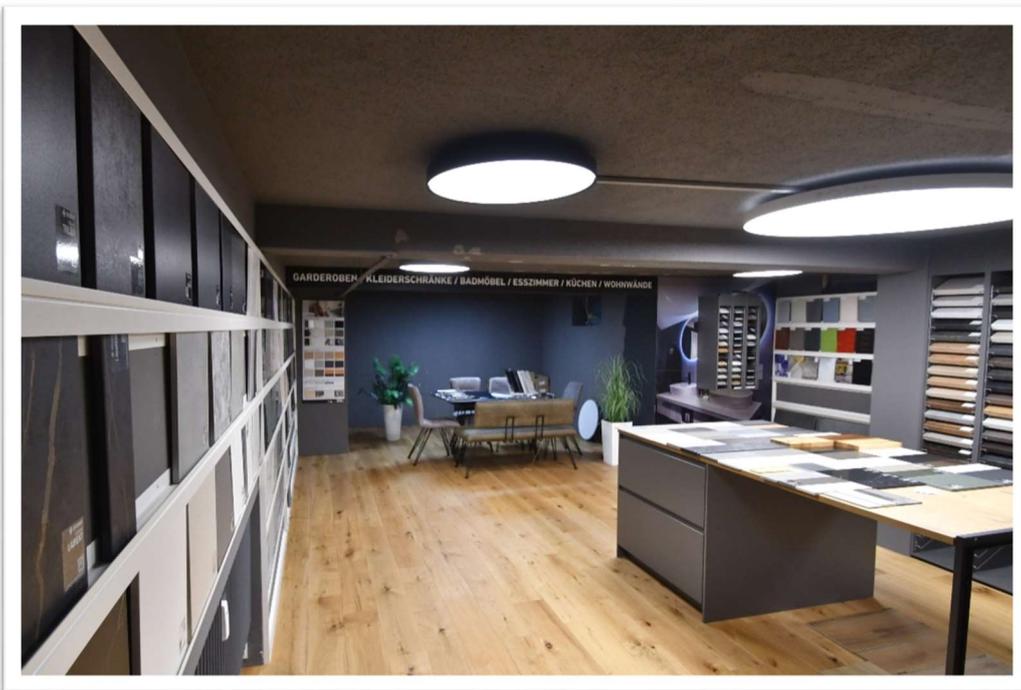
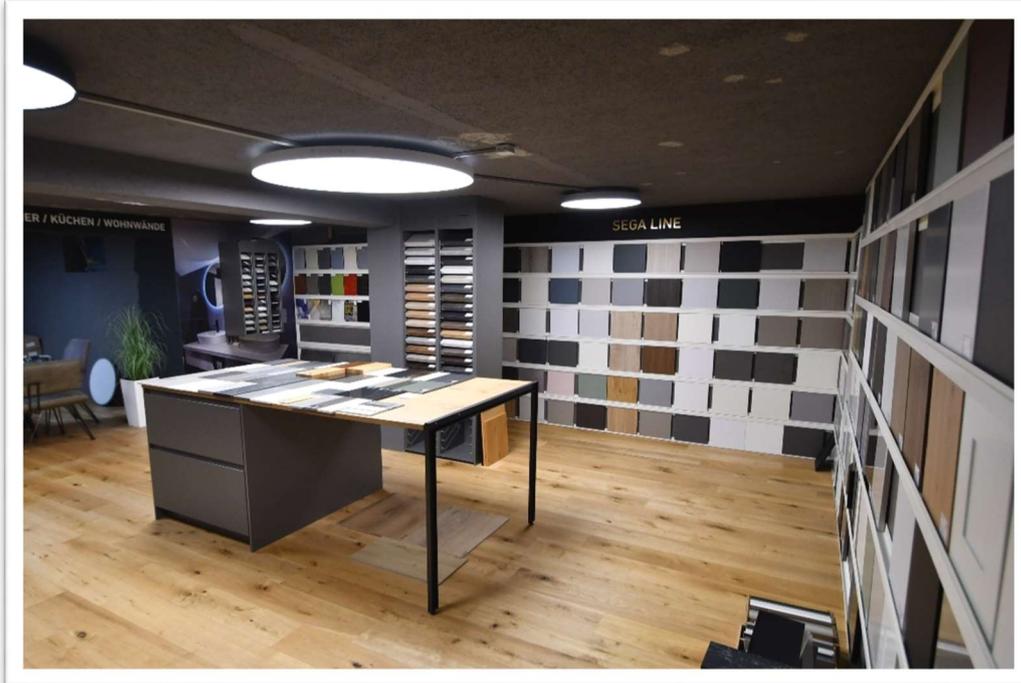


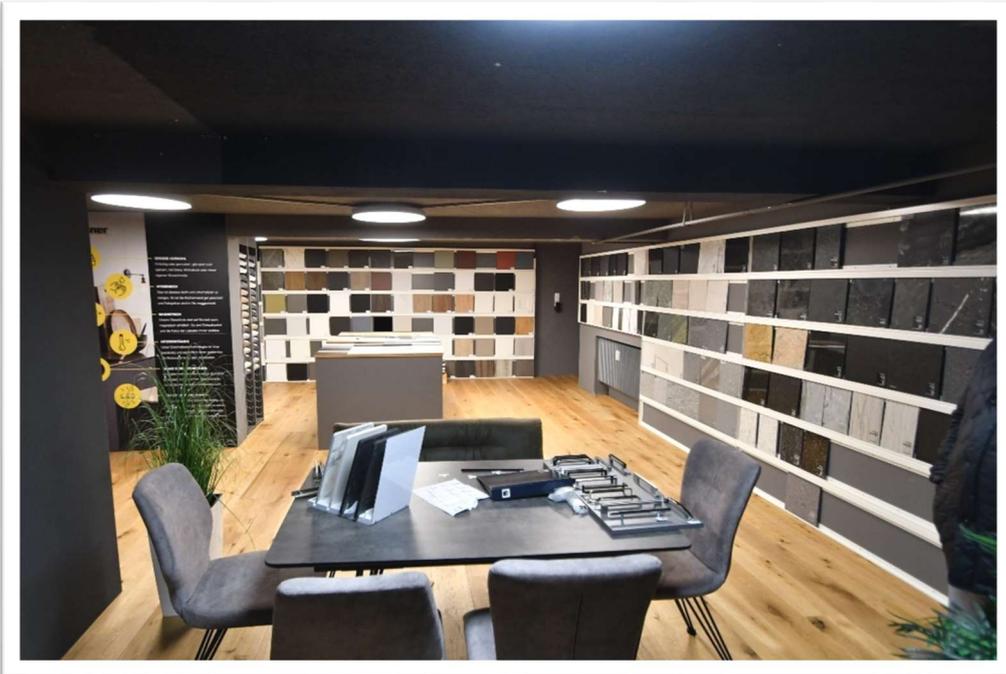
Der Stiegenabgang in das Kellergeschoss ist massiv ausgeführt. Die Trittbeläge sind vermutlich mit Industrieparkett oder Laminat (nicht genau bekannt) belegt.



Kellerraum: Bodenbelag: Industrieparkett oder Laminat (nicht genau bekannt)
Wände: verputzt
Decke: verputzt

Schaden: die Trennwand zum Kellerraum der Wohnungseigentumseinheit GR 2 wurde entfernt und diese Fläche wird mitgenutzt, ebenso wurde die Türe des Kellerraumes GR 2 in die allgemeine Gangfläche im Kellergeschoss geschlossen





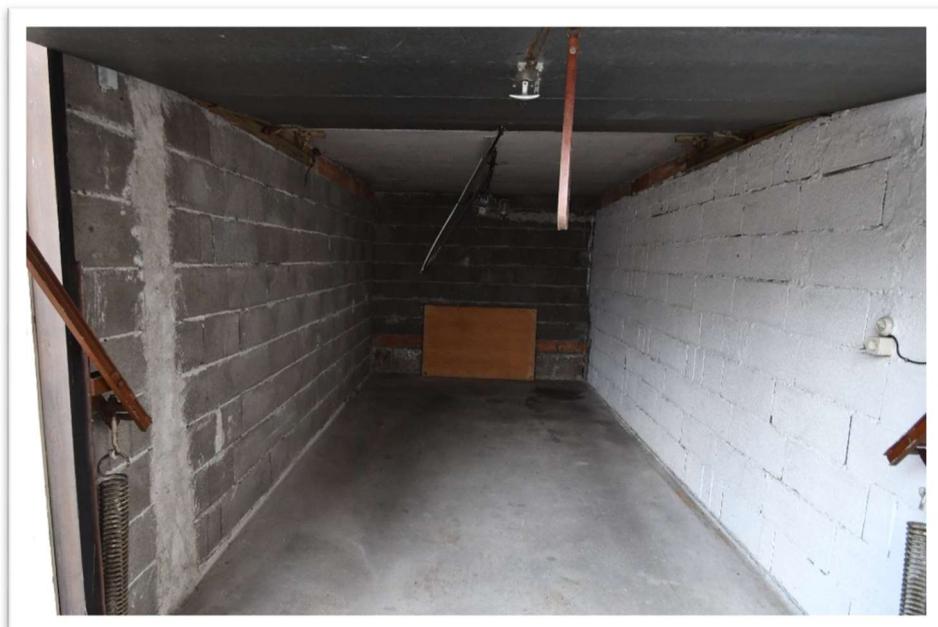
Wohnungseigentums-Zubehör zu GR 1

Von außen zugängliche Garage im Garagengebäude an der Ostseite, dritte Garage von Norden.

Garage: Bodenbelag: Beton
 Wände: teilweise Betonziegelsteine, teilweise Betonziegelsteine gestrichen
 Decke: Beton gestrichen

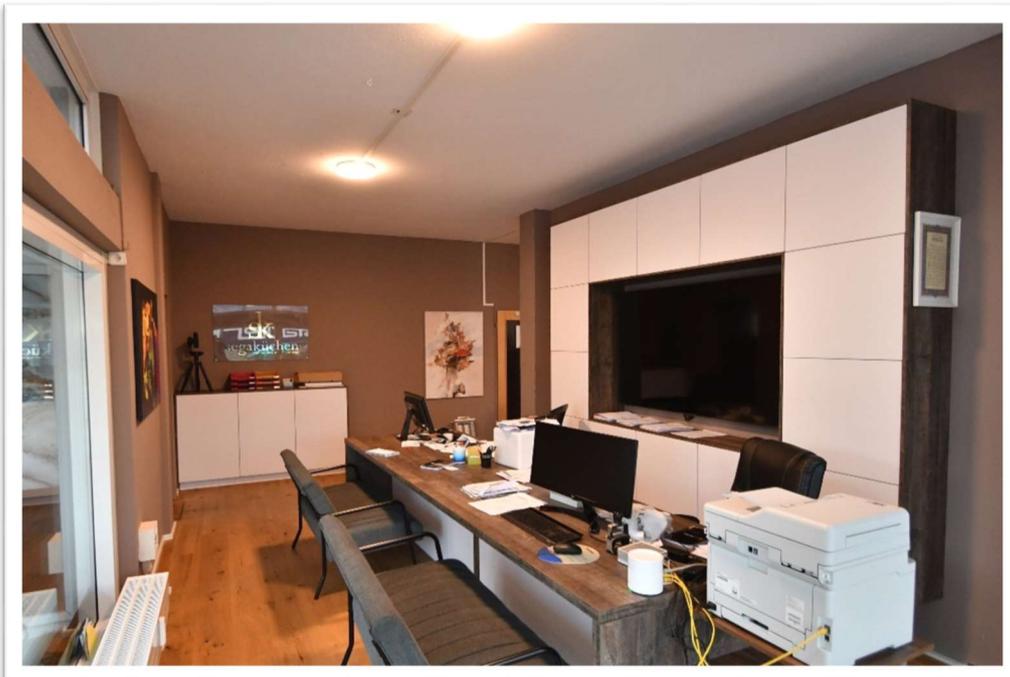
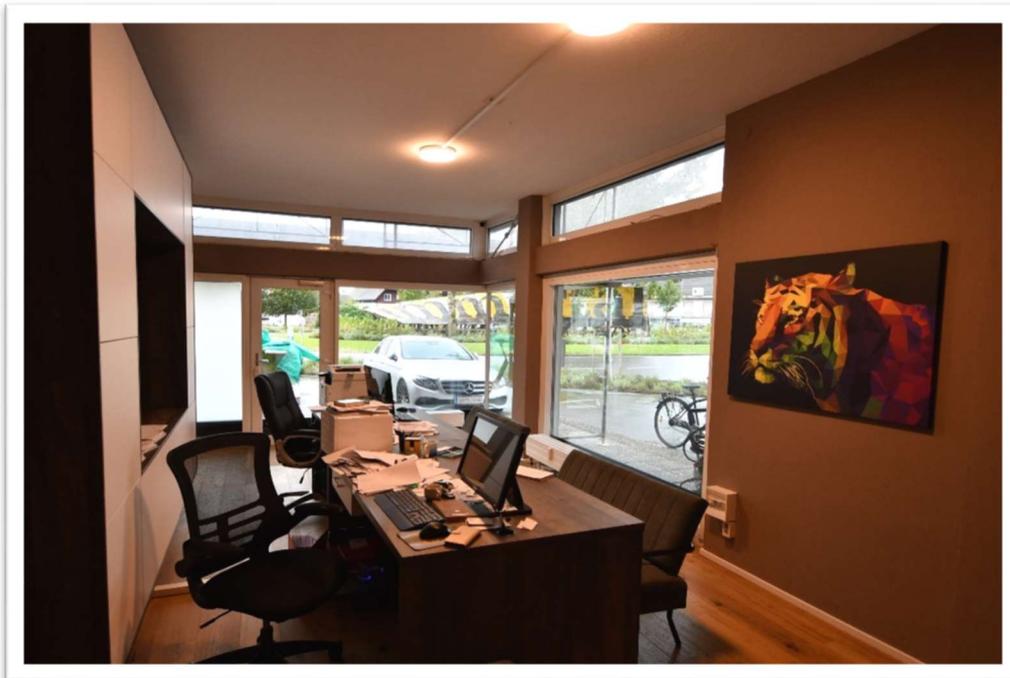
Als Garagentor ist ein Deckenkipptor gegeben.

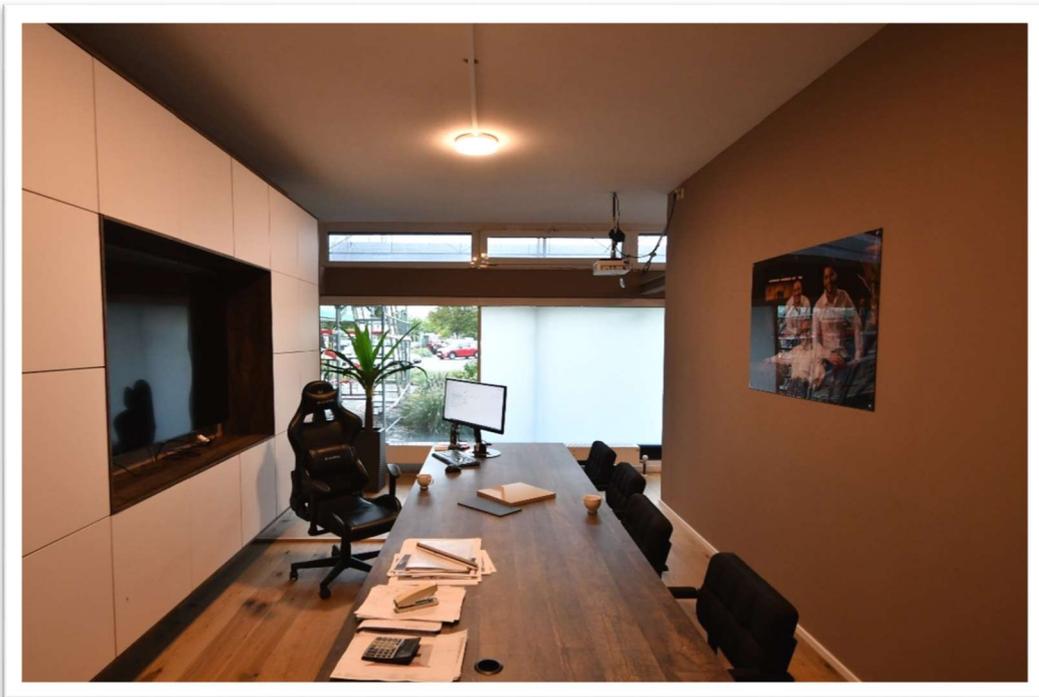
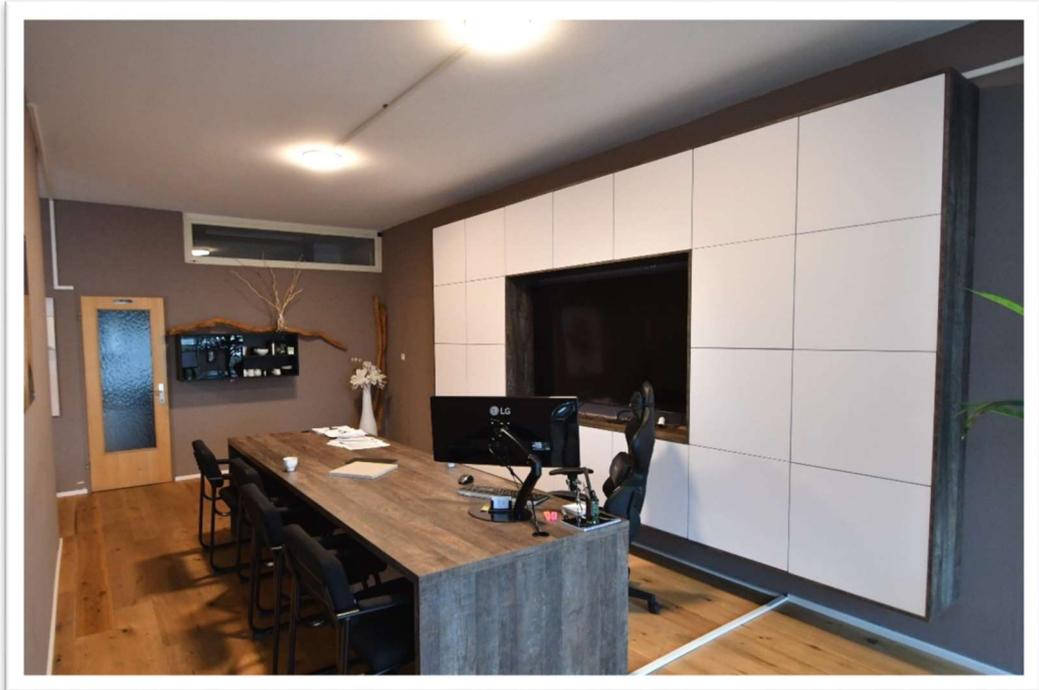
Schaden: das Holzgaragentor ist teilweise morsch und der Öffnungs-/Schließmechanismus ist defekt



Wohnungseigentumseinheit GR 2, Geschäftsräumlichkeit

Geschäftsfläche: Bodenbelag: Industrieparkett oder Laminat (nicht genau bekannt)
Wände: verputzt, teilweise mit Möbeln verbaut (gem. Auskunft bei der Befundaufnahme im Eigentum der Mieterin Vega GmbH)
Decke: verputzt

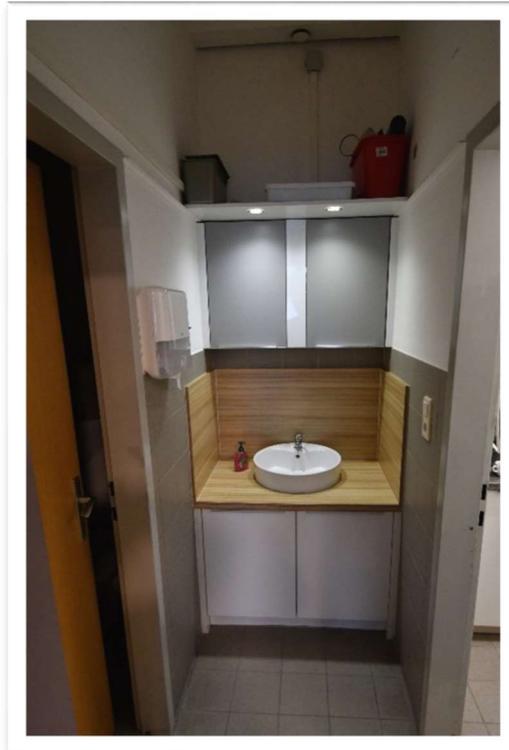




Vorraum: Bodenbelag: gefliest
Wände: bis ca. 1,40 m gefliest, darüber verputzt
Decke: verputzt

Einbauten: ein Handwaschbecken, die Entlüftung erfolgt mechanisch

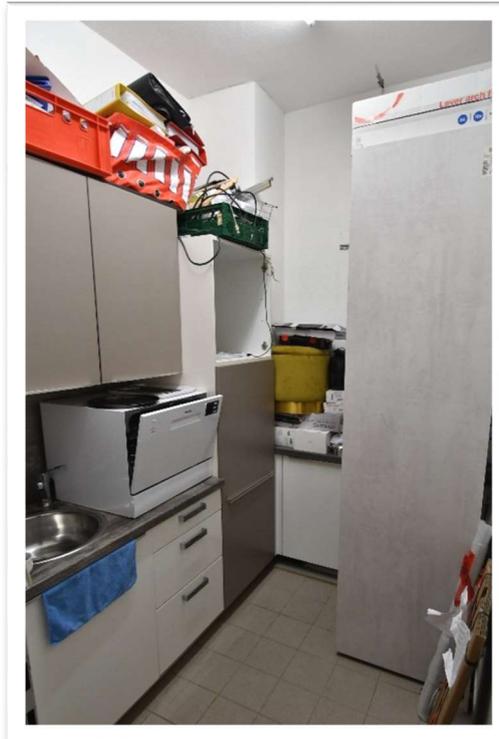
Zubehör: ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Überkopfschrank (gem. Auskunft bei der Befundaufnahme ist das Zubehör im Eigentum der Mieterin Vega GmbH)



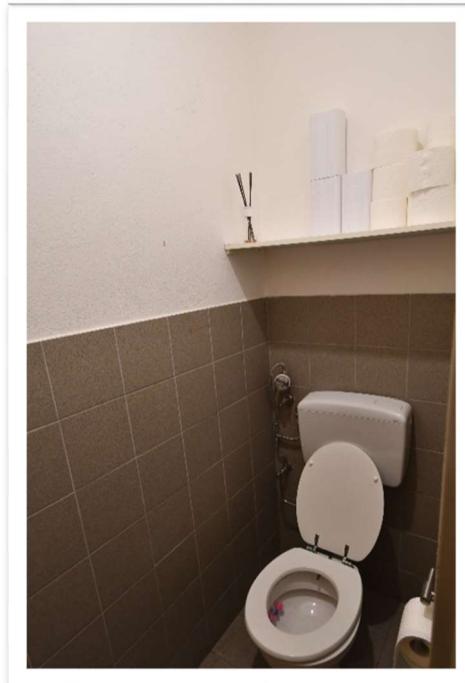
Küche:

Bodenbelag: gefliest
Wände: tapeziert
Decke: verputzt

Zubehör: eine Einbauküchenzeile (gem. Auskunft bei der Befundaufnahme ist das Zubehör im Eigentum der Mieterin Vega GmbH)



WC: Bodenbelag: gefliest
Wände: bis ca. 1,40 m Höhe gefliest, darüber verputzt
Decke: verputzt
Einbauten: ein Klosett, die Entlüftung erfolgt mechanisch



Schaden GR 2: der Kellerraum der Wohnungseigentumseinheit GR 2 wurde mit dem Kellerraum der Wohnungseigentumseinheit GR 1 zusammengelegt und der Zugang vom allgemeinen Gang im Kellergeschoss in den Kellerraum von GR 2 geschlossen



4.2.1. Außenanlagen

Als allgemein nutzbare Außenanlagen sind asphaltierte Kfz-Abstellplätze, Abstellflächen und allgemeine Außenflächen gegeben.

4.2.2. Heizung / Warmwasser

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Ölheizung. Die Wärmeverteilung in den Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 erfolgt über Heizkörper.

Gem. den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltungskanzlei ist im Jahr 2025 der Anschluss an die Fernwärmeheizung der Firma Kelag geplant.

4.2.3. Energieausweis

Gem. dem eingesehenen Energieausweis für Nicht-Wohngebäude Nr. 33883-2, Verkaufsstätte Erdgeschoss, von Herrn Ing. Wolfgang Fetty Planschmiede.at, vom 18.12.2012 mit Gültigkeit bis 18.12.2022 werden die Flächen im Erdgeschoss mit einem spezifischen Heizwärmebedarf von 175 kWh/m²a in der Energieeffizienzklasse „E“ angegeben.

Gem. dem eingesehenen Energieausweis für Wohngebäude Nr. 221631-1, Mehrwohnanlage Engelkurve, von Herrn Techn. Rat Bmst. Helmut Giesinger, Ausstellungsdatum 20.03.2024, Gültigkeit bis 20.03.2034 wird das Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von 69 kWh/m²a in der Energieeffizienzklasse „C“ angegeben und der GEE-Wert von 1,99 in der Klasse „D“ angegeben.

4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten und Grundrisse

Bei der Wohnungseigentumseinheit GR 1 handelt es sich um eine Geschäftsräumlichkeit im Erdgeschoss an der Gebäudewestseite. Die Wohnungseigentumseinheit verfügt über einen eigenen Kundenzugang an der Westseite und über einen weiteren Eingang an der Ostseite. Der Wohnungseigentumseinheit ist eine Kellerfläche zugeordnet, welche über einen internen Stiegenabgang in das Kellergeschoss erreichbar ist. Ebenso ist der Wohnungseigentumseinheit die Garage Nr. 3 im ostseitigen Garagengebäude zugeordnet. Die vorgefundene Nutzung/die Raumeinteilung stimmt mit den Planunterlagen der Mietwertfestsetzung nicht mehr ganz überein.

Berechnung der Netto-Raumfläche der Wohnungseigentumseinheit				
		Geschäftsräumlichkeit GR 1		
auf Basis der Netto-Raumfläche		Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau		
Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Mietwertfestsetzung, Msch 11/67)		Netto-Raumfläche der Räumlichkeit	Netto-Raumfläche Geschosse	Netto-Raumfläche Gesamt
Nutzfläche - Top GR 1, Erdgeschoss		Fläche		
Laden	gem. Mietwertfestsetzung	90,43 m ²		
Lager	gem. Mietwertfestsetzung	8,71 m ²		
Gang	gem. Mietwertfestsetzung	10,89 m ²		
Büro	gem. Mietwertfestsetzung	16,20 m ²		
Waschraum	gem. Mietwertfestsetzung	1,53 m ²		
WC	gem. Mietwertfestsetzung	1,53 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Erdgeschoss		129,29 m²	129,29 m ²	
Nutzfläche - GR 1 Kellergeschoss		Fläche		
Keller E 1	gem. Mietwertfestsetzung	40,50 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Kellergeschoss		40,50 m²	40,50 m ²	
Nutzfläche - Garage GR 1		Fläche		
Garage Nr. 3	gem. Mietwertfestsetzung	14,04 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Garage		14,04 m²	14,04 m ²	
Gesamtsumme Netto-Raumfläche				183,83 m²

Bei der Wohnungseigentumseinheit GR 2 handelt es sich um eine Geschäftsfläche im Erdgeschoss an der Gebäudesüdseite. Diese verfügt über einen eigenen Kundenzugang an der Südseite und über einen Zugang von der Allgemeinfläche Gang an der Ostseite. Der Wohnungseigentumseinheit ist im Kellergeschoss ein Kellerabteil zugeordnet. Die vorgefundene Nutzung/die Raumeinteilung stimmt mit den Planunterlagen der Mietwertfestsetzung nicht mehr ganz überein.

Berechnung der Netto-Raumfläche der Wohnungseigentumseinheit				
		Geschäftsräumlichkeit GR 2		
auf Basis der Netto-Raumfläche		Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau		
Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Mietwertfestsetzung, Msch 11/67)		Netto-Raumfläche der Räumlichkeit	Netto-Raumfläche Geschosse	Netto-Raumfläche Gesamt
Nutzfläche - Top GR 2, Erdgeschoss		Fläche		
Laden	gem. Mietwertfestsetzung	60,05 m ²		
Abstellraum	gem. Mietwertfestsetzung	4,80 m ²		
Waschraum	gem. Mietwertfestsetzung	1,53 m ²		
WC	gem. Mietwertfestsetzung	1,53 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Erdgeschoss		67,91 m²	67,91 m ²	
Nutzfläche - GR 2 Kellergeschoss		Fläche		
Keller E 2	gem. Mietwertfestsetzung	12,50 m ²		
Summe Netto-Raumfläche Kellergeschoss		12,50 m²	12,50 m ²	
Gesamtsumme Netto-Raumfläche				80,41 m²

Die Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 sind mit einem Durchgang im Erdgeschoss miteinander verbunden worden. Ebenso wurde die Trennwand der Kellerflächen im Kellergeschoss zwischen den Kellerräumen von GR 1 und GR 2 entfernt, sodass eine gemeinsame Nutzung mit dem direkten Stiegenabgang von GR 1 in das Kellergeschoss erfolgt. Die Türe von der Allgemeinfläche im Kellergeschoss zum Kellerraum von GR 2 wurde verbaut.

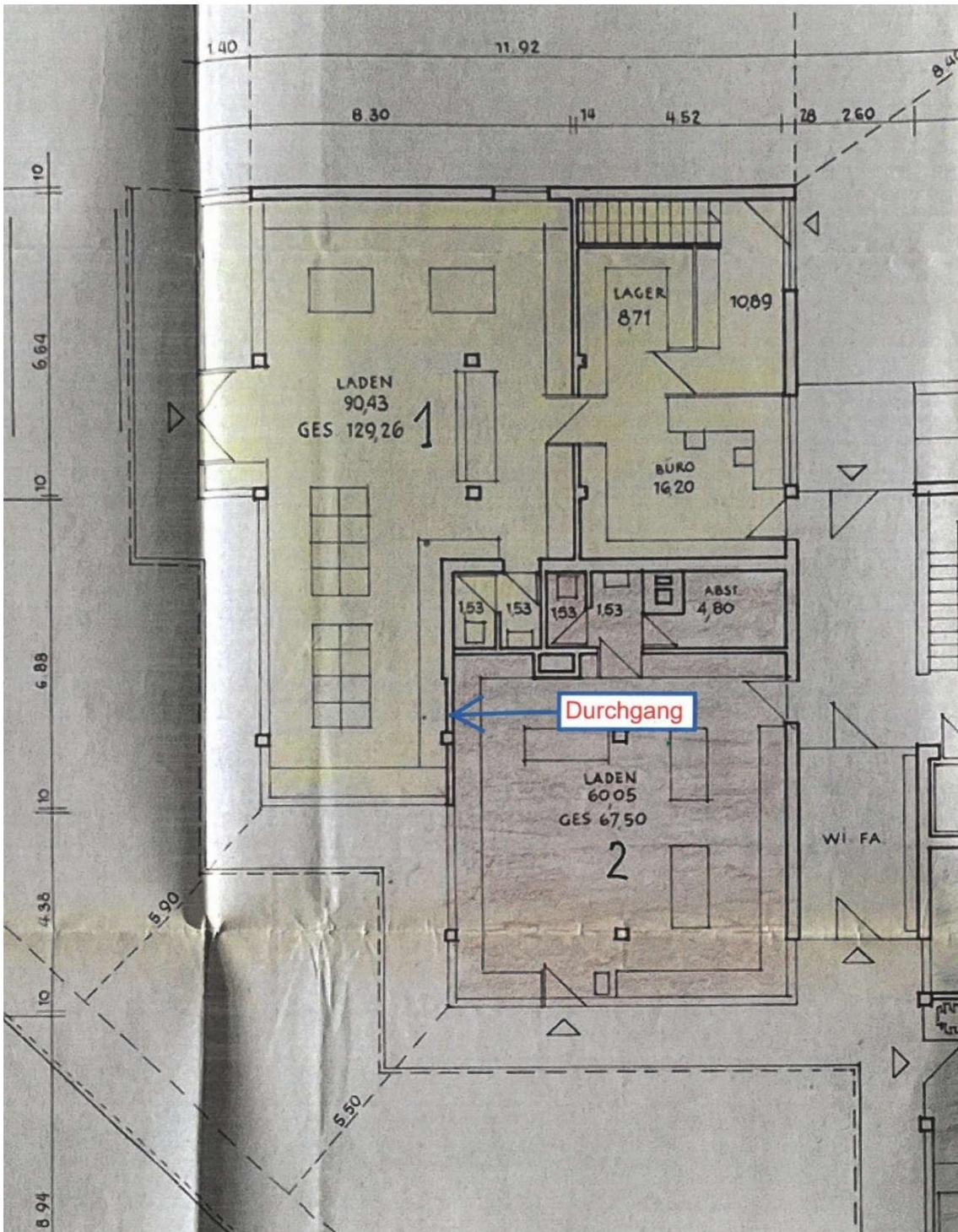
Die nachfolgenden Auszüge und Grundrisse (nicht maßstabgetreu) stammen aus dem Msch-Akt 11/67 des Bezirksgerichtes Dornbirn, Mietwertfeststellung von Herrn Bmst. Max Matthis vom 13.03.1967.

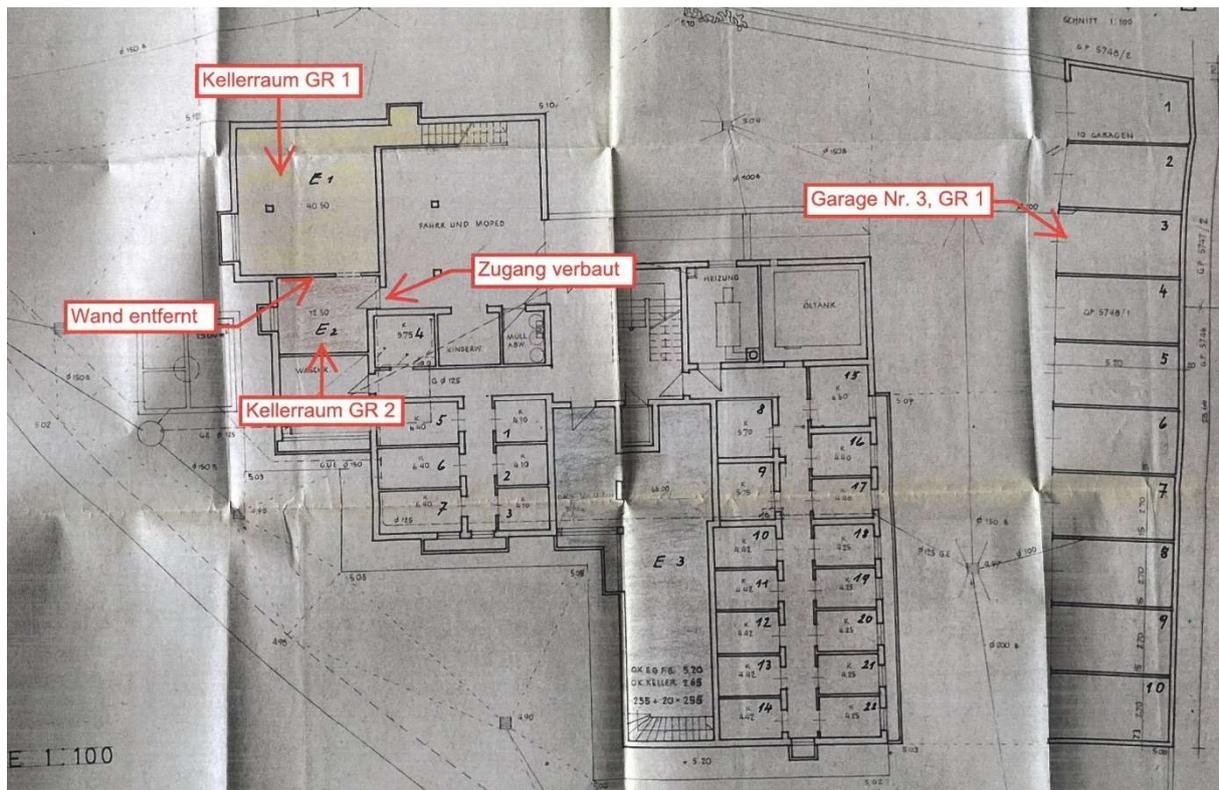
9
Blatt 2

Die einzelnen Stockwerke enthalten:

Beschreibung im Sinne des Uhrzeigers

<u>Geschäft Nr. 1 - Parterre</u>		
Inhaber: Anton Fellser	1 Laden	90.43 m ²
	1 Lager	8.71 m ²
	1 Gang	10.89 m ²
	1 Büro	16.20 m ²
	1 Waschraum	1.53 m ²
	1 W.C.	1.53 m ²
		<hr/>
		129.29 m ²
	1 Keller E 1 gelb angelegt	40.50 m ²
	1 Garage Nr. 3	14.04 m ²
<u>Geschäft Nr. 2 - Parterre</u>		
Inhaber: Roland Fessler	1 Laden	60.05 m ²
	1 Abstellraum	4.80 m ²
	1 Waschraum	1.53 m ²
	1 W.C.	1.53 m ²
		<hr/>
		67.91 m ²
	1 Keller Nr. E 2 rot angelegt	12.50 m ²





4.2.5. Zubehör

Gemäß Auskunft von Herrn Yusuf Gaye (Ehegatte der Eigentümerin, der verpflichteten Partei) bei der Befundaufnahme stehen das in den Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 vorgefundene Zubehör und sämtliche Einbauten (z. B. Musterküchen, Wandschränke etc.) im Eigentum der Mieterin Vega GmbH.

4.2.6. Gebühren / Abgaben

Da bei einer Wohnungseigentümergeinschaft die öffentlichen Gebühren und Abgaben (Lasten mit dinglicher Wirkung) von der Hausverwaltung den jeweiligen Eigentümern in Rechnung gestellt werden, wurde bei der zuständigen Behörde keine dbzgl. Anfrage gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Gebühren-/Abgabenrückstände gegeben sind.

4.2.7. Hausverwaltung

Bei der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft ist die Domus Immobilien KG, Neudorfstraße 13b, 6890 Lustenau, als Hausverwalterin bestellt.

4.2.8. Betriebskosten / Reparaturfonds / Gebäudeinstandhaltung

Gemäß der vorliegenden Betriebskostenvorschreibungen für das Jahr 2024 belaufen sich die monatlichen Betriebskosten-Akontozahlungen für die Wohnungseigentumseinheit GR 1 auf € 944,83, für die Garage G 3 (Zubehör zu Wohnungseigentumseinheit GR 1) auf € 20,38 und für die Wohnungseigentumseinheit GR 2 auf € 481,58 im Monat, jeweils inklusive Umsatzsteuer und inklusive Dotierung des

Reparaturfonds. Die Betriebskostenvorschreibungen der Hausverwaltung sind in den Beilagen SV 3 bis SV 5 ersichtlich.

Gemäß der vorliegenden Rücklagenabrechnung des Jahres 2023 wird der Stand des Reparaturfonds zum 31.12.2023 mit € 440.445,25 für das Wohn-/Geschäftshaus angegeben.
Der Stand des Reparaturfonds für die Garagen wird zum 31.12.2023 mit € 0,00 angegeben.
Die Rücklage für die Waschmaschine wird zum 31.12.2023 mit € 132,94 angegeben.
Die Rücklagenabrechnung des Jahres 2023 ist in der Beilage SV 9 ersichtlich.

Gemäß der vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlung vom 15.03.2022 und vom 20.09.2022 sind die Sanierung des ostseitigen Hausdaches und der Balkone sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz der Firma Kelag geplant, siehe Beilagen SV 10 und SV 11. Gemäß der Kostenzusammenstellung zum Stand 26.06.2024 (siehe Beilage SV 12) belaufen sich die Aufwendungen für die Hauptdach-/Balkonsanierung auf € 401.733,93 exklusive Umsatzsteuer und die Projektkosten für den Fernwärmeanschluss (inklusive Entfernung der bestehenden Heizanlage) auf € 99.068,28 exklusive Umsatzsteuer und ohne Berücksichtigung einer eventuell gegebenen Bundes- oder Landesförderung.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen wurden die Sanierungen des Hauptdaches und der Balkone durchgeführt. Eine Schlussabrechnung liegt daher noch nicht vor. Im gegenständlichen Versteigerungsverfahren sind die Sonderumlagen in der Höhe von € 34.200,00 bei der Wohnungseigentumseinheit GR 1 (€ 32.940,00 für die Geschäftsräumlichkeit und € 1.260,00 für die Garage Nr. 3) und € 16.560,00, bei der Wohnungseigentumseinheit GR 2 als Vorzugspfandrecht erstrangig abgesichert. Erst nach dem Vorliegen einer Schlussrechnung kann somit beurteilt werden, ob weitere Kosten anfallen werden.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.09.2022 sind beim Fernwärmeanschluss im Jahr 2025 ca. € 80.000,00 mit einer Sonderumlage an die Eigentümer zu finanzieren. Die anteilige Sonderumlage bei der Wohnungseigentumseinheit GR 1 in Höhe von ca. € 6.514,00 und bei der Wohnungseigentumseinheit GR 2 in Höhe von rund ca. € 3.154,00 werden bei den Bewertungen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung um einen voraussichtlichen Wert handelt und dieser daher zum Zeitpunkt der Bauausführungen noch differieren kann.

Ebenso sind weitere mittelfristige Sanierungen geplant z. B. die Sanierung der Garagentore, Gebäudeabdichtung Südostseite und das Flachdach Erdgeschoss (Stand 22.08.2024, von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt).

4.3. Rechte und Lasten

EZ 6020, B lfd. Nr. 47 und 48, Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2, KG 92005 Lustenau, Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Rechte gemäß Grundbuch: A2-Blatt lfd. Nr. 2 a
Verwalter der Liegenschaft Domus Immobilien KG (346754 h), Staldenstraße 7, 6890 Lustenau

Außerbücherliche Rechte: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Lasten gemäß Grundbuch: Bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten siehe Grundbuchsauszug Beilage SV 1
Anmerkung: Die Bewertung wird unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit erstellt.

Außerbücherliche Lasten: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Gem. Auskunft bei der Befundaufnahme sind keine weiteren Rechte und Lasten bekannt, welche bei der Bewertung zu berücksichtigen sind.

4.4. Nutzung / Vermietung

Gemäß dem vom Rechevertreter der verpflichteten Partei zugesandten Mietvertrag vom 08.11.2023, siehe Beilage SV 13, sind beide Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 an die Vega GmbH, Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau auf unbestimmte Dauer vermietet. Beim Geschäftsführer und alleinigen Gesellschafter der Vega GmbH, Herrn Yunus Sehat Gaye, handelt es sich um den Sohn der Eigentümerin und Vermieterin. Im Mietvertrag wird der monatliche Mietzins ohne Betriebskosten mit € 6.000,00 angegeben (Mietvertrag: Eine Option zur Umsatzsteuer gem. § 6 Abs. 2 UstG erfolgt nicht). Als Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der Monat Dezember 2008 der von der Vorarlberger Landesregierung verlaubliche Index der Verbraucherpreise oder dessen Nachfolgeindex vereinbart.

Gem. Mietvertrag ist keine Kautio vereinbart.

Anmerkung: Bzgl. steuerlicher und juristischer Angelegenheiten sind entsprechende Experten zu konsultieren.

Gemäß Auskunft von Herrn Yusuf Gaye (Ehegatte der Eigentümerin und verpflichteten Partei) handelt es sich bei der Aufschrift auf den Glasflächen der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten und auf den Brüstungen des Vordaches mit „*Sega Kuechen*“ um einen Phantasienamen.

5. GUTACHTEN / BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Wohnungseigentumseinheiten GR 1 (Geschäftsräumlichkeit) und GR 2 (Geschäftsräumlichkeit), Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau, verbüchert in EZ 6020, B lfd. Nr. 47 und 48, KG 92005 Lustenau, im Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 1249/24h.

Die Ermittlung der Werte erfolgt für beide Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 einzeln. Auf Grund der vorgefundenen Gesamtsituation, insbesondere der gemeinsamen Vermietung von GR 1 (inkl. Garage Nr. 3) und GR 2, der baulichen Verbindungen der Geschäftsflächen im Erdgeschoss und der Kellerräume im Kellergeschoss, wird empfohlen, beide Wohnungseigentumseinheiten gemeinsam zu versteigern, da so aller Wahrscheinlichkeit nach der höchste Verkaufserlös zu erwarten sein wird.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Definition Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 1992:

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

Definition Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 1992:

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

Definition Sachwertverfahren gem. § 6 LBG 1992:

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

Für die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

5.1. Berechnung Grundstückswert

Die Flächenangabe des Grundstückes wurde ungeprüft aus dem Grundbuch übernommen. Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Bei der Grundstücksbewertung wird, da kein Bodengutachten vorliegt, von einer ortsüblichen und durchschnittlichen Bebaubarkeit ausgegangen.

Im Gemeindegebiet von Lustenau konnten in den Jahren 2021 bis 2024 Transaktionen von Grundstücken, welche aufgrund der wertbestimmenden Merkmale für die Bebauung durch eine Bauträger geeignet sind oder von Bauträgern gekauft wurden, von € 800,00 bis € 1.388,11 pro m² erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
BWG			KG 92005 Lustenau	EZ 6020		2 041 m²	
VGL 1	1477/2024	03.04.2024	KG 92005 Lustenau	EZ 330	4095/1	1 794 m ²	900,00 €/m ²
VGL 2	4222/2023	02.08.2023	KG 92005 Lustenau	EZ 580	1123/1	1 506 m ²	1 195,21 €/m ²
VGL 3	1198/2022	08.06.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 1401	4086/3	1 748 m ²	800,00 €/m ²
VGL 4	2330/2022	08.03.2022	KG 92005 Lustenau	EZ 1002	1218	2 869 m ²	1 175,00 €/m ²
VGL 5	7083/2021	07.10.2021	KG 92005 Lustenau	EZen 3706, 3683	1542/1, 1544	1 977 m ²	1 011,63 €/m ²
VGL 6	1303/2022	15.12.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 506	1090	1 561 m ²	1 057,01 €/m ²
VGL 7	507/2022	07.12.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 5902	678/1	1 005 m ²	1 100,00 €/m ²
VGL 8	767/2021	07.01.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 1732	515	1 801 m ²	1 388,11 €/m ²
VGL 9	7289/2021	16.07.2021	KG 92005 Lustenau	EZ 1548	4045	1 589 m ²	835,00 €/m ²

Die Valorisierung der Grundstückspreise wurde nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertsteigerung der Jahre 2020 bis Q3/2024 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, für Wohnbau-land in der Gemeinde Lustenau durchgeführt.

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertveränderung pro Jahr	Wertveränderung effektiv (linear)	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		30.09.2024		+ 5,1%			
BWG							
VGL 1	03.04.2024	30.09.2024	0,49 Jahre	+ 5,1%	+ 2,5%	900,00 €/m ²	922,50 €/m ²
VGL 2	02.08.2023	30.09.2024	1,16 Jahre	+ 5,1%	+ 5,9%	1 195,21 €/m ²	1 265,97 €/m ²
VGL 3	08.06.2021	30.09.2024	3,32 Jahre	+ 5,1%	+ 16,9%	800,00 €/m ²	935,44 €/m ²
VGL 4	08.03.2022	30.09.2024	2,57 Jahre	+ 5,1%	+ 13,1%	1 175,00 €/m ²	1 329,04 €/m ²
VGL 5	07.10.2021	30.09.2024	2,98 Jahre	+ 5,1%	+ 15,2%	1 011,63 €/m ²	1 165,40 €/m ²
VGL 6	15.12.2021	30.09.2024	2,79 Jahre	+ 5,1%	+ 14,2%	1 057,01 €/m ²	1 207,42 €/m ²
VGL 7	07.12.2021	30.09.2024	2,82 Jahre	+ 5,1%	+ 14,4%	1 100,00 €/m ²	1 258,18 €/m ²
VGL 8	07.01.2021	30.09.2024	3,73 Jahre	+ 5,1%	+ 19,0%	1 388,11 €/m ²	1 652,13 €/m ²
VGL 9	16.07.2021	30.09.2024	3,21 Jahre	+ 5,1%	+ 16,4%	835,00 €/m ²	971,69 €/m ²

Die Harmonisierung der Verkaufspreise erfolgt nach den wertbestimmenden Merkmalen wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstücksform, Lage, Widmung, Abbruchobjekt auf dem Grundstück etc.

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 1								
Grundstück	Grundstücksgröße und Form		Grundstückslage		baureif oder Abbruchobjekt		Topographie	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	2 041 m²		Landesstraße		baureif		eben	
VGL 1	1 794 m ²	- 10,0%	Ortsrandlage	- 5,0%	baureif	+ 0,0%	eben	+ 0,0%
VGL 2	1 506 m ²	- 5,0%	nähe L.-Straße	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	eben	+ 0,0%
VGL 3	1 748 m ²	- 10,0%	Ortsrandlage	- 5,0%	baureif	+ 0,0%	eben	+ 0,0%
VGL 4	2 869 m ²	- 10,0%	Wohnlage (Ø)	- 5,0%	Abbruch	+ 5,0%	eben	+ 0,0%
VGL 5	1 977 m ²	- 10,0%	Wohnlage (Ø)	- 5,0%	Abbruch	+ 5,0%	eben	+ 0,0%
VGL 6	1 561 m ²	- 10,0%	nähe L.-Straße	+ 0,0%	Abbruch	+ 5,0%	eben	+ 0,0%
VGL 7	1 005 m ²	- 10,0%	Wohnlage (Ø)	- 5,0%	baureif	+ 0,0%	eben	+ 0,0%
VGL 8	1 801 m ²	- 10,0%	Zentrum	- 5,0%	Abbruch	+ 5,0%	eben	+ 0,0%
VGL 9	1 589 m ²	+ 0,0%	Ortsrandlage	- 5,0%	Abbruch	+ 5,0%	eben	+ 0,0%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2						
Grundstück	Zufahrt		sonstige Rechte oder Lasten		Gefahrenzone	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	öffentlich		keine		HQ300	
VGL 1	Dienstbarkeit	+ 5,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 2	Dienstbarkeit	+ 5,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 3	Dienstbarkeit	+ 5,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 4	öffentlich	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 5	öffentlich	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 6	öffentlich	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 7	Dienstbarkeit	+ 5,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 8	öffentlich	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%
VGL 9	öffentlich	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300	+ 0,0%

Nach der Wertanpassung der erhobenen Verkaufspreise von Grundstücken wurde ein Ausreißertest durchgeführt und Grundstückswerte, welche außerhalb der Bandbreite von +/- 35 % lagen, bei der Berechnung ausgeschlossen.

Nach Anpassung der wertbestimmenden Merkmale wurde ein Grundstückswert von € 941,00 pro m² ermittelt.

Berechnung des Bodenwertes										
Gesamtberechnung bebautes Grundstück		Geschäftsräumlichkeit GR 1								
Bewertungsstichtag	30.09.2024	Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau								
Valorisierung auf den Bewertungsstichtag		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
Transaktionspreise /m ²	100%	900,00 €	1 195,21 €	800,00 €	1 175,00 €	1 011,63 €	1 057,01 €	1 100,00 €	1 388,11 €	835,00 €
Valorisierung in % (gerundet)	+ 5,1%	+ 2,5%	+ 5,9%	+ 16,9%	+ 13,1%	+ 15,2%	+ 14,2%	+ 14,4%	+ 19,0%	+ 16,4%
valorisierte Transaktionspreise /m²		922,50 €	1 265,97 €	935,44 €	1 329,04 €	1 165,40 €	1 207,42 €	1 258,18 €	1 652,13 €	971,69 €
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
Wertbestimmende Merkmale:										
Grundstücksgröße und Form		- 10,0%	- 5,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	+ 0,0%
Grundstückslage		- 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%
baureif oder Abbruchobjekt		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 5,0%
Topographie		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Zufahrt		+ 5,0%	+ 5,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
sonstige Rechte oder Lasten		+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Gefahrenzone		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%
Summe der Zu- und Abschläge in %		- 10,0%	+ 5,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 5,0%	- 10,0%	- 10,0%	+ 0,0%
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
valorisierte Transaktionspreise /m ²	100%	922,50 €	1 265,97 €	935,44 €	1 329,04 €	1 165,40 €	1 207,42 €	1 258,18 €	1 652,13 €	971,69 €
Summe der Zu- und Abschläge in %		- 10,0%	+ 5,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 5,0%	- 10,0%	- 10,0%	+ 0,0%
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		830,25 €	1 329,27 €	841,90 €	1 196,14 €	1 048,86 €	1 147,05 €	1 132,36 €	1 486,92 €	971,69 €
Ermittlung des Vergleichswertes		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6	VGL 7	VGL 8	VGL 9
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		830,25 €	1 329,27 €	841,90 €	1 196,14 €	1 048,86 €	1 147,05 €	1 132,36 €	1 486,92 €	971,69 €
Anzahl der Vergleichsobjekte		9 Vergleichsobjekte								
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100%	1 001,42 €/m ²								
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 35%	+/- 35%								
obere Bereichsgrenze	135%	1 351,91 €/m ²								
untere Bereichsgrenze	65%	650,92 €/m ²								
Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen		830,25 €	1 329,27 €	841,90 €	1 196,14 €	1 048,86 €	1 147,05 €	1 132,36 €	0,00 €	971,69 €
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		8 Vergleichsobjekte								
bereinigter arithmetischer Mittelwert		940,73 €/m ²								
Bodenwert /m² Grundstücksfläche gerundet	auf 1 €	941 €/m²								
Vergleichswert des Bodenwertes lastenfrei		2 041 m²		941 €/m²		1 920 581 €				
Grundbuchsanteil	Geschäftsräumlichkeit GR 1	2280		28000-Anteile		156 390 €				
Grundbuchsanteil	Geschäftsräumlichkeit GR 2	1104		28000-Anteile		75 726 €				

5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten

Die angesetzten Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen entsprechen den Empfehlungen aus „Sachverständige“ Heft 3/2024, Seiten 149ff sowie der Einstufung der Bauqualität gemäß Hauptverband der Sachverständigen Österreichs aus „Sachverständige“ Heft 2/2019, Seite 68. In diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen sind alle anfallenden Nebenkosten wie z. B. Architekten- und Bauleitungshonorar und Anschlusskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Strom etc.) berücksichtigt. Ebenso sind in diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen fix verbundene Einbauten wie z. B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, Nebenflächen wie z. B. Terrassen/Balkone, Stiegenläufe, Dachboden etc. berücksichtigt.

Herstellungskosten von Gebäuden (Wohnungseigentumsobjekten)							
Quelle: Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Fachpublikation "Sachverständige", Heft 2/2019, S 68		Geschäftsräumlichkeit GR 1		Geschäftsräumlichkeit GR 2			
		Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau					
Ausstattungsqualität	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Einstufung	gewichtete Einstufung	
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nach Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,8	0,2	
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc	1	0,08	
Fassaden	9%	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	0,9	0,08	
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschlüge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1	0,08	
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc	1	0,04	
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1	0,06	
Naßräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1	0,04	
Sanitärausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	0,8	0,06	
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1	0,12	
Elektroinstallationen	9%	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1	0,09	
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	0,9	0,04	
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,9	0,04	
Summe	100%	Berechnung der gewichteten Ausstattungsqualität der einzelnen Gebäudeteile					0,93
Sachverständige Bewertung der Ausstattungsqualität des gesamten Gebäudes						0,90	
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00			

Die Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt nach der ermittelten Ausstattungsqualität des Gebäudes mit einem Abschlag von 10 % auf die normale Ausstattungsqualität und exklusive Umsatzsteuer.

Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten					
Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten für Vorarlberg bei einer Raumhöhe von 2,50 m					
Ausstattungsqualität / Einstufung	normal unter 1,00 bis 1,00	normal - gehoben 1,00 bis 2,00	gehoben 2,00	gehoben - hochwertig 2,00 bis 3,00	hochwertig 3,00 bis über 3,00
Bewertung der Ausstattungsqualität	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Interpolationsfaktor	-10%	+0%	+0%	+0%	+0%
Interpolationsfaktor der Herstellungskosten zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität in %					- 10%
Herstellungskosten pro Bundesland auf Basis der Raumhöhe von 2,50 m	normale Ausstattungsqualität	Differenz zu gehobenen Ausstattungsqualität	gehobene Ausstattungsqualität	Differenz zu hochwertige Ausstattungsqualität	hochwertige Ausstattungsqualität
Vorarlberg	3 800 €/m ²	300 €/m ²	4 100 €/m ²	900 €/m ²	5 000 €/m ²
Bundesland Bewertungsobjekt	Vorarlberg				
Herstellungskosten bei normaler Ausstattungsqualität inkl. Ust.	3 800 €/m ²				
Differenz zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität	300 €/m ²				
Interpolationsfaktor	- 10%				
Berechnung der Interpolation der Differenz der Ausstattungqualität	300 €/m ²		- 10%	-30 €/m ²	
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten der Ausstattungqualität	3 800 €/m ²		-30 €/m ²	3 770 €/m ²	
Vorsteuerabzugsmöglichkeit	ja				
interpolierte Herstellungskosten für Vorarlberg inkl. Ust.	3 770 €/m ²				
Vorsteuer	20%				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten ohne Ust.	3 770 €/m ²		20%	3 142 €/m ²	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg exkl. Ust.					3 142 €/m²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf das erste Quartal 2024. Die Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt gemäß dem Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt der Statistik Austria zum Bewertungsstichtag.

Berechnung der Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten				
Berechnung Indexierung der Herstellungskosten	Indexzeitpunkt	Index	Änderung in %	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg exkl. Ust.				3 142 €/m ²
Vergleichsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	3. Quartal 2024	135,1	+99,63%	
Ausgangsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2024	135,6	-100,00%	
Indexierung in %			-0,37%	
Indexierung in €	3 142 €/m ²	-0,37%	-12 €/m ²	-12 €/m ²
Herstellungskosten exkl. Ust. auf Basis Netto-Raumfläche zum Bewertungsstichtag				3 130 €/m²

Die veröffentlichten Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf eine zeitgemäße Raumhöhe, welche mit 2,50 m angesetzt wird. Auf Basis der Gebäudeschnitte des Bauaktes werden die Herstellungskosten an die tatsächlichen Raumhöhen angepasst. Auf Grund der überdurchschnittlichen Größe der Kellerflächen werden diese eigens in der Bewertung berücksichtigt.

Berechnung der Herstellungskosten der Wohnungseigentumseinheit					
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m ² unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Nutzfläche - Top GR 1, Erdgeschoss					
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	ca. 3,06 m		122,40%		
Referenzraumhöhe	2,50 m		-100,00%		
Abschlag/Zuschlag von den Herstellungskosten wegen niedriger/höherer Raumhöhe			+22,40%		
interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 130 €/m ²				
Abschlag/Zuschlag für effektive Raumhöhe in €	3 130 €/m ²		+22,40%	+701 €/m ²	
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 130 €/m ²		+701 €/m ²	3 831 €/m ²	
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Erdgeschoss					3 831 €/m²
Nutzfläche - GR 1 Kellergeschoss					
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	ca. 2,20 m		88,00%		
Referenzraumhöhe	2,50 m		-100,00%		
Abschlag/Zuschlag von den Herstellungskosten wegen niedriger/höherer Raumhöhe			-12,00%		
interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 130 €/m ²				
Abschlag/Zuschlag für effektive Raumhöhe in €	3 130 €/m ²		-12,00%	-376 €/m ²	
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 130 €/m ²		-376 €/m ²	2 754 €/m ²	
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Kellergeschoss					2 754 €/m²
Nutzfläche - Garage GR 1					
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	ca. 2,25 m		90,00%		
Referenzraumhöhe	2,50 m		-100,00%		
Abschlag/Zuschlag von den Herstellungskosten wegen niedriger/höherer Raumhöhe			-10,00%		
interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 130 €/m ²				
Abschlag/Zuschlag für effektive Raumhöhe in €	3 130 €/m ²		-10,00%	-313 €/m ²	
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 130 €/m ²		-313 €/m ²	2 817 €/m ²	
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Garage					2 817 €/m²
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Geschosse	Raumhöhe	Netto-Raumfläche	Herstellungskosten / m ²	Zuschlag/Abschlag Ausbaustandard	Summe
Nutzfläche - Top GR 1, Erdgeschoss	3,06 m	129,29 m ²	3 831 €/m ²		495 273 €
Nutzfläche - GR 1 Kellergeschoss	2,20 m	40,50 m ²	2 754 €/m ²	-50%	55 771 €
Nutzfläche - Garage GR 1	2,25 m	14,04 m ²	2 817 €/m ²	-60%	15 819 €
Herstellungskosten GR 1 auf Basis Netto-Raumfläche exkl. Ust		183,83 m²			566 862 €

Berechnung der Herstellungskosten der Wohnungseigentumseinheit					
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m ² unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Nutzfläche - Top GR 2, Erdgeschoss					
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	ca. 3,06 m		122,40%		
Referenzraumhöhe	2,50 m		-100,00%		
Abschlag/Zuschlag von den Herstellungskosten wegen niedriger/höherer Raumhöhe			+22,40%		
interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 130 €/m ²				
Abschlag/Zuschlag für effektive Raumhöhe in €	3 130 €/m ²		+22,40%	+701 €/m ²	
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 130 €/m ²		+701 €/m ²	3 831 €/m ²	
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Erdgeschoss					3 831 €/m²
Nutzfläche - GR 2 Kellergeschoss					
effektive Raumhöhe - gem. Eigenabmessung	ca. 2,20 m		88,00%		
Referenzraumhöhe	2,50 m		-100,00%		
Abschlag/Zuschlag von den Herstellungskosten wegen niedriger/höherer Raumhöhe			-12,00%		
interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 130 €/m ²				
Abschlag/Zuschlag für effektive Raumhöhe in €	3 130 €/m ²		-12,00%	-376 €/m ²	
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 130 €/m ²		-376 €/m ²	2 754 €/m ²	
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Kellergeschoss					2 754 €/m²
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Geschosse	Raumhöhe	Netto-Raumfläche	Herstellungskosten / m ²	Zuschlag/Abschlag Ausbaustandard	Summe
Nutzfläche - Top GR 2, Erdgeschoss	3,06 m	67,91 m ²	3 831 €/m ²		260 144 €
Nutzfläche - GR 2 Kellergeschoss	2,20 m	12,50 m ²	2 754 €/m ²	-50%	17 213 €
Herstellungskosten GR 2 auf Basis Netto-Raumfläche exkl. Ust		80,41 m²			277 357 €

Die Außenanlagen werden gemäß *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 159] als einfache bis durchschnittliche Anlage angesehen und daher mit 5 % von den Herstellungskosten des Gebäudes im unteren Mittel angesetzt.

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Geschäftsräumlichkeit GR 1		
Bewertungsstichtag	30.09.2024	Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau		
Herstellungskosten gemischt genutztes Haus		Kostenkennwerte	Herstellungskosten	
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche exkl. Ust. ungerundet			566 862 €	
Netto-Raumfläche		183,83 m ²		
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche exkl. Ust. gerundet pro m ²		3 084 €/m ²		
Herstellungskosten der Außenanlagen		Wert		
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		566 862 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		5,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		566 862 €	5,0%	28 343 €
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen ungerundet			28 343 €	
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen gerundet ungerundet			28 340 €	
Gesamtsumme der Herstellungskosten GR 1 exkl. Ust. ungerundet			595 205 €	

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Geschäftsräumlichkeit GR 2		
Bewertungsstichtag	30.09.2024	Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau		
Herstellungskosten gemischt genutztes Haus		Kostenkennwerte	Herstellungskosten	
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche exkl. Ust. ungerundet			277 357 €	
Netto-Raumfläche		80,41 m ²		
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche exkl. Ust. gerundet pro m ²		3 449 €/m ²		
Herstellungskosten der Außenanlagen		Wert		
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		277 357 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		5,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		277 357 €	5,0%	13 868 €
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen ungerundet			13 868 €	
Summe Herstellungskosten der Außenanlagen gerundet ungerundet			13 870 €	
Gesamtsumme der Herstellungskosten GR 2 exkl. Ust. ungerundet			291 225 €	

Als Baujahr wird das Jahr 1968 als Errichtungsjahr angesetzt und die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes aufgrund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes und der teilweise durchgeführten Sanierungen mit 100 Jahren festgesetzt.

Alter der baulichen Anlage				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage				
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre		100 Jahre	100 Jahre
Bewertungsjahr	2024	2024		
Baujahr der baulichen Anlage	1968	-1968		
Alter der baulichen Anlage		56 Jahre	-56 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			44 Jahre	
Eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			44 Jahre	-44 Jahre
Alter der baulichen Anlage mit eingeschätzter Restnutzungsdauer				56 Jahre

Die Berechnung des Bauwertes erfolgt aufgrund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes mit der linearen Alterswertminderung.

Alterswertminderung gem. gewöhnlicher Nutzungsdauer			
Alterswertminderung der baulichen Anlage			
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre	100,00%	
Alter der baulichen Anlage mit eingeschätzter Restnutzungsdauer	56 Jahre	56,00%	
Alterswertminderung in % linear			-56,00%

Als nicht disponible Mängel werden bei den Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 die Kosten für die Trennung der beiden Wohnungseigentumseinheiten im Erdgeschoss und der Kellerräume im Kellergeschoss, inklusive Einbau einer Türe von den Allgemeinflächen in den Kellerraum von GR 2 sowie die voraussichtlichen Kosten für den Anschluss an das Fernwärmenetz (inklusive Rückbau der bestehenden Ölheizung) in die Bewertung aufgenommen. Bei den angesetzten Kosten handelt es sich teilweise um eine Einschätzung und teilweise um ältere Angebote, daher können diese Aufwendungen divergieren.

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung GR 1				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	566 862 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	28 343 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	595 205 €			
Alterswertminderung linear	-56,00%			
Alterswertminderung linear in €	595 205 €	-56,00%	-333 315 €	
Berechnung Bauwert	595 205 €	-333 315 €	261 890 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				261 890 €
Minderwert wegen disponibler Mängel		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				261 890 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-56,00%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-56,00%	0 €	
Berechnung Bauwert der disponiblen Mängel	0 €	0 €	0 €	
Minderwert des Bauwertes wegen disponibler Mängel - ausstehende Fertigstellungsarbeiten				0 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				261 890 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel		Bauwert		
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				261 890 €
Schließung des Durchganges GR 1 zu GR 2, Trennung Kellerräume von GR 1 und GR 2		ca. 4 000 €		
voraussichtliche anteilige Kosten für den Anschluss an das Fernwärmenetz (Sonderumlage)		ca. 6 514 €		
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel		10 514 €		
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				ca. -10 514 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				251 376 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				251 376 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen		0 €		
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen		0 €		
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage GR 1 ungerundet				251 376 €

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung GR 2				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	277 357 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	13 868 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	291 225 €			
Alterswertminderung linear	-56,00%			
Alterswertminderung linear in €	291 225 €	-56,00%	-163 086 €	
Berechnung Bauwert	291 225 €	-163 086 €	128 139 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				128 139 €
Minderwert wegen disponibler Mängel		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				128 139 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %		-56,00%		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €		0 €	-56,00%	0 €
Berechnung Bauwert der disponiblen Mängel		0 €	0 €	0 €
Minderwert des Bauwertes wegen disponibler Mängel - ausstehende Fertigstellungsarbeiten				0 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				128 139 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel		Bauwert		
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				128 139 €
Schließung des Durchganges GR 1 zu GR 2, Trennung Kellerräume von GR 1 und GR 2		ca. 4 000 €		
voraussichtliche anteilige Kosten für den Anschluss an das Fernwärmenetz (Sonderumlage)		ca. 3 154 €		
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel		7 154 €		
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				ca. -7 154 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				120 985 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				120 985 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen		0 €		
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen		0 €		
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage GR 2 ungerundet				120 985 €

5.3. Berechnung Sachwerte

Die Berechnung der Sachwerte der Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 erfolgt unter Berücksichtigung des anteiligen Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlage.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren		
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Geschäftsräumlichkeit GR 1
Bewertungsstichtag	30.09.2024	Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau
Berechnung Sachwert der Wohnungseigentumseinheit		Ergebnis
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit	156 390 €	
Summe anteiliger Bodenwert der Wohnung		156 390 €
Bauwert der baulichen Anlage	251 376 €	
Summe Bauwert der baulichen Anlage		251 376 €
Sachwert der Wohnungseigentumseinheit GR 1 ungerundet		407 766 €

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren		
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Geschäftsräumlichkeit GR 2
Bewertungsstichtag	30.09.2024	Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau
Berechnung Sachwert der Wohnungseigentumseinheit		Ergebnis
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit	75 726 €	
Summe anteiliger Bodenwert der Wohnung		75 726 €
Bauwert der baulichen Anlage	120 985 €	
Summe Bauwert der baulichen Anlage		120 985 €
Sachwert der Wohnungseigentumseinheit GR 2 ungerundet		196 711 €

5.4. Berechnung Ertragswerte

Die Berechnung der Ertragswerte erfolgte auf Grund der vorgefundenen Gesamtsituation, insbesondere der im Mietvertrag vereinbarten hohen Miete und der Gegebenheiten zum Bewertungsstichtag, mit fiktiven, ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mietzinsen.

Bei der Wohnungseigentumseinheit GR 1 (Geschäftsräumlichkeit) wird die Kellerfläche auf Grund der überdurchschnittlichen Größe, des innenliegenden direkten Zuganges und der somit besseren Nutzbarkeit eigens in die Bewertung aufgenommen. Ebenso wird der Kfz-Stellplatz in der Garage Nr. 3 von GR 1 eigens in der Bewertung berücksichtigt.

Bei der Wohnungseigentumseinheit GR 2 (Geschäftsräumlichkeit) wird die Kellerfläche auf Grund der überdurchschnittlichen Größe eigens in die Bewertung aufgenommen.

In den angesetzten Mietzinsen sind die Nebenflächen und nutzbare Allgemeinflächen der Wohnungseigentümergeinschaft wie z. B. Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellfläche etc. berücksichtigt.

Der Liegenschaftszins wird gemäß Empfehlung in „Sachverständige“ Heft 1/2023 sowie „Kranewitter“ Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 97ff], mit 5 % p.a. festgesetzt.

Als nicht disponible Schäden werden die geplanten Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zum Anschluss an das Fernwärmenetz und die bauliche Trennung der Geschäftsräumlichkeiten GR 1 und GR 2 im Erdgeschoss und im Kellergeschoss in die Bewertung aufgenommen. Es handelt sich dabei teilweise um Einschätzungen und teilweise um ältere Angebote, welche durchaus divergieren können. Die angesetzten Kosten für die Gebäudeinstandhaltung, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallswagnis entsprechen den Empfehlungen der Literatur und dem vorgefundenen Bau-/Erhaltungszustandes, der Objektlage, der Nutzung und den Marktgegebenheiten zum Bewertungsstichtag.

Berechnung Ertragswert nach dem Standardverfahren			
Bewertungsstichtag		Geschäftsräumlichkeit GR 1	
30.09.2024		Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau	
5,00%	Liegenschaftszinssatz		
44 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer		
17,6628	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$	
	i = Liegenschaftszinssatz		
	n = Gebäuderestnutzungsdauer		
Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten			
Nutzfläche - Top GR 1, Erdgeschoss	129,29 m ²		
Nutzfläche - GR 1 Kellergeschoss	40,50 m ²		
Kfz-Stellplatz in der Garage Nr. 3	1 Stk.		
fiktive Mieten p.m.			
Nutzfläche - Top GR 1, Erdgeschoss	18,00 €/m ²		
Nutzfläche - GR 1 Kellergeschoss	5,00 €/m ²		
Kfz-Stellplatz in der Garage Nr. 3	80,00 €/Stk.		
Nutzfläche - Top GR 1, Erdgeschoss	129,29 m ²	18,00 €/m ²	2 327,22 €
Nutzfläche - GR 1 Kellergeschoss	40,50 m ²	5,00 €/m ²	202,50 €
Kfz-Stellplatz in der Garage Nr. 3	1 Stk.	80,00 €/m ²	80,00 €
Monatsmiete fiktiv			2 609,72 €
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag			31 316,64 €
Instandhaltungskosten vom Gebäudenettneubauwert	595 205,10 €	-1,00%	-5 952,05 €
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag	31 316,64 €	-2,00%	-626,33 €
Mietausfallswagnis vom Jahresrohertrag	31 316,64 €	-7,00%	-2 192,16 €
Jahresreinertrag			22 546,09 €
Verzinsung des Bodenwertes	156 390,17 €	-5,00%	-7 819,51 €
Gebäudereinertrag			14 726,58 €
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor	14 726,58 €	17,6628	260 113 €
nicht disponible Mängel			-10 514 €
Bodenwert			156 390 €
Ertragswert GR 1 ungerundet			405 989 €
Ertragswert GR 1 gerundet			406 000 €

Berechnung Ertragswert nach dem Standardverfahren				
Bewertungsstichtag		30.09.2024	Geschäftsräumlichkeit GR 2 Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau	
5,00%	Liegenschaftszinssatz			
44 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer			
17,6628	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$		
	i = Liegenschaftszinssatz			
	n = Gebäuderestnutzungsdauer			
Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten				
Nutzfläche - Top GR 2, Erdgeschoss		67,91 m ²		
Nutzfläche - GR 2 Kellergeschoss		12,50 m ²		
fiktive Mieten p.m.				
Nutzfläche - Top GR 2, Erdgeschoss		18,00 €/m ²		
Nutzfläche - GR 2 Kellergeschoss		3,00 €/m ²		
Nutzfläche - Top GR 2, Erdgeschoss		67,91 m ²	18,00 €/m ²	1 222,38 €
Nutzfläche - GR 2 Kellergeschoss		12,50 m ²	3,00 €/m ²	37,50 €
Monatsmiete fiktiv				1 259,88 €
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag				15 118,56 €
Instandhaltungskosten vom Gebäudenettneubauwert		291 224,66 €	-1,00%	-2 912,25 €
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag		15 118,56 €	-2,00%	-302,37 €
Mietausfallswagnis vom Jahresrohertrag		15 118,56 €	-7,00%	-1 058,30 €
Jahresreinertrag				10 845,64 €
Verzinsung des Bodenwertes		156 390,17 €	-5,00%	-7 819,51 €
Gebäudereinertrag				3 026,13 €
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor		3 026,13 €	17,6628	53 450 €
nicht disponible Mängel				-7 154 €
Bodenwert				156 390 €
Ertragswert GR 2 ungerundet				202 686 €
Ertragswert GR 2 gerundet				203 000 €

6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE

Bei den gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 handelt es sich um Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, am Engelkreisverkehr in 6890 Lustenau. Beide Wohnungseigentumseinheiten befinden sich in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden normalen Bau- und Erhaltungszustand. Die Wohnungseigentumseinheit GR 1 verfügt über eine Kellerfläche, welche mittels eines Stiegenabganges von der Geschäftsräumlichkeit direkt begehbar ist. Ebenso verfügt die Wohnungseigentumseinheit GR 1 über eine ihr zugeordnete Garage im ostseitigen Garagengebäude. Der Wohnungseigentumseinheit GR 2 ist eine Kellerfläche im Kellergeschoss zugeordnet.

Die Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2 wurden mit einem Durchgang im Erdgeschoss verbunden. Ebenso wurde die Trennwand im Kellergeschoss zwischen den Kellerräumen von GR 1 und GR 2 entfernt, die Türe von der Allgemeinfläche im Kellergeschoss zum Kellerraum GR 2 geschlossen und beide Kellerräume werden gemeinsam genutzt.

Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag sind beide Geschäftsräumlichkeiten GR 1 und GR 2 gemeinsam auf unbestimmte Dauer mit einer Monatsmiete von € 6.000,00 exklusive Betriebskosten vermietet.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren am Haus Sanierungsarbeiten der Allgemeinflächen im Gange. Ob neben der bereits als Sonderumlage vorgeschriebenen Kosten weitere Kosten anfallen werden, kann erst nach Abschluss der Arbeiten bekannt gegeben werden.

Die voraussichtlichen Kosten für den im Jahr 2025 geplanten Anschluss an das Fernwärmenetz inklusive des Ausbaues der bestehenden Ölheizung und des Öltanks wurden in der Bewertung beider Wohnungseigentumseinheiten berücksichtigt. Es handelt sich dabei um voraussichtliche Kosten gemäß Angeboten an die Hausverwaltung, welche durchaus noch differieren können.

Das in den Wohnungseigentumseinheiten vorgefundene Zubehör und die Einbauten sind lt. Auskunft bei der Befundaufnahme im Eigentum der Mieterin.

Aufgrund der vorgefundenen Gesamtsituation, insbesondere der gemeinsamen Vermietung der beiden Wohnungseigentumseinheiten GR 1 und GR 2, der baulichen Zusammenführung im Erdgeschoss und der Kellerräume, wird es als sinnvoll erachtet, beide Wohnungseigentumseinheiten gemeinsam zu veräußern/versteigern, da so voraussichtlich der höchste Preis erzielt werden kann.

Da eine gewerbliche Nutzung gegeben ist erfolgten die Berechnungen der Werte mit dem Ertragswertverfahren. Die Werte der Wohnungseigentumseinheiten GR 1 (Geschäftsräumlichkeit) und GR 2 (Geschäftsräumlichkeit), Kaiser-Franz-Josef-Straße 48, 6890 Lustenau, verbüchert in EZ 6020, B lfd. Nr. 47 und 48, KG 92005 Lustenau, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit gerundet festgesetzt mit

Wohnungseigentumseinheit GR 1 (Geschäftsräumlichkeit)

€ 406.000,00

Wohnungseigentumseinheit GR 2 (Geschäftsräumlichkeit)

€ 203.000,00

Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

7. BEILAGEN

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 6020, B lfd. Nr. 47 und 48, KG 92005 Lustenau

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92005 Lustenau
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

EINLAGEZAHL 6020

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 47, 48 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3323/2024

W = WOHNUNG

GR = GESCHÄFTSRAUM

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5749/1	G GST-Fläche	(* 2041)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	628	
	Sonst(10)	1413	Kaiser-Franz-Josef-Straße 48

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- a 2046/2011 Verwalter der Liegenschaft DOMUS IMMOBILIEN KG (346754 h),
Staldenstr. 7, 6890 Lustenau
- a 7287/2015 Grunddienstbarkeit des Rechtes des Kellerabteils auf den
2254/28000 Anteilen, GR 3, für die 780/28000 Anteile, GR 4

***** B *****

47 ANTEIL: 2280/28000

Hadiye Gaye

GEB: 1965-09-02 ADR: Herrenriedsiedlung 23a, Hohenems 6845

a 2769/1967 Wohnungseigentum an GR 1

b 3793/2021 IM RANG 3424/2021 Kaufvertrag 2021-05-26 Eigentumsrecht

c 574/2024 Klage (LG Feldkirch - 9 Cg 13/24g)

48 ANTEIL: 1104/28000

Hadiye Gaye

GEB: 1965-09-02 ADR: Herrenriedsiedlung 23a, Hohenems 6845

a 2769/1967 Wohnungseigentum an GR 2

b 3793/2021 IM RANG 3424/2021 Kaufvertrag 2021-05-26 Eigentumsrecht

c 574/2024 Klage (LG Feldkirch - 9 Cg 13/24g)

***** C *****

118 auf Anteil B-LNR 47 48

a 4169/2021 Pfandurkunde 2021-06-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 585.000,--

für Raiffeisenbank Hohenems registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung (FN 63123d)

c 4169/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 4284 KG 92004 Hohenems C-LNR 13

EZ 6020 KG 92005 Lustenau C-LNR 118

- 122 auf Anteil B-LNR 47 48
- a 6089/2022 Pfandurkunde 2022-10-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 216.000,--
 für Raiffeisenbank Hohenems registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 63123d)
- b 6089/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 4284 KG 92004 Hohenems C-LNR 14
 EZ 6020 KG 92005 Lustenau C-LNR 122
- c 1860/2024 Hypothekarklage (64 Cg 48/24h - LG Feldkirch)
- 124 auf Anteil B-LNR 47 48
- a 4686/2023 Pfandurkunde 2023-09-28
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.296.000,--
 für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331f)
- b 4686/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 4284 KG 92004 Hohenems C-LNR 15
 EZ 6020 KG 92005 Lustenau C-LNR 124
- 125 auf Anteil B-LNR 47
- a 2563/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 56.326,33
 4 % jährlich aus EUR 36,00 ab 15.06.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.07.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.08.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.09.23,
 4 % jährlich aus EUR 743,95, ab 15.10.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03, ab 15.10.23,
 4 % jährlich aus EUR 946,39, ab 15.11.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.11.23,
 4 % jährlich aus EUR 34.200,00 ab 15.12.23,
 4 % jährlich aus EUR 959,81 ab 15.12.23,
 4 % jährlich aus EUR 16.560,00 ab 15.12.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.12.2023
 der Kosten zu 9 Cg 13/24 g von EUR 7.334,12
 samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 02.05.2024
 und der Kosten dieses Antrages von EUR 1.547,90
 (darin enthalten EUR 327,50 an PG/VzG) für
 WEG EZ 6020 GB 92005 Lustenau
 (25 E 1249/24h)
- 126 auf Anteil B-LNR 47 48
- a 3284/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 100.000,00
 samt 11,50 % Zinsen p.a. aus EUR 100.000,00 seit 19.04.2024
 der Kosten zu 64 Cg 48/24 h von EUR 6.572,20
 samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 26.04.2024
 und der Kosten dieses Antrages von EUR 1.681,22
 (darin enthalten EUR 408,50 an PG/VzG) für
 RAIFFEISENBANK HOHENEMS eGen (FN 63123d)
 (25 E 1598/24 g; 25 E 1249/24h)
- 127 auf Anteil B-LNR 48
- a 3323/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 56.326,33
 4 % jährlich aus EUR 36,00 ab 15.06.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.07.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.08.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.09.23,
 4 % jährlich aus EUR 743,95, ab 15.10.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03, ab 15.10.23,
 4 % jährlich aus EUR 946,39, ab 15.11.23,
 4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.11.23,
 4 % jährlich aus EUR 34.200,00 ab 15.12.23,

4 % jährlich aus EUR 959,81 ab 15.12.23,
4 % jährlich aus EUR 16.560,00 ab 15.12.23,
4 % jährlich aus EUR 480,03 ab 15.12.2023
der Kosten zu 9 Cg 13/24 g von EUR 7.334,12
samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 02.05.2024
und der Kosten dieses Antrages von EUR 1.547,90
(darin enthalten EUR 327,50 an PG/VzG) für
WEG EZ 6020 GB 92005 Lustenau
(25 E 1249/24h)

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

7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung aus dem Bauakt, 1966

ABF-2015

Notizbuch
31.8.67
g. 5 Blätter

B a u b s c h r e i b u n g

Anlage zum Baugesuch vom 7. 12. 1966.

Grundstück: Katastergemeinde Lustenau
G.P. 5749/1 - Eigentümer: Mathilde und Franziska König, Lustenau, Vorachstr.
G.P. 5748/1 - Eigentümer: Maria Grabher, Lustenau, Rathausstr.

Bauherrschaft: Eigentümergemeinschaft - Bauvorhaben Engelkurve, vertreten durch den bevollmächtigten Rechtsanwalt Dr. Norbert Kohler, Bregenz, Bergmannstr. 14

Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus je 5 Vier- und Zweizimmerwohnungen (in einem Gebäudeteil mit 5 Obergeschossen) sowie je 6 Drei- und Dreieinhalbzimmerwohnungen in einem Gebäudeteil mit 6 Obergeschossen. Im Erdgeschoss sind 4 Geschäftslokale vorgesehen von denen zwei einen direkten Abgang in den Keller haben. Im Keller sind 22 Kellerboxen für die Wohnungen, 3 Kellerräume für die Geschäftslokale, Heizung, Öltankraum, Waschküche und ein Abstellraum für Fahrräder und Mopeds mit direktem Eingang über eine Kellerrampe vorgesehen. Die Stiegenanlage besteht in einer zweiläufigen P Podesttreppe. Alle Geschosse sind mit einem Personenlift für 4 Personen zu erreichen.

Angrenzer: G.P. 5746 - Xaver Steinhauser, Lustenau, Holzstr.
G.P. 5750/1 - Maria Riedmann, geb. Riedmann, Lustenau, K. Frz. Jos. Str.
G.P. 5748/2 + G.P. 5747/2 Hans Bösch, Schreinermeister, Lustenau, Holzstr.

Abstände:

gegen G.P. 5746 (Steinhauser):	12,00 m
Gebäuelänge:	19.28 m
zusätzlicher Bauabstand	
4 x 0.25 m	1.00 m
Gebäudehöhe:	19.78 m
zusätzlicher Bauabstand	
9 x 0.75 m	6.75 m
Gesetzlicher Bauabstand	<u>4.00 m</u>
Gesetzlicher Bauabstand:	<u>11.75 m</u>
	=====

gegen G.P. 5750/1 (Maria Riedmann): 11,75 m

Gebäudelänge: 11,92 m

Gebäudehöhe: 17,78 m

zusätzlicher Abstand

7 x 0,75 m 5,25 m

normaler Abstand 4,00 m

gesetzlicher Abstand: 9,25 m

gegen G.P. 5748/2 (Hans Bösch): 13,10 m

gesetzlicher Abstand 11,75 m

(wie gegen -G.P. 5746) =====

gegen G.P. 5747/2 (Hans Bösch): 10,00 m 8,40 m (schräg)

Gebäudelänge 25,70 m

zusätzlicher Bauabstand

10 x 0,25 2,50 m 2,50 m

Gebäudehöhe: 19,78 m (17,78)

zusätzlicher Abstand 6,75 m 5,25 m

normaler Abstand 4,00 m 4,00 m

gesetzlicher Abstand: 13,25 m 11,75 m

Zufahrt: Kaiser-Franz-Josef. Strasse bzw. Dornbirnerstrasse.

Parkmöglich- Wohnung 22 PKW
keit: Geschäft und Besuche 15 PKW

Wasservers.: Aus dem Ortsnetz

Strom: Aus dem Ortsnetz

Abwasser: Dreikammerkläranlage u. Kanalisation

Müllbeseitg.: Müllabwurfanlage und Müllabfuhr

Verbaute Fläche:

Erdgeschoss 468,00 m²

1.-5. Obergesch. 423,00 x 5 2.115,00 m²

6. Obergeschoss 216,00 m²

Bruttofläche: 2.799,00 m²

Ausnutzungsziffer: 2799 : 2045 = 1,36 (GFZ)

Nutzfläche: Wohnungen: 1761,00 m²

Geschäfte: 372,00 m²

Gesamt: 2133,00 m²

Ausführung: Fundamentplatte auf ca. 2.00 m starker Kiesschüttung
 Decken - Fertigteile bzw. Fertigplatten
 Wände - Isoliersteinmauerwerk bzw. Bimsfertigteilplatten
 Dachdeckung - 4-lagiges Presskiesdach mit Korkisolierung und Dampfsperre
 Isolierglasfenster - mit 3 facher Kunststoffanstrich
 Naturholztüren mit Stahlzargen
 Zentrale Warmwasserheizung mit Ölfeuerung und zentraler Warmwasserbereitung mit Zähler
 Öllagermenge 15.000 ltr. Flammpunkt Heizöl über 55° C.
 Kamin Wandstärke 25 cm, 3 m über Feuerstelle mit Chamottesteinen gemauert.
 Sonnenschutz äussere Leichtmetalljalousien bei nicht überdachten Fenstern
 Müllabwurf in jedem Geschoss
 Im Keller wird eine Waschküche mit automatischer Waschmaschine und Trockenapparat eingerichtet, sowie ein gemeinsamer Abstellraum für Fahrräder und Mopeds und Kinderwagen.
 Jede Wohnung besitzt eine Kellerbox.
 Stiegenhaus mit Kunststieptreppen,
 Zeittastenschalter.

Wohnungsausführung:

Die elektrischen Installationen jeweils ohne Beleuchtungskörper

1. Küche: Elektro-Installationen:
 2 Lichtauslässe (Decke und Wand)
 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
 1 " " " Küchengeräte
 1 " " " bei Schalter
 1 Auslass für Herd
 1 Leerrohr für Spülmaschine

Bodenbelag:
 Kunststoffbelag (z.B. Tapiflex) auf isoliertem Unterboden
 Fliesenbelag über Spülbecken und tischhohen Kücheneinbaumöbel (ganze Wandlänge) Farbe weiss oder elfenbein (4 Reihen hoch)
 Decken und Wände
 Kalkmörtel fein abgerieben mit Dispersionsfarbe 2 x
 Einrichtungsgegenstände:
 1 Spülbecken Type Franke 90/60 mit Einlochmischbatterie.

2. Bad: Elektro-Installationen:
 1 Leerrohr für Waschmaschine
 1 Lichtauslass über Waschbecken
 1 Rasiersteckdose
 Bodenbelag:
 Steinzeugplatten 10/10 cm

Wände:
Fliesenbelag Farbe elfenbein mit Hohlkehlssockel 1.50 m
Sonderfarbwünsche gegen Aufpreis.

Decken und übrige Wände:
feiner Kalkputz mit Kalkfarbenanstrich

Einrichtungsgegenstände:
Gusseinbauwanne, Waschtisch auf Kristallporzellan 64/48
samt Spiegel und Etagere
Anschluss wahlweise für Waschmaschine oder Duschwanne
(nicht bei 2-Zimmerwohnung)

3. WC

Elektro-Installationen:
1 Lichtauslass über Waschbecken

Bodenbelag:
Steinzeugplatten

Wände:
feiner Kalkputz mit Dispersionsfarbe, hinter Handwasch-
becken verflies

Decke
Leimfarbe

Einrichtungsgegenstände:
1 WC aus Kristallporzellan mit Geberitpülkasten
kleines Handwaschbecken.

4. Wohnraum:

Elektro-Installationen:
1 Lichtauslass über Sitzgruppe
3 Schukosteckdosen
1 Antennensteckdose für Fernseher

Bodenbelag:
Kleberparkett Eiche auf schwimmenden Estrich,
fertig impägniert

Decke:
feiner Kalkmörtelputz mit 2 maligem Dispersionsanstrich

Wände:
Tapeten der Preisklasse bis S 40.-- / Rolle

5. Elternschlafzimmer:

Elektro - Installationen
1 Lichtauslass in Deckenmitte mit Wechselschalter
3 Schukosteckdosen

Bodenbelag
Kleberparkett Buche imprägniert

Wände:
Tapeten

Decke:
fein verputzt 2 maliger Leimfarbenanstrich

6. Kinderzimmer:

Elektro-Installationen:
1 Deckenauslass
2 Schukosteckdosen

Bodenbelag
Kleberparkett - Buche

ABF-2015

Wände
Tapeten
Decke
fein verputzt, 2 maliger Leimfarbenanstrich

7. Flur:

Elektro-Installationen
1 Lichtauslass in Decke mit Wechselschalter
1 Leerrohrverlegung und Mauerdose für Telefon
1 Torlautsprecher
1 Türöffner
Bodenbelag:
Klebeparkett Buche (auf Wunsch Kunststoffbelag)
Wände und Decke:
verputzt + 2 maliger Dispersionsanstrich

8. Balkon: 1 Steckdose

Ausführung der Geschäftslokale

Elektro-Installationen:
7 Deckenauslässe für Schaufenster und Lokal
4 Schukosteckdosen
1 Leerrohr für Telefon
Bodenbelag:
Kunststoffboden (z.B. Colofloor) auf isoliertem Unterboden
Decken und Wände:
fein verputzt mit zweimaligem Dispersionsanstrich
Schaufensterverglasung:
Spezialglas und Stahlprofile, Sockel in Alu eloxiert
Eingangstüren:
Ganzglaskonstruktion

Lustenau, 7. 12. 1966.

7.3. Beilage SV 3, Betriebskostenvorschreibung GR 1, 2024

Verkaufen
Vermieten
Verwalten

DOMUS
IMMOBILIEN

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48
6890 Lustenau

Lustenau, 2023-12-05

Rech. Nr.: 45/0101/01
Kundenzahl: 45-0101 Top: GF 1
Objekt: KAISER-F.J.-STR. 48 UID: ATU55666602

Sehr geehrter Herr Gaye,

die monatliche Vorschreibung für das Kalenderjahr 2024 dürfen wir Ihnen für Ihre Einheit wie folgt bekannt geben:

Vorschreibung	Netto €	USt. €	%	Brutto €
Betriebskosten Allgemein	151,59	30,32	20	181,91
Heizkosten	243,47	48,69	20	292,16
Reparaturfonds	189,37	0,00	0	189,37
Gebäudeversicherung	70,13	14,03	20	84,16
Verwaltungshonorar	45,03	9,01	20	54,04
Betriebskosten Aufzug	19,61	3,92	20	23,53
Betriebskosten Whg./Gesch.	99,72	19,94	20	119,66
GESAMTAKONTIERUNG	818,92	125,91		944,83

Nachdem Sie uns ein Lastschriftmandat erteilt haben, wird die Anpassung durch uns erledigt.

Bankverbindung: HG KAISER-F.J.-STR. 48
IBAN AT415800015485914010 BIC: HYPVAT2B

„Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung“.

FN 346754h
UID ATU 65726422
DVR 0857912

övi Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at

DOMUS IMMOBILIEN KG
Staldenstrasse 7
AT-6890 Lustenau
T +43 5577 89 230
F +43 5577 89 230 6
office@domus-immo.at
www.domus-immo.at

7.4. Beilage SV 4, Betriebskostenvorschreibung Garage Nr. 3 (WE-Zubehör GR 1), 2024

Verkaufen
Vermieten
Verwalten

DOMUS
IMMOBILIEN

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48
6890 Lustenau

Lustenau, 2023-12-05

Rech. Nr.: 45/2901/01
Kundenzahl: 45-2901 Top: G 3
Objekt: KAISER-F.J.-STR. 48 UID: ATU55666602

Sehr geehrter Herr Gaye,

die monatliche Vorschreibung für das Kalenderjahr 2024 dürfen wir Ihnen für Ihre Einheit wie folgt bekannt geben:

Vorschreibung	Netto €	USt. €	%	Brutto €
Betriebskosten Allgemein	5,80	1,16	20	6,96
Reparaturfonds	7,24	0,00	0	7,24
Gebäudeversicherung	2,68	0,54	20	3,22
Verwaltungshonorar	1,72	0,34	20	2,06
Betriebskosten Aufzug	0,75	0,15	20	0,90
GESAMTAKONTIERUNG	18,19	2,19		20,38

Nachdem Sie uns ein Lastschriftmandat erteilt haben, wird die Anpassung durch uns erledigt.

Bankverbindung: HG KAISER-F.J.-STR. 48
IBAN AT415800015485914010 BIC: HYPVAT2B

„Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung“.

FN 346754h
UID ATU 65726422
DVR 0857912

övi Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft Mitglied
www.oivi.at

DOMUS IMMOBILIEN KG
Staldenstrasse 7
AT-6890 Lustenau
T +43 5577 89 230
F +43 5577 89 230 6
office@domus-immo.at
www.domus-immo.at

7.5. Beilage SV 5, Betriebskostenvorschreibung GR 2, 2024

Verkaufen
Vermieten
Verwalten

DOMUS
IMMOBILIEN

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48
6890 Lustenau

Lustenau, 2023-12-05

Rech. Nr.: 45/0201/01
Kundenzahl: 45-0201 Top: GF 2
Objekt: KAISER-F.J.-STR. 48 UID: ATU55666602

Sehr geehrter Herr Gaye,

die monatliche Vorschreibung für das Kalenderjahr 2024 dürfen wir Ihnen für Ihre Einheit wie folgt bekannt geben:

Vorschreibung	Netto €	USt. €	%	Brutto €
Betriebskosten Allgemein	76,21	15,24	20	91,45
Heizkosten	127,88	25,58	20	153,46
Reparaturfonds	95,20	0,00	0	95,20
Gebäudeversicherung	35,26	7,05	20	42,31
Verwaltungshonorar	22,64	4,53	20	27,17
Betriebskosten Aufzug	9,86	1,97	20	11,83
Betriebskosten Whg./Gesch.	50,13	10,03	20	60,16
GESAMTAKONTIERUNG	417,18	64,40		481,58

Nachdem Sie uns ein Lastschriftmandat erteilt haben, wird die Anpassung durch uns erledigt.

Bankverbindung: HG KAISER-F.J.-STR. 48
IBAN AT415800015485914010 BIC: HYPVAT2B

„Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung“.

FN 346754h
UID ATU 65726422
DVR 0857912

övi Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at

DOMUS IMMOBILIEN KG
Staldenstrasse 7
AT-6890 Lustenau
T +43 5577 89 230
F +43 5577 89 230 6
office@domus-immo.at
www.domus-immo.at

7.6. Beilage SV 6, Betriebskostenabrechnung GR 1, 2023

DOMUS IMMOBILIEN KG
Verkaufen, Vermieten, Verwalten
Staldenstrasse 7, 6890 Lustenau
Tel.: 05577/89 230, email: office@domus-immo.at

JAHRESABRECHNUNG 2023 vom: 26.04.2024 DVR: 857912 Seite 1
Haugemeinschaft Kaiser-F.-J.-Str. 48
UID-Nr: ATU55666602 6890 Lustenau

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48
6890 Lustenau

Ihre Kundenzahl: 45-0101
(Bitte im Zahlungs- und Schriftverkehr angeben)
TOP: GF 1 (EG)

G - Nicht für Wohnzwecke E
Alle Beträge werden in € ausgewiesen

Erklärung der Aufteilungsschlüssel	Schlüssel	Gesamt	Ihr Anteil
Nutzfläche	2	2.137,4300	129,2900
Grundbuchsanteile	3	28.000,0000	2.196,0000
Grundbuchsanteile Whg, Gsch.	6	27.160,0000	2.196,0000

Kostenaufstellung	Schlüssel	Gesamt netto	USt	Ihr Anteil
Heizung/Wartung/Reparatur	2	483,27	20%	29,23
Kaminkehrer	2	1.237,57	20%	74,86
VKW/Strom/Allgemein	3	1.739,84	20%	136,45
Grundsteuer	3	3.214,00	20%	252,07
Hausmeisterarbeiten	3	8.546,88	20%	670,32
Verwaltungshonorar	3	6.784,75	20%	532,12
Instandhaltung/Wartung/Reparaturen	3	3.512,30	20%	275,46
Brandschutz/Feuerlöscher	3	556,30	20%	43,63
Aussenanlage	3	1.425,13	20%	111,77
Winterdienst	3	2.223,48	20%	174,38
Versicherung	3	10.519,48	20%	825,03
Versicherung/Schadensfälle	3	18.254,63	20%	1.431,68
Versicherung/Vergütung	3	-18.254,63	20%	-1.431,68
Bankzinsen	3	-0,29	20%	-0,02
Bankspesen/Gebühren	3	291,79	20%	22,88
Reparaturfonds	3	24.600,56	0%	1.929,39
Aufzug/Wartung/Instandhaltung	3	4.188,88	20%	328,53
Reparaturen/Rep-Fonds	3	37.267,69	20%	2.922,85
Waschmaschine	3	3.755,00	20%	294,50
Entnahme/Rep-Fonds	3	-37.267,69	0%	-2.922,85
Entnahme/Rep-Fonds WM	3	-3.755,00	0%	-294,50
Entnahme/Rep-Fonds MwSt.	3	-3.726,77	0%	-292,29
Entnahme/Rep-Fonds MwSt./WM	3	-375,50	0%	-29,45
Biotonne	6	1.659,55	20%	134,18

Zwischensumme Aufwendungen 2023 66.881,22 5.218,54
zuzüglich USt aus Anteil-Summe 6.828,24 20% 1.365,65

Ihr BK-Bruttoanteil -6.584,19

Sonstige Kosten			
Heizkosten laut Abrechnung	-1.734,92	20%	-2.081,90
Kaltwasser laut Abrechnung	-53,85	20%	-64,62
Betriebskosten/Zählermiete	-20,54	20%	-24,65

Summe Aufwendungen -8.755,36
BK-Guthaben 2022 273,39 0% 273,39
Sonderumlage -32.940,00 0% -32.940,00

KONTOAUSZUG: Ein- / Auszahlungen im Jahr 2023:

Datum	Beleg	Textsymbol	Buchungstext	Betrag
-------	-------	------------	--------------	--------

DOMUS IMMOBILIEN KG
 Verkaufen, Vermieten, Verwalten
 Staldenstrasse 7, 6890 Lustenau
 Tel.: 05577/89 230, email: office@domus-immo.at

JAHRESABRECHNUNG 2023 vom: 26.04.2024 DVR: 857912 Seite 2
 Hausgemeinschaft Kaiser-F.-J.-Str. 48
 UID-Nr: ATU5666602 6890 Lustenau

Herr
 Hadiye Gaye
 Kaiser-Franz-Josefstr. 48

Ihre Kundenzahl: 45-0101
 (Bitte im Zahlungs- und Schriftverkehr angeben)
 TOP: GF 1 (EG)
 E

03.01.2023	1	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
04.02.2023	45	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
09.02.2023	89	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
09.02.2023	88	18	Rückrechnung Bank	-940,39
03.03.2023	101	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
05.04.2023	150	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
05.05.2023	203	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
05.06.2023	248	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
07.06.2023	308	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
07.06.2023	307	18	Rückrechnung Bank	-940,39
16.06.2023	309	0	Rücküberweisung Guthaben	-273,39
04.07.2023	348	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
04.08.2023	395	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
04.08.2023	443	18	Rückrechnung Bank	-940,39
04.08.2023	444	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
05.09.2023	451	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
06.09.2023	524	18	Rückrechnung Bank	-940,39
06.09.2023	525	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
05.10.2023	553	18	Rückrechnung Bank	-940,39
05.10.2023	554	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
05.10.2023	478	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
06.11.2023	561	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
06.11.2023	607	18	Rückrechnung Bank	-940,39
06.11.2023	608	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
05.12.2023	609	0	Einzahlung Dauereinzug	940,39
06.12.2023	665	6	Zahlung	4.000,00
06.12.2023	652	18	Rückrechnung Bank	-946,39

Ihre Zahlungen im Jahr 2023 8.386,56

ergibt Nachzahlung: **€ -33.035,41**

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung innerhalb der nächsten drei Wochen auf das Konto der Hausgemeinschaft mit der Nr. 15485914010, bei der HYPO, Blz 58000.
 IBAN: AT415800015485914010, BIC: HYPVAT2B. Besten Dank! Wenn Sie uns einen Abbuchungsauftrag erteilt haben, ziehen wir den Außenstand für Sie ein.

VORSTEUERABZUG

In Abrechnung enthaltene Umsatzsteuer: -1.727,51
 In Vorschreibungen bereits verrechnet: 1.559,16
 Ergibt Saldo Umsatzsteuer: -168,35

7.7. Beilage SV 7, Betriebskostenabrechnung Garage Nr. 3 (WE-Zubehör zu GR 1), 2023

DOMUS IMMOBILIEN KG
Verkaufen, Vermieten, Verwalten
Staldenstrasse 7, 6890 Lustenau
Tel.: 05577/89 230, email: office@domus-immo.at

JAHRESABRECHNUNG 2023 vom: 26.04.2024 DVR: 857912 Seite 1
Hausgemeinschaft Kaiser-F.J.-Str. 48
UID-Nr: ATU55666602 6890 Lustenau

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48
6890 Lustenau

Ihre Kundenzahl: 45-2901
(Bitte im Zahlungs- und Schriftverkehr angeben)
TOP: G 3

G - Nicht für Wohnzwecke E
Alle Beträge werden in € ausgewiesen

Erklärung der Aufteilungsschlüssel	Schlüssel	Gesamt	Ihr Anteil
Grundbuchsanteile	3	28.000,0000	84,0000

Kostenaufstellung	Schlüssel	Gesamt netto	USt	Ihr Anteil
VKW/Strom/Allgemein	3	1.739,84	20%	5,22
Grundsteuer	3	3.214,00	20%	9,64
Hausmeisterarbeiten	3	8.546,88	20%	25,64
Verwaltungshonorar	3	6.784,75	20%	20,35
Instandhaltung/Wartung/Reparaturen	3	3.512,30	20%	10,54
Brandschutz/Feuerlöscher	3	556,30	20%	1,67
Aussenanlage	3	1.425,13	20%	4,28
Winterdienst	3	2.223,48	20%	6,67
Versicherung	3	10.519,48	20%	31,56
Versicherung/Schadensfälle	3	18.254,63	20%	54,76
Versicherung/Vergütung	3	-18.254,63	20%	-54,76
Bankspesen/Gebühren	3	291,79	20%	0,88
Reparaturfonds	3	24.600,56	0%	73,80
Aufzug/Wartung/Instandhaltung	3	4.188,88	20%	12,57
Reparaturen/Rep-Fonds	3	37.267,69	20%	111,80
Waschmaschine	3	3.755,00	20%	11,27
Entnahme/Rep-Fonds	3	-37.267,69	0%	-111,80
Entnahme/Rep-Fonds WM	3	-3.755,00	0%	-11,26
Entnahme/Rep-Fonds MwSt.	3	-3.726,77	0%	-11,18
Entnahme/Rep-Fonds MwSt./WM	3	-375,50	0%	-1,13

Zwischensumme Aufwendungen 2023 63.501,12 190,52
zuzüglich USt aus Anteil-Summe 252,09 20% 50,42

Ihr BK-Bruttoanteil -240,94

SONSTIGE KOSTEN

BK-Nachzahlung 2022 -6,00 0% -6,00
Sonderumlage -1.260,00 0% -1.260,00

KONTOAUSZUG: Ein- / Auszahlungen im Jahr 2023:

Datum	Beleg	Textsymbol	Buchungstext	Betrag
03.01.2023	21	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
04.02.2023	65	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
03.03.2023	121	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
05.04.2023	170	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
05.05.2023	223	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
05.06.2023	268	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
07.06.2023	301	18	Rückrechnung Bank	-19,42
07.06.2023	302	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
17.06.2023	329	0	Einzahlung Dauereinzug	6,00
04.07.2023	368	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42

DOMUS IMMOBILIEN KG
Verkaufen, Vermieten, Verwalten
Staldenstrasse 7, 6890 Lustenau
Tel.: 05577/89 230, email: office@domus-immo.at

JAHRESABRECHNUNG 2023 vom: 26.04.2024 DVR: 857912 Seite 2
Hausgemeinschaft Kaiser-F.J.-Str. 48
UID-Nr: ATU55666602 6890 Lustenau

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48

Ihre Kundenzahl: 45-2901
(Bitte im Zahlungs- und Schriftverkehr angeben)
TOP: G 3
E

04.08.2023	415	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
05.09.2023	471	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
05.10.2023	498	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
06.11.2023	580	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42
05.12.2023	628	0	Einzahlung Dauereinzug	19,42

Ihre Zahlungen im Jahr 2023 213,62

ergibt Nachzahlung:

€ -1.293,32

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung innerhalb der nächsten drei Wochen auf das Konto der Hausgemeinschaft mit der Nr. 15485914010, bei der HYPO, Blz 58000.
IBAN: AT415800015485914010, BIC: HYPVAT2B. Besten Dank! Wenn Sie uns einen Abbuchungsauftrag erteilt haben, ziehen wir den Außenstand für Sie ein.

VORSTEUERABZUG

In Abrechnung enthaltene Umsatzsteuer:	-50,42
In Vorschreibungen bereits verrechnet:	26,52
Ergibt Saldo Umsatzsteuer:	-23,90

7.8. Beilage SV 8, Betriebskostenabrechnung GR 2, 2023

DOMUS IMMOBILIEN KG
Verkaufen, Vermieten, Verwalten
Staldenstrasse 7, 6890 Lustenau
Tel.: 05577/89 230, email: office@domus-immo.at

JAHRESABRECHNUNG 2023 vom: 26.04.2024 DVR: 857912 Seite 1
Haugemeinschaft Kaiser-F.J.-Str. 48
UID-Nr: ATU55666602 6890 Lustenau

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48
6890 Lustenau

Ihre Kundenzahl: 45-0201
(Bitte im Zahlungs- und Schriftverkehr angeben)
TOP: GF 2 (EG)

G - Nicht für Wohnzwecke E
Alle Beträge werden in € ausgewiesen

Erklärung der Aufteilungsschlüssel	Schlüssel	Gesamt		Ihr Anteil
Nutzfläche	2	2.137,4300		67,9100
Grundbuchsanteile	3	28.000,0000		1.104,0000
Grundbuchsanteile Whg, Gsch.	6	27.160,0000		1.104,0000
Kostenaufstellung	Schlüssel	Gesamt netto	USt	Ihr Anteil
Heizung/Wartung/Reparatur	2	483,27	20%	15,35
Kaminkehrer	2	1.237,57	20%	39,32
VKW/Strom/Allgemein	3	1.739,84	20%	68,60
Grundsteuer	3	3.214,00	20%	126,72
Hausmeisterarbeiten	3	8.546,88	20%	336,99
Verwaltungshonorar	3	6.784,75	20%	267,51
Instandhaltung/Wartung/Reparaturen	3	3.512,30	20%	138,48
Brandschutz/Feuerlöscher	3	556,30	20%	21,93
Aussenanlage	3	1.425,13	20%	56,19
Winterdienst	3	2.223,48	20%	87,67
Versicherung	3	10.519,48	20%	414,77
Versicherung/Schadensfälle	3	18.254,63	20%	719,75
Versicherung/Vergütung	3	-18.254,63	20%	-719,75
Bankzinsen	3	-0,29	20%	-0,01
Bankspesen/Gebühren	3	291,79	20%	11,50
Reparaturfonds	3	24.600,56	0%	969,96
Aufzug/Wartung/Instandhaltung	3	4.188,88	20%	165,16
Reparaturen/Rep-Fonds	3	37.267,69	20%	1.469,41
Waschmaschine	3	3.755,00	20%	148,05
Entnahme/Rep-Fonds	3	-37.267,69	0%	-1.469,41
Entnahme/Rep-Fonds WM	3	-3.755,00	0%	-148,05
Entnahme/Rep-Fonds MwSt.	3	-3.726,77	0%	-146,94
Entnahme/Rep-Fonds MwSt./WM	3	-375,50	0%	-14,81
Biotonne	6	1.659,55	20%	67,46
Zwischensumme Aufwendungen 2023 zuzüglich USt aus Anteil-Summe		66.881,22 3.435,10	 20%	2.625,85 687,02
Ihr BK-Bruttoanteil				-3.312,87
Sonstige Kosten				
Heizkosten laut Abrechnung		-553,96	20%	-664,75
Kaltwasser laut Abrechnung		-55,50	20%	-66,60
Betriebskosten/Zählermiete		-10,79	20%	-12,95
Summe Aufwendungen				-4.057,17
BK-Guthaben 2022		1.046,03	0%	1.046,03
Sonderumlage		-16.560,00	0%	-16.560,00
KONTOAUSZUG: Ein- / Auszahlungen im Jahr 2023:				
Datum	Beleg	Textsymbol	Buchungstext	Betrag

DOMUS IMMOBILIEN KG
Verkaufen, Vermieten, Verwalten
Staldenstrasse 7, 6890 Lustenau
Tel.: 05577/89 230, email: office@domus-immo.at

JAHRESABRECHNUNG 2023 vom: 26.04.2024 DVR: 857912 Seite 2
Hausgemeinschaft Kaiser-F.J.-Str. 48
UID-Nr: ATU55666602 6890 Lustenau

Herr
Hadiye Gaye
Kaiser-Franz-Josefstr. 48

Ihre Kundenzahl: 45-0201
(Bitte im Zahlungs- und Schriftverkehr angeben)
TOP: GF 2 (EG)
E

03.01.2023	2	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
04.02.2023	46	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
03.03.2023	102	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
05.04.2023	151	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
05.05.2023	204	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
05.06.2023	249	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
07.06.2023	306	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
07.06.2023	305	18	Rückrechnung Bank	-480,03
16.06.2023	310	0	Rücküberweisung Guthaben	-1.046,03
04.07.2023	349	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
04.08.2023	396	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
04.08.2023	441	18	Rückrechnung Bank	-480,03
04.08.2023	442	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
05.09.2023	452	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
06.09.2023	522	18	Rückrechnung Bank	-480,03
06.09.2023	523	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
05.10.2023	479	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
05.10.2023	551	18	Rückrechnung Bank	-480,03
05.10.2023	552	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
06.11.2023	605	18	Rückrechnung Bank	-480,03
06.11.2023	606	19	Spesen Rückrechnung	-6,00
06.11.2023	562	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
05.12.2023	610	0	Einzahlung Dauereinzug	480,03
11.12.2023	655	18	Rückrechnung Bank	-486,03

Ihre Zahlungen im Jahr 2023 1.798,15

ergibt Nachzahlung: **€ -17.772,99**

Bitte überweisen Sie die Nachzahlung innerhalb der nächsten drei Wochen auf das Konto der Hausgemeinschaft mit der Nr. 15485914010, bei der HYPO, Blz 58000. IBAN: AT415800015485914010, BIC: HYPVAT2B. Besten Dank! Wenn Sie uns einen Abbuchungsauftrag erteilt haben, ziehen wir den Außenstand für Sie ein.

VORSTEUERABZUG

In Abrechnung enthaltene Umsatzsteuer:	-811,07
In Vorschreibungen bereits verrechnet:	798,36
Ergibt Saldo Umsatzsteuer:	-12,71

7.9. Beilage SV 9, Rücklagenabrechnungen, 2023

Rücklagenabrechnung 2023

DVR: 085791 Domus Immobilien

07.05.2024 14:14

Seite: 1

Objekt: **45 KAISER-F.J.-STR. 48**

Rücklagenart: **2 Rücklage Allgemein**

Ausgaben /Entnahme:

Aufwandskonto/Kontobezeichnung Infotext	Datum	Betrag	Wert +/-	USt %
7620 Reparaturen/Rep-Fonds				
Dr.Vetter/Honorar	16.01.2023	€ 325,00	-	10
Giesinger/Gutachten	14.02.2023	€ 453,55	-	10
Rhomberg/Schlussrechnung	15.03.2023	€ 7.332,63	-	10
Albö/Kamin	28.03.2023	€ 4.961,53	-	10
Neiss/Bestandsaufnahme	18.04.2023	€ 1.619,94	-	10
Rettenhaber/Rep. Verglasung	11.09.2023	€ 915,00	-	10
Rhomberg/Verputzarbeiten	11.09.2023	€ 4.950,00	-	10
Neiss/Honorar	25.09.2023	€ 2.003,61	-	10
Nagel/Begutachtung	09.10.2023	€ 981,30	-	10
Giesinger/Abschlagsrechnung	14.11.2023	€ 12.000,00	-	10
RA/Domus/Mehraufwand	31.12.2023	€ 1.725,13	-	10
Gesamt netto Ausgaben		€ 37.267,69	-	
Umsatzsteuer 10 %		€ 3.726,77	-	
Gesamt Summe Brutto Ausgaben		€ 40.994,46	-	

Einnahmen /Zuführung:

Aufwandskonto/Kontobezeichnung TS Vorschr. Infotext	Betrag	Wert +/-
7200 Reparaturfonds	€ 24.600,56	+
Zinsen abzügl. KeSt. u. Spesen	€ 194,87	+
Sonderumlage	€ 420.000,00	+
Gesamt Summe Einnahmen	€ 444.795,43	+

Saldo aus Abrechnungsperiode 2023	€ 403.800,97	+
Stand per 31.12.2022	€ 36.644,28	+
Stand per 31.12.2023	€ 440.445,25	+

Rücklagenart: **3 Rücklage Garagen**

Gesamt Summe Brutto Ausgaben € 0,00

Einnahmen /Zuführung:

Aufwandskonto/Kontobezeichnung TS Vorschr. Infotext	Betrag	Wert +/-
7210 Rücklage Garagen	€ 0,00	+
Zinsen abzügl. KeSt. u. Spesen	€ 0,00	+
Entnahme RF Allgemein	€ 0,00	-
Gesamt Summe Einnahmen	€ 0,00	

Saldo aus Abrechnungsperiode 2023	€ 0,00	
Stand per 31.12.2022	€ 0,00	
Stand per 31.12.2023	€ 0,00	

Rücklagenart: **4 Rücklage Waschmaschine**

Ausgaben /Entnahme:

Aufwandskonto/Kontobezeichnung Infotext	Betrag	Wert +/-	USt %
7630 Waschmaschine	€ 3.755,00	-	10

Objekt: 45 KAISER-F.J.-STR. 48			
Gesamt netto Ausgaben		€	3.755,00 -
Umsatzsteuer	10 %	€	375,50 -
Gesamt Summe Brutto Ausgaben		€	4.130,50 -
Einnahmen /Zuführung:			
Aufwandskonto/Kontobezeichnung			Betrag Wert
TS Vorschr.	Infotext		+/-
Zinsen abzügl. KeSt. u. Spesen		€	20,25 +
8200 Einnahmen Waschmaschine		€	2.500,00 +
Gesamt Summe Einnahmen		€	2.520,25 +
Saldo aus Abrechnungsperiode 2023		€	1.610,25 -
Stand per	31.12.2022	€	1.743,19 +
Stand per	31.12.2023	€	132,94 +

7.10. Beilage SV 10, Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.03.2022, ohne Beilagen

DOMUS
IMMOBILIEN

PROTOKOLL

DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG DER HG KAISER-FRANZ-JOSEF-STRASSE 48, LUSTENAU
AM 15.3.2022 UM 17.30 UHR IM VERANSTALTUNGSRAUM DES IM SCHÜTZENGARTEN LUSTENAU, SCHÜTZENGARTENSTRASSE 8, LUSTENAU

ANWESENDE

für die Verwaltung: Dr. Simone Bösch, Carmen Weissensteiner,
Ing. Bettina Karabinski, Rhomberg Bau GmbH

für die Eigentümer: 15372 von 28000 GB-Anteile, i.e. 54,9 %
davon durch Vollmachten 5574 von 28000 Anteile, i.e. 19,9 %
gem. beil. Kopie der Anwesenheitsliste

ZUR TAGESORDNUNG

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Dr. Bösch begrüßt die anwesenden Eigentümer und hält fest, dass die Einladung zur Versammlung dem WEG entsprechend fristgerecht versandt und im Schaukasten des Hauses ausgehängt wurde. Die Beschlussfähigkeit ist lt. Anwesenheitsliste mit 15372 von 28000 GB-Anteile, i.e. 54,9 % gegeben.

Wirtschaftlicher Bericht

Die Abrechnung 2021 liegt zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung noch nicht vor. Frau Bösch berichtet daher anhand der Buchungsliste über das Wirtschaftsjahr. Der Stand der Rücklage beläuft sich auf voraussichtlich 38.337,98 per 31.12.2021. Die Zuführung belief sich auf 20.000,00. Die Entnahmen auf € 13.839,29. Unter anderem waren Reparaturen am Dach, eine Kaminsanierung, Reparaturen am Lift sowie die Umrüstung des Lifts auf Mobilfunk zu verzeichnen. Die vorgesehene Dotierung für das laufende Jahr beläuft sich ebenfalls auf € 20.000,00.

Mit Juli 2022 tritt die Novelle des WEG in Kraft, die unter anderem eine Mindestdotierung der Rücklage vorsieht. Die derzeitige Rücklagendotierung entspricht leider nicht der vom Gesetzgeber geforderten Mindestdotierung von derzeit € 0,9 pro m² Nutzfläche und Monat. Ausgehend von der eigentumsrechtlichen Nutzfläche (Wohnnutzflächen zzgl. Garagenflächen) gem. Parifizierung wird sich die Mindestrücklage ab 1.1.2023 voraussichtlich auf € 24.600,56 belaufen. Dies wird einen deutlichen Anstieg der monatlichen Belastung bedeuten. Ebenso auswirken werden sich die steigenden Kosten für Energie und Öl, die wiederum Preissteigerungen bei allen zugekauften Leistungen nach sich ziehen werden.

Die Summe der eingereichten Versicherungsschäden – im Wesentlichen Wasserschäden beläuft sich auf € 11.719,84. Aufgrund des Schadensverlauf der letzten Jahre, muss unter Umständen damit gerechnet werden, dass die Gebäudebündelversicherung eine Sanierung der Prämie fordern wird.

Information zum Gebäudezustand

Wie im Frühjahr 2021 angekündigt haben wir aufgrund der vorliegenden Schäden an den Balkonen und im Sockelbereich des Gebäudes die Fa. Rhomberg Bau GmbH mit der Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts beauftragt. Mit Schreiben vom 6.12.2022 haben wir allen Eigentümern das Konzept samt Kostenschätzung zugestellt.

Bereits 2014 haben wir die Kosten für die Sanierung der Flügelwände der Balkone vorgelegt. Eine Sanierung wurde zum damaligen Zeitpunkt seitens der Eigentümer abgelehnt. Witterungseinflüsse und Zeit haben Ihren Beitrag geleistet, so dass nunmehr eine Sanierung nicht mehr weiter aufgeschoben werden sollte.

Frau Karabinski präsentiert das beiliegende Konzept, sowie die Kosten. Wobei die präsentierten Daten auf Angeboten vom Oktober 2022 beruhen. Bis zur endgültigen Ausführung ist aus jetziger Sicht mit deutlichen Preissteigerungen zu rechnen.

Über die Durchführung der Sanierung kann aufgrund des Zustands der Balkonflügelwände, der fehlenden Abdichtung und der losen Eternitplatten nicht abgestimmt werden, da es sich um notwendige Erhaltungsmaßnahmen handelt, die der Gebäudesicherheit dient. Es kann lediglich über die Art der Finanzierung diskutiert werden.

Aufgrund der Dringlichkeit werden die Abdichtungsarbeiten im Erdgeschoß und die Kontrolle und Befestigung/Reparatur der Eternitplatten werden sofort beauftragt.

Die anwesenden Eigentümer wünschen, dass im Zuge der Reparaturen der Fassade, die stark verschmutzte Fassade nordseitig gereinigt wird. Frau Karabinski wird der Hausgemeinschaft ein Angebot machen.

Alle anwesenden Eigentümer sprechen sich mehrheitlich 15372 von 28000 GB-Anteile, i.e. 54,9 % % für Variante 1 der Balkonsanierung gemäß des Sanierungskonzepts aus, wobei die bestehenden Verglasungen entfernt werden sollen, damit die gesamte Flügelwand mit Platten verkleidet werden kann. Ziel ist hier weniger Verfugungen zu haben, über die Wasser eintreten kann.

Die Neugestaltung der Flügelwände bietet auch die Möglichkeit einer Modernisierung der Ansicht. Dazu wird die Fa. Rhomberg-Bau Visualisierungen bereitstellen, damit sie die Eigentümer das Endergebnis besser vorstellen können.

Information und Beschlussfassung zur Finanzierung der Balkonsanierung

Das notwendige Sanierungsvolumen beläuft sich auf voraussichtlich € 420.000,00. Eine Entnahme aus der Rücklage ist nicht möglich. Es gibt zwei Möglichkeiten der Finanzierung der Maßnahme. Die erste Möglichkeit ist eine Sonderumlage. Hier erhält jeder Eigentümer wie bereits bei den bisherigen Projekten eine Sondervorschreibung in Höhe des anteiligen Betrages.

Die zweite Möglichkeit ist die Finanzierung über ein Gemeinschaftsdarlehen. Dieser Kredit stellt ein außerbücherliches Darlehen dar und wird über die Rücklagenzuführung getilgt. Zu diesem Zweck wird die Rücklagenzuführung entsprechend angehoben. Man kann sich das so vorstellen, dass praktisch eine negative Rücklage besteht. Das Darlehen würde somit auf der Rücklagenabrechnung ausgewiesen.

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich grundsätzlich mit 15372 von 28000 GB-Anteile für eine Finanzierung über ein Gemeinschaftsdarlehen aus.

Frau Bösch wird bei der Hypobank ein Finanzierungsangebot einholen und den Eigentümern vorlegen.

Anmerkung: Die Novelle des WEG 2022 hat klargestellt, dass selbst bei einem Gemeinschaftsdarlehen, eine Wahlmöglichkeit für den einzelnen Eigentümer besteht. Er kann seinen Anteil auch als Sonderumlage zahlen. Trotzdem haftet die gesamte Wohnungseigentumsgemeinschaft für das Darlehen. Die Abrechnung erfordert dann jedoch eine Vereinbarung über einen abweichenden Kostentragungsschlüssel.

Sinnvollerweise sollte hier ein Bauausschuss gebildet werden, der die Detailfragen klärt. Der Bauausschuss vertritt die Eigentümer während des Baus direkt bei den Besprechungen mit der Fa. Rhomberg und entscheidet Detailfragen der Umsetzung. Wer Interesse an der Mitarbeit hat, kann sich bei der Hausverwaltung melden. Wenn sich niemand bereit erklärt, wird die Hausverwaltung auf einige Miteigentümer direkt zukommen.

Information und Beschlussfassung Heizung – Fernwärme

In den letzten 2 Jahren hat die Hausverwaltung immer wieder Gespräche mit Herrn Markus Kohlegger von der Fa. Kelag geführt. Die Marktgemeinde Lustenau beabsichtigt die Errichtung eines Fernwärmekraftwerks im Ortsbereich Heitere und Ziel wäre es die großen Wohngebäude entlang der geplanten Leitungsführung an zu schließen. Im Hinblick auf die derzeitigen Ölpreise und dem gesetzlich verpflichtenden Ausstieg aus Öl und Gas eine überlegenswerte Alternative. Die Umstellung auf Fernwärme wird derzeit stark gefördert, gem. vorgelegter Information der Kelag sind bis zu 35 % der Kosten förderbar. Dies muss jedoch zum Zeitpunkt der Umstellung noch einmal detailliert abgeklärt werden.

Damit die Hausverwaltung hier das Projekt Fernwärmeanschluss vorantreiben kann muss eine Grundsatzentscheidung dafür gefällt werden. Die Kelag bietet auch an, im Fall eines Komplettausfalls der Heizanlage vor Anschluss an die Fernwärme, im Rahmen eines Contracting die Wärmebereitstellung zu ermöglichen.

Nach Diskussion sprechen sich 15372 von 28000 GB-Anteile grundsätzlich für einen Anschluss an die Fernwärme aus.

Aufgrund des Beschlusses wird die Hausverwaltung die konkreten Kosten für den Anschluss, die Wärmeübergabestation erheben und die Eigentümer entsprechend informieren.

Allfälliges

- Problematik der Geräuschübertragung nach Umbau der Heizanlage: Wie es im Moment aussieht, handelt es sich um Strömungsgeräusche des Brenner/Abgasrohr. Wir haben die Fa. Albö mit der Nachschau beauftragt.
- Bei Familie Meral lässt sich die Wohnungstüre nicht mehr mit dem Generalschlüssel, der von Marianne Fitz verwahrt wird öffnen. Wie es aussieht, trifft dies auf mehrere Wohnungen zu. Die Hausverwaltung wird Bernd Dietrich mit der Prüfung/Reparatur beauftragen. Unter Umständen muss aufgrund des Alters die gesamte Schließanlage erneuert werden.
- Marianne Fitz möchte zukünftig ihr Amt als Hausansprechpartnerin altersbedingt abgeben. Lothar Fässler erklärt sich bereit die Aufgaben, soweit wie möglich zu übernehmen. Sie legt Wert darauf, dass die Handwerker sich im Fall, dass sie als Ansprechpartnerin im Haus fungiert, sich telefonisch ankündigen und einen Termin vereinbaren.
- Die anwohnenden Eigentümer haben den Eindruck, dass das Geschäft Ting/Ting die Kartons nicht ordnungsgemäß entsorgt und es sieht daher oft unordentlich aus. Die Hausverwaltung wird die Geschäftsinhaber informieren und speziell auf die Kartons im Schützengarten hinweisen.
- Die Beschriftung der Briefkästen und Klingeln sieht unordentlich aus. Die Hausverwaltung wird Etiketten drucken und sie Herrn Fässler für die Anbringung übergeben.
- Das Schlüsselkästchen im Keller wurde aufgebrochen. Die Hausverwaltung wird eine neues anbringen lassen.
- Die Hauptabflussleitung muss gereinigt werden. Die Hausverwaltung wird die Fa. Helbok beauftragen.
- Es soll eine Entrümpelungsaktion durchgeführt werden. Die Hausverwaltung wird einen Container in Absprache mit Marianne Fitz bereitstellen.
- Im Fahrradraum befinden sich diverse herrenlose Fahrräder. Lothar Fässler und Marianne Fitz kümmern sich um die Bereitstellung. Dann können diese von Reini's Bike-shop abgeholt werden.

Frau Dr. Bösch bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für das Kommen und die konstruktive Mitarbeit. Die Sitzung wird um 19:30 Uhr geschlossen.

Für die Hausverwaltung

DOMUS IMMOBILIEN KG

Beil.:

- Anwesenheitsliste
- Präsentation KELAG
- Präsentation Rhomberg Bau GmbH
- Individuelle Kosten

Dieses Protokoll wurde durch Dr. Simone Bösch im Laufe der Sitzung durch Gedächtnisnotizen festgehalten und anschließend reingeschrieben.

Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden und beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§24 Abs 6 WEG). Der Tag des Hausanschlags ist der **24.3.2022**, die einmonatige Frist endet daher am **25.4.2022**. (einlangend bei Gericht).

Soweit die beschlossene Maßnahme auch außerordentliche Veränderungen im Sinne des §29 Abs1 WEG umfasst, kann jeder der Überstimmten darüber hinaus mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden und beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§24 Abs 6 WEG). Der Tag des Hausanschlags ist der **24.3.2022** dreimonatige Frist endet daher am **24.6.2022** (einlangend bei Gericht).

Bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand beträgt die Antragsfrist hingegen sechs Monate ab Anschlag des Beschlusses und endet daher am **26.9.2022** (einlangend bei Gericht). Das Gericht hat diesfalls den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung – unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten – nicht aus der Rücklage gedeckt werden können (§29 Abs 1 und 2 WEG).

Bei vermieteten Einheiten werden die Eigentümer ersucht die Mieter über sie betreffende Punkte zu informieren.

7.11. Beilage SV 11, Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.09.2022, ohne Beilagen

DOMUS
IMMOBILIEN

PROTOKOLL

DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG DER HG KAISER-FRANZ-JOSEF-STRASSE 48, LUSTENAU
AM 20.9.2022 UM 17.30 UHR IM VERANSTALTUNGSRAUM DES IM SCHÜTZENGARTEN
LUSTENAU, SCHÜTZENGARTENSTRASSE 8, LUSTENAU

ANWESENDE

für die Verwaltung: Dr. Simone Bösch, Carmen Weissensteiner
für die Eigentümer: 12414 von 28000 GB-Anteile, i.e. 44,34 %
davon durch Vollmachten 4476 von 28000 Anteile, i.e. 15,99 %
gem. beil. Kopie der Anwesenheitsliste

ZUR TAGESORDNUNG

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Dr. Bösch begrüßt die anwesenden Eigentümer und hält fest, dass die Einladung zur Versammlung dem WEG entsprechend fristgerecht versandt und im Schaukasten des Hauses ausgehängt wurde. Die Beschlussfähigkeit ist lt. Anwesenheitsliste mit 12414 von 28000 GB-Anteile, i.e. 44,34 % gegeben. Gem. WEG Novelle 2022 wurde die Grundlage für die Beschlussfassung erleichtert. Damit das Zustandekommen von Beschlüssen, ein entsprechender Rechthinweis wurde in der Einladung vermerkt, erleichtert wird. Die Eigentümer haben auch bereits im Vorfeld die entsprechenden Unterlagen bekommen um sich für die Beschlussfassungen vorzubereiten.

Bericht zum Gebäudezustand

Bereits beauftragt wurden dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten i.e. Befestigung der losen Platten, Austausch der gebrochenen Platten an der Eternitfassade. Wunschgemäß wurde auch die Reinigung berücksichtigt. Die Arbeiten sollten, sofern nunmehr der Spengler das fehlende Material endlich erhält, noch in diesem Jahr erfolgen.

Anmerkung: Zwischenzeitlich konnten die Instandsetzungs- und Reinigungsarbeiten abgeschlossen werden.

Beschlussfassung zur Finanzierung der notwendigen Balkonsanierung über Sonderumlage oder Gemeinschaftsdarlehen

Das notwendige Sanierungsvolumen beläuft sich auf voraussichtlich € 420.000,00.

Eine Entnahme aus der Rücklage ist nicht möglich. Es gibt zwei Möglichkeiten der Finanzierung der Maßnahme. Die erste Möglichkeit ist eine Sonderumlage. Hier erhält jeder Eigentümer wie bereits bei den bisherigen Projekten eine Sondervorschreibung in Höhe des anteiligen Betrages.

Die zweite Möglichkeit ist die Finanzierung über ein Gemeinschaftsdarlehen. Dieser Kredit stellt ein außerbücherliches Darlehen dar und wird über die Rücklagenzuführung getilgt. Zu diesem Zweck wird die Rücklagenzuführung entsprechend angehoben. Man kann sich das so vorstellen, dass praktisch eine negative Rücklage besteht. Das Darlehen würde somit auf der Rücklagenabrechnung ausgewiesen. Im Fall eines Gemeinschaftsdarlehens erfolgt die Rückzahlung über die Rücklagenzuführung, die um die jährliche Rückzahlung erhöht wird. Das heißt, bei einer jährlichen Rückzahlungsrate von € 40.400,00, werden diese Kosten auf die Anteile jener Wohnungen umgelegt, die das Darlehen gewählt haben. Es obliegt nun den Eigentümern zu entscheiden ob die Finanzierung über eine Sonderumlage oder ein Gemeinschaftsdarlehen erfolgen soll. Als Anhaltspunkt kann das Finanzierungsangebot der Hypobank vom Juli 2022 dienen, welches mit der Einladung zur Sitzung zugesandt wurde.

Anmerkung: Die Novelle des WEG 2022 hat klargestellt, dass selbst bei einem Gemeinschaftsdarlehen, eine Wahlmöglichkeit für den einzelnen Eigentümer besteht. Er kann seinen Anteil auch als Sonderumlage zahlen. Trotzdem haftet die gesamte Wohnungseigentumsgemeinschaft für das Darlehen. Die Abrechnung erfordert dann jedoch eine schriftliche Vereinbarung über einen abweichenden Kostentragungsschlüssel, der von allen Eigentümern zu unterzeichnen ist.

Die anwesenden Eigentümer entscheiden nach Diskussion wie folgt:

Beschlussergebnis:

11334/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 91,30 %) sprechen sich für eine Finanzierung der Sanierung durch eine Sonderumlage aus.

0/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 0,00 %) sprechen für ein Gemeinschaftsdarlehen aus.

1080/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 9,38 %) enthalten sich ihrer Stimme.

Der Beschluss ist somit mit 91,30 % der abgegebenen Stimmen für eine Finanzierung der Balkonsanierung über eine Sonderumlage zustande.

Rechtshinweis:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit über dies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

Die Hausverwaltung wird nach Gültigkeit des Beschlusses im Oktober 2023 die Sondervorschreibung vorschreiben. Ziel ist die Sanierung im Frühjahr 2024 auszuführen. Derzeit sind die Preise am Bausektor sehr stark in Bewegung. Die Preisverhandlungen mit der Fa. Rhomberg werden zeigen, ob hier eine Erhöhung der Sonderumlage notwendig wird.

Tabelle: Sonderumlage Balkonsanierung

Einheit	Eigentümer	GB-Anteile	voraussichtliche anteilige Sonderumlage
0001	GAYE HADIYE	2.196,000	32.940,00
0002	GAYE HADIYE	1.104,000	16.560,00
0003	FBI IMMOBILIEN	2.170,000	32.550,00
0004	KUCUKTEPE TURKA	780,000	11.700,00
0005	AHW IMMOBILIEN	618,000	9.270,00
0006	TURAN	1.272,000	19.080,00
0007	FESSLER LOTHAR	834,000	12.510,00
0008	ALTAY AU	1.074,000	16.110,00
0009	OZKAN METIN	618,000	9.270,00
0010	SPIEG ANNI UND	1.272,000	19.080,00
0011	ROJAS GERARDO U	834,000	12.510,00
0012	FESENMEIER ELFR	1.074,000	16.110,00
0013	BÖHM TRUDI	618,000	9.270,00
0014	DREHER NORBERT	1.272,000	19.080,00
0015	GRAHOMC ARIFA	834,000	12.510,00
0016	LAMPERT CHRISTI	1.074,000	16.110,00
0017	FITZ VOLKER	618,000	9.270,00
0018	MERAL ISMIHAN	1.272,000	19.080,00
0019	RÖSLER-HOLLER	834,000	12.510,00
0020	SEIDL LEO	1.074,000	16.110,00
0021	SENTURK ZUHAL	618,000	9.270,00
0022	KARA EMINE	1.272,000	19.080,00
0023	BOSCH THERESIA	834,000	12.510,00
0024	MANGA	1.080,000	16.200,00
0025	DINIC MILADIJA	1.080,000	16.200,00
0026	MARTINZ ELISA	834,000	12.510,00
0027	MANGA	84,000	1.260,00
0028	MANGA	84,000	1.260,00
0029	GAYE HADIYE	84,000	1.260,00
0030	KARA EMINE	84,000	1.260,00
0031	DINIC MILADIJA	84,000	1.260,00
0032	MARTINZ ELISA	84,000	1.260,00
0033	MERAL ISMIHAN	84,000	1.260,00
0034	SENTURK ZUHAL	84,000	1.260,00
0035	BÖSCH THERESIA	84,000	1.260,00
0036	FBI IMMOBILIEN	84,000	1.260,00
	Gesamtanteile	28.000,000	420.000,00

Information und Beschlussfassung zum Abschluss des Netzzutrittsvertrages für die Fernwärme

In Sachen Fernwärme hat sich einiges getan. Es hat sich entgegen der ersten Planung der KELAG die Leitungsführung geändert. Entgegen der ersten Pläne verläuft die neue Trasse nunmehr nicht mehr durch die Kaiser-Franz-Josef-Strasse sondern durch die Holzstraße. Damit erhöhen sich die

Anschlusskosten. Der angebotene Preis kann nur eingehalten werden, wenn noch 2022 ein Netzzutrittsvertrag abgeschlossen wird.

Die Anschlusskosten haben sich aufgrund der geänderten Trassenführung und der gestiegenen Preise deutlich verteuert (und werden 2023 noch teurer). Die Kosten für den Netzanschluss belaufen sich auf netto € 46.200,00. Daher ist die Empfehlung den Netzzutrittsvertrag bereits 2022 abzuschließen, um noch die Preise von 2022 zu nutzen. Bereits bekannt gegeben wurden die Kosten für Wärmeübergabestation mit derzeit netto € 4.750,37.

Die Kosten für den Umbau/Rückbau des Heizraumes (Entfernung der bestehenden Ölheizung und des Öltanks, allfällige Erneuerung des Boilers, Anpassung der Leitungsführung) liegen noch nicht vor. Nachdem es für einen Anschluss an die Fernwärme zum derzeitigen Zeitpunkt keine wirtschaftlich sinnvolle Alternative gibt entscheiden die anwesenden Eigentümer wie folgt:

Beschlussergebnis:

11334/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 91,30 %) sprechen sich für den Anschluss an die Fernwärme und den Abschluss des Netzzutrittsvertrages aus.

0/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 0,00 %) sprechen sich gegen den Anschluss an die Fernwärme aus.

1080/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 9,38 %) enthalten sich ihrer Stimme.

Der Beschluss ist somit mit 91,30 % der abgegebenen Stimmen die mehr als einem 1/3 der Gesamtanteile entsprechen für den Anschluss an die Fernwärme und den Abschluss des Netzzutrittsvertrages zustande gekommen.

Rechtshinweis:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit über dies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

Die Hausverwaltung wird mit der KELAG den Netzzutrittsvertrag abschließen und die notwendigen Vorarbeiten für den Anschluss an die Fernwärme veranlassen.

Anmerkung 12.4.2023:

Zwischenzeitlich hat die Hausverwaltung Herrn Ing. Helmut Neiss als Heizungsplaner zugezogen. Es liegen die Kosten für den Umbau und die Adaption des Heizungsraums vor. Dabei beschränken sich die Arbeiten auf die absolut notwendigen Arbeiten. Die vorhandenen Boiler werden vorläufig belassen. Eine Nachrüstung des Gebäudes mit einer Solaranlage macht zum jetzigen Zeitpunkt wenig Sinn und kann zu einem späteren Zeitpunkt i.e wenn die Boiler erneuert werden müssen, nachgeholt werden.

Zwischenzeitlich hat die Hausverwaltung weitere Verhandlungen mit der KELAG geführt und konnte einen kleinen Preisnachlass für den Fernwärmeanschluss sowie eine Preisgarantie aushandeln. Es wurde ein Vertrag zu den Bedingungen aus 2022 - vorbehaltlich Gültigkeit dieses Beschlusses - abgeschlossen.

Zum jetzigen Zeitpunkt müssten € 80.000,00 als Sonderumlage finanziert werden. Der Anschluss an die Fernwärme erfolgt jedoch erst 2025, sodass für dieses Projekt noch Ansparungen möglich sein sollten.

Tabelle: Kostenschätzung Fernwärmanschluss Stand April 2023

Anschlusskosten	KELAG	42.850,37 €
Wärmeübergabestation (inkl. prim. Anbindung)	KELAG	4.750,37 €
Entfernung bestehende Heizanlage / Heizungsverteiler Neuaufbau *)	Installateur	26.500,00 €
Elektroarbeiten *)	Elektriker	8.000,00 €
Demontage/Entsorgung *)	Entsorger	4.900,00 €
Planungsleistung/Bauaufsicht (ohne beh. Unterlagen/Einreichung *)	Heizungsplaner	4.350,00 €
Unvorhergesehenes		3.000,00 €
Mehraufwand Verwaltung 5 %	Verwaltung	4.717,54 €
voraussichtliche Projektkosten netto*)		99.068,28 €
20 % Umsatzsteuer		19.813,66 €
Projektkosten brutto		118.881,93 €
Bundesförderung voraussichtlich **)		19.000,00 €
Landesförderung voraussichtlich**)		15.400,00 €
Investitionsbedarf/Entnahme Rücklage und/oder Sonderumlage		84.481,93 €

*)vorbehaltlich Preiserhöhungen
**)vorbehaltlich Änderung

Beschlussfassung zur Errichtung einer Antennenanlage durch On Tower Austria GmbH / Abschluss einer Nutzungsvereinbarung

Wie bereits im Vorfeld informiert ist die Fa. ON Tower Austria GmbH an uns herangetreten, da das Gebäude Kaiser-Franz-Josef-Straße 48 ideal für die Errichtung einer Mobilsendemastanlage ist. Damit könnten Mieteinnahmen erzielt werden, die der Rücklage zugeführt werden können. Die Hausverwaltung hat die rechtliche Vorabklärung vorgenommen, dergemäß für den Abschluss der Nutzungsvereinbarung ein Mehrheitsbeschluss notwendig ist.

Die Eigentümer entscheiden wie folgt:

Beschlussergebnis:

9882/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 79,60 %) sprechen sich für den Abschluss einer Nutzungsvereinbarung und die damit verbundene Errichtung einer Sendemastanlage auf dem Dach des Gebäude Kaiser-Franz-Josef-Straße 48 aus.

1452/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 11,70 %) sprechen sich gegen den Abschluss einer Nutzungsvereinbarung und die damit verbundene Errichtung einer Sendemastanlage aus.

1080/12414 der anwesenden GB-Anteilen (i.e 8,70 %) enthalten sich ihrer Stimme.

Der Beschluss ist somit mit 79,60 % der abgegebenen Stimmen die mehr als einem 1/3 der Gesamtanteile entsprechen für den Abschluss einer Nutzungsvereinbarung und die damit verbundene Errichtung einer Sendemastanlage am Dach der HG Kaiser-Franz-Josef-Straße 48 zustande gekommen.

Rechtshinweis:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit über dies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

Die Verwaltung wird nach Ablauf der Einspruchsfrist den Vertrag mit der OnTower Austria GmbH schließen.

Allfälliges

- Die Lichtschächte (Kellerfenster) sollten dringend gereinigt werden. Die Hausverwaltung wird die Fa. Attensam beauftragen.
- Beim Fahrradraum steht häufig die Türe offen. Hier soll eine Verbesserung angebracht werden.
- Die Müllentsorgung klappt nicht zufriedenstellend. Die Eigentümer vermieteter Einheiten sind gebeten, ihre Mieter hinsichtlich Müllentsorgung zu informieren. Das Abfall-APP des Land Vorarlberg bietet neben dem nützlichen Abfallkalender mit Erinnerungsfunktion auch Information zu Entsorgung der Müllsorten. Der Download kann kostenlos vorgenommen werden. <https://www.umweltv.at/abfall/abfall-app/>.



Die Funktionen der Abfall-App im Überblick

Die Abfall-App bietet Ihnen eine Vielzahl an Funktionen:

- Über News sind Sie immer bestens über aktuelle Themen rund um die Abfallentsorgung informiert.
- Der Abfallkalender gibt Ihnen einen Überblick über die nächsten Abfallsammlungen.
- Der Abfallwecker erinnert Sie an die nächste Abfuhr. So vergessen Sie keinen Termin mehr!
- Die Trennhilfe hilft Ihnen bei Fragen zur richtigen Trennung.
- Die Abfallkarte zeigt Ihnen den Weg zur nächsten Altstoffsammelinsel oder zum ASZ.
- Der Bereich FAQs beantwortet Ihnen die wichtigsten Fragen zur Abfallsammlung in Ihrer Gemeinde.

- Die Anzahl der Parkplätze der HG Kaiser-Franz-Josef-Straße sind begrenzt. Leider wird von einigen Eigentümern bzw. deren Mieter die Garage als Lager verwendet. Dies führt zu einer Verschärfung der Situation. Die anwesenden Eigentümer appellieren an die Eigentümer der Garagen, diese für das Abstellen der Autos zu verwenden.
- Ein weiteres Problem stellen liegenschaftsfremde Personen dar, die den Parkplatz als öffentlichen Parkplatz benutzen. Es wurde eine Beschilderung angebracht, die klarstellt, dass es sich um einen privaten Parkplatz handelt

Frau Dr. Bösch bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für das Kommen und die konstruktive Mitarbeit. Die Sitzung wird um 19:30 Uhr geschlossen.

Für die Hausverwaltung

DOMUS IMMOBILIEN KG

Beil.:

- Anwesenheitsliste

Dieses Protokoll wurde durch Dr. Simone Bösch im Laufe der Sitzung durch Gedächtnisnotizen festgehalten und anschließend reingeschrieben.

Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden - beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden – Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§24 Abs. 6 WEG). Der Tag des Hausanschlags ist der **12.4.2023** die einmonatige Frist endet daher am **12.5.2023**(einlangend bei Gericht).

Soweit die beschlossene Maßnahme auch außerordentliche Veränderungen im Sinne des §29 Abs1 WEG umfasst, kann jeder der Überstimmten darüber hinaus mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden - beim zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitsachen einzubringenden – Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird (§24 Abs. 6 WEG). Der Tag des Hausanschlags ist der **12.4.2023** die dreimonatige Frist endet daher am **12.7.2023** (einlangend bei Gericht). Bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand beträgt die Antragsfrist hingegen sechs Monate ab Anschlag des Beschlusses und endet daher am **12.10.2023** (einlangend bei Gericht). Das Gericht hat diesfalls den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung – unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten – nicht aus der Rücklage gedeckt werden können (§29 Abs1 und 2 WEG).

Bei vermieteten Einheiten werden die Eigentümer ersucht die Mieter über sie betreffende Punkte zu informieren.

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll das generische Maskulinum verwendet. Die in diesem Protokoll verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

7.12. Beilage SV 12, Kostenzusammenstellung Sanierung, Stand 26.06.2024

Neu: Kaiser-Franz-Josefstrasse 48, Lustenau

Kostenzusammenstellung Sanierung ostseitiges Hauptdach+Balkone Stand 26.6.2024

AKTUALISIERT

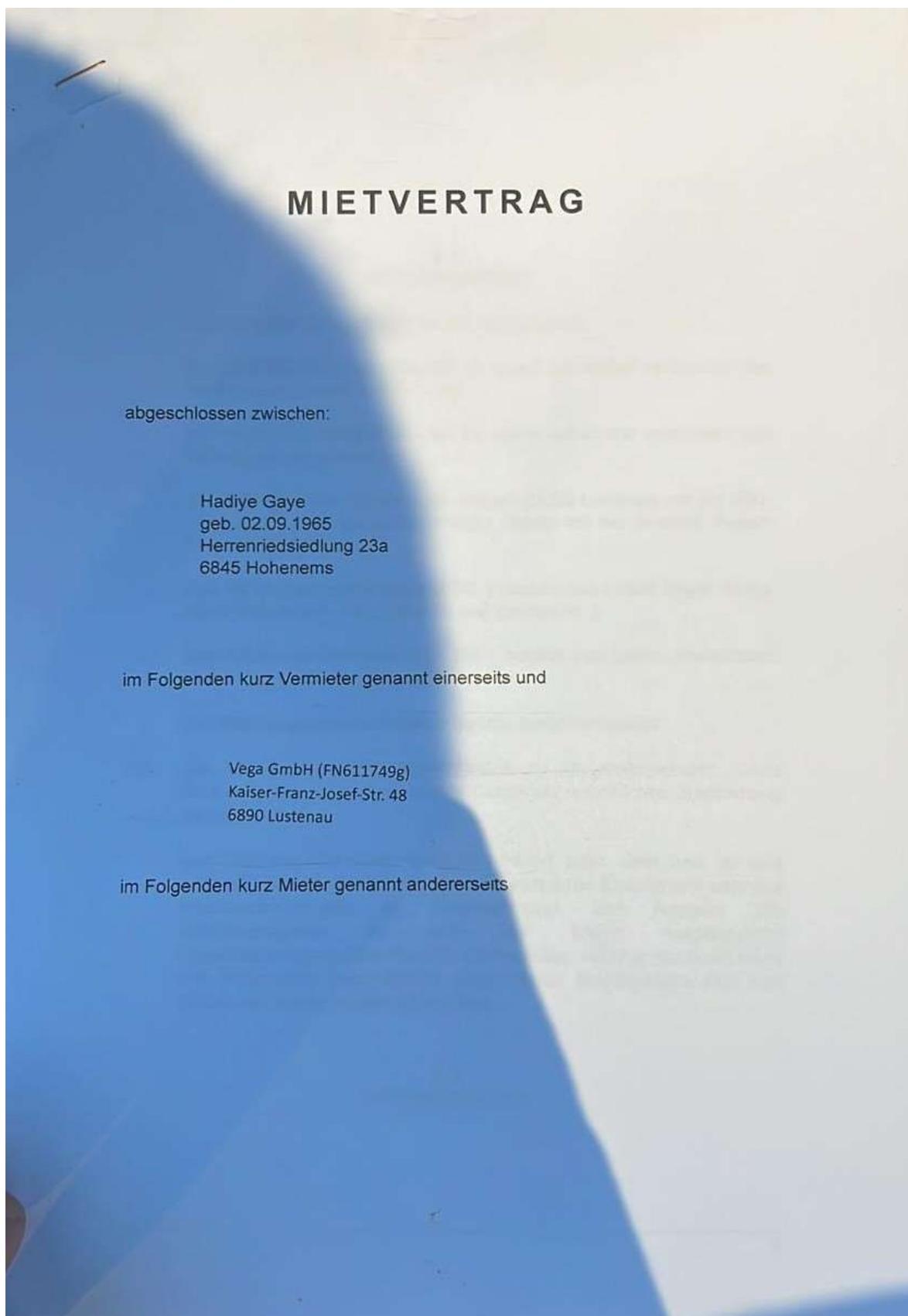
Gewerk	Top, Bereich	Gesamt Netto
Gerüst/Verputzer/Maler (Vergabevorschlag: Gebrüder Keckeis GmbH, Lustenau)	Allgemein	65 832,72 €
Aufstellen eines Gerüsts, Sanieren der geschädigten Flächen und Streichen der Balkonansichten		
Regieleistung Geschätzt	Allgemein	64 614,13 €
Mehraufwand Aussenwände Balkon, da Schädigung deutlich höher als zuerst angenommen Ursache: Baumangel - Betonüberdeckung ,Wasserzutritt Seit		
Regieleistung Geschätzt	Allgemein	31 824,87 €
Mittelteil welcher zuerst nicht geplant war zu machen bzw auf Wunsch nur Gestrichen Ursache: Nicht Fachgerechte Verarbeitung führte zu Hohlräumen zwischen Putz und Wärmedämmung		
Dachdecker/Spengler (Vergabevorschlag: Rusch Abdichter, Spengler + Dachdecker GmbH, Lauterach)	Allgemein	168 431,80 €
Reparaturarbeiten an den Notspeiern; Verblechungen sanieren; Hauptdach sanieren;		
Schlosser (Vergabevorschlag: Schlosserei Josef Rangger, Dornbirn)	Allgemein	23 681,00 €
Die Geländer /Absturzicherung auf die vorgeschriebene Höhe anbringen und zusätzlichen Stab einschweissen.		
Dachdecker/Spengler (Rusch Abdichter Spengler + Dachdecker GmbH, Lauterach)	Allgemein	10 000,00 €
Einlegen von Rigolen westseitiges Dach, Verbesserung des Wasserablaufs		
Zwischensumme Baukosten netto		364 384,52 €
Reserven für Unvorhergesehenes	5%	18 219,23 €
Projektkosten netto		382 603,74 €
Mehraufwand Verwaltung Domus Immobilien KG	5%	19 130,19 €
Bauleitung Fa. Helmut Giesinger Baumeister GmbH	13%	49 738,49 €
Summe netto ohne MwSt.		401 733,93 €
20% MwSt.		80 346,79 €
Summe brutto		482 080,72 €

Unvorhergesehenes: Eine erhöhte Reservebildung ist erforderlich, da bei der Sanierung erfahrungsgemäß Arbeiten notwendig werden können, die nicht vorhersehbar sind. Im Ursprung sind auf den Terrassen Betonplatten in Splitbeet verlegt worden. Einige Eigentümer haben in Eigenregie und Eigenverantwortung einen verklebten Fliesenbelag aufgebracht. Der zerstörungsfreie Zugang zur Abdichtungsebene ist daher nicht möglich. In angebotenen Arbeiten sind die Mehrkosten für die Entfernung der verklebten Fliesen im Bereich des einzubauenden Speiers nicht enthalten. Diese Kosten hat allfällig die Wohnungseigentumsgemeinschaft zu tragen, dem wurde jedoch mit der hohen Reserve Rechnung getragen. Der Wiederaufbau des individuell geänderten Gehbelages (Fliesen) ist zu Lasten des jeweiligen Eigentümers abzurechnen. Die betroffene Anzahl der Balkone mit verklebten Fliesen wurde jedoch noch nicht festgestellt.

Ursprung: Gewerk	Top, Bereich	Gesamt Netto
Gerüst/Verputzer/Maler (Vergabevorschlag: Gebrüder Keckeis GmbH, Lustenau)	Allgemein	65 832,72 €
Aufstellen eines Gerüsts, Sanieren der geschädigten Flächen und Streichen der Balkonansichten		
Dachdecker/Spengler (Vergabevorschlag: Rusch Abdichter, Spengler + Dachdecker GmbH, Lauterach)	Allgemein	168 431,80 €
Reparaturarbeiten an den Notspeiern; Verblechungen sanieren; Hauptdach sanieren;		
Schlosser (Vergabevorschlag: Schlosserei Josef Rangger, Dornbirn)	Allgemein	12 338,00 €
Die Geländer /Absturzicherung auf die vorgeschriebene Höhe anbringen und zusätzlichen Stab einschweissen.		
Zwischensumme Baukosten netto		246 602,52 €
Reserven für Unvorhergesehenes	25%	61 650,63 €
Projektkosten netto		308 253,15 €
Mehraufwand Verwaltung Domus Immobilien KG	5%	15 412,66 €
Bauleitung Fa. Helmut Giesinger Baumeister GmbH	13%	40 072,91 €
Summe netto ohne MwSt.		323 665,80 €
20% MwSt.		64 733,16 €
Summe brutto		388 398,97 €

Unvorhergesehenes: Eine erhöhte Reservebildung ist erforderlich, da bei der Sanierung erfahrungsgemäß Arbeiten notwendig werden können, die nicht vorhersehbar sind. Im Ursprung sind auf den Terrassen Betonplatten in Splitbeet verlegt worden. Einige Eigentümer haben in Eigenregie und Eigenverantwortung einen verklebten Fliesenbelag aufgebracht. Der zerstörungsfreie Zugang zur Abdichtungsebene ist daher nicht möglich. In angebotenen Arbeiten sind die Mehrkosten für die Entfernung der verklebten Fliesen im Bereich des einzubauenden Speiers nicht enthalten. Diese Kosten hat allfällig die Wohnungseigentumsgemeinschaft zu tragen, dem wurde jedoch mit der hohen Reserve Rechnung getragen. Der Wiederaufbau des individuell geänderten Gehbelages (Fliesen) ist zu Lasten des jeweiligen Eigentümers abzurechnen. Die betroffene Anzahl der Balkone mit verklebten Fliesen wurde jedoch noch nicht festgestellt.

7.13. Beilage SV 13, Mietvertrag Hadiye Gaye – Vega GmbH, 2023



§ 1 MIETGEGENSTAND

1.1 Der Vermieter ist Miteigentümer der Liegenschaft

zu 2280/28000-Anteilen (B-LNR 1), damit untrennbar verbunden das Wohnungseigentum an GR 1, und

zu 1104/28000-Anteilen (B-LNR 2), damit untrennbar verbunden das Wohnungseigentum an GR 2,

der Liegenschaft in EZ 6020, Grundbuch 92005 Lustenau, mit der GST-NR 5749/1, samt darauf errichtetem Objekt mit der Anschrift Kaiser-Franz-Josef-Straße 48.

Das Wohnungseigentumsobjekt GR 1 besteht aus Laden, Lager, Gang, Büro, Waschraum, WC, Keller E1 und Garage Nr. 3.

Das Wohnungseigentumsobjekt GR 2 besteht aus Laden, Abstellraum, Waschraum, WC und Keller E2.

Die Wohnungseigentumsobjekte wurden zusammengelegt.

1.3 Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Geschäftszwecken. Jede Änderung des Geschäftszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung dafür, dass bzw. ob und inwieweit seitens der Behörden, insbesondere der Baubehörde oder des Arbeitsinspektorates die Räumlichkeiten und Anlagen des Bestandsobjektes für den vom Mieter vorgesehenen Verwendungszweck bewilligt sind oder werden. Allfällige zur Ausführung des Geschäftes (nachträglich) einzuholende Bewilligungen sind vom Mieter auf dessen Kosten einzuholen.

§ 2 VERTRAGSDAUER

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am **08.11.2023** und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

2.2 Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung bei Vorliegen wichtiger Gründe gemäß §§ 1017, 1018 ABGB bleibt den Vertragsteilen unbenommen.

§ 3

MIETZINS / NEBENKOSTEN

3.1 Der Hauptmietzins ohne Betriebskosten beträgt monatlich
€ 6.000,00

Eine Option zur Umsatzsteuer gem. § 6 Abs 2 UstG erfolgt nicht.

3.2 Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses vereinbart. Als Wertmesser wird der von der Vorarlberger Landesregierung verlautbarte Index der Verbraucherpreise (1996 = 100) oder dessen Nachfolgeindex vereinbart. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat Dezember 2008 verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses, als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat. Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexänderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

3.3 Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung verbundenen Betriebskosten, Abgaben und sonstigen Nebenkosten, welche durch den Vermieter vorgeschrieben werden, zu bezahlen. Diese Kosten umfassen demnach jedenfalls alle in den §§ 21 ff MRG genannten Positionen, darüber hinaus aber auch noch die Versicherungsprämien. Die Abrechnung erfolgt jährlich. Eine sich aus der

Betriebskostenabrechnung ergebende Nachforderung bzw. ein Guthaben ist binnen 14 Tagen auszugleichen.

Die aktuellen Betriebskostenvorschreibungen sind der Mieterseite bekannt.

Die monatlichen Betriebskostenakkonti sind vom Mieter direkt an die Hausverwaltung anzuweisen.

- 3.4 Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter für die sonstigen von ihm zum Geschäftsbetrieb benötigten Betriebsmittel (wie etwa Kosten für Licht und Kraftstrom, Müllgebühren, Telefon, Telefax etc.) selbst aufzukommen hat und die Abrechnung direkt mit dem jeweiligen Begehrer fristgerecht erfolgt. Sollten derartige Kosten dennoch dem Vermieter vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.
- 3.5 Der Hauptmietzins einschließlich USt. und die Nebenkosten zzgl. USt. sind monatlich im Vorhinein bis spätestens zum 5. auf ein vom Vermieter bekannt zu gebendes Konto zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug gelten gesetzliche Verzugszinsen als vereinbart.
- 3.6 Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins, die Nebenkosten inkl. USt. ist unzulässig.

§ 4

INSTANDHALTUNG / VERÄNDERUNGEN / HAFTUNG

- 4.1 Das Bestandsobjekt sowie die darin enthaltenen Einrichtungen sind vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Bestandssache - unter Berücksichtigung der durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnutzung - in gleich gutem Zustand an den Vermieter zurückzustellen. Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen, sind vom Mieter zu ersetzen.
- 4.2 Der Mieter ist verpflichtet, das Bestandsobjekt und dessen Einrichtungen unter Ausschluß der Bestimmungen des § 1096 ABGB auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in einwandfreiem, gutem Zustand zu erhalten und sämtliche Reparaturen im Inneren des Objektes (darunter

werden auch alle Versorgungsleitungen sowie Fenster und Türen (verstanden) auf eigene Kosten durchzuführen. Ausgenommen von der Erhaltungspflicht sind lediglich ernste Schäden an der Substanz des Gebäudes, sofern sie nicht das Innere des Bestandsobjektes betreffen. Für die Behebung derartiger ernster Substanzschäden ist der Vermieter zuständig, wobei sich der Mieter verpflichtet, solche Schäden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

- 4.3 Der Mieter hat dem Vermieter beabsichtigte bauliche Änderungen am Bestandsgegenstand schriftlich unter Angabe von Art und Umfang der Arbeiten anzuzeigen. Eine schriftliche Genehmigung des Vermieters ist nicht erforderlich, sofern es sich um Adaptierungen handelt, durch welche die Einteilung der Räumlichkeiten unverändert bleibt und eine Zustimmung der Baubehörde für die beabsichtigten Maßnahmen nicht erforderlich ist.
- 4.4 Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter.
- 4.5 Mangels anderslautender schriftlicher Vereinbarung hinsichtlich einzelner Investitionen steht dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Wahlrecht zu, die Entfernung der vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen (samt Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) zu begehren oder diese - ohne Ersatzanspruch des Mieters - zu übernehmen.
- 4.6 Der Mieter erklärt bereits jetzt, den Vermieter hinsichtlich aller Nachteile im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Veränderungen schad- und klaglos zu halten. Dies gilt auch für allfällige Ansprüche Dritter, insbesondere anderer Miteigentümer der Liegenschaft, die aus Anlaß solcher Arbeiten gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden sowie für die Erfüllung bzw. Einhaltung aller behördlichen Auflagen.

§ 5

BETRETEN DES BESTANDSGEGENSTANDES / BEENDIGUNG DES BESTANDSVERHÄLTNISSES

- 5.1 Vom Vermieter Beauftragte können das Bestandsobjekt nach vorheriger

Ankündigung - nicht jedoch zur Unzeit - zum Zweck der Besichtigung betreten. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.

- 5.2 Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Bestandsobjektes, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, daß der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiterverwertet werden kann.

§ 6

UNTERVERMIETUNG / WEITERGABE

Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht berechtigt, das Bestandsobjekt oder Teile davon in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise, insbesondere auch in Form der Unternehmensverpachtung, weiterzugeben oder Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, zu übertragen.

§ 7

SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 7.1 Dem Vermieter steht zum Zweck der Benützung der vom Mietvertrag nicht umfaßten Räumlichkeiten das Gebrauchsrecht an den allgemeinen Flächen des Bestandsobjektes, insbesondere der Gänge und WC Anlagen sowie Parkflächen unentgeltlich zu. Die auf die nicht vermieteten Flächen entfallenden Betriebskosten trägt der Mieter.
- 7.2 Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes nicht. Die Vertragsteile verpflichten sich, an die Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche zu setzen, die dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt.
- 7.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- 7.3 Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters

nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandsobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

- 7.5 Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Aufwendungen trägt der Mieter.
- 7.6 Dieser Vertrag wird in drei Gleichschriften ausgefertigt, wovon je eine Gleichschrift für die Vertragsparteien bestimmt ist.

Gustman, am 8.11.23

Hadiye Goye
Hadiye Goye

Peta Goye - Vega GmbH
Sefa Goye