

Immobilienbewertung

digitale Ausfertigung

Wohnungseigentumseinheit Top A1 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top A2 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top A3 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top S (Geschäftsräumlichkeit)
Wohnungseigentumseinheit Top B1 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top B2 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top B3 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top B4 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top B5 (Wohnung)
Wohnungseigentumseinheit Top AP1 (Kfz-Stellplatz im Gebäude)
Wohnungseigentumseinheit Top AP2 (Kfz-Stellplatz im Gebäude)
Wohnungseigentumseinheit Top AP3 (Kfz-Stellplatz im Carport)
Wohnungseigentumseinheit Top AP4 (Kfz-Stellplatz im Carport)
Wohnungseigentumseinheit Top AP5 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Wohnungseigentumseinheit Top AP6 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Wohnungseigentumseinheit Top AP7 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Wohnungseigentumseinheit Top AP8 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Wohnungseigentumseinheit Top AP9 (Kfz-Stellplatz im Freien)

Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a
6845 Hohenems

EZ 8044
B lfd. Nr. 2 bis 19

Katastralgemeinde 92004 Hohenems
Bezirksgericht Dornbirn

Exekutions-/Versteigerungsverfahren
Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 1535/25v

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	6
1.7. Preisbasis	7
1.8. Eigentümer	7
2. Erklärung des Sachverständigen	7
3. Bewertungsgrundlagen	8
4. Befund – Liegenschaftsbeschreibung	8
4.1. Grundstücksbeschreibung	8
4.1.1. Gefahrenzone	10
4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur	12
4.1.3. Form und Topographie des Grundstückes.....	13
4.1.4. Altlastenabfrage.....	14
4.1.5. Versorgungsleitungen	14
4.2. Baubeschreibung	14
4.2.1. Außenanlagen	100
4.2.2. Heizung / Warmwasser	100
4.2.3. Energieausweis	100
4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten und Planunterlagen	101
4.2.5. Zubehör	109
4.2.6. Gebühren / Abgaben	112
4.2.7. Hausverwaltung / Betriebskosten / Reparaturfonds.....	112
4.3. Rechte und Lasten	112
4.4. Nutzung / Vermietung	112
5. Gutachten / Bewertung	113
5.1. Berechnung Grundstückswert.....	114
5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten	117
5.3. Berechnung Bauwerte der baulichen Anlagen	123
5.4. Berechnung der Sachwerte der Wohnungseigentumseinheiten	129
5.5. Berechnung Ertragswerte	131
6. Zusammenfassung / Werte	136
7. Beilagen	140

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 8044, B lfd. Nr. 2 bis 19, KG 92004 Hohenems.....	141
7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung mit Ergänzung Bauakt Haus A.....	145
7.3. Beilage SV 3, Baubeschreibung Bauakt Haus B	150
7.4. Beilage SV 4, Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid Haus A, 2016	154
7.5. Beilage SV 5, Bescheid Bewilligung von Planabweichungen Haus A, 2019.....	169
7.6. Beilage SV 6, Fertigstellungsmeldung des Eigentümers Haus A, 2018.....	172
7.7. Beilage SV 7, Energieausweis Haus A, 2016 bis 2026	174
7.8. Beilage SV 8, Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid Haus B, 2021	182
7.9. Beilage SV 9, Lageplan Wasser-/Abwasserleitung	196
7.10. Beilage SV 10, Lageplan Stromleitung mit Legende	197
7.11. Beilage SV 11, Lageplan Leitung Magenta	199

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber/in

Bezirksgericht Dornbirn
Kapuzinergasse 12
6850 Dornbirn

AZ 25 E 1535/25v

1.2. Betreibende Partei

Raiffeisenbank Hohenems eGen
Schillerallee 1
6845 Hohenems

vertreten durch:

Sutterlüty Klagian Brändle Gisinger Lingenhöle Rechtsanwälte GmbH
Marktstraße 4
6850 Dornbirn

1.3. Verpflichtete Partei



1.4. Auftrag

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung der Verkehrswerte der unter dem nächsten Punkt 1.5. Immobilien angeführten Wohnungseigentumseinheiten auf der Liegenschaft Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a, 6845 Hohenems, verbüchert in EZ 8044, B lfd. Nr. 2 bis 19, KG 92004 Hohenems, unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandfreiheit, im Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 1535/25v.

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, Badezimmermöbel etc.) wird bei Werthaltigkeit eigens in der Bewertung berücksichtigt. Das freistehende Mobiliar und Inventar wie z. B. Esstisch mit Stühlen, Bett, freistehende Elektrogeräte etc. und das Haushaltsinventar sind nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

1.5. Immobilien

- 1) Wohnungseigentumseinheit Top A1 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 2, 69/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top A1
- 2) Wohnungseigentumseinheit Top A2 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 3, 72/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top A2
- 3) Wohnungseigentumseinheit Top A3 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 4, 172/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top A3
- 4) Wohnungseigentumseinheit Top S (Geschäftsräumlichkeit)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 5, 41/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top S
- 5) Wohnungseigentumseinheit Top B1 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 6, 85/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top B1
- 6) Wohnungseigentumseinheit Top B2 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 7, 54/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top B2
- 7) Wohnungseigentumseinheit Top B3 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 8, 44/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top B3
- 8) Wohnungseigentumseinheit Top B4 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 9, 55/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top B4
- 9) Wohnungseigentumseinheit Top B5 (Wohnung)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 10, 94/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top B5

- 10) Wohnungseigentumseinheit Top AP1 (Kfz-Stellplatz im Gebäude)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 11, 6/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP1
- 11) Wohnungseigentumseinheit Top AP2 (Kfz-Stellplatz im Gebäude)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 12, 7/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP2
- 12) Wohnungseigentumseinheit Top AP3 (Kfz-Stellplatz im Carport)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 13, 4/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP3
- 13) Wohnungseigentumseinheit Top AP4 (Kfz-Stellplatz im Carport)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 14, 5/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP4
- 14) Wohnungseigentumseinheit Top AP5 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 15, 4/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP5
- 15) Wohnungseigentumseinheit Top AP6 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 16, 3/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP6
- 16) Wohnungseigentumseinheit Top AP7 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 17, 3/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP7
- 17) Wohnungseigentumseinheit Top AP8 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 18, 3/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP8
- 18) Wohnungseigentumseinheit Top AP9 (Kfz-Stellplatz im Freien)
Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a
6845 Hohenems
EZ 8044, KG 92004 Hohenems
B lfd. Nr. 19, 3/724-Anteile, Wohnungseigentum an Top AP9

1.6. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 30.09.2025 als Tag der örtlichen Befundaufnahme.

1.7. Preisbasis

Die Berechnung von Immobilien, welche hauptsächlich zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes dienen, erfolgen inklusive Umsatzsteuer und die Berechnungen von Ertragsimmobilien (Renditeobjekten) exklusive Umsatzsteuer. Bezüglich der weiteren Beschreibungen des gewählten Ust.-Ansatzes siehe Punkt 5. Gutachten/Bewertung, Seite 113. Grundstücksumsätze sind umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 9a UstG.

1.8. Eigentümer

Gem. Grundbuch:

EZ 8044, KG 92004 Hohenems
Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Alle Wohnungseigentumseinheiten, B lfd. Nr. 2 bis 19, stehen im Alleineigentum von:

[REDACTED]

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 30.09.2025, 14:00 Uhr bis ca. 16:30 Uhr
- Anwesende Personen: [REDACTED] (Eigentümer und verpflichtete Partei), Herr Dr. Claus Brändle (Rechtsvertreter der betreibenden Partei), Herr Richard Richter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszug EZ 8044, KG 92004 Hohenems, vom 06.08.2025
- Auszug Grundkataster und Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg vom 06.08.2025
- Einsicht in den Bauakt und Auskünfte aus dem Amt der Stadt Hohenems
- Einsicht in die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Dornbirn, insbesondere Tagebuchzahl 3455/2024, Begründung vorläufiges Wohnungseigentum mit Wohnungseigentumsstatut und Nutzwertgutachten
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1
- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2025
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich
- Persönliche Auskünfte beim Lokalausweis

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

4. **BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG**

4.1. **Grundstücksbeschreibung**

EZ 8044, KG 92004 Hohenems

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Fläche

Grundstück 7935/1 Fläche gem. Grundbuch 1.198 m²

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen und kann daher zum tatsächlichen Bestand differieren.

Widmung

Grundstück 7935/1

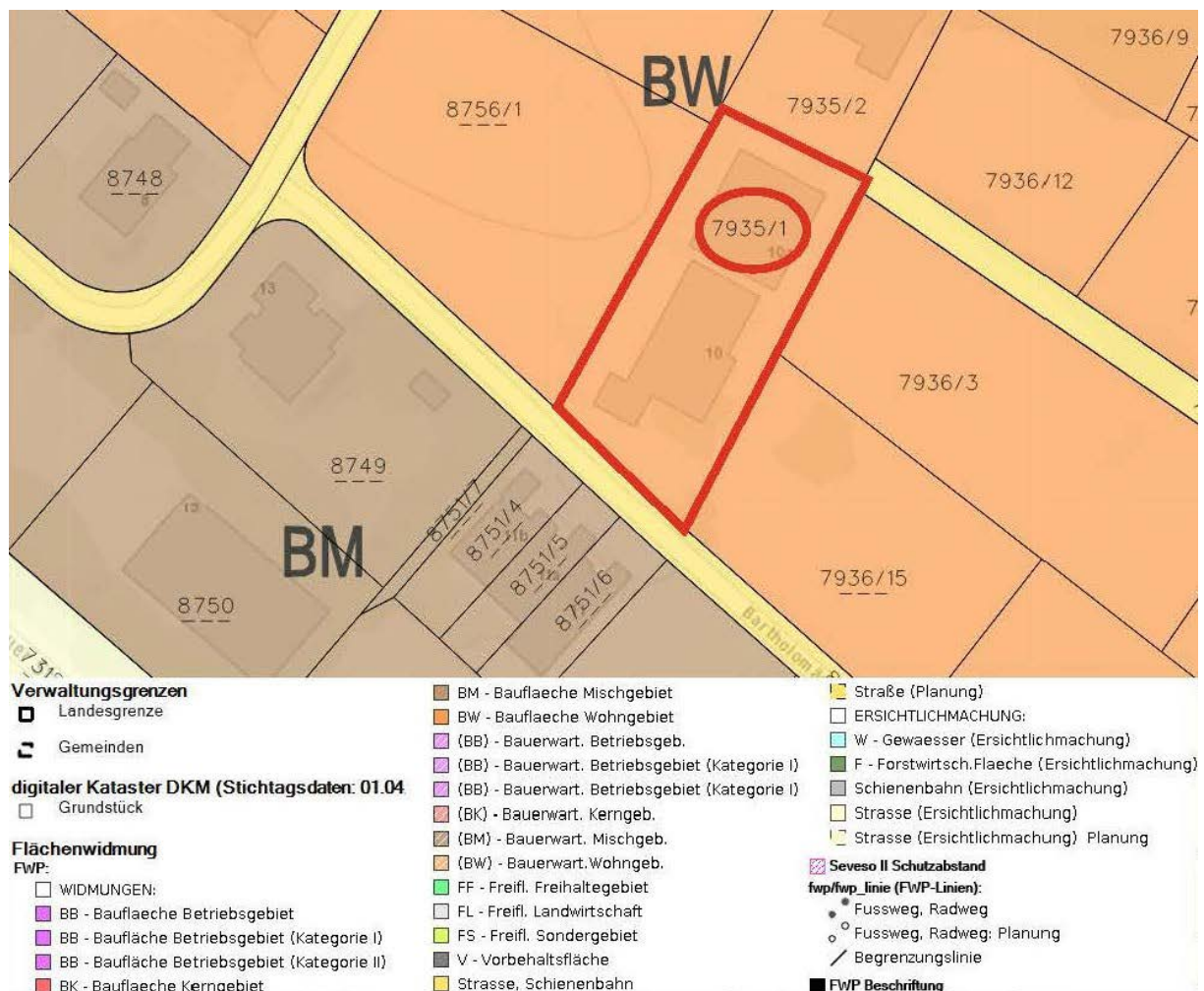
BW – Baufläche Wohngebiet gem. § 14 Abs. 3 RPG

Gem. Unterlagen aus dem Amt der Stadt Hohenems ist die im Geoportal des Landes Vorarlberg veröffentlichte Widmung korrekt.

Auszug Raumplanungsgesetz, Abfrage vom 05.01.2024:

§ 14 Raumplanungsgesetz, Abs. 3:

- (3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.



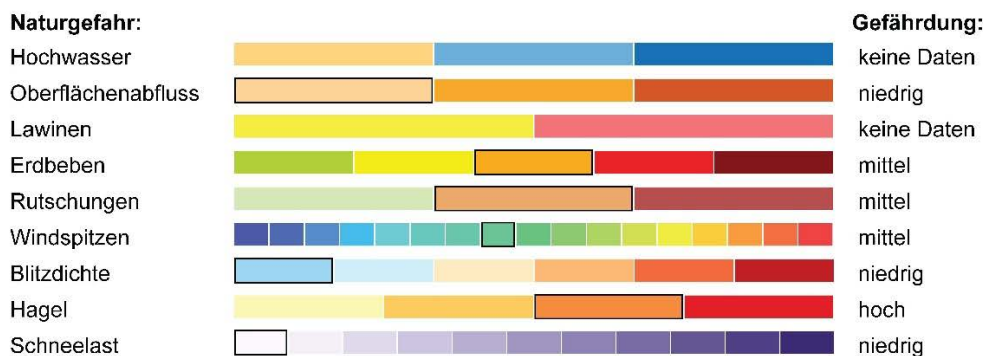
Quelle: Geoportal des Landes Vorarlberg, Abfrage am 06.08.2025

Gemäß nachfolgender Abfrage am 06.08.2025 beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft befindet sich die Liegenschaft in einem Bereich für eine niedrige Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss, Wassertiefe ≤ 20 cm und in einem Bereich für geringe und mittlere Auffälligkeit für Rutschungen.



Adresse: Bartholomäus-Schnell-Weg 10, 6845 Hohenems
 Seehöhe: 410 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,37170° N | 9,68398° O

An aerial photograph of a suburban area. A yellow house is highlighted in the center-right. The area is characterized by a mix of residential buildings, green fields, and roads. A scale bar at the bottom left shows distances of 0, 0.2, and 0.4 km.



Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

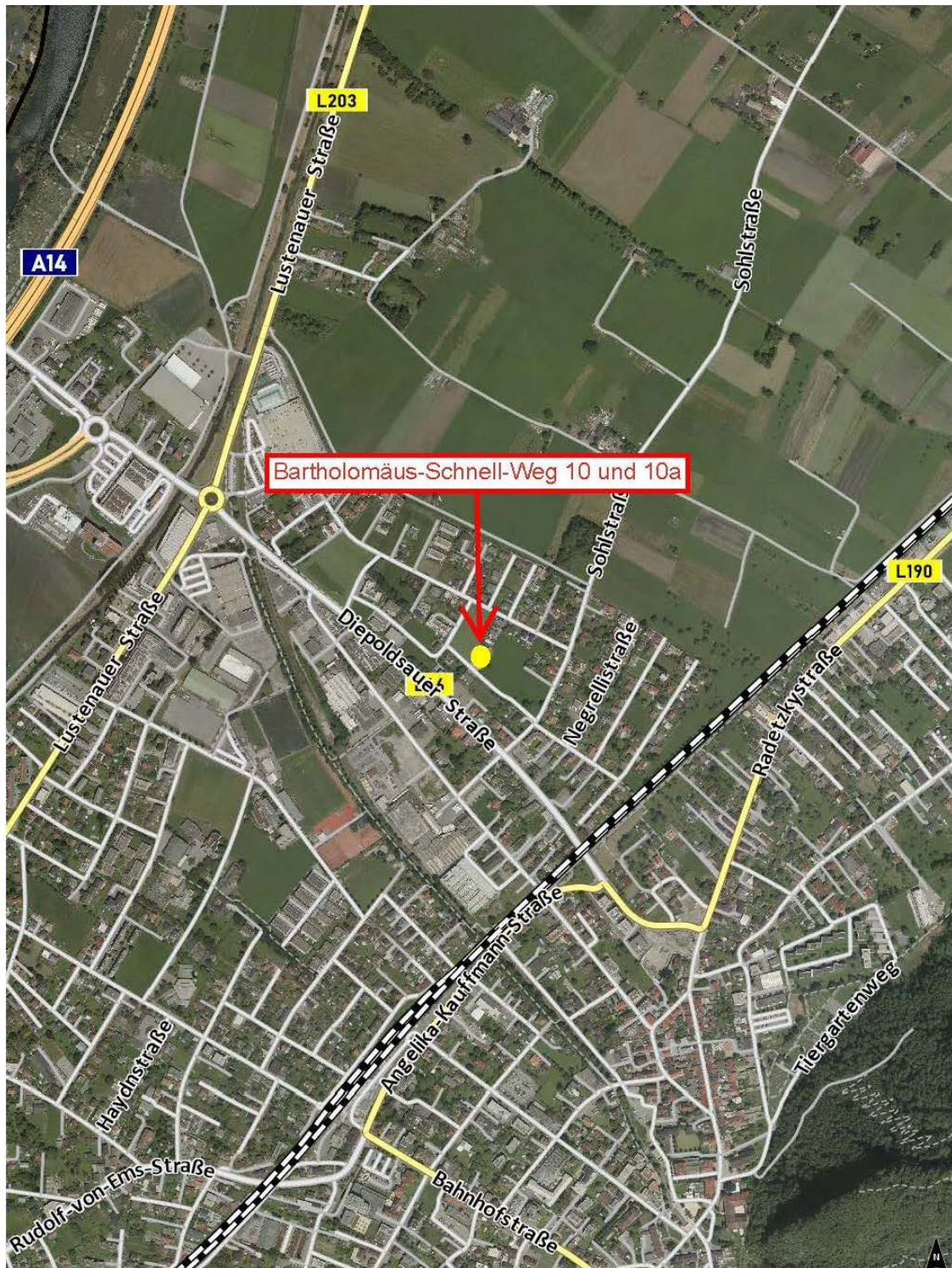
 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK 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/die Gebäude, in denen sich die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten befinden, liegt ca. 1 km (Luftlinie) nordwestlich des Zentrums der Stadt Hohenems und ca. 800 m (Luftlinie) südöstlich des Autobahnvollanschlusses Hohenems.



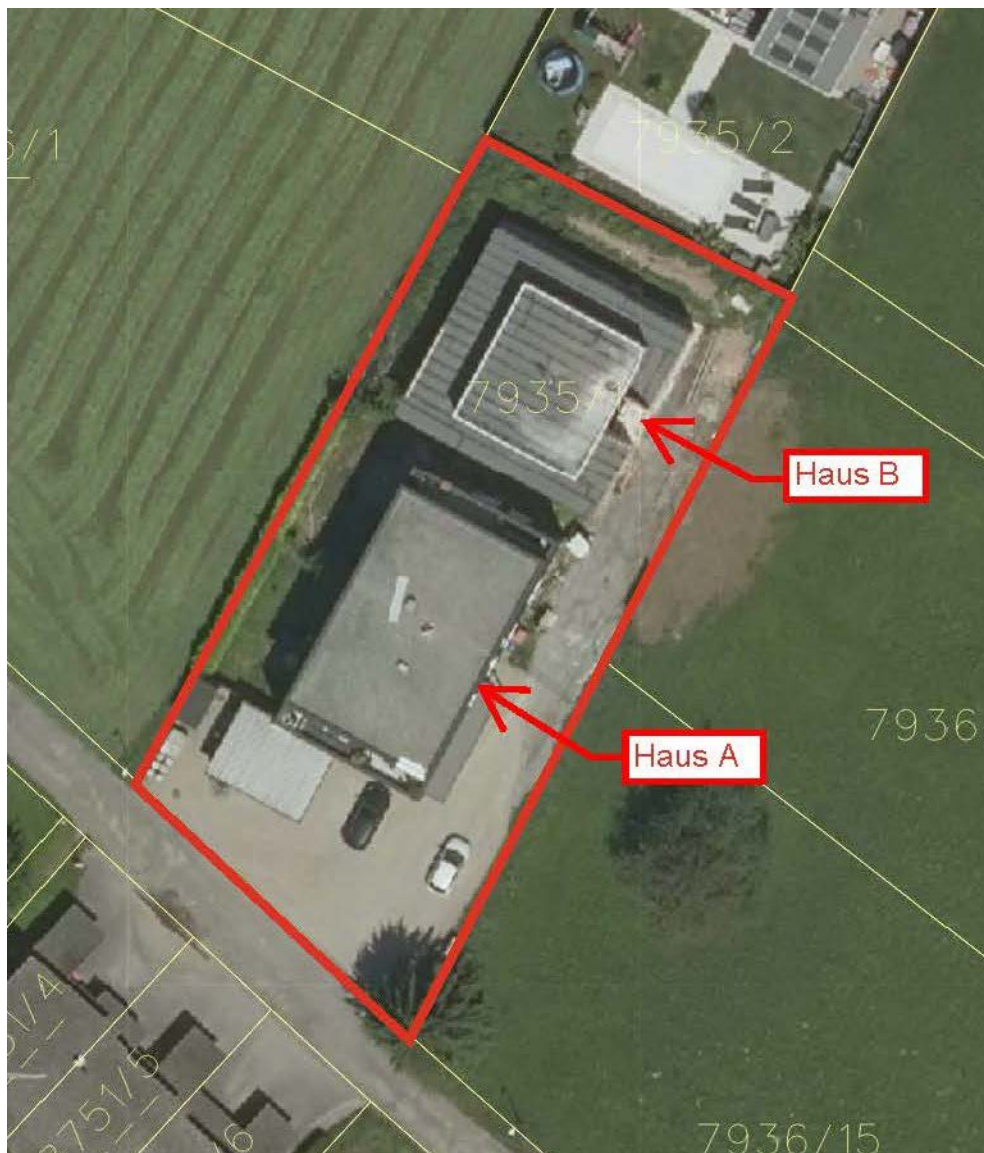
Quelle: Geoportal des Landes Vorarlberg, Abfrage am 06.08.2025

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über den „Bartholomäus-Schnell-Weg“, welcher sich im Eigentum der Stadt Hohenems befindet.

Die Infrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfes, Kindergarten, Schule etc.) ist in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar.

4.1.3. Form und Topographie des Grundstückes

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



Quelle: Geoportal des Landes Vorarlberg, Abfrage am 06.08.2025

4.1.4. Altlastenabfrage

Gem. Abfrage vom 06.08.2025 beim Altlastenportal des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, sind auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Flächen vorhanden, die gem. § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Weitere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

4.1.5. Versorgungsleitungen

Auf dem Grundstück sind die Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und T-Mobile/Magenta gegeben, siehe Beilagen SV 9 bis SV 11.

4.2. Baubeschreibung

Auf dem Grundstück sind das gemischt genutzt Haus Bartholomäus-Schnell-Weg 10 (Haus A, südseitig) und das Mehrfamilienhaus Bartholomäus-Schnell-Weg 10a (Haus B, nordseitig) errichtet.

Das südseitige Haus A, Bartholomäus-Schnell-Weg 10, ist in Holzbauweise errichtet und der Anbau (Carport) wurde als Stahlkonstruktion ausgeführt. Im südseitigen Haus A sind die Wohnungen Top A1, Top A2, Top A3, die Geschäftsräumlichkeit Top S und die Kfz-Stellplätze im Gebäude/in der Garage AP1 und AP2 gegeben. Im Haus A ist ein Kleinlastenaufzug von der Garage in den Raum Speis von Top A3 im Dachgeschoss gegeben. Im Anbau (Carport) des Hauses A sind die Kfz-Stellplätze AP3 und AP4 gegeben.

Im nordseitigen Gebäude Haus B, Bartholomäus-Schnell-Weg 10a, sind die Wohnungen Top B1, Top B2, Top B3, Top B4 und Top B5 gegeben. Das Haus B ist in Mischbauweise (teilweise Massivbauweise und teilweise Leichtbauweise) errichtet. Das Haus B ist nicht fertiggestellt.

In den Gebäuden, Haus A und Haus B, sind keine Personenlifte gegeben.

Auf der Südseite des Grundstückes sind die Kfz-Stellplätze im Freien Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8 und Top AP 9 gegeben, welche noch nicht errichtet bzw. fertiggestellt sind.

Die Baubeschreibungen des Bauaktes sind in den Beilagen SV 2 und SV 3 ersichtlich.

Die Flächenbeschreibungen der Wohnungseigentumseinheiten mit dem Planunterlagen sind unter Punkt 4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten mit Planunterlagen angeführt.

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid, Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio (Anm. Haus A), Amt der Stadt Hohenems, AZ h131.9-110/2016, 09.09.2016
- Fertigstellungsmeldung (ohne Carport) des Eigentümers an die Stadt Hohenems, Mehrfamilienhaus mit Nagelstudio (Anm. Haus A), AZ h131.9-105/2008 [Sic], [REDACTED], 20.04.2018
- Bescheid Bewilligung von Planabweichungen Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio (Anm. Haus A), Amt der Stadt Hohenems, AZ h131.9-110/2016, 23.01.2019
- Baubescheid und Kanalanschlussbescheid, Errichtung einer Wohnanlage (Anm. Haus B), Amt der Stadt Hohenems, AZ h131.9-172/2020, 15.04.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauakt seitens der Behörde in elektronischer Form zur Verfügung gestellt wurde. Es wird davon ausgegangen, dass seitens der Behörde der Bauakt vollständig übermittelt wurde.

Das auf der Südwestseite errichtete kleine Bauwerk (Nutzung als Müllsammelstation) war im Bauakt nicht ersichtlich.

Für den mech. Kleinlastenaufzug von der Garage (Allgemeinfläche Nähe Kfz-Stellplatz Top AP1) in das Dachgeschoss (Abstellraum Top A3) war im Bauakt keine Bewilligung und keine TÜV-Abnahme ersichtlich.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle in den Bescheiden erteilten Auflagen zur Errichtung des Gebäudes Haus A, Bartholomäus-Schnell-Weg 10, ausgeführt wurden und somit dieses Bauvorhaben ordnungsgem. abgeschlossen wurde.

Das Haus B (Wohnungseigentumseinheiten Top B1, Top B2, Top B3, Top B4 und Top B5) mit den Allgemeinräumen inkl. Haustechnik, Stiegenhaus, Gangflächen, Dach, Außenanlagen etc. sowie die Kfz-Stellplätze im Freien Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8 und Top AP9 sind nicht fertiggestellt.



Westansicht, Haus A rechts, Haus B links

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 Flächen:

Haus A Bartholomäus-Schnell-Weg 10

Außenfassade: Metallplattenfassade

Dach: Flachdach, Dacheindeckung nicht ersichtlich

Fenster: Kunststofffenster mit einer Dreischeiben-Isolierverglasung

Beschattung: über außenliegende Rollläden bei den Fenstern, im Bereich der Balkontüren Jalousien, elektrisch bedienbar

Außenanlagen: mit Betonsteinen befestigte Gehwege und Parkflächen, größtenteils sind Setzungen des Geländes und der Betonsteine gegeben sowie die Gebäudeanschlüsse nicht fertiggestellt



Erdgeschoss

Eingang, Allgemeinfläche:

Bodenbelag:

gefliest

Wände:

gespachtelt

Decke:

gespachtelt



Technikraum, Allgemeinfläche:

Bodenbelag:	gefliest
Wände:	gespachtelt
Decke:	verputzt

Im Technikraum sind die Wärmepumpe sowie der Warmwasserspeicher untergebracht. Die Beheizung erfolgt über Erdwärmekörbe kombiniert mit einer Luftwärmepumpe. Die Wärmepumpe dient auch zur Kühlung des Gebäudes über die Fußbodenheizung.





Wohnung Top A1

Eingang:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt

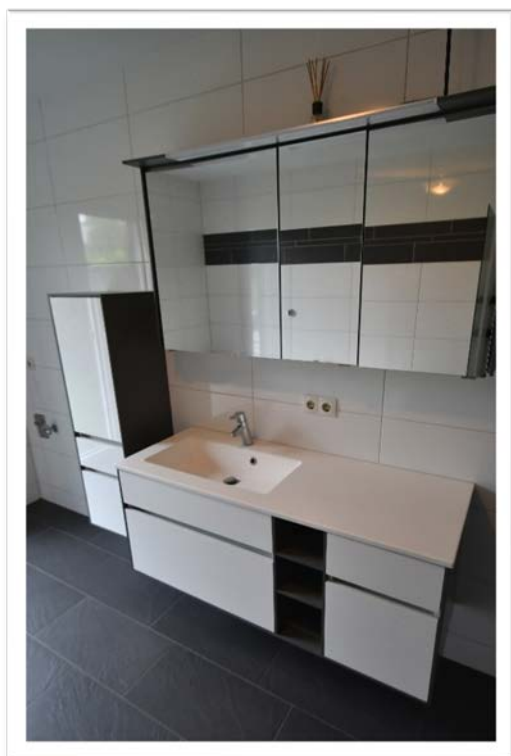
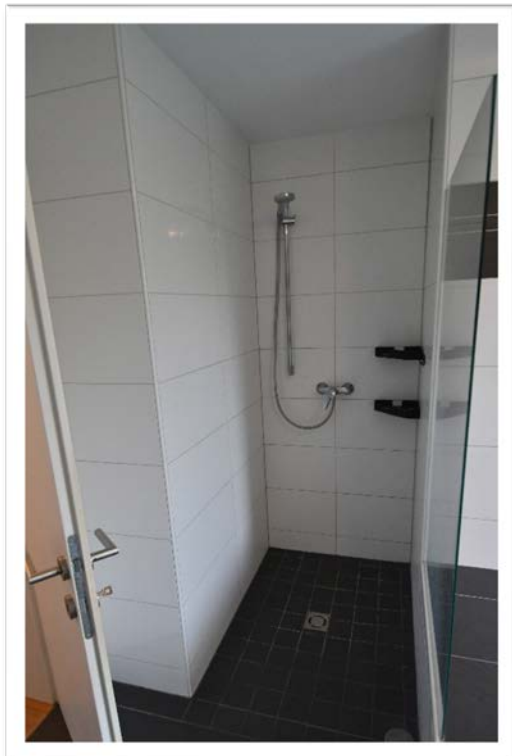




Badezimmer:	Bodenbelag:	gefliest
	Stirnwände:	bis an die Decke gefliest
	Decke:	gespachtelt
Einbauten:	ein Klosett, eine Badewanne, eine Dusche, ein Handwaschbecken, ebenso ist im Badezimmer der Anschluss für die Waschmaschine gegeben	
Zubehör:	Handwaschbeckenunterbauschrank mit Seitenschrank und Spiegelschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs lagen bei ca. € 2.000,00	

Vom Zimmer ist ein Ausgang in den Garten gegeben.





Zimmer:

Bodenbelag:

Wände:

Decke:

Parkett

gespachtelt

gespachtelt



Zimmer:

Bodenbelag:

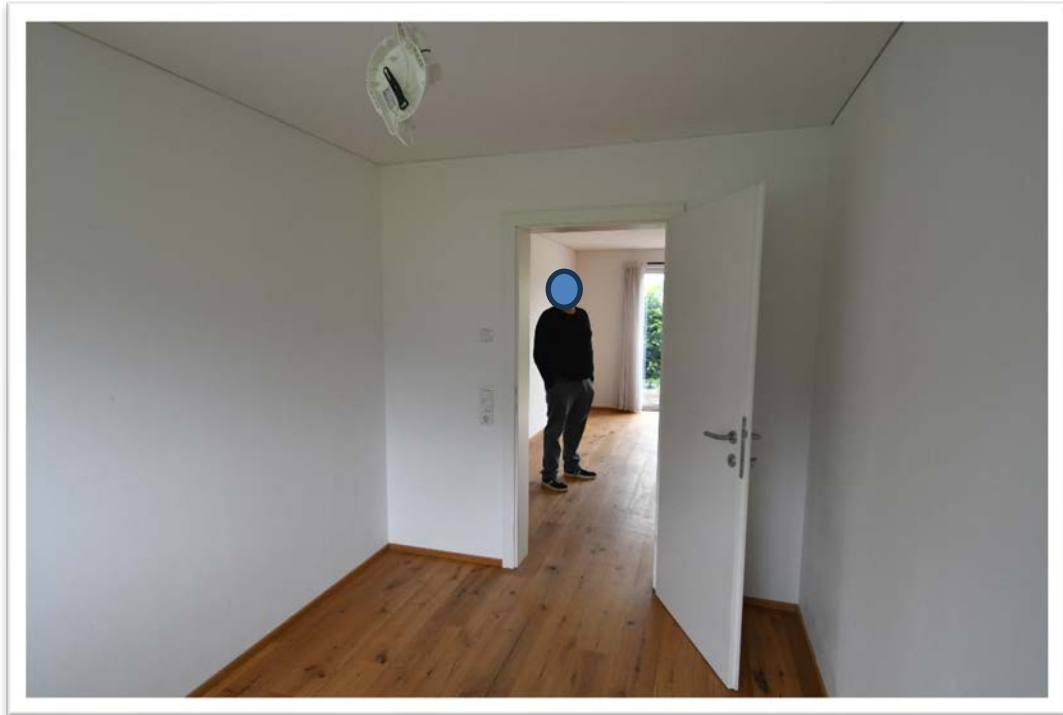
Wände:

Decke:

Parkett

gespachtelt

gespachtelt



Kochen/Essen/Wohnen:

Bodenbelag:	Parkett
Wände:	gespachtelt, im Bereich der Arbeitsfläche der Küche gefliest
Decke:	gespachtelt

Zubehör:	eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke AEG, Backrohr Marke Progress, Kühlschrank Marke Progress, Dunstabzug Marke Progress, Geschirrspüler Marke Amica, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 5,30 m. Die Anschaffungskosten betrugen ca. € 5.000,00.
----------	---

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf die Terrasse gegeben.







Terrasse: Bodenbelag: Betonplatten



Wohnung Top A2

Kochen/Essen/Wohnen:

Bodenbelag:	Parkett
Wände:	gespachtelt
Decke:	gespachtelt

Zubehör: eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke nicht ersichtlich, Backrohr Marke Progress, Dunstabzug Marke Progress, Kühlschrank Marke Progress, Geschirrspüler Marke Progress, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 3,80 m. Die Anschaffungskosten betrugen ca. € 5.000,00.

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf die Terrasse gegeben.







Terrasse: Bodenbelag: Betonplatten

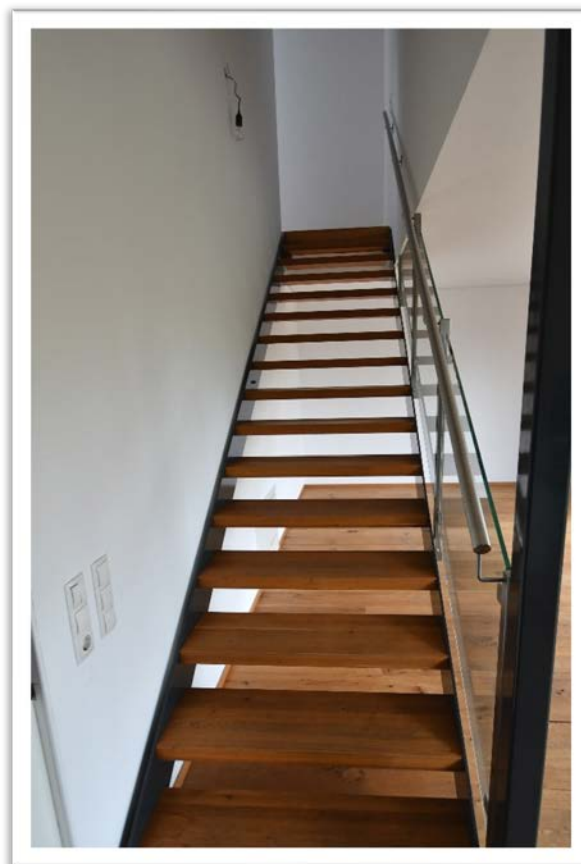


Badezimmer:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	bis an die Decke gefliest
	Decke:	gespachtelt
Einbauten:		ein Klosett, eine Badewanne und ein Handwaschbecken, sowie der Anschluss für die Waschmaschine
Zubehör:		ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs lagen bei ca. € 1.000,00





Der Stiegenaufgang in das Obergeschoss ist als Metall-Holzkonstruktion ausgeführt.



Im Obergeschoss wurde der Raum, entgegen der Planunterlagen des Bauaktes und der Nutzwertfestsetzung, in einen Gang und zwei Räumen unterteilt, wobei ein Raum keine natürliche Belichtung und keine natürliche/mechanische Be- und Entlüftung aufweist.

Gang:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt



Zimmer: Bodenbelag: Parkett
Wände: gespachtelt, ein Glaseinsatz als Oberlicht zum Gang
Decke: gespachtelt

Das Zimmer verfügt über keine natürliche Belichtung und über keine Be-/Entlüftung.



Zimmer:

Bodenbelag:

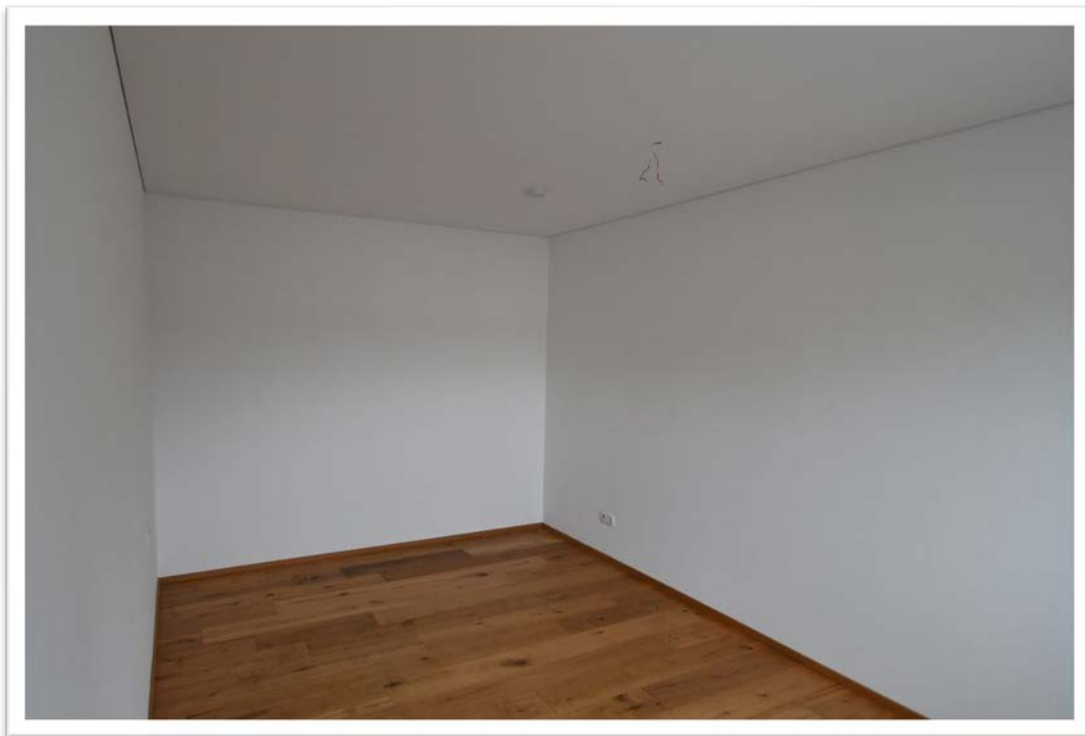
Wände:

Decke:

Parkett

gespachtelt

gespachtelt



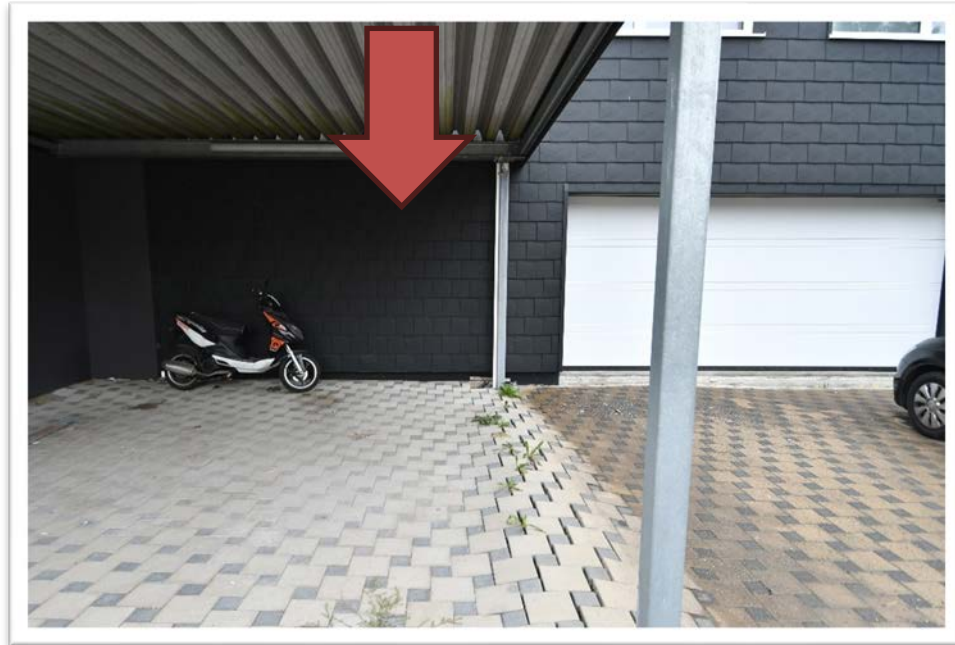
Kfz-Stellplatz im Carport Top AP3:

Bodenbelag:

Betonsteine

Decke:

Trapezblech



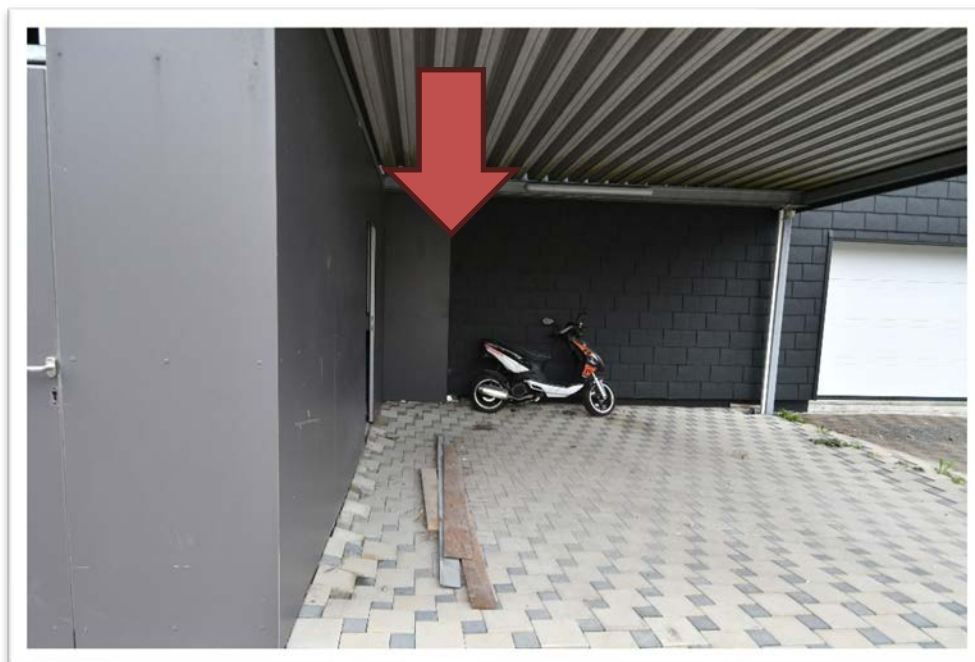
Kfz-Stellplatz im Carport Top AP4:

Bodenbelag:

Betonsteine

Decke:

Trapezblech



Schäden: Bei den Kfz-Stellplätzen Top AP3 und Top AP4 sind Setzungen der Betonsteine des Bodenbelages gegeben.



Wohnungseigentums-Zuschlag zu Kfz-Stellplatz Top AP4:

Kellerraum:	Bodenbelag:	Beton
	Wände:	Metalständer mit Fassadenplatten
	Decke:	Trapezblech



Müllraum, Allgemeinfläche:

Bodenbelag:

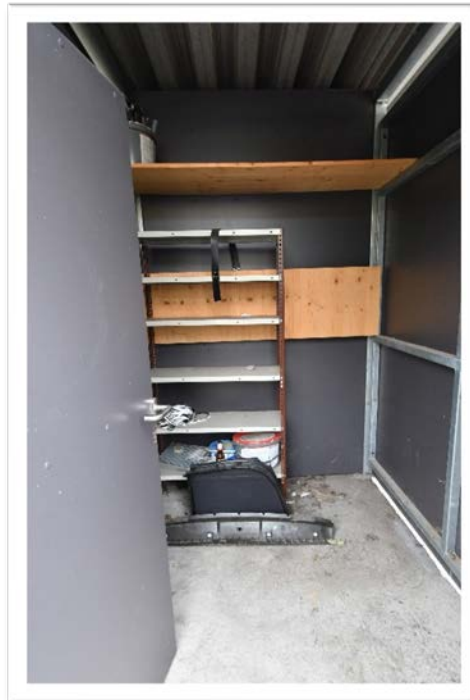
Wände:

Decke:

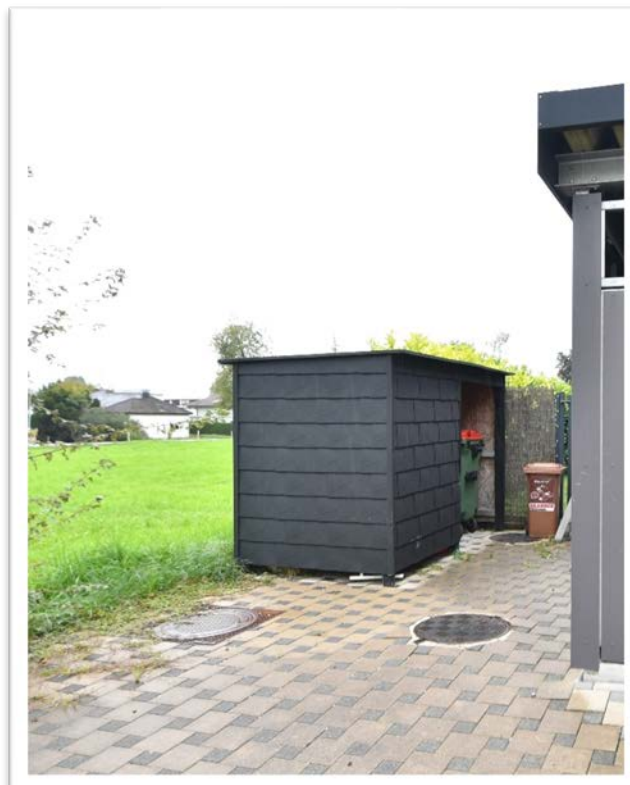
Beton

Metallkonstruktion mit Plattenfassade

Trapezblech



Müllstation (im Bauakt nicht ersichtlich)



Kfz-Stellplatz in der Garage Top AP1

Bodenbelag: Beton
Wände: gespachtelt
Decke: gespachtelt

Schäden: an der Rückwand beim Top AP1 (teilweise auf Allgemeinfläche)
sind Feuchtigkeitsspuren ersichtlich

Beim Kfz-Abstellplatz Top AP1 ist der Zentralstaubsauger der Wohnung Top A3 (gem. Auskunft bei der Befundaufnahme) angebracht. An der Rückwand (auf Allgemeinfläche gem. Nutzwertgutachten) ist ein mech. Kleinlastenaufzug eingebaut, welcher in das Dachgeschoss zur Wohnung Top A3 führt. Für diesen Kleinlastenaufzug liegt im Bauakt keine TÜV-Abnahme bzw. Bewilligung vor.





Kfz-Stellplatz in der Garage Top AP2:

Bodenbelag:	Beton
Wände:	gespachtelt
Decke:	gespachtelt



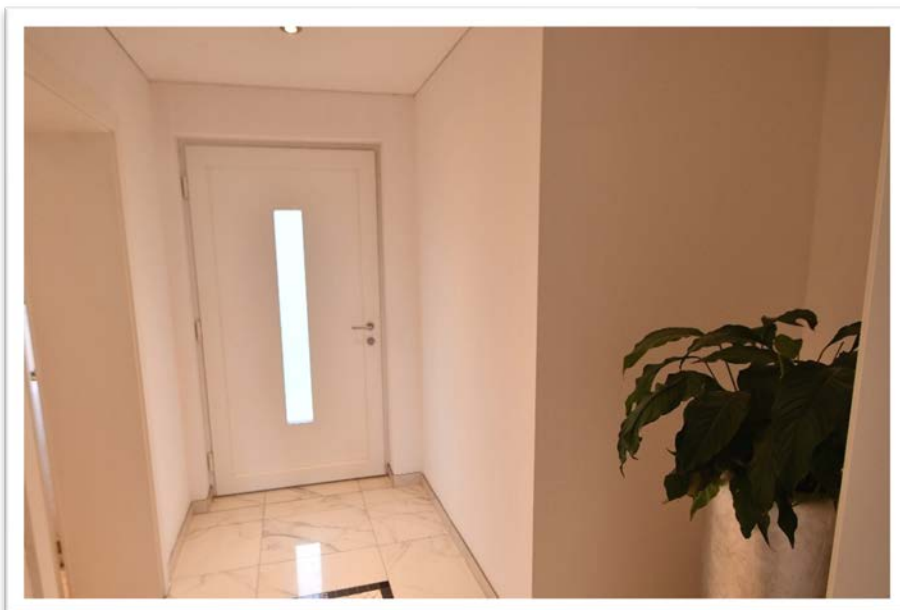
Schäden: Die Schwelle vom Außenbereich zu den Kfz-Stellplätzen der Garage wurde nicht fertiggestellt.



Der außenliegende Stiegenaufgang in das erste Obergeschoss ist als Metallkonstruktion mit Steinritten ausgeführt.

Obergeschoss

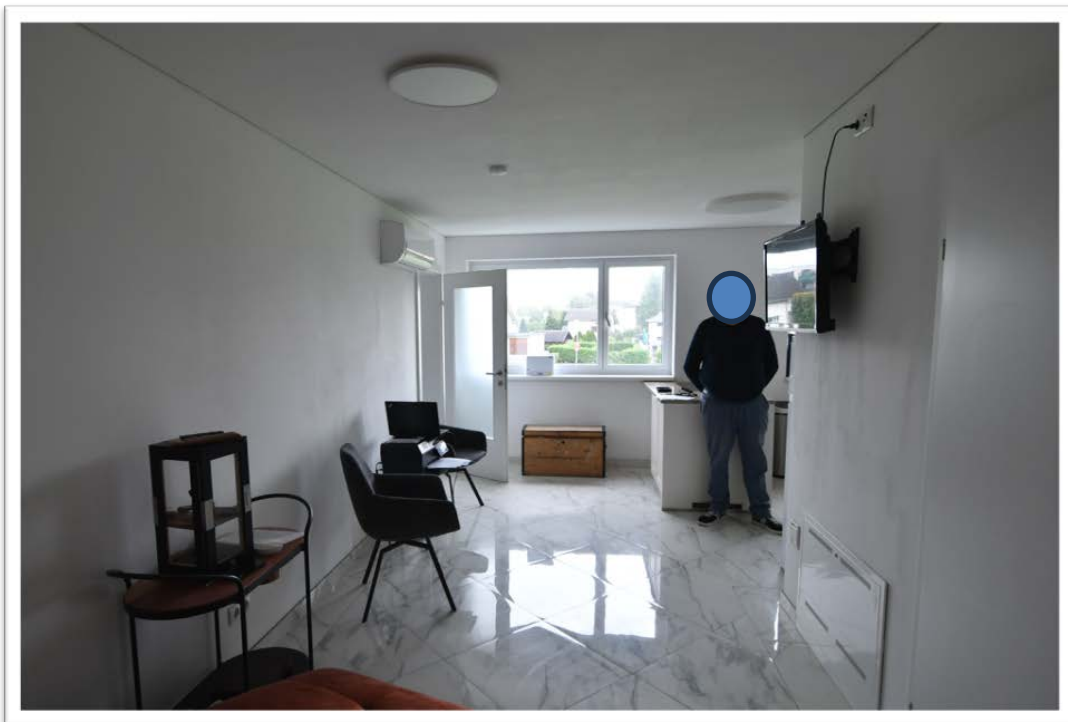
Eingang, Allgemeinfläche:
Bodenbelag: Fliesen/Kunststein
Wände: gespachtelt
Decke: gespachtelt



Wohnungseigentumseinheit Top S

Zimmer:	Bodenbelag:	Kunststein
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt
	Zubehör:	eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Induktionskochfeld Marke Bora Basic mit Dunstabzug, Backrohr Marke AEG, Geschirrspüler Marke Fors, ein Handwaschbecken und eine Granitarbeitsplatte, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 4,50 m, der Neupreis der Küche beträgt ca. € 20.000,00, es handelte sich beim Ankauf um ein gebrauchtes Ausstellungsstück des Möbelhändlers

Es sind in den Räumlichkeiten von Top S zwei Einzelkühlgeräte angebracht.

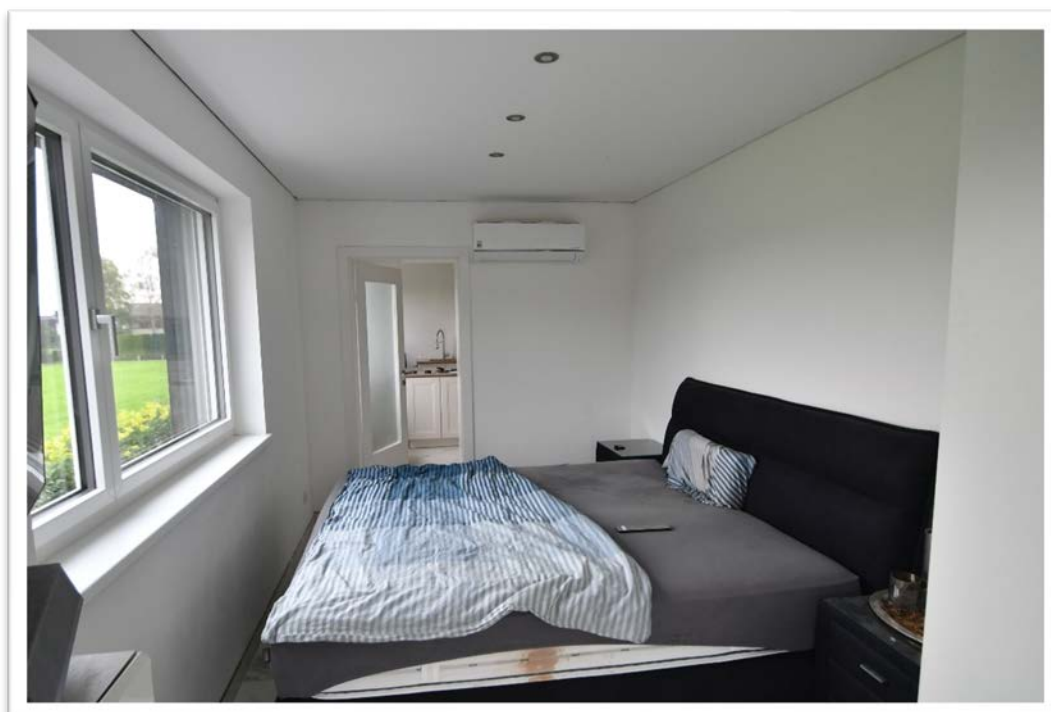








Zimmer:	Bodenbelag:	Kunststein
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt



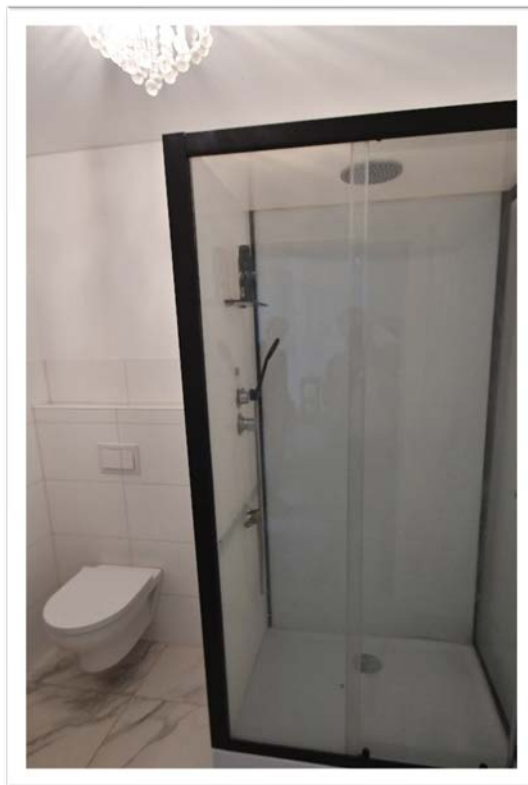


Badezimmer: Bodenbelag: Kunststein
 Wände: teilweise gespachtelt, teilweise gefliest
 Decke: gespachtelt

 Einbauten: ein Handwaschbecken, ein Klosett und eine Dusche

 Die Entlüftung erfolgt mechanisch.





Wohnung Top A3, Obergeschoss

Eingang:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt



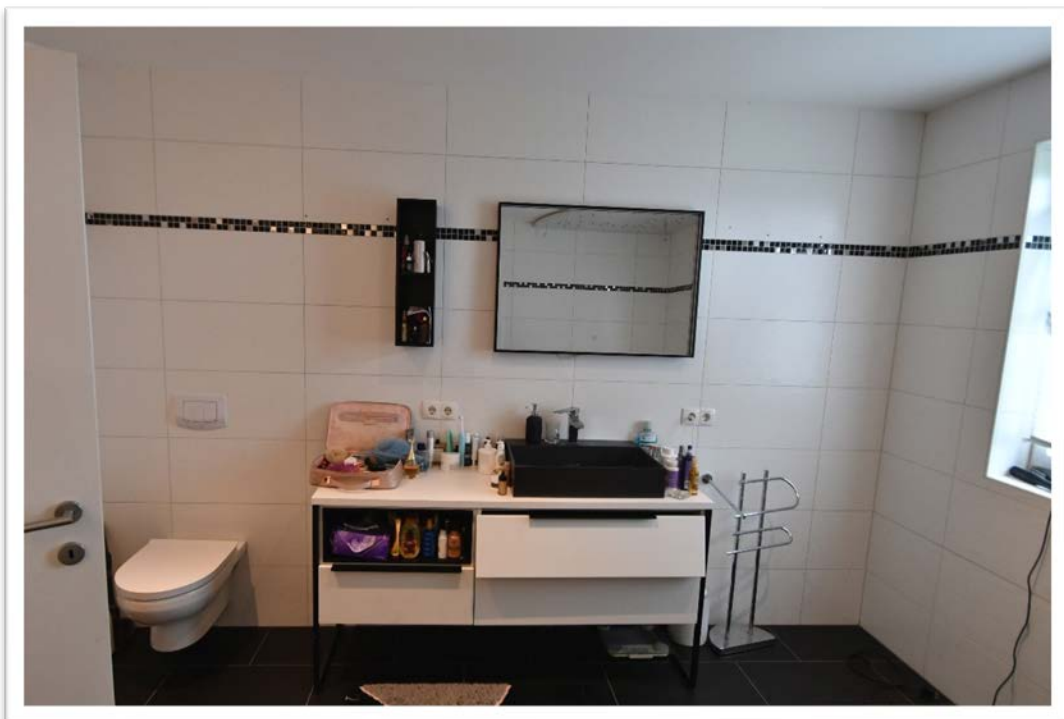


Abstellraum:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	Untersicht des Stiegenaufganges (Holztreppe)



Badezimmer:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	bis an die Decke gefliest
	Decke:	gespachtelt
	Einbauten:	eine Dusche, ein Klosett, ein Handwaschbecken und eine Whirlpool-Badewanne
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank, der Preis des Zubehörs betrug ca. € 3.000,00 bis € 4.000,00, eine Schublade des Unterbauschrankes ist defekt

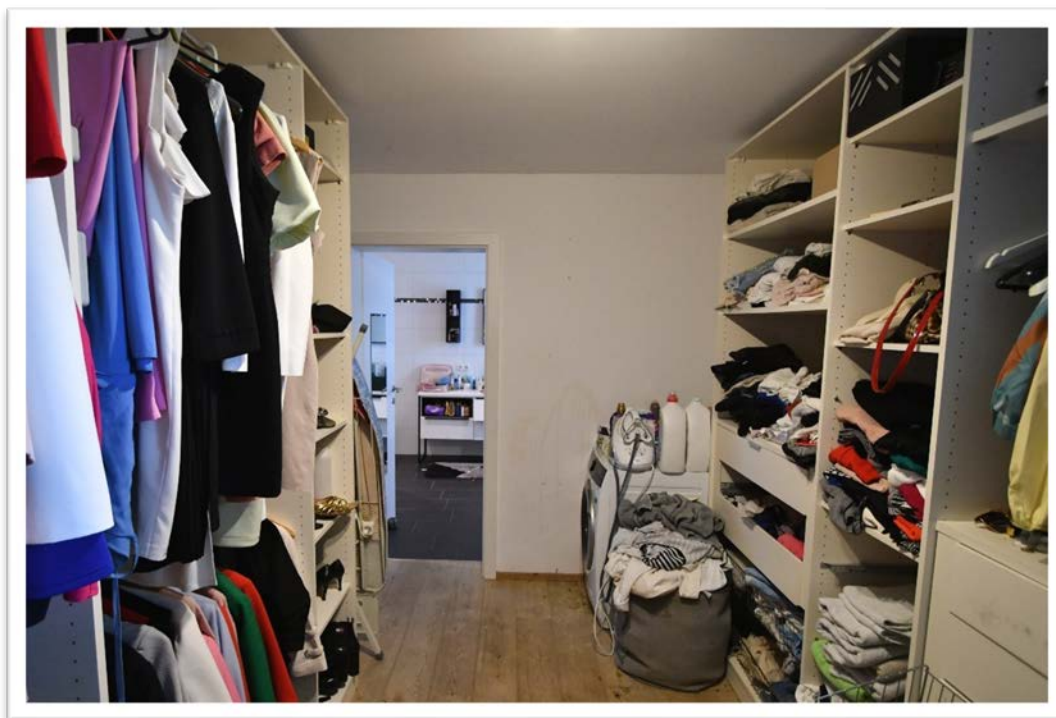




Schrankraum:

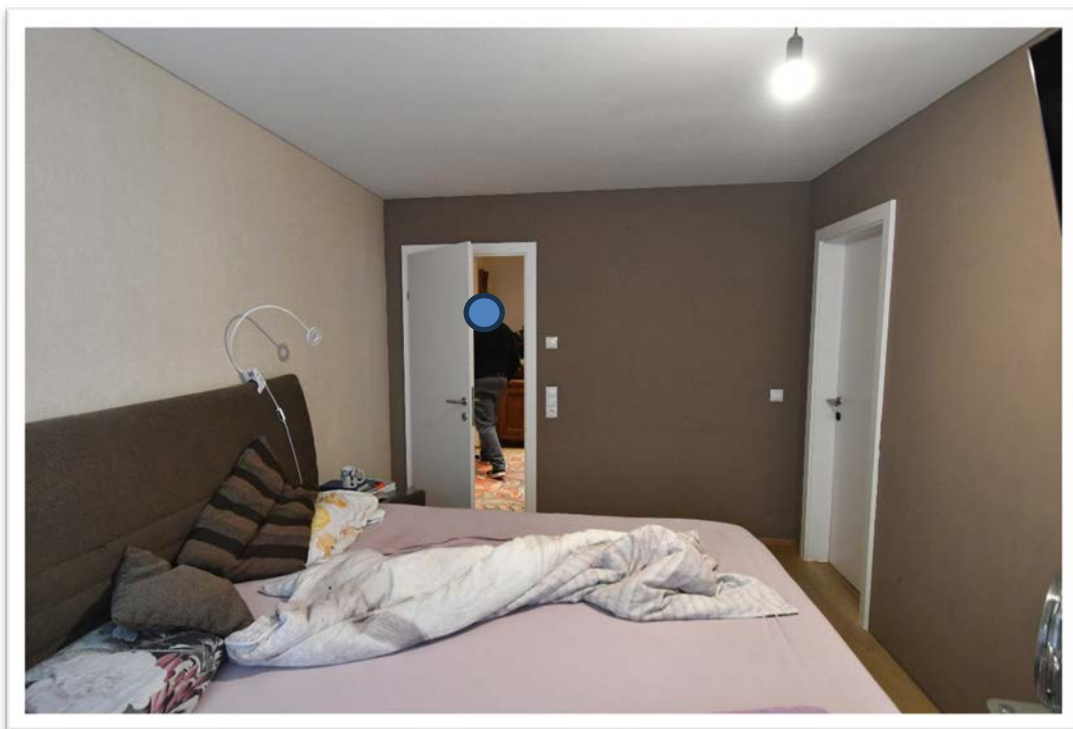
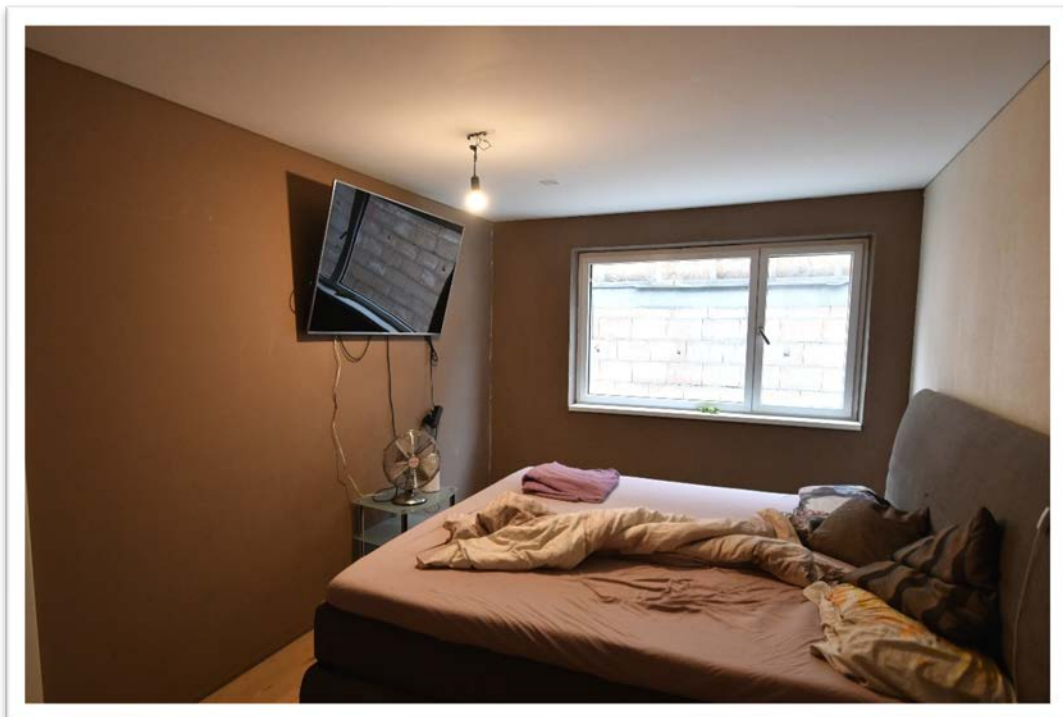
Bodenbelag:	Parkett
Wände:	gespachtelt
Decke:	gespachtelt

Im Raum ist der Anschluss für die Waschmaschine gegeben.



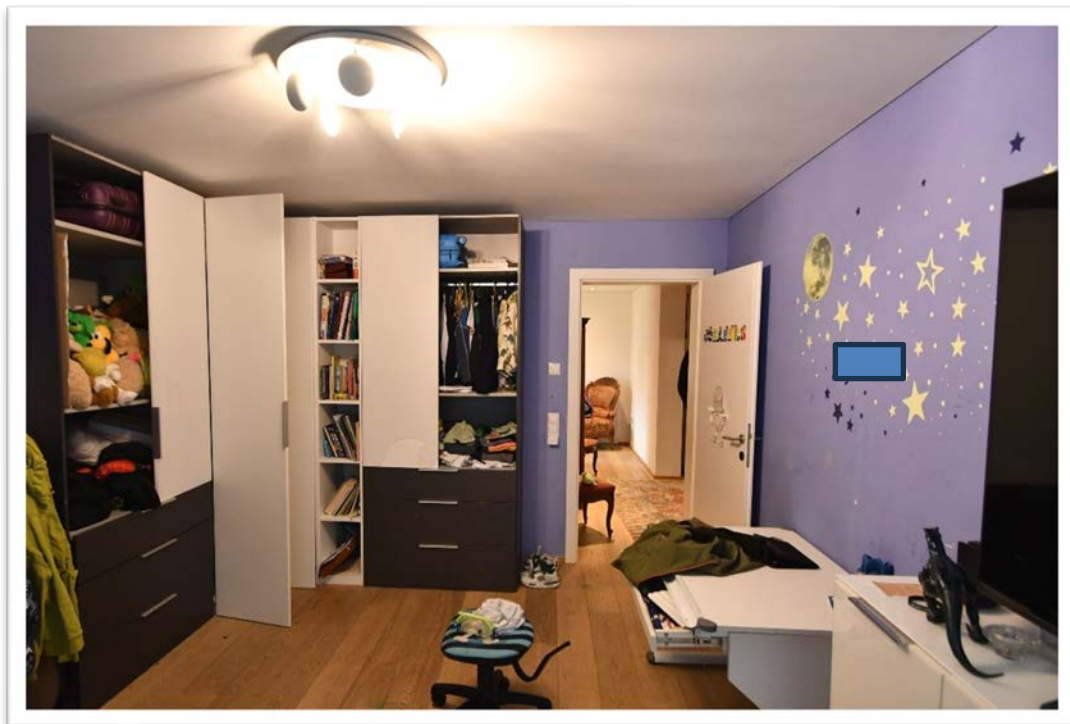
Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
Wände: teilweise gespachtelt, teilweise tapeziert
Decke: gespachtelt

Schaden: in einer Raumecke sind eingetrocknete Wasserspuren ersichtlich



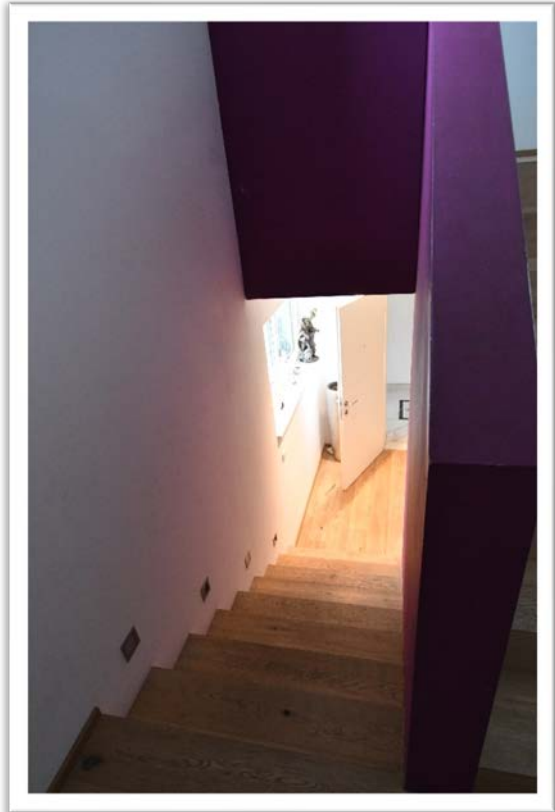


Schlafzimmer:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt





Der Stiegenaufgang in das Dachgeschoss ist als Holzkonstruktion ausgeführt.



Wohnung Top A3, Dachgeschoss

Kochen/Essen/Wohnen:

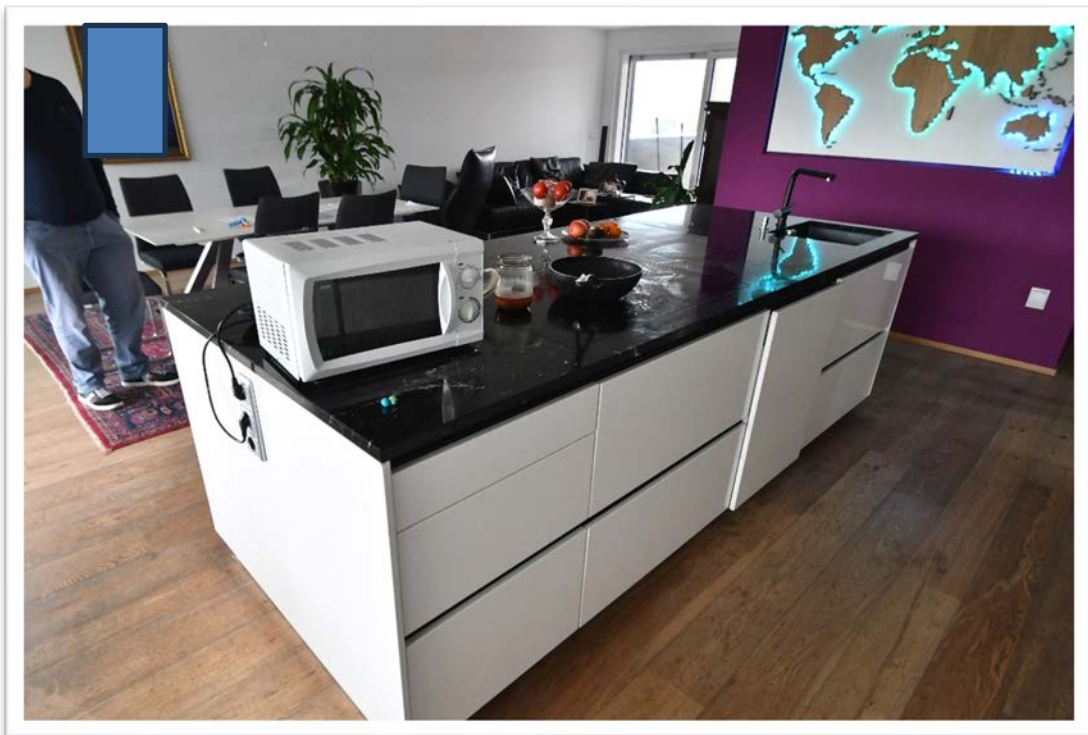
Bodenbelag:	Parkett
Wände:	gespachtelt
Decke:	gespachtelt

Zubehör: eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Induktionskochfeld Marke AEG, Dunstabzug Marke AEG, Backrohr Marke AEG, integrierte Kaffeemaschine Marke AEG, Geschirrspüler Marke Amica, Kühlschrank mit Kellerfach Marke AEG, Arbeitsfläche aus Stein, die Länge der Küche inklusive Kochinsel beträgt ca. 6,80 m, eine Küchenschublade ist defekt, die Anschaffungskosten betrugen ca. € 30.000,00.

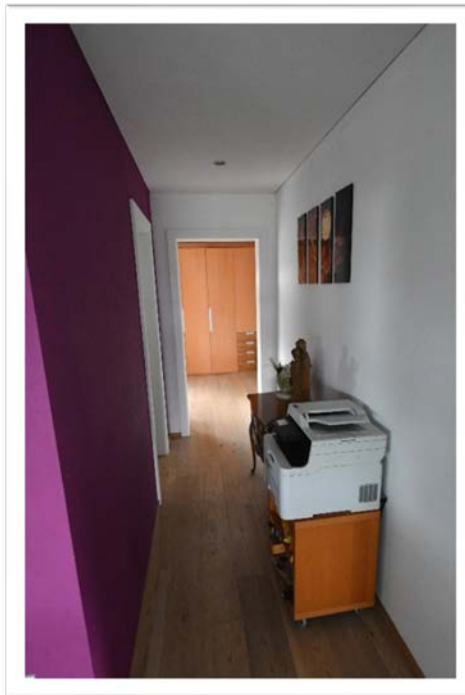
Vom Zimmer sind Ausgänge auf zwei Terrassen (Süd- und Nordseite) gegeben.





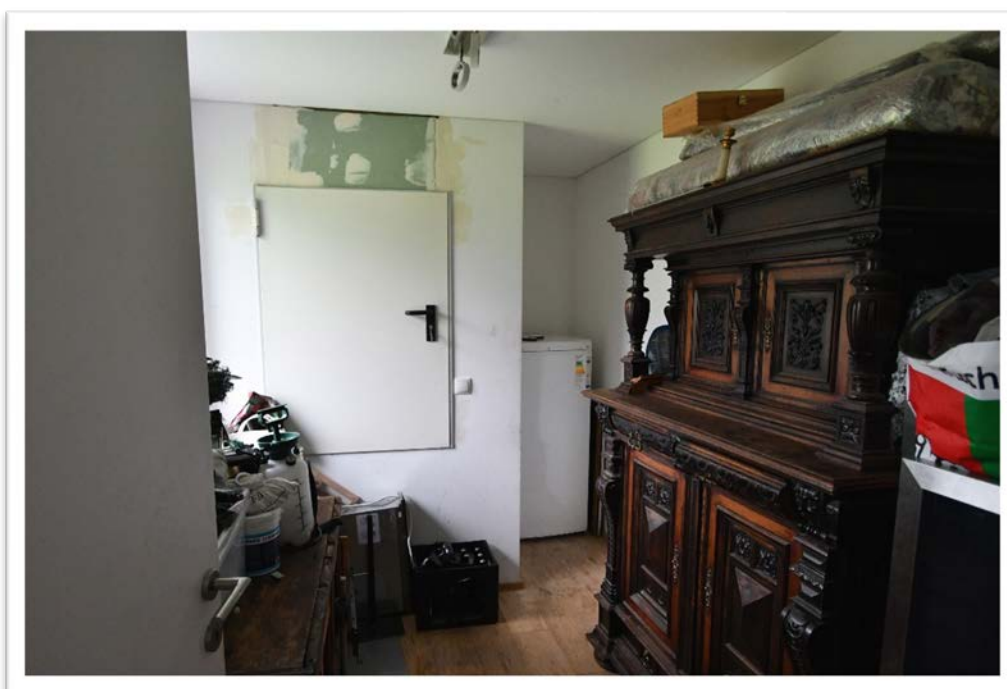


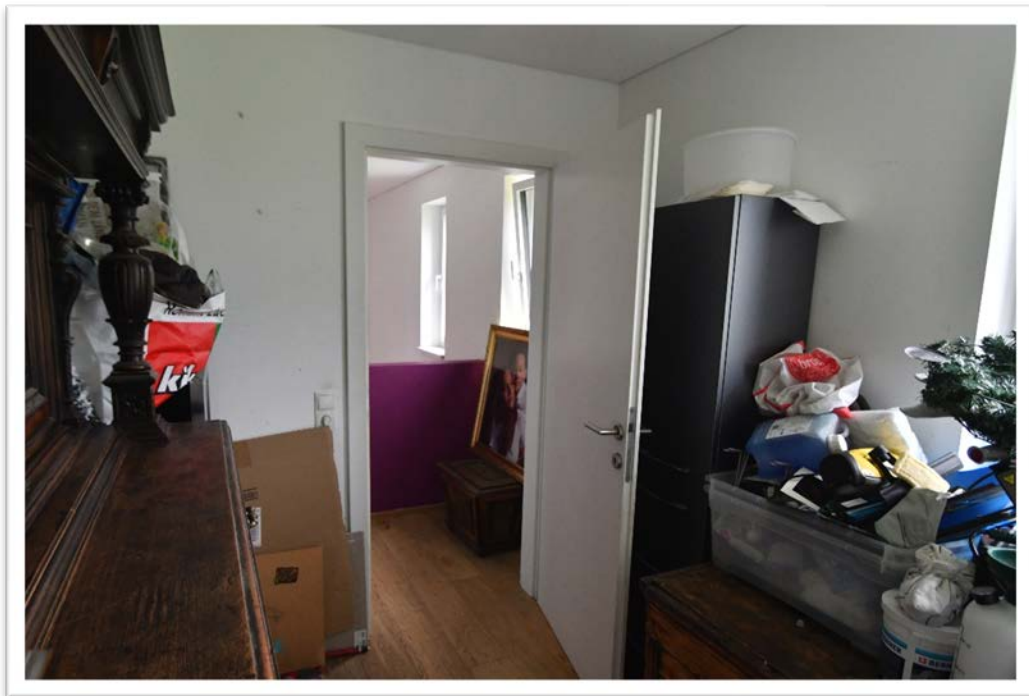




Abstellraum:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt
Schaden:	die Spachtel-/Malerarbeiten einer Wand wurden nicht fertig gestellt	

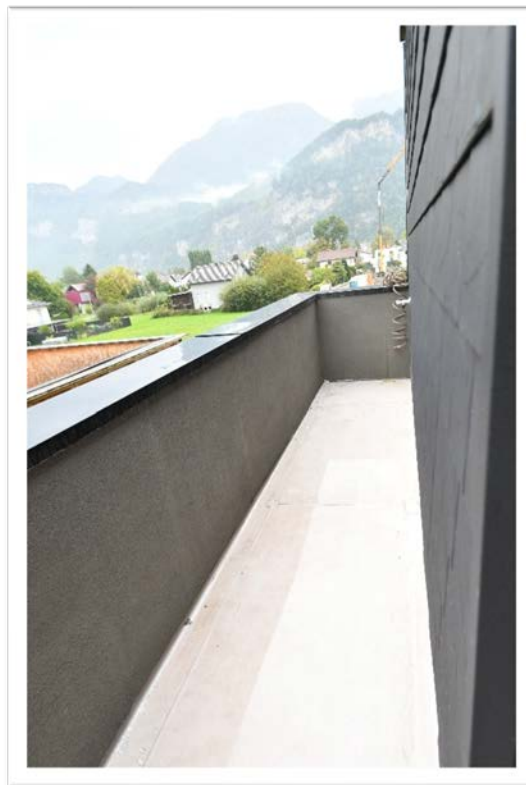
Im Abstellraum endet der Kleinlastenlift, welcher in das Erdgeschoss, in die Garage, führt.



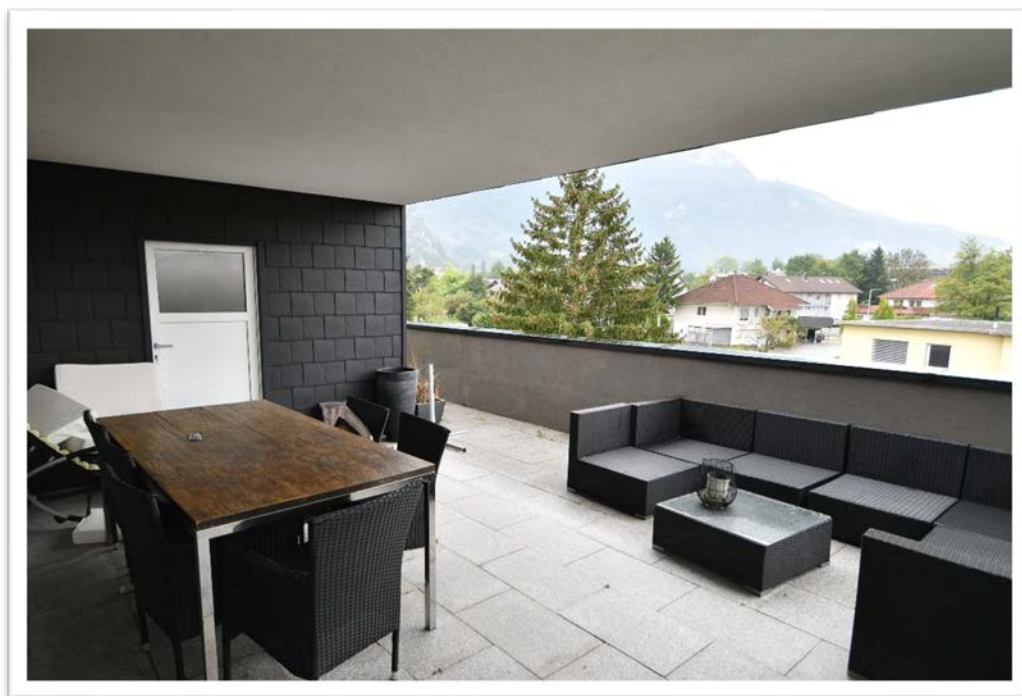


Terrasse Nord: Bodenbelag: Folienabdeckung ohne Bodenbelag (der Bodenbelag ist auf der Terrasse gelagert)



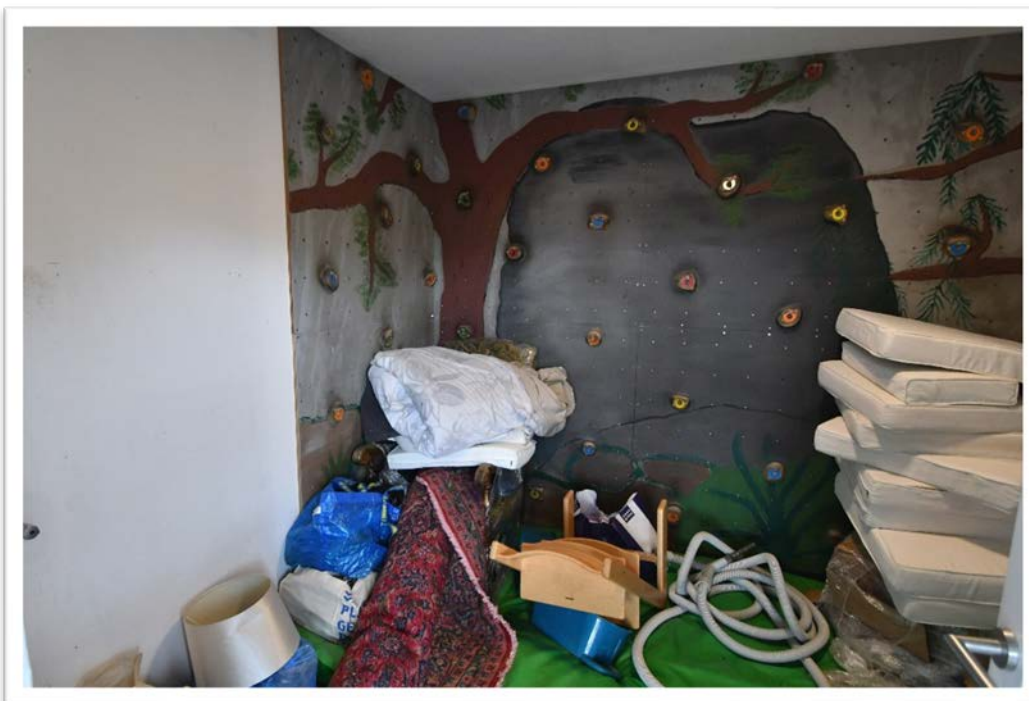


Terrasse Süd: Bodenbelag: Stein

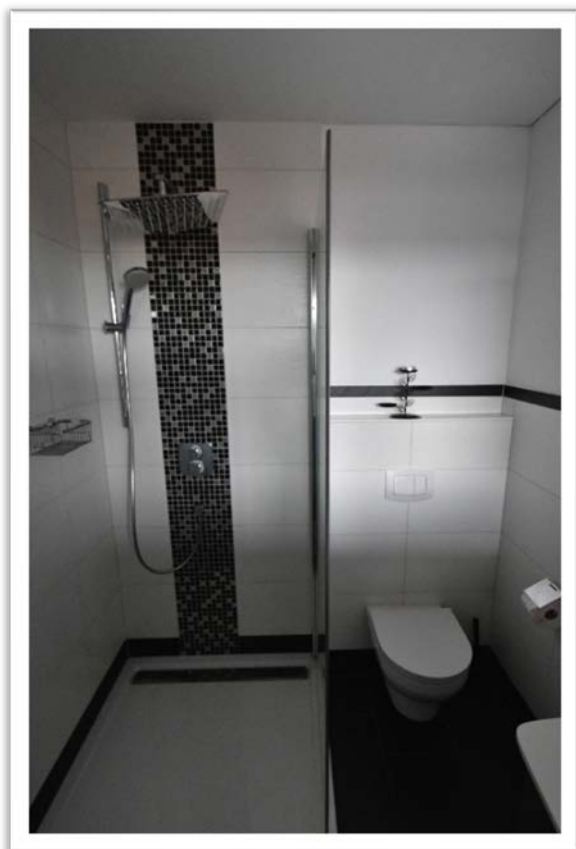




Abstellraum:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	gespachtelt
	Decke:	gespachtelt

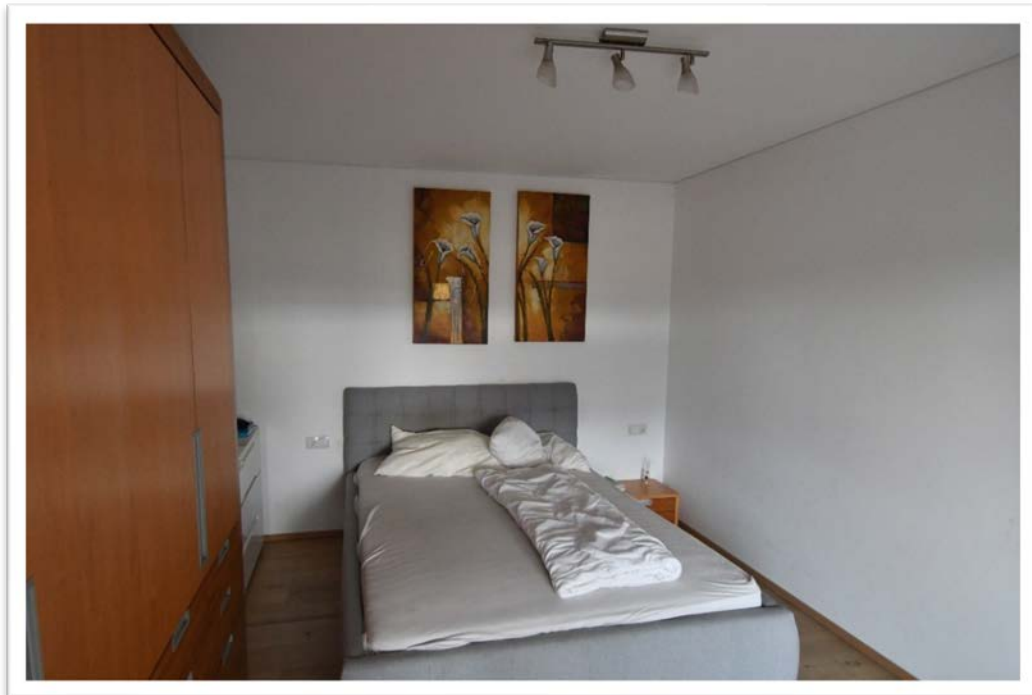


Badezimmer:	Bodenbelag:	gefliest
	Wände:	bis ca. 1,40 m Höhe gefliest, im Bereich der Dusche bis an die Decke gefliest
	Decke:	gespachtelt
	Einbauten:	ein Klosett, eine Dusche und ein Handwaschbecken
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs lagen bei ca. € 1.500,00



Schlafzimmer: Bodenbelag: Parkett
Wände: gespachtelt
Decke: gespachtelt

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf die nordseitige Terrasse gegeben.



Haus B Bartholomäus-Schnell-Weg 10a

Beim gesamten Haus B sind alle 5 Wohnungseigentumseinheiten im Innenbereich, alle Allgemeinflächen im Innenbereich sowie die gesamte Fassade inkl. Dach und der Außenbereich fertig zu stellen.

Die nachfolgend angeführten Fertigstellungsarbeiten können lediglich als Darstellung und nicht als vollständig angesehen werden, da z. B. bei Fertigstellungsarbeiten ggf. weitere unvorhersehbare zusätzliche Arbeiten durchzuführen sind, ein Wasserschaden im Erdgeschoss gegeben war der nicht saniert wurde, auf den Balkonen im Obergeschoss und Dachgeschoss stehendes Wasser ersichtlich war und die Ursache nicht festgestellt werden konnte etc.: Außenfassade und Dach inkl. Isolierung und Spenglerarbeiten, Balkonbrüstungen/-bodenbeläge inkl. Balkontrennwände im Obergeschoss, Türen- und Fenstereinfassungen inkl. Fensterbänke innen, Außenbeschattungen, Außenanlagen mit Zugangswege, Kinderspielplatz und Terrasse mit Kellerraum der Wohnung im Erdgeschoss, Komplettierung der Heizanlage inkl. der fehlenden Wärmepumpe, Sanitärgeräte/-anlagen, Elektroinstallationen inkl. Schalter-/Dosenkomplettierung, Boden-/Wand-/Deckenbeläge inkl. Verlegung sowie Fußbodenleisten sowie Komplettierung der Wände im Erdgeschoss (Wasserschaden), Innentüren und Wohnungseingangstüren, Türen-/Fenstereinfassungen inkl. Fensterbänke außen, Allgemeinflächen im Haus inkl. Gang-/Kellerflächen und Stiegenhaus, Einbau des Zubehöres in den Wohnungen (Einbauküchen mit Elektrogeräten) etc.

Außenfassade: Tonziegelsteine, keine Isolierung angebracht, nicht verputzt, nicht gemalt, Holzgeländer im Ober- und Dachgeschoss ohne Innen- und Außenfassade

Dach: Flachdach, Dacheindeckung nicht ersichtlich, teilweise ein Giebeldach (im Bereich des Stiegenhauses), keine Isolierung angebracht

Fenster: Kunststofffenster mit einer Dreischeiben-Isolierverglasung

Beschattung: keine Außenbeschattung angebracht, es fehlen die Jalousien bzw. Rollläden



Erdgeschoss

Eingang/Gang/Nebenräume, Allgemeinflächen:

Bodenbelag: Betonestrich

Wände: teilweise Beton schalrein, teilweise verputzt, teilweise Rigipsplatten nicht gespachtelt, teilweise wegen eines Wasserschadens in einer Höhe von ca. 0,50 m bis ca. 1 m vom Boden entfernt wurden

Decke: Steinwollplatten





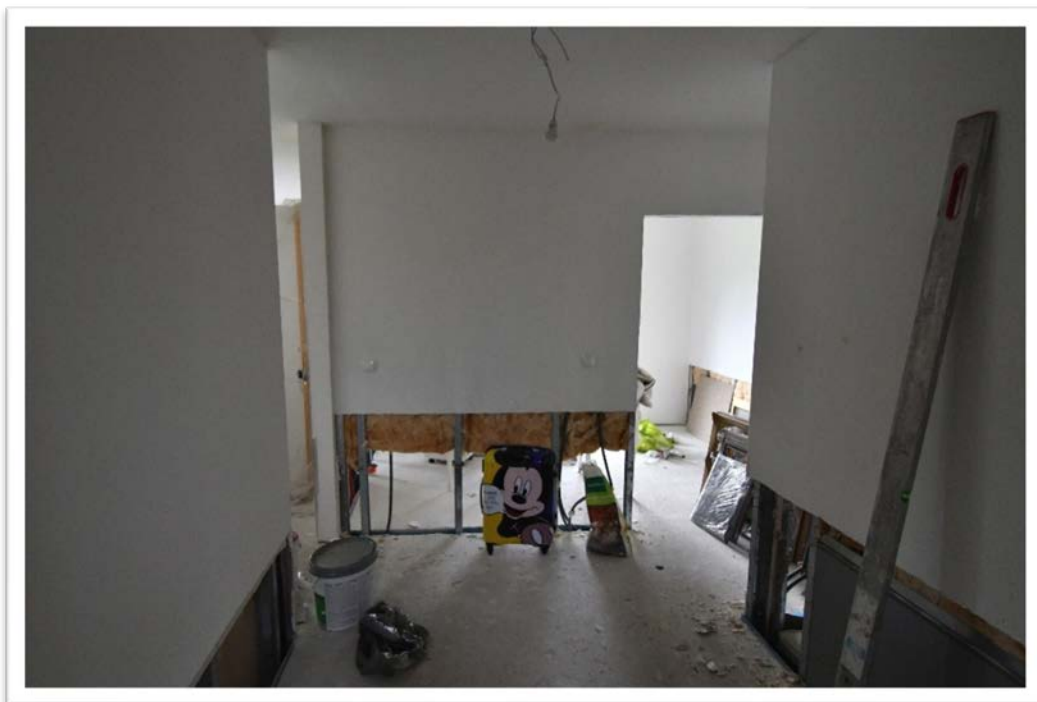




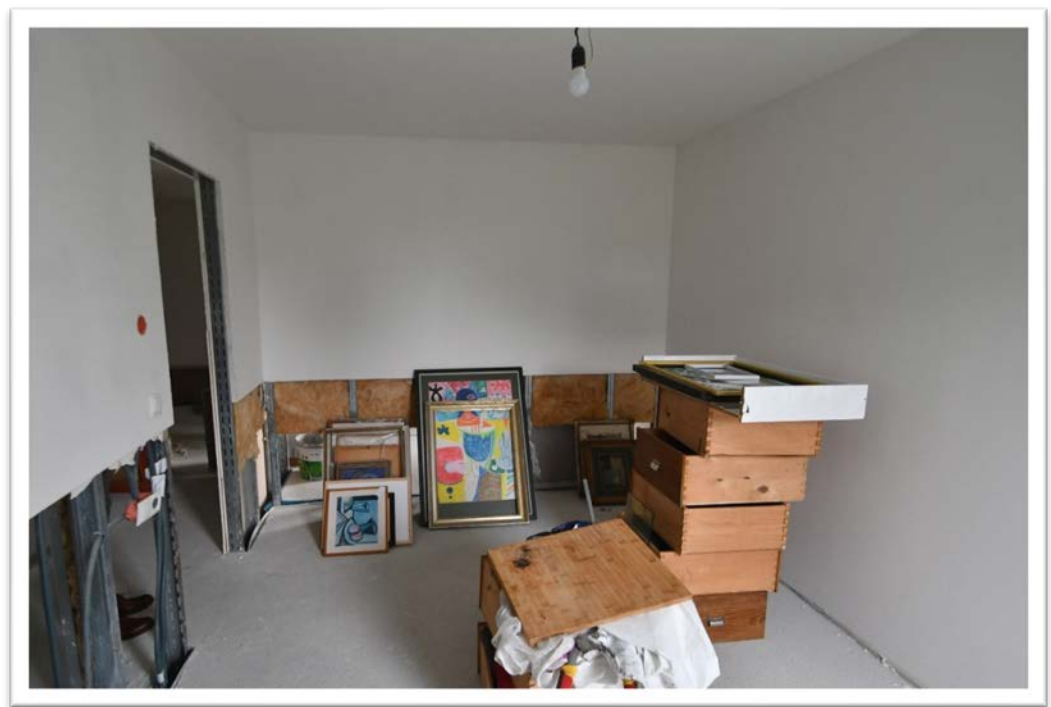


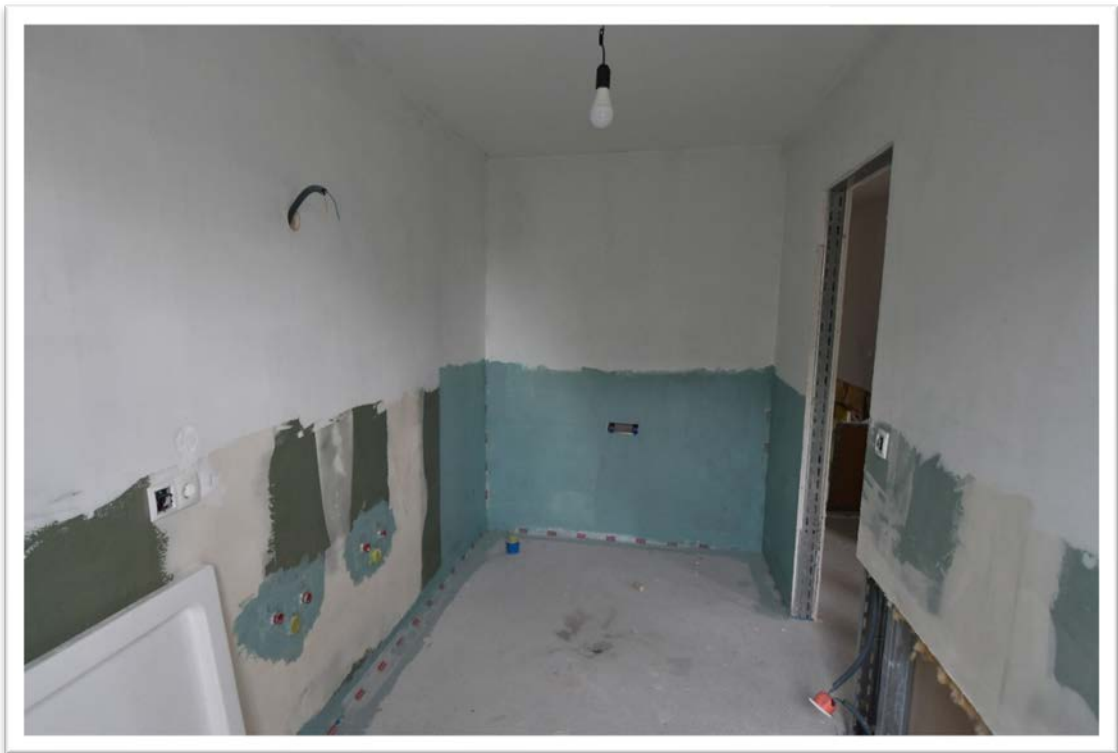
Wohnung Top B1, Erdgeschoss

Wohnung:	Bodenbelag:	Betonestrich
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise Rigipsplatten gespachtelt, teilweise wurden aufgrund des Wasserschadens vom Boden in einer Höhe von ca. 0,50 m bis ca. 1 m die Rigipsplatten entfernt gespachtelt
	Decke:	
	Zubehör:	Bei dem in der Wohnung Top B1 vorgefundenen Zubehör handelt es sich um eine Einbauküche, welche verpackt in der Wohnung gelagert ist und nicht montiert wurde. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.





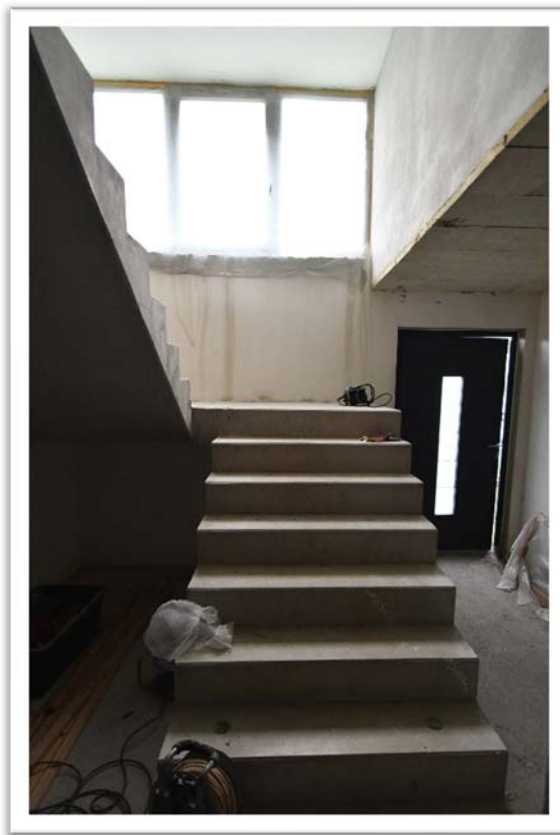








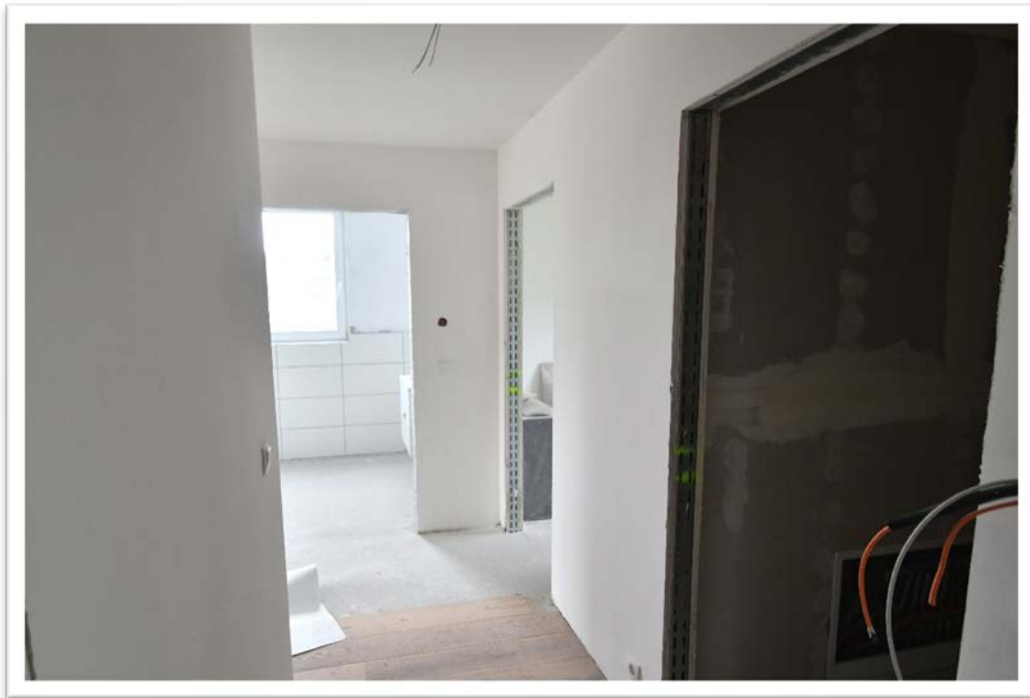
Der Stiegenaufgang in das Obergeschoss ist als Betontreppe ausgeführt.



Wohnung Top B2, Obergeschoss

Wohnung:	Bodenbelag:	größtenteils Betonestrich, teilweise Parkett
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise Rigipsplatten gespachtelt, teilweise nicht gespachtelt, teilweise gefliest
	Decke:	gespachtelt
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank im Badezimmer

In der Wohnung Top B2 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten gelagert, nicht vollständig ausgepackt und nicht eingebaut. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.





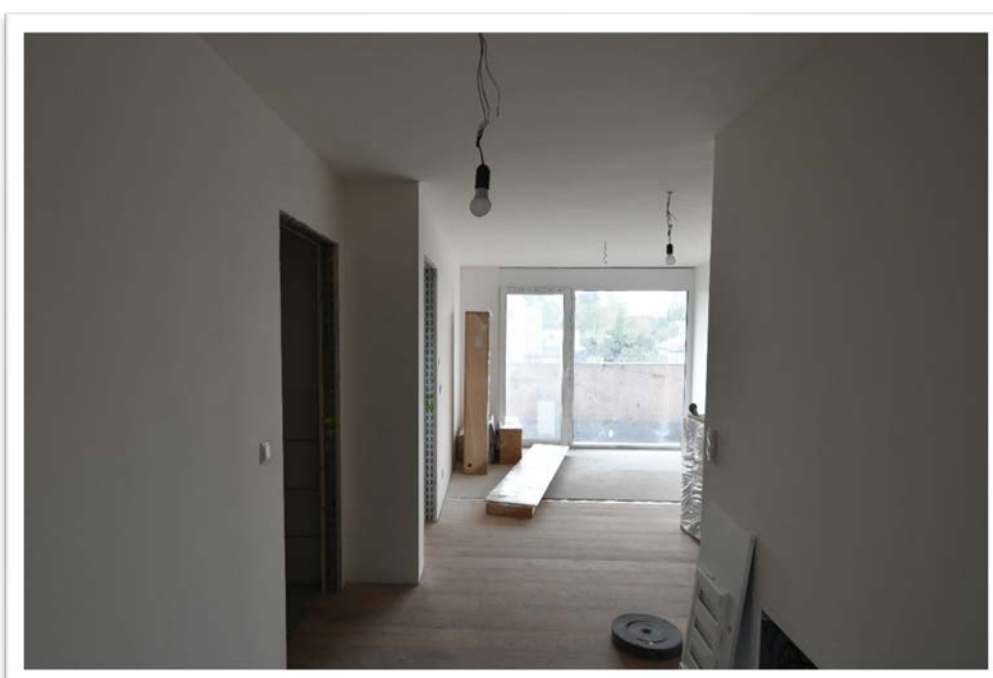






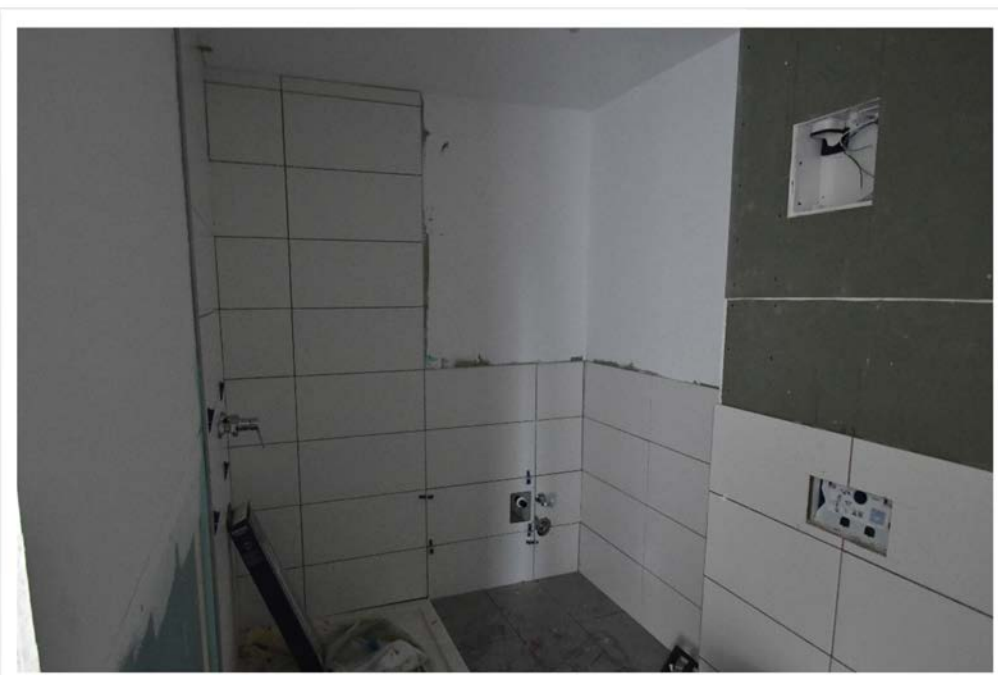
Wohnung Top B3, Obergeschoss

Wohnung:	Bodenbelag:	teilweise Betonestrich, teilweise Parkett
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise Rigipsplatten gespachtelt, teilweise nicht gespachtelt, teilweise gefliest
	Decke:	gespachtelt
	Zubehör:	In der Wohnung Top B3 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten noch verpackt gelagert. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.









Wohnung Top B4, Obergeschoss

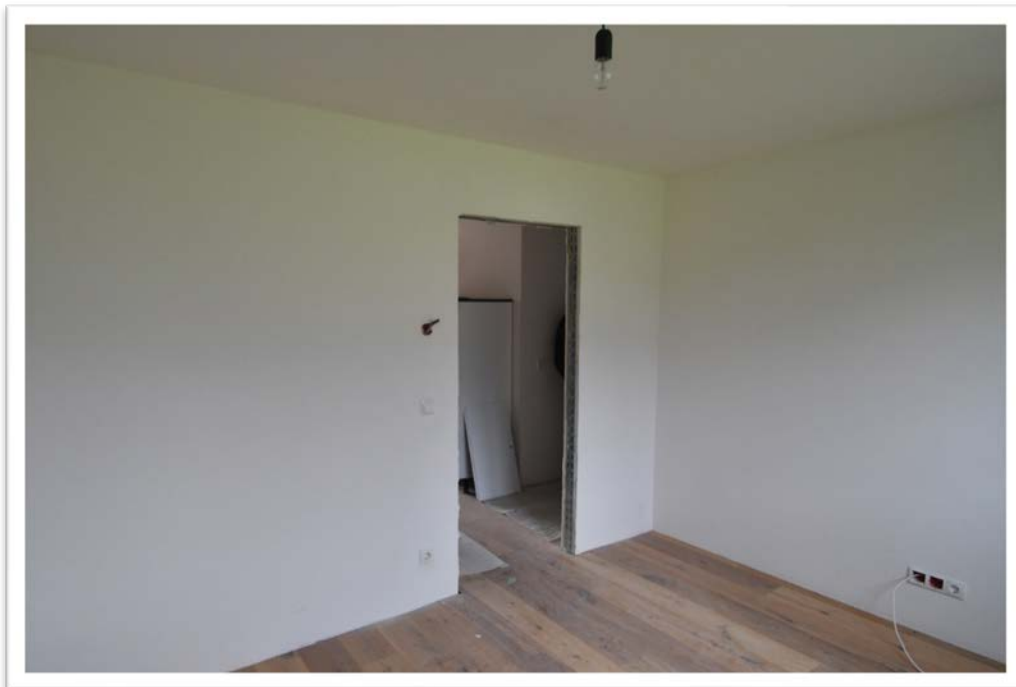
Wohnung:	Bodenbelag:	teilweise Betonestrich, teilweise Parkett
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise Rigipsplatten gespachtelt, teilweise nicht gespachtelt, teilweise gefliest
	Decke:	gespachtelt
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank im Badezimmer In der Wohnung Top B4 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten gegeben, welche nicht vollständig und ohne Elektrogeräte montiert ist. Seitens der verpflichteten Partei wird die Vollständigkeit in Bezug auf die Elektrogeräte angezweifelt.



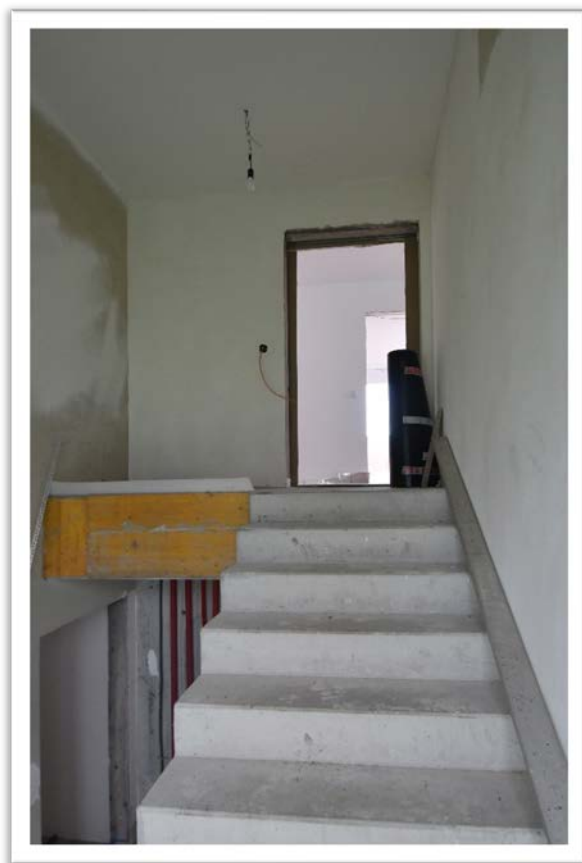








Der Stiegenaufgang in das Dachgeschoss ist als Betontreppe ausgeführt, es fehlen die Boden-, Wand- und Deckenbeläge und das Geländer.



Wohnung Top B5, Dachgeschoss

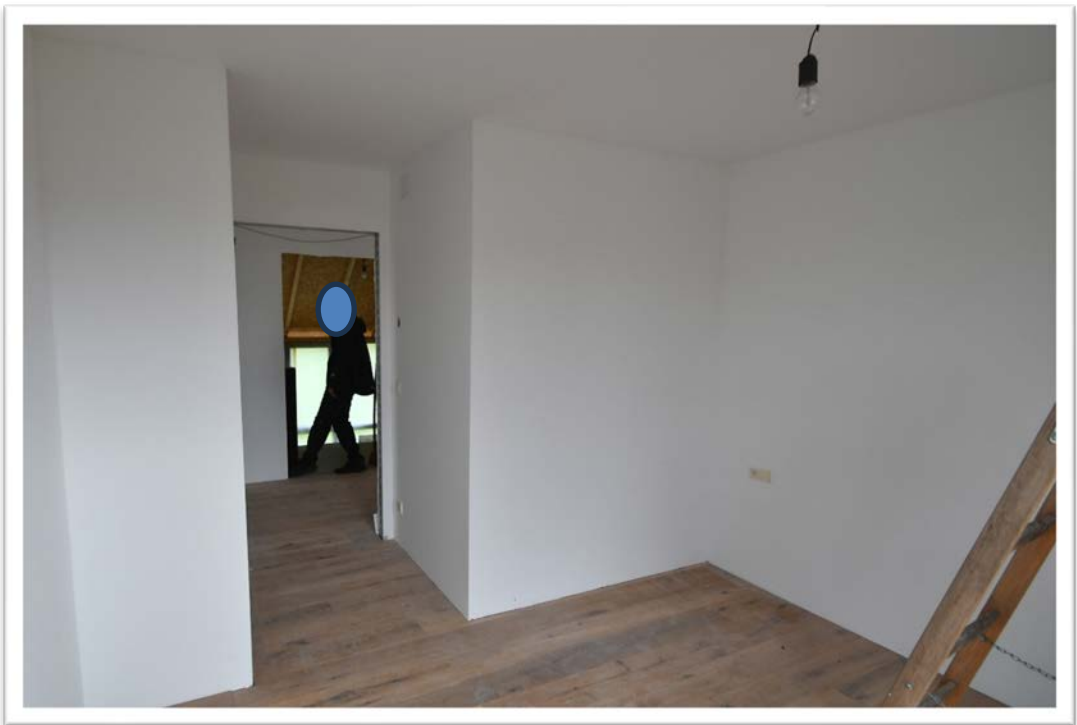
Wohnung:	Bodenbelag:	teilweise Betonestrich, teilweise Parkett
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise Rigipsplatten gespachtelt, teilweise nicht gespachtelt, teilweise gefliest
	Decke:	gespachtelt
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank im Badezimmer In der Wohnung Top B5 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten gegeben, welche nicht vollständig und ohne Elektrogeräte montiert ist. Die Vollständigkeit der Küche wird von der verpflichteten Partei in Bezug auf die Elektrogeräte angezweifelt.

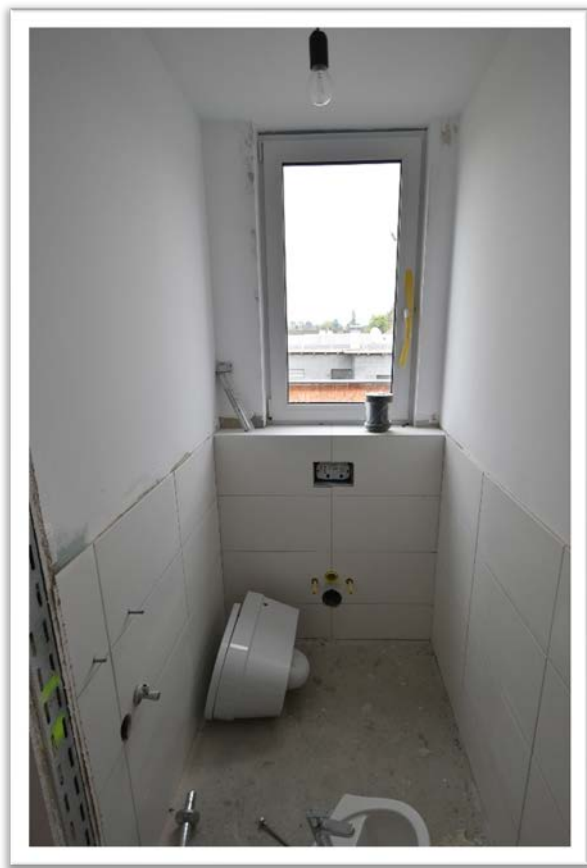




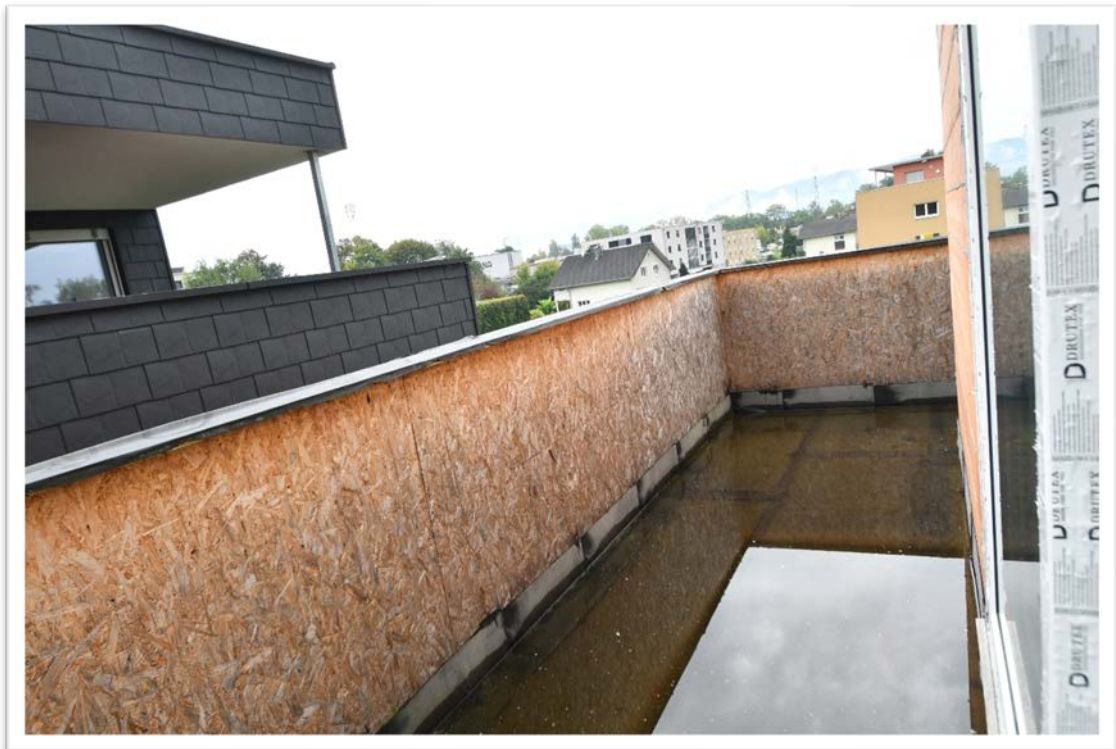
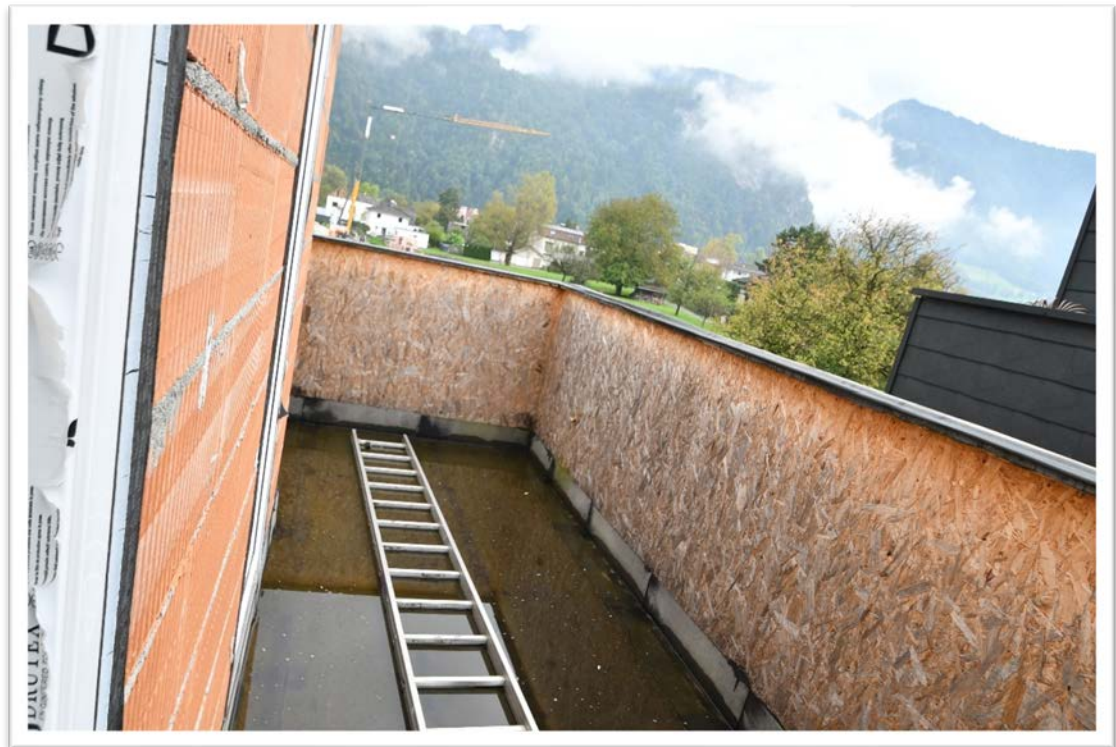


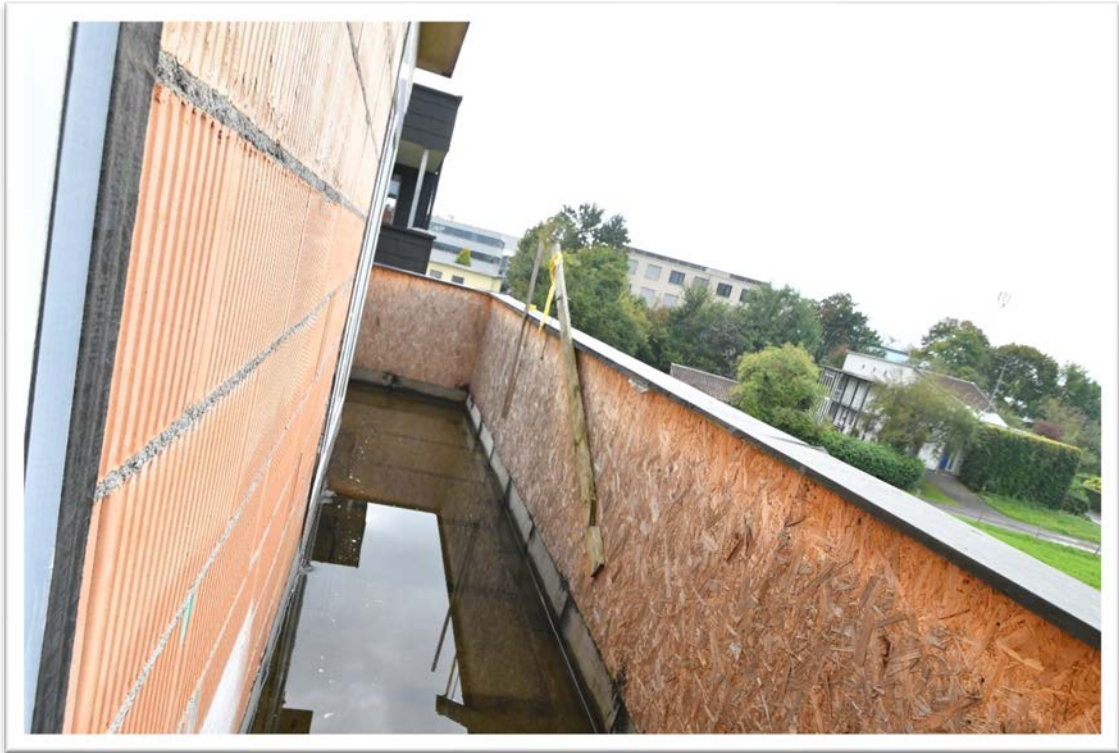














4.2.1. Außenanlagen

Als Außenanlagen sind teilweise Zugangswege und Parkflächen gegeben, welche mit Betonsteinen befestigt sind. Ebenso ist an der Südwestseite ein kleines Bauwerk errichtet, das im Bauakt nicht ersichtlich ist (Schopf, wird als Müllstation verwendet). Die Betonsteine der Außenanlagen weisen massive Setzungen auf und die Anschlüsse der Außenanlagen an das Haus A sind nicht fertiggestellt. Die Kfz-Stellplätze Top AP5, Top AP6, Top AP 7, Top AP8 und Top AP9 sowie die Außenanlagen zum und um das Haus B sind nicht errichtet.

4.2.2. Heizung / Warmwasser

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung im Haus A erfolgt über eine Wärmepumpe, welche als Luftwärmepumpe mit Erdflächenkollektoren ausgeführt ist. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme ist im Haus A über die Wärmepumpe ebenfalls eine Kühlfunktion gegeben. Die Wärme- bzw. Kühlverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung. In der Wohnungseigentumseinheit Top S (Geschäftsräumlichkeit) im Haus A sind zwei zusätzliche Kühlgeräte eingebaut. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung des Hauses B ist als Luftwärmepumpe geplant, jedoch nicht fertiggestellt. Die Wärmeverteilung im Haus B erfolgt über eine Fußbodenheizung.

4.2.3. Energieausweis

Gem. dem vorliegenden Energieausweis Nr. 60658-1 für das Haus A liegt der Heizwärmebedarf bei 38 kWh/m²a und wird in der Kategorie „B“ angeführt. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis zum 06.07.2026 und ist von der Firma Bau Summer GmbH erstellt.

Für das Haus B konnte kein Energieausweis eingesehen werden.

4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten und Planunterlagen

Die nachfolgenden Auszüge der Flächenaufstellungen und die Planunterlagen wurden dem Nutzwertgutachten von Herrn BM Ing. Thomas Mathis entnommen, welches unter der Tagebuchzahl 3455/2024 in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Dornbirn zur Begründung des vorläufigen Wohnungseigentums abgelegt ist.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top A1 handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der Nordseite des Hauses A. Der Gartenanteil befindet sich an der Westseite. Entgegen den genehmigten Planunterlagen des Bauaktes und den Planunterlagen des Nutzwertgutachtens wurden die Nutzungen der Räume „Büro“ und „Bad“ getauscht und im Garten eine Terrasse errichtet.

A1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Gang	Erdgeschoss	5,11	
Büro	Erdgeschoss	10,73	
Wohnen/Essen/Kochen	Erdgeschoss	34,43	
Zimmer	Erdgeschoss	12,83	
Bad	Erdgeschoss	9,83	72,93
Zubehör			
Grundanteil	Erdgeschoss	56,20	56,20

Nutzfläche: 72,93 m²

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top A2 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung (gem. Nutzwertgutachten und genehmigten Planunterlagen), welche sich über das Erdgeschoss (Gebäude-westseite) und einen Raum im Obergeschoss an der Gebäudesüdseite des Hauses A erstreckt. Entgegen den genehmigten Planunterlagen des Bauaktes und dem Nutzwertgutachten wurde das Zimmer im Obergeschoss in zwei Zimmer und einen Gang unterteilt, wobei ein Zimmer innenliegend ist und über keine Be-/Entlüftung und keine natürliche Belichtung verfügt. Der Gartenanteil im Erdgeschoss ist nach Westen ausgerichtet. Entgegen dem Nutzwertgutachten und den Planunterlagen des Bauaktes wurde im Garten eine Terrasse errichtet.

A2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnen/Essen/Kochen	Erdgeschoss	31,36	
Bad	Erdgeschoss	7,14	
Podest	Obergeschoss	1,63	
Zimmer	Erdgeschoss	29,34	69,47
Zubehör			
Grundanteil	Erdgeschoss	68,50	68,50

Nutzfläche: 69,47 m²

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top A3 handelt es sich um eine Fünf-Zimmer-Wohnung, welche sich über das Obergeschoss (Nordseite) und das gesamte Dachgeschoss des Hauses A erstreckt. Die Wohnung verfügt im Dachgeschoss an der Südseite und an der Nordseite über jeweils eine Terrasse sowie einen Abstellraum auf der südseitigen Terrasse, welcher im Nutzwertgutachten nicht eigens angeführt ist.

A3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	Obergeschoss	25,20	
Bad	Obergeschoss	10,90	
Ankleide	Obergeschoss	12,35	
Zimmer	Obergeschoss	13,70	
Zimmer	Obergeschoss	17,03	
Wohnen/Essen/Kochen	Dachgeschoss	57,19	
Speis	Dachgeschoss	6,61	
WC	Dachgeschoss	4,91	
Zimmer	Dachgeschoss	13,40	161,29
Zuschläge			
Terrasse überdacht	Dachgeschoss	26,90	
Terrasse	Dachgeschoss	16,80	
Terrasse überdacht	Dachgeschoss	21,20	
Terrasse	Dachgeschoss	12,60	77,50

Nutzfläche: 161,29 m²

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top S handelt es sich um eine Geschäftsräumlichkeit mit zwei Zimmern im Obergeschoss des Hauses A an der Gebäudewestseite.

S

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Studio	Obergeschoss	24,83	
Zimmer	Obergeschoss	11,62	
WC	Obergeschoss	4,50	40,95

Nutzfläche: 40,95 m²

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B1 handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung im Haus B an der Gebäudewestseite. Gemäß Nutzwertgutachten sind an der Gebäudewestseite des Hauses B ein Gartenanteil, eine Terrasse sowie ein Kellerraum zugeordnet.

B1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Garderobe/Gang	Erdgeschoss	9,88	
Kochen/Essen/Wohnen	Erdgeschoss	32,63	
Zimmer	Erdgeschoss	10,15	
Zimmer	Erdgeschoss	13,34	
WC	Erdgeschoss	2,76	
Bad	Erdgeschoss	8,93	
AR	Erdgeschoss	2,47	80,16
Zuschläge			
Terrasse überdacht	Erdgeschoss	19,20	
Keller	Erdgeschoss	6,40	25,60
Zubehör			
Grundanteil	Erdgeschoss	65,00	65,00

Nutzfläche: 80,16 m²

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B2 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung an der Gebäudenordseite im Obergeschoss des Hauses B. Die Wohnung verfügt gem. Nutzwertgutachten an der Westseite im Obergeschoss über einen Balkon sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

B2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Garderobe	Obergeschoss	7,50	
Kochen/Essen/Wohnen	Obergeschoss	20,73	
Bad	Obergeschoss	6,87	
Zimmer	Obergeschoss	11,90	
AR	Obergeschoss	3,81	50,81
Zuschläge			
Balkon überdacht	Obergeschoss	7,80	7,80
Zubehör			
Keller	Erdgeschoss	4,94	4,94

Nutzfläche: 50,81 m²

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B3 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung im Haus B an der Gebäudewestseite. Die Wohnung verfügt gem. Nutzwertgutachten im Obergeschoss über einen Balkon sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

B3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Garderobe	Obergeschoss	5,42	
Bad	Obergeschoss	5,76	
Kochen/Essen/Wohnen	Obergeschoss	19,44	
Zimmer	Obergeschoss	9,50	40,12
Zuschläge			
Balkon überdacht	Obergeschoss	10,55	10,55
Zubehör			
Keller	Erdgeschoss	5,92	5,92
Nutzfläche: 40,12 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B4 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung an der Südseite des Hauses B. Die Wohnung verfügt gem. Nutzwertgutachten über einen Balkon im Obergeschoss sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

B4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Garderobe	Obergeschoss	7,50	
AR	Obergeschoss	3,81	
Zimmer	Obergeschoss	11,90	
Bad	Obergeschoss	6,87	
Kochen/Essen/Wohnen	Obergeschoss	20,73	50,81
Zuschläge			
Balkon überdacht	Obergeschoss	7,80	7,80
Zubehör			
Keller	Erdgeschoss	6,88	6,88
Nutzfläche: 50,81 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B5 handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung, welche sich über das ganze Dachgeschoss des Hauses B erstreckt. Die Wohnung verfügt im Dachgeschoss über eine Terrasse sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

B5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Garderobe	Dachgeschoss	7,68	
Kochen/Essen/Wohnen	Dachgeschoss	30,70	
AR	Dachgeschoss	2,15	
Zimmer	Dachgeschoss	11,80	
Zimmer	Dachgeschoss	11,34	
WC	Dachgeschoss	2,13	
Bad	Dachgeschoss	9,20	75,00
Zuschläge			
Terrasse	Dachgeschoss	73,20	73,20
Zubehör			
Keller	Erdgeschoss	9,63	9,63
Nutzfläche: 75,00 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP1 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz in der Garage im Erdgeschoss des Hauses A.

AP1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz in Garage	Erdgeschoss	12,60	12,60
Nutzfläche: 12,60 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP2 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz in der Garage im Erdgeschoss des Hauses A.

AP2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz in Garage	Erdgeschoss	14,70	14,70
Nutzfläche: 14,70 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP3 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Carport, welcher direkt an das Haus A angebaut ist.

AP3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz überdacht	Erdgeschoss	12,25	12,25
Nutzfläche: 12,25 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP4 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Carport, welcher direkt an das Haus A angebaut ist. Die Wohnungseigentumseinheit verfügt gem. Nutzwertgutachten über einen Abstellraum, der direkt an Top AP4 angebaut ist.

AP4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz überdacht	Erdgeschoss	12,25	12,25
Zuschläge			
AR	Erdgeschoss	3,41	3,41
Nutzfläche: 12,25 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP5 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Freien, an der Grundstückssüdseite.

AP5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	18,00	18,00
Nutzfläche: 18,00 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP6 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Freien, an der Grundstückssüdseite.

AP6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,90	12,90
Nutzfläche: 12,90 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP7 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Freien, an der Grundstückssüdseite.

AP7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	15,70	15,70
Nutzfläche: 15,70 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP8 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Freien, an der Grundstückssüdseite.

AP8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50
Nutzfläche: 12,50 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

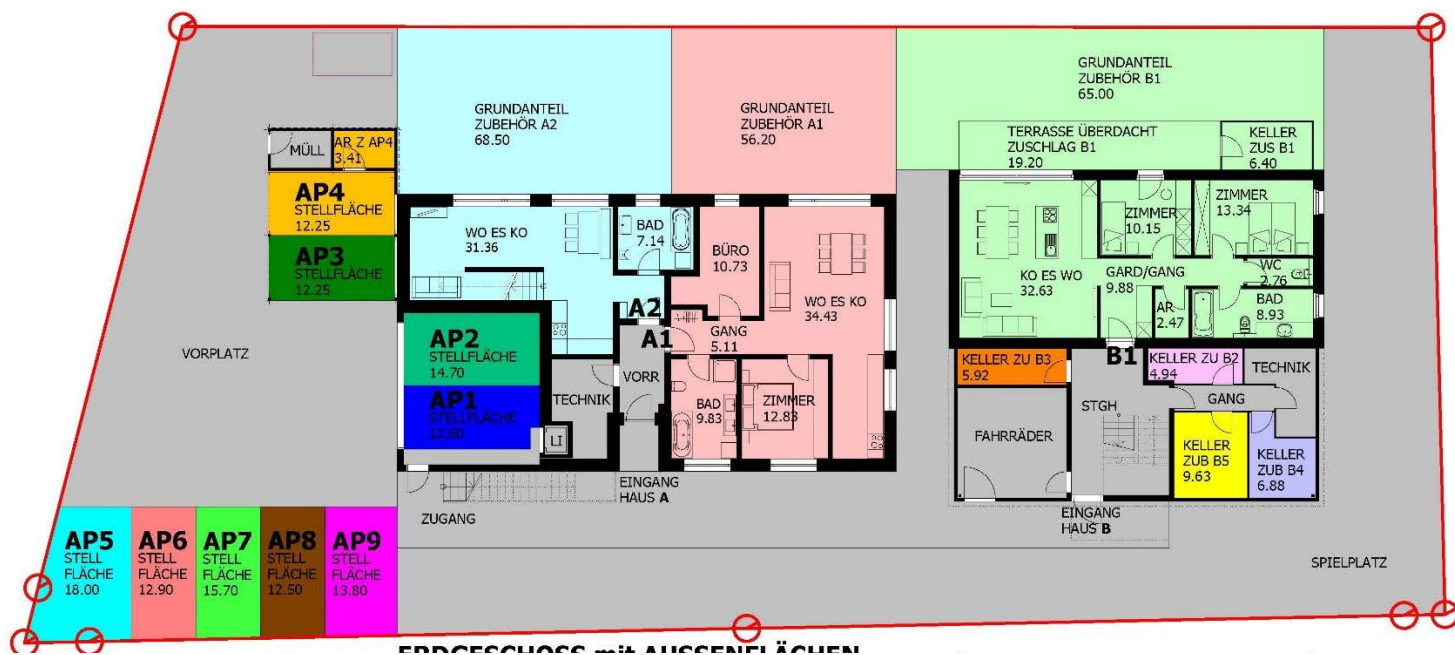
Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP9 handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Freien, an der Grundstückssüdseite.

AP9

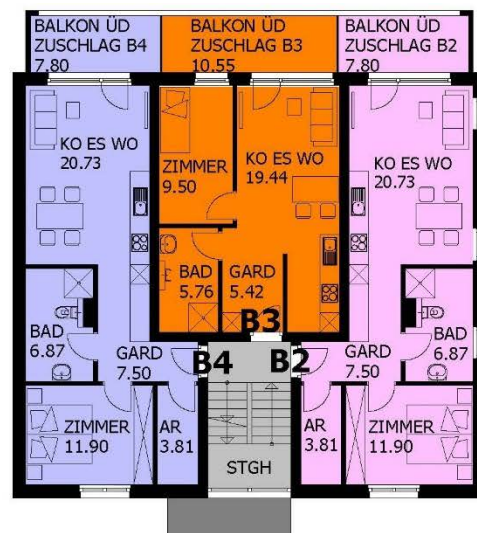
Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	13,80	13,80
Nutzfläche: 13,80 m²			

Quelle: Flächenaufstellung aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

Gebäudegrundrisse (nicht maßstabgetreu)



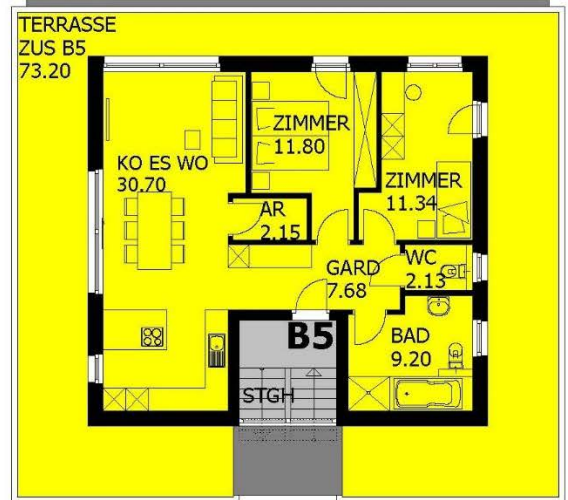
Quelle: Grundriss Erdgeschoss aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024



Quelle: Grundriss Obergeschoss aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024



DACHGESCHOSS



Quelle: Grundriss Dachgeschoss aus Nutzwertgutachten, BM Ing. Thomas Mathis, TZ 3455/2024

4.2.5. Zubehör

In den Wohnungseigentumseinheiten konnte nachfolgendes Zubehör festgestellt werden.

Haus A, Bartholomäus-Schnell-Weg 10

Beim im Haus A vorgefundenen Zubehör handelt es sich um industriell gefertigte Einbaumöbel, diese wurden in den Errichtungs-/Fertigungsjahren 2017/2018 eingebaut.

Wohnung Top A1, Erdgeschoss

Badezimmer: Handwaschbeckenunterbauschrank mit Seitenschrank und Spiegelschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs lagen bei ca. € 2.000,00

Kochen/Essen/Wohnen: eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke AEG, Backrohr Marke Progress, Kühlschrank Marke Progress, Dunstabzug Marke Progress, Geschirrspüler Marke Amica, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 5,30 m. Die Anschaffungskosten betrugen ca. € 5.000,00.

Das in der Wohnung Top A1 vorgefundene Zubehör wird in Anlehnung an „*Nutzungsdauerkatalog*“, Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich, Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, mit **€ 3.000,00** (Zeitwert von rd. 40 % der Anschaffungskosten) bewertet.

Wohnung Top A2, Erdgeschoss

Eingang/Kochen/Essen/Wohnen:

eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Glaskeramikkochfeld Marke nicht ersichtlich, Backrohr Marke Progress, Dunstabzug Marke Progress, Kühlschrank Marke Progress, Geschirrspüler Marke Progress, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 3,80 m. Die Anschaffungskosten betrugen ca. € 5.000,00.

Badezimmer:

ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs lagen bei ca. € 1.000,00

Das in der Wohnung Top A2 vorgefundene Zubehör wird in Anlehnung an „*Nutzungsdauerkatalog*“, Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich, Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, mit **€ 2.500,00** (Zeitwert von rd. 40 % der Anschaffungskosten) bewertet.

Geschäftsräumlichkeit Top S, Obergeschoss

Geschäftsräumlichkeit:

eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Induktionskochfeld Marke Bora Basic mit Dunstabzug, Backrohr Marke AEG, Geschirrspüler Marke Fors und ein Handwaschbecken, die Länge der Einbauküche beträgt ca. 4,50 m inklusive einer Granitarbeitsplatte. Der Neupreis der Küche beträgt ca. € 20.000,00, es handelte sich beim Ankauf um ein gebrauchtes Ausstellungsstück der Lieferfirma

Das in der Geschäftsräumlichkeit Top S vorgefundene Zubehör wird in Anlehnung an „*Nutzungsdauerkatalog*“, Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich, Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, insbesondere auf Grund des Umstandes des Ankaufes als gebrauchtes Ausstellungsstück mit **€ 4.000,00** (Zeitwert von rd. 20 % des Neupreises) bewertet.

Wohnung Top A3

Obergeschoss

Badezimmer:

ein Handwaschbeckenunterbauschrank, der Preis des Zubehörs betrug ca. € 3.000,00 bis € 4.000,00, eine Schublade des Zubehörs ist defekt

Dachgeschoss

Kochen/Essen/Wohnen:

eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Induktionskochfeld Marke AEG, Dunstabzug Marke AEG, Backrohr Marke AEG, integrierte Kaffeemaschine Marke AEG, Geschirrspüler Marke Amica, Kühlschrank mit Kellertfach Marke AEG, Arbeitsfläche aus Stein, die Länge der Küche inklusive Kochinsel beträgt ca. 6,80 m, eine Schublade der Küche ist defekt, die Anschaffungskosten betrugen ca. € 30.000,00.

Badezimmer:

ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank, die Anschaffungskosten des Zubehörs lagen bei ca. € 1.500,00

Das in der Wohnung Top A3 vorgefundene Zubehör wird in Anlehnung an „*Nutzungsdauerkatalog*“, Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich, Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, insbesondere auf Grund der

teilweise gegeben Beschädigungen mit € 12.000,00 (Zeitwert von rd. 35 % der Anschaffungskosten) bewertet.

Haus B, Bartholomäus-Schnell-Weg 10a

Beim im Haus B vorgefundenen Zubehör handelt es sich um industriell gefertigte Einbaumöbel, welche größtenteils nicht eingebaut wurden und noch verpackt in den einzelnen Wohnungen gelagert werden.

Wohnung Top B1, Erdgeschoss

Bei dem in der Wohnung Top B1 vorgefundenen Zubehör handelt es sich um eine Einbauküche, welche verpackt in der Wohnung gelagert ist und nicht eingebaut wurde. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.

Wohnung Top B2, Obergeschoss

Badezimmer: ein Handwaschbeckenunterbauschrank

In der Wohnung Top B2 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten gelagert, nicht vollständig ausgepackt und nicht eingebaut. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.

Wohnung Top B3, Obergeschoss

In der Wohnung Top B3 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten noch verpackt gelagert. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.

Wohnung Top B4, Obergeschoss

Badezimmer: ein Handwaschbeckenunterbauschrank

In der Wohnung Top B4 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten gegeben, welche nicht vollständig und ohne Elektrogeräte eingebaut ist. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.

Wohnung Top B5, Dachgeschoss

Badezimmer: ein Handwaschbeckenunterbauschrank

In der Wohnung Top B5 ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten gegeben, welche nicht vollständig und ohne Elektrogeräte eingebaut ist. Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme wird die Vollständigkeit der Küche, zumindest in Bezug auf die Elektrogeräte, bezweifelt.

Gem. Auskunft der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme ist die Vollständigkeit des im Haus B gelagerten und nicht eingebauten Zubehörs offenbar nicht gegeben. Das gelagerte Zubehör muss von einem Ersterher/Käufer noch eingebaut und ggf. vervollständigt werden. Das gesamte Zubehör im Haus

B wird auf Grund der beschriebenen Gesamtsituation für einen Ersteher/Käufer nur gering werthaltig sein und daher pauschal mit **€ 6.000,00** bewertet, dieser Wert entspricht in etwa 20 % der eingeschätzten Anschaffungskosten bei Vollständigkeit und im eingebauten Zustand.

4.2.6. Gebühren / Abgaben

Gemäß Auskunft aus dem Amt der Stadt Hohenems sind zum Bewertungsstichtag keine offenen Gebühren und Abgaben (Lasten mit dinglicher Wirkung) gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine stichtagbezogene Anfrage handelt und sich dies bei zusätzlichen Vorschreibungen verändern kann.

4.2.7. Hausverwaltung / Betriebskosten / Reparaturfonds

Gem. Auskunft des Eigentümers/der verpflichteten Partei ist keine Hausverwaltung bestellt. Es wird kein Reparaturfonds dotiert, es liegen keine Betriebskostenvorschreibungen und -abrechnungen vor. Daher kann diesbezüglich keine Dokumentation erfolgen.

4.3. Rechte und Lasten

EZ 8044, B lfd. Nr. 2 bis 19, Wohnungseigentumseinheiten Top A1, Top A2, Top A3, Top S, Top B1, Top B2, Top B3, Top B4, Top B5, Top AP1, Top AP2, Top AP3, Top AP4, Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8 und Top AP9, KG 92004 Hohenems
Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Rechte gemäß Grundbuch: keine eingetragen

Außerbücherliche Rechte: keine erhoben, keine bekannt gegeben

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

Außerbücherliche Lasten: keine erhoben, keine bekannt gegeben

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

4.4. Nutzung / Vermietung

Gem. Auskunft bei der Befundaufnahme von der verpflichteten Partei sind keine Bestands-/Mietverträge gegeben. Die Wohnungseigentumseinheiten Top A3, Top AP1 und AP2 waren in Eigennutzung der verpflichteten Partei und seiner Familie.

5. GUTACHTEN / BEWERTUNG

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Wohnungseigentumseinheiten Top A1, Top A2, Top A3, Top S, Top B1, Top B2, Top B3, Top B4, Top B5, Top AP1, Top AP2, Top AP3, Top AP4, Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8 und Top AP9, Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a, 6845 Hohenems, verbüchert in EZ 8044, B lfd. Nr. 2 bis 19, KG 92004 Hohenems, für das Versteigerungsverfahren beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 1535/25v.

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.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top A3 (Wohnung) handelt es sich aufgrund der Größe und der Beschaffenheit (Maisonette-Wohnung mit rund 161 m² Wohnnutzfläche) um eine Wohnung, bei der die Eigennutzung im Vordergrund steht, daher wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet.

Bei den drei anderen Wohnungseigentumseinheiten im Haus A, Wohnungseigentumseinheit Top A1 (Wohnung), Wohnungseigentumseinheit Top A2 (Wohnung) und der Wohnungseigentumseinheit Top S (Geschäftsräumlichkeit) handelt es sich um drei Wohnungseigentumseinheiten, bei denen aufgrund der Größe, Beschaffenheit und der Widmung als Geschäftsräumlichkeit, die Nutzungsbestimmung zur Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund steht und daher das Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte angewendet wird.

Das gesamte Haus B mit den Wohnungseigentumseinheiten (Wohnungen) Top B1, Top B2, Top B3, Top B4 und Top B5 ist nicht fertig gestellt und von einem Ersteher/Käufer baulich fertig zu stellen. Bei einer Einzelverwertung der Wohnungseigentumseinheiten im Haus B ist bei der Fertigstellung des Gebäudes, insbesondere in Bezug auf die Fertigstellung der Allgemeinflächen der Wohnungseigentümergemeinschaft wie z. B. die Außenfassade inkl. Dach und Balkonbrüstungen, Spenglerarbeiten, die Außenanlage mit Zugangsweg und Kinderspielplatz, das Stiegenhaus inkl. Gangflächen, die Heizanlage etc. mit einem erheblichen (zumindest zeitlichen und organisatorischen) Mehraufwand zu rechnen. Daher erfolgt eine gemeinsame Bewertung der Wohnungseigentumseinheiten des Hauses B. Da auf Grund der zu tätigen Investitionen und des damit verbundenen Risikos Investoren als mögliche Interessenten in Frage kommen, bei denen der Ertragswert im Vordergrund steht, erfolgt die Berechnung des ganzen Hauses B mit dem Ertragswertverfahren.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft, auch im nahen Umfeld, sind keine allgemein nutzbaren Kfz-Stellplätze gegeben. Daher erfolgen die Berechnungen der Wohnungseigentumseinheiten (Wohnungen und Geschäftsräumlichkeit) mit jeweils einem zugeordneten Kfz-Stellplatz, da bei einer Versteigerung/Verwertung ohne zugeordnetem Kfz-Stellplatz mit einer zusätzlichen Wertminderung zu rechnen ist.

Die gemeinsamen Bewertungen werden wie nachfolgend vorgenommen:

Wohnung Top A1 mit Kfz-Stellplatz in der Garage Top AP2
Wohnung Top A2 mit Kfz-Stellplatz im Carport Top AP3
Wohnung Top A3 mit Kfz-Stellplatz in der Garage Top AP1
Geschäftsräumlichkeit Top S mit Kfz-Stellplatz im Carport AP4

Haus B gesamt (5 Wohnungen) mit 5 Kfz-Stellplätze im Freien
Wohnungen Top B1, Top B2, Top B3, Top B4, Top B5
Kfz-Stellplätze im Freien Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8, Top AP9

5.1. Berechnung Grundstückswert

Die Flächenangabe des Grundstückes wurde ungeprüft aus dem Grundbuch übernommen. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen und kann daher zum tatsächlichen Bestand differieren. Bei der Grundstücksbewertung wird, da kein Bodengutachten vorliegt, von einer ortsüblichen und durchschnittlichen Bebaubarkeit ausgegangen.

Im Stadtgebiet von Hohenems konnten in den Jahren 2023 bis 2025 nur wenige Transaktionen von Grundstücken mit annähernd den gleichen wertbestimmenden Merkmalen von € 625,00 bis € 1.050,00 pro m² erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
BWG			KG 92004 Hohenems	EZ 8044		1 198 m ²	
VGL 1	412/2025	19.12.2024	KG 92004 Hohenems	EZ 4256	7927	1 230 m ²	634,14 €/m ²
VGL 2	3208/2023	26.05.2023	KG 92004 Hohenems	EZen 116, 5482 ua	34, .75, 4336/6, 4334, ua	6 326 m ²	1 050,00 €/m ²
VGL 3	894/2023	20.01.2023	KG 92004 Hohenems	k.A.	8952/1	1 448 m ²	1 025,00 €/m ²
VGL 4	894/2023	20.01.2023	KG 92004 Hohenems	k.A.	8952/2	1 127 m ²	625,00 €/m ²

Die Valorisierung der Grundstückspreise wurde nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertsteigerung der Jahre 2021 bis erstes Halbjahr 2025 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, für Wohnbauland in der Stadt Hohenems durchgeführt.

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertveränderung pro Jahr	Wertveränderung effektiv (linear)	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		30.09.2025		+ 2,5%			
BWG							
VGL 1	19.12.2024	30.09.2025	0,78 Jahre	+ 2,5%	+ 2,0%	634,14 €/m ²	646,51 €/m ²
VGL 2	26.05.2023	30.09.2025	2,35 Jahre	+ 2,5%	+ 5,9%	1 050,00 €/m ²	1 111,74 €/m ²
VGL 3	20.01.2023	30.09.2025	2,70 Jahre	+ 2,5%	+ 6,8%	1 025,00 €/m ²	1 094,19 €/m ²
VGL 4	20.01.2023	30.09.2025	2,70 Jahre	+ 2,5%	+ 6,8%	625,00 €/m ²	667,19 €/m ²

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

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 1								
Grundstück	Grundstücksgröße und Form		Lage		baureif oder Abbruchobjekt		Topographie	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	1 198 m²		Wohnlage		baureif		rel. eben	
VGL 1	1 230 m²	+ 0,0%	Wohnlage	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
VGL 2	6 326 m²	- 20,0%	L190	+ 10,0%	Abbruch	+ 5,0%	rel. eben	+ 0,0%
VGL 3	1 448 m²	+ 0,0%	ÖBB, L190	+ 20,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
VGL 4	1 127 m²	+ 30,0%	ÖBB	+ 20,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2						
Grundstück	Zufahrt		sonstige Rechte und Lasten		Gefahrenzone	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWG	Stadtstraße		keine		Oberfl. Abfl. und RU ¹	
VGL 1	Stadtstraße	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 5,0%	HQ300/Oberfl. ²	+ 0,0%
VGL 2	Landesstr.	+ 0,0%	Geh-/Fahrrecht	+ 2,0%	keine	- 5,0%
VGL 3	Stadtstraße	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	keine	- 5,0%
VGL 4	Stadtstraße	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	keine	- 5,0%

¹ Oberflächenabfluss ≤ 20 cm Wassertiefe, geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen

² niedrige Gefährdung Überflutung bei einem 300-jährlichen Hochwasser, Oberflächenabfluss ≤ 20 cm Wassertiefe

Nach der Wertanpassung der erhobenen Verkaufspreise von Grundstücken wurde ein Grundstückswert von € 982,00 pro m² ermittelt.

Berechnung des Bodenwertes						
Gesamtberechnung bebautes Grundstück		Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Haus Wohnungseigentumseinheiten				
		Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems				
Bewertungsstichtag	30.09.2025					
Valorisierung auf den Bewertungsstichtag		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	
Transaktionspreise /m ²	100%	634,14 €	1 050,00 €	1 025,00 €	625,00 €	
Valorisierung in % (gerundet)	+ 2,5%	+ 2,0%	+ 5,9%	+ 6,8%	+ 6,8%	
valorisierte Transaktionspreise /m ²		646,51 €	1 111,74 €	1 094,19 €	667,19 €	
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	
Wertbestimmende Merkmale:						
Grundstücksgröße und Form		+ 0,0%	- 20,0%	+ 0,0%	+ 30,0%	
Lage		+ 0,0%	+ 10,0%	+ 20,0%	+ 20,0%	
baureif oder Abbruchobjekt		+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
Topographie		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
Zufahrt		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
sonstige Rechte und Lasten		+ 5,0%	+ 2,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
Gefahrenzone		+ 0,0%	- 5,0%	- 5,0%	- 5,0%	
Summe der Zu- und Abschläge in %		+ 5,0%	- 8,0%	+ 15,0%	+ 45,0%	
Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	
valorisierte Transaktionspreise /m ²	100%	646,51 €	1 111,74 €	1 094,19 €	667,19 €	
Summe der Zu- und Abschläge in %		+ 5,0%	- 8,0%	+ 15,0%	+ 45,0%	
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		678,84 €	1 022,80 €	1 258,32 €	967,43 €	
Ermittlung des Vergleichswertes		VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		678,84 €	1 022,80 €	1 258,32 €	967,43 €	
Anzahl der Vergleichsobjekte		4 Vergleichsobjekte				
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100%	981,85 €/m ²				
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 50%	+/- 50%				
obere Bereichsgrenze	150%	1 472,77 €/m ²				
untere Bereichsgrenze	50%	490,92 €/m ²				
Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen		678,84 €	1 022,80 €	1 258,32 €	967,43 €	
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		4 Vergleichsobjekte				
bereinigter arithmetischer Mittelwert		981,85 €/m ²				
Bodenwert /m ² Grundstücksfläche gerundet	auf 1 €	982 €/m ²				
Bodenwert gesamt lastenfrei		1 198 m ²	982 m ²	1 176 436 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top A1	69	724-Anteile	112 119 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top A2	72	724-Anteile	116 994 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top A3	172	724-Anteile	279 485 €		
Grundbuchsanteil	Geschäftsräumlichkeit Top S	41	724-Anteile	66 621 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top B1	85	724-Anteile	138 117 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top B2	54	724-Anteile	87 745 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top B3	44	724-Anteile	71 496 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top B4	55	724-Anteile	89 370 €		
Grundbuchsanteil	Wohnung Top B5	94	724-Anteile	152 742 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP1	6	724-Anteile	9 749 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP2	7	724-Anteile	11 374 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP3	4	724-Anteile	6 500 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP4	5	724-Anteile	8 125 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP5	4	724-Anteile	6 500 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP6	3	724-Anteile	4 875 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP7	3	724-Anteile	4 875 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP8	3	724-Anteile	4 875 €		
Grundbuchsanteil	Kfz-Stellplatz Top AP9	3	724-Anteile	4 875 €		

5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten

Die angesetzten Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen entsprechen den Empfehlungen aus „Sachverständige“ Heft 3/2025, Seite 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 Wohngebäuden						
Quelle: Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Fachpublikation "Sachverständige", Heft 2/2019, S 68		Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Haus Wohnungseigentumseinheiten				
Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems						
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, nachgebaute Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,5	0,38
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	1,2	0,11
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	2	0,16
Innentüren	4%	Stahlgargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzgargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc	1,5	0,06
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	2	0,12
Naßräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,5	0,06
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	1,5	0,11
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	2	0,24
Elektroinstallationen	9%	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUSTechnik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	2	0,18
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	1	0,04
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2	0,08
Summe	100%	Berechnung der gewichteten Ausstattungsqualität der einzelnen Gebäudeteile				1,62
		Sachverständige Bewertung der Ausstattungsqualität des gesamten Gebäudes				1,60
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 mit einem Zuschlag von 60 % zur normalen Bauausführung und beziehen sich auf den mehrgeschossigen Wohnbau.

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	0,00	1,60	0,00	0,00	0,00
Interpolationsfaktor	+0%	+60%	+0%	+0%	+0%
Interpolationsfaktor der Herstellungskosten zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität in %					+ 60%
Herstellungskosten pro Bundesland auf Basis der Raumhöhe von 2,50 m	normale Ausstattungsqualität	Differenz zu gehobenen Ausstattungsqualität	gehobene Ausstattungsqualität	Differenz zu hochwertiger 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	+ 60%				
Berechnung der Interpolation der Differenz der Ausstattungqualität	300 €/m ²				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten der Ausstattungqualität	3 800 €/m ²				
Vorsteuerabzugsmöglichkeit	ja				
interpolierte Herstellungskosten für Vorarlberg inkl. Ust.	3 980 €/m ²				
Vorsteuer	20%				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten ohne Ust.	3 980 €/m ²				
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg exkl. Ust.					3 317 €/m ²

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf das erste Quartal 2025. Die Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt mit dem letzten vor dem Bewertungsstichtag veröffentlichten Baupreisindex für den *Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt* der Statistik Austria.

Berechnung der Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten				
Berechnung Indexierung der Herstellungskosten	Indexzeitpunkt	Index	Änderung in %	
Interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.				3 317 €/m ²
Vergleichsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	3. Quartal 2025	136,5	+100,74%	
Ausgangsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2025	135,5	-100,00%	
Indexierung in %			+0,74%	
Indexierung in €	3 317 €/m ²	+0,74%	25 €/m ²	25 €/m ²
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche zum Bewertungsstichtag exkl. Ust.				3 342 €/m ²

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.

Die Zu-/Abschläge für den Ausbaustandard orientieren sich nach der Empfehlung der Herstellungskosten für Wohngebäude in „Sachverständige“ Heft 3/2025, Seite 151.

Berechnung der Herstellungskosten der Wohnungseigentumseinheit(en)						
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m² unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe						
Haus A, Erdgeschoss						
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	2,44 m	97,60%				
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%				
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-2,40%				
Interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 342 €/m²					
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 342 €/m²	-2,40%		-80 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 342 €/m²	-80 €/m²		3 261 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Haus A Erdgeschoss						3 261 €/m²
Haus A, Obergeschoss						
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	2,45 m	98,00%				
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%				
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-2,00%				
Interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 342 €/m²					
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 342 €/m²	-2,00%		-67 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 342 €/m²	-67 €/m²		3 275 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Haus A Obergeschoss						3 275 €/m²
Haus A, Dachgeschoss						
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	2,54 m	101,60%				
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%				
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		+1,60%				
Interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 342 €/m²					
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 342 €/m²	+1,60%		+53 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 342 €/m²	+53 €/m²		3 395 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Haus A Dachgeschoss						3 395 €/m²
Haus B, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss						
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	2,45 m	98,00%				
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%				
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		-2,00%				
Interpolierte Herstellungskosten exkl. Ust.	3 342 €/m²					
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 342 €/m²	-2,00%		-67 €/m²		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 342 €/m²	-67 €/m²		3 275 €/m²		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - Haus B, alle Geschosse						3 275 €/m²
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe						
Geschosse		Raumhöhe	Netto-Raumfläche	Herstellungskosten / m²	Zuschlag/Abschlag Ausbaustandard	Summe
Wohnung Top A1	Haus A, Erdgeschoss	2,44 m	72,93 m²	3 261 €/m²		237 859 €
Wohnung Top A2	Haus A, Erdgeschoss	2,44 m	38,50 m²	3 261 €/m²		125 566 €
Wohnung Top A2	Haus A, Obergeschoss	2,45 m	30,97 m²	3 275 €/m²		101 422 €
Wohnung Top A3	Haus A, Obergeschoss	2,45 m	79,18 m²	3 275 €/m²		259 301 €
Wohnung Top A3	Haus A, Dachgeschoss	2,54 m	82,11 m²	3 395 €/m²		278 774 €
Geschäftsräumlichkeit Top S	Haus A, Obergeschoss	2,45 m	40,95 m²	3 275 €/m²		134 104 €
Wohnung Top B1	Haus B, Erdgeschoss	2,45 m	80,16 m²	3 275 €/m²		262 511 €
Wohnung Top B2	Haus B, Obergeschoss	2,45 m	50,81 m²	3 275 €/m²		166 394 €
Wohnung Top B3	Haus B, Obergeschoss	2,45 m	40,12 m²	3 275 €/m²		131 386 €
Wohnung Top B4	Haus B, Obergeschoss	2,45 m	50,81 m²	3 275 €/m²		166 394 €
Wohnung Top B5	Haus B, Dachgeschoss	2,45 m	75,00 m²	3 275 €/m²		245 613 €
Kfz-Stellplatz Top AP1	Haus A, Erdgeschoss	2,44 m	12,60 m²	3 261 €/m²	-70%	12 328 €
Kfz-Stellplatz Top AP2	Haus A, Erdgeschoss	2,44 m	14,70 m²	3 261 €/m²	-70%	14 383 €
Kfz-Stellplatz Top AP3	Haus A, Erdgeschoss		12,25 m²	3 261 €/m²	-80%	7 991 €
Kfz-Stellplatz Top AP4	Haus A, Erdgeschoss		12,25 m²	3 261 €/m²	-75%	9 988 €
Kfz-Stellplatz Top AP5	im Freien		18,00 m²	3 261 €/m²	-90%	5 871 €
Kfz-Stellplatz Top AP6	im Freien		12,90 m²	3 261 €/m²	-90%	4 207 €
Kfz-Stellplatz Top AP7	im Freien		15,70 m²	3 261 €/m²	-90%	5 121 €
Kfz-Stellplatz Top AP8	im Freien		12,50 m²	3 261 €/m²	-90%	4 077 €
Kfz-Stellplatz Top AP9	im Freien		13,80 m²	3 261 €/m²	-90%	4 501 €

Die in der Gebäudebewertung nicht berücksichtigten Außenanlagen werden gemäß *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) [Seite 159] als relativ einfache Anlage angesehen und daher mit 3 % der Herstellungskosten des Gebäudes an der unteren Bandbreite angesetzt.

Bei der Berechnung der Gesamtsumme der Herstellungskosten werden den Wohnungen die jeweiligen Kfz-Stellplätze zugeordnet.

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Wohnung Top A1		und Kfz-Stellplatz Top AP2
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Herstellungskosten Wohnungseigentumseinheit(en) auf Basis Netto-Raumfläche				Herstellungskosten
Wohnung Top A1	Haus A, Erdgeschoss	237 859 €		
Kfz-Stellplatz Top AP2	Haus A, Erdgeschoss	14 383 €		
Herstellungskosten gesamt		252 242 €		252 242 €
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		252 242 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		3,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		252 242 €	3,0%	7 567 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten exkl. Ust. ungerundet				259 809 €

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Wohnung Top A2		und Kfz-Stellplatz Top AP3
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Herstellungskosten Wohnungseigentumseinheit(en) auf Basis Netto-Raumfläche				Herstellungskosten
Wohnung Top A2	Haus A, Erdgeschoss	125 566 €		
Wohnung Top A2	Haus A, Obergeschoss	101 422 €		
Kfz-Stellplatz Top AP3	Haus A, Erdgeschoss	7 991 €		
Herstellungskosten gesamt		234 979 €		234 979 €
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		234 979 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		3,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		234 979 €	3,0%	7 049 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten exkl. Ust. ungerundet				242 028 €

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Wohnung Top A3		und Kfz-Stellplatz Top AP1
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Herstellungskosten Wohnungseigentumseinheit(en) auf Basis Netto-Raumfläche				Herstellungskosten
Wohnung Top A3	Haus A, Obergeschoss	259 301 €		
Wohnung Top A3	Haus A, Dachgeschoss	278 774 €		
Kfz-Stellplatz Top AP1	Haus A, Erdgeschoss	12 328 €		
Herstellungskosten gesamt		550 403 €		550 403 €
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		550 403 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		3,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		550 403 €	3,0%	16 512 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten exkl. Ust. ungerundet				566 915 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten inkl. Ust. ungerundet		566 915 €	20%	680 298 €

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Geschäftsräumlichkeit Top S	und	Kfz-Stellplatz Top AP4
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Herstellungskosten Wohnungseigentumseinheit(en) auf Basis Netto-Raumfläche				Herstellungskosten
Geschäftsräumlichkeit Top S	Haus A, Obergeschoss	134 104 €		
Kfz-Stellplatz Top AP4	Haus A, Erdgeschoss	9 988 €		
Herstellungskosten gesamt		144 092 €		144 092 €
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		144 092 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		3,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		144 092 €	3,0%	4 323 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten exkl. Ust. ungerundet				148 415 €

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten		Haus B gesamt	und	Kfz-Stellplätze im Freien
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Herstellungskosten Wohnungseigentumseinheit(en) auf Basis Netto-Raumfläche				Herstellungskosten
Wohnung Top B1	Haus B, Erdgeschoss	262 511 €		
Wohnung Top B2	Haus B, Obergeschoss	166 394 €		
Wohnung Top B3	Haus B, Obergeschoss	131 386 €		
Wohnung Top B4	Haus B, Obergeschoss	166 394 €		
Wohnung Top B5	Haus B, Dachgeschoss	245 613 €		
		Herstellungskosten Haus B gesamt		972 298 €
Kfz-Stellplatz Top AP5	im Freien	5 871 €		
Kfz-Stellplatz Top AP6	im Freien	4 207 €		
Kfz-Stellplatz Top AP7	im Freien	5 121 €		
Kfz-Stellplatz Top AP8	im Freien	4 077 €		
Kfz-Stellplatz Top AP9	im Freien	4 501 €		
		Herstellungskosten Kfz-Stellplätze im Freien gesamt		23 777 €
Herstellungskosten gesamt		996 075 €	Herstellungskosten gesamt	
				996 075 €
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)		996 075 €		
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten		3,0%		
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten		996 075 €	3,0%	29 882 €
Gesamtsumme der Herstellungskosten exkl. Ust. ungerundet				1 025 957 €

Als fiktives Baujahr wird für die Wohnungseigentümergeinschaft das Jahr 2020 angesetzt. Die Berechnung/Gewichtung erfolgte nach den Netto-Raumflächen der Wohnungen und der Geschäftsräumlichkeit sowie des Baujahres des Hauses A und des Baubeginns des nicht fertig gestellten Hauses B.

Berechnung fiktives Baujahr				
Berechnung nach den Netto-Raumflächen und deren Errichtungsjahren				
Netto-Raumflächen Haus A				
Wohnung A 1		72,93 m²	344,64 m²	
Wohnung A 2		69,47 m²		
Wohnung A 3		161,29 m²		
Geschäftsräumlichkeit S		40,95 m²		
Gesamt Netto-Raumfläche Haus A				
Netto-Raumflächen Haus B				
Wohnung B 1		80,16 m²	296,90 m²	
Wohnung B 2		50,81 m²		
Wohnung B 3		40,12 m²		
Wohnung B 4		50,81 m²		
Wohnung B 5		75,00 m²		
Gesamt Netto-Raumfläche Haus B				
Berechnung Gebäudeanteile				
Netto-Raumflächen Haus A		344,64 m²	53,72%	
Netto-Raumflächen Haus B		296,90 m²	46,28%	
Gesamt Netto-Raumflächen der Wohnungseigentümergeinschaft		641,54 m²	100,00%	
Berechnung fiktives Baujahr nach Gewichtung der Netto-Raumflächen				
Errichtungsjahr Haus A	2017	53,72%	1084	
Errichtungsjahr Haus B	2022	46,28%	936	
fiktives Baujahr			2020	

Die gewöhnliche Nutzungsdauer wird aufgrund der Bauweise, der Nutzung und des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes mit 70 Jahren angesetzt.

Alter der baulichen Anlage				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage				
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		70 Jahre	70 Jahre
Bewertungsjahr	2025	2025		
fiktives Baujahr der baulichen Anlage	2020	-2020		
Alter der baulichen Anlage		5 Jahre	-5 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			65 Jahre	
Eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			65 Jahre	-65 Jahre
fiktives Alter der baulichen Anlage				5 Jahre

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

Alterswertminderung gem. gewöhnlicher Nutzungsdauer			
Alterswertminderung der baulichen Anlage			
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	100,00%	
Alter der baulichen Anlage	5 Jahre	7,14%	
Alterswertminderung in % (linear)			-7,14%

5.3. Berechnung Bauwerte der baulichen Anlagen

Die Berechnung der Bauwerte der baulichen Anlagen erfolgt unter Berücksichtigung der linearen Alterswertminderung des Gebäudes sowie unter Berücksichtigung der Fertigstellungs- und Sanierungskosten der Gebäude und der Außenanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Fertigstellungs- und Sanierungskosten um Annahmen des zeichnenden Sachverständigen handelt, welche insbesondere je nach Ausführungsstandard, weiteren auftretenden Mängeln/Schäden oder Unvorhergesehenem stark divergieren können.

Die Berechnung der Fertigstellungskosten des Hauses B (Wohnungseigentumseinheiten Top B1, Top B2, Top B3, Top B4 und Top B5) erfolgt nach den veröffentlichten anteiligen Herstellungskosten für die einzelnen Gewerke in *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017) [Seite 160] sowie eine Einschätzung des zeichnenden Sachverständigen für die anteiligen Aufwendungen, Tabelle siehe nachfolgend. Die Kosten für die Errichtung der Kfz-Stellplätze im Freien (Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP 8 und Top AP9), gemeinsame Bewertung mit dem Haus B, werden zu 100 % gem. der berechneten Herstellungskosten in der Bewertung berücksichtigt.

Berechnung der Fertigstellungsarbeiten Haus B			
Kosten nach Kranewitter Liegenschaftsbewertung ⁷ (2017), Seite 160		Annahme Fertigstellungskosten	
Erdarbeiten	3%	ca. 10%	0,30%
Kanalisierungsarbeiten	1%	ca. 0%	0,00%
Kellergeschoss + Decke	10%	ca. 0%	0,00%
Erdgeschoss + Decke	10%	ca. 0%	0,00%
Obergeschoss + Decke	10%	ca. 0%	0,00%
Zimmererarbeiten	6%	ca. 0%	0,00%
Spenglerarbeiten	1%	ca. 100%	1,00%
Dachdeckungsarbeiten	4%	ca. 100%	4,00%
Trockenbauarbeiten	3%	ca. 20%	0,60%
Sanitärinstallationen	2%	ca. 10%	0,20%
Sanitärgeräte	2%	ca. 80%	1,60%
Heizungsverrohrung	2%	ca. 0%	0,00%
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2%	ca. 0%	0,00%
Heizkessel	4%	ca. 100%	4,00%
Elektro - Leerverrohrung	2%	ca. 0%	0,00%
Elektro - Verdrahtung	2%	ca. 0%	0,00%
Elektro - Komplettierung	2%	ca. 100%	2,00%
Fenster, Terrassen/Balkontüre, Haustüre	6%	ca. 20%	1,20%
Innenputz	4%	ca. 100%	4,00%
Außenputz/Vollwärmeschutz	6%	ca. 100%	6,00%
Estrich/Fußbodenaufbau	3%	ca. 0%	0,00%
Fliesenlegerarbeiten	3%	ca. 90%	2,70%
Innentüren - Türstöcke	1%	ca. 100%	1,00%
Innentüren - Türblätter und Komplettierung	3%	ca. 100%	3,00%
Schlosserarbeiten	2%	ca. 100%	2,00%
Bodenbeläge	4%	ca. 90%	3,60%
Maler-/Tapeziererarbeiten	2%	ca. 100%	2,00%
Gesamtaufwand Fertigstellungskosten Haus B	100%		ca. 39,20%

Bei den Kosten für die Sanierung der Setzungen bei den Kfz-Stellplätzen Top AP3 und Top AP4 handelt es sich um eine Einschätzung des zeichnenden Sachverständigen.

Da die Außenanlagen (Allgemeinflächen, z. B. Zugangs-/Zufahrtwege, Kinderspielplatz etc.) nicht fertig gestellt sind bzw. durch Schäden (Setzungen etc.) zu sanieren sind, werden diese Herstellungskosten bei den Wohnungseigentumseinheiten zu 100 % als nicht disponibler Schaden/Mangel in die Bewertung aufgenommen.

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
	Wohnung Top A1	und	Kfz-Stellplatz Top AP2	
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	237 859 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	14 383 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	252 242 €			
Alterswertminderung linear	-7,14%			
Alterswertminderung linear in €	252 242 €	-7,14%	-18 010 €	
Berechnung Bauwert	252 242 €	-18 010 €	234 232 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				234 232 €
Minderwert wegen disponibler Mängel			Bauwert	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				234 232 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen			0 €	
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel			0 €	
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %			-7,14%	
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €			0 €	0 €
Berechnung Bauwert der disponiblen Mängel			0 €	0 €
Minderwert des Bauwertes wegen disponibler Mängel - ausstehende Fertigstellungsarbeiten				0 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				234 232 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel			Bauwert	
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				234 232 €
Sanierung und Fertigstellung der Außenanlagen, siehe Berechnung der Außenanlage Top A1 und Top AP2			7 567 €	
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel			7 567 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				-7 567 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				226 665 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				226 665 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				226 665 €

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
	Wohnung Top A2	und	Kfz-Stellplatz Top AP3	
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	234 979 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	7 049 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	242 028 €			
Alterswertminderung linear	-7,14%			
Alterswertminderung linear in €	242 028 €	-7,14%	-17 281 €	
Berechnung Bauwert	242 028 €	-17 281 €	224 747 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				224 747 €
Minderwert wegen disponibler Mängel		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				224 747 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-7,14%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-7,14%	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				224 747 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel		Bauwert		
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				224 747 €
Sanierung und Fertigstellung der Außenanlagen, siehe Berechnung der Außenanlage Top A2 und Top AP3			7 049 €	
Sanierung der Setzungen des Bodenbelages (Betonsteine) von Top AP3, Einschätzung			1 000 €	
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel			8 049 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				-8 049 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				216 698 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				216 698 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				216 698 €

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
	Wohnung Top A3	und	Kfz-Stellplatz Top AP1	
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet (inkl. Ust.)	660 484 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet (inkl. Ust.)	19 814 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	680 298 €			
Alterswertminderung linear	-7,14%			
Alterswertminderung linear in €	680 298 €	-7,14%	-48 573 €	
Berechnung Bauwert	680 298 €	-48 573 €	631 725 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				631 725 €
Minderwert wegen disponibler Mängel		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				631 725 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-7,14%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-7,14%	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				631 725 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel		Bauwert		
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				631 725 €
Sanierung und Fertigstellung der Außenanlagen, siehe Berechnung der Außenanlage Top A3 und AP1			16 512 €	
Verlegung Bodenbelag Terrasse Nord und Malerarbeiten, Einschätzung			800 €	
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel			17 312 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				-17 312 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				614 413 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				614 413 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				614 413 €

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
	Geschäftsräumlichkeit Top S	und	Kfz-Stellplatz Top AP4	
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	134 104 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	9 988 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	144 092 €			
Alterswertminderung linear	-7,14%			
Alterswertminderung linear in €	144 092 €	-7,14%	-10 288 €	
Berechnung Bauwert	144 092 €	-10 288 €	133 804 €	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				133 804 €
Minderwert wegen disponibler Mängel		Bauwert		
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				133 804 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen		0 €		
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel		0 €		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-7,14%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-7,14%	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				133 804 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel			Bauwert	
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				133 804 €
Sanierung und Fertigstellung der Außenanlagen, siehe Berechnung der Außenanlage Top S und AP4			3 603 €	
Sanierung der Setzungen des Bodenbelages (Betonsteine) von Top AP4, Einschätzung			1 000 €	
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel			4 603 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				-4 603 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				129 201 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				129 201 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				129 201 €

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
		Haus B gesamt	und	Kfz-Stellplätze im Freien
Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet		996 075 €		
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet		29 882 €		
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet		1 025 957 €		
Alterswertminderung linear		-7,14%		
Alterswertminderung linear in €		1 025 957 €	-7,14%	-73 253 €
Berechnung Bauwert		1 025 957 €	-73 253 €	952 704 €
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				952 704 €
Minderwert wegen disponibler Mängel			Bauwert	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				952 704 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen			0 €	
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel			0 €	
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %		-7,14%		
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €		0 €	-7,14%	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				952 704 €
Minderwert wegen nicht disponibler Mängel			Bauwert	
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				952 704 €
Sanierung und Fertigstellung der Außenanlagen, siehe Berechnung der Außenanlage Haus B mit Kfz-Stellp.			29 882 €	
Gebäudefertigstellung Haus B		972 298 €	ca. 39,20%	381 141 €
Herstellungskosten	Kfz-Stellplatz Top AP5			5 871 €
Herstellungskosten	Kfz-Stellplatz Top AP6			4 207 €
Herstellungskosten	Kfz-Stellplatz Top AP7			5 121 €
Herstellungskosten	Kfz-Stellplatz Top AP8			4 077 €
Herstellungskosten	Kfz-Stellplatz Top AP9			4 501 €
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel			434 800 €	
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				-434 800 €
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				517 904 €
Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				517 904 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen			0 €	
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen			0 €	
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Bauwert der baulichen Anlage ungerundet				517 904 €

5.4. Berechnung der Sachwerte der Wohnungseigentumseinheiten

Die Berechnung der Sachwerte der Wohnungseigentumseinheiten erfolgt unter Berücksichtigung der anteiligen Bodenwerte der Wohnungseigentumseinheiten (Wohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeit und der Kfz-Stellplätze) sowie der Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheiten. Die Berechnung der Sachwerte erfolgt für die Wohnungseigentumseinheiten, bei denen der Ertragswert in Vordergrund steht, rein informativ – graue Unterlegung des Sachwertes.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren				
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Wohnung Top A1	und	Kfz-Stellplatz Top AP2
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				Ergebnis
Wohnung Top A1			112 119 €	
Kfz-Stellplatz Top AP2			11 374 €	
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				123 493 €
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				
Wohnung Top A1 und Kfz-Stellplatz Top AP2			226 665 €	
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				226 665 €
Sachwert der Wohnungseigentumseinheit(en) ungerundet				350 158 €

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren				
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Wohnung Top A2	und	Kfz-Stellplatz Top AP3
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				Ergebnis
Wohnung Top A2			116 994 €	
Kfz-Stellplatz Top AP3			6 500 €	
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				123 494 €
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				
Wohnung Top A2 und Kfz-Stellplatz Top AP3			216 698 €	
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				216 698 €
Sachwert der Wohnungseigentumseinheit(en) ungerundet				340 192 €

Beim Top A3 handelt es sich auf Grund der vordergründigen Eigennutzung um ein Sachwertobjekt. Die Ermittlung des Wertes von Top A3 mit dem Kfz-Stellplatz Top AP1 erfolgt auf Grund von erhobenen Verkaufspreisen und der Gesamtsituation mit einem Abschlag von 5 % auf den Sachwert. Der ermittelte m²-Wert der Wohnung liegt im oberen Bereich der in den Jahren 2022 bis 2025 erhobenen Verkaufspreise von € 2.629,65 bis € 6.179,75 pro m² Wohnnutzfläche.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren				
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Wohnung Top A3	und	Kfz-Stellplatz Top AP1
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				Ergebnis
Wohnung Top A3			279 485 €	
Kfz-Stellplatz Top AP1			9 749 €	
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				289 234 €
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				
Wohnung Top A3 und Kfz-Stellplatz Top AP1			614 413 €	
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				614 413 €
Sachwert der Wohnungseigentumseinheit(en) ungerundet				903 647 €
Zu- oder Abschlag für Marktanpassung			- 5%	-45 182 €
Wert der Wohnungseigentumseinheit(en) ungerundet				858 464 €
Wert der Wohnungseigentumseinheit(en) nach dem Sachwertverfahren gerundet				858 000 €
Wert pro m ² Wohnnutzfläche	Wohnung Top A3		858 000 €	161,29 m ² 5 319,61 €/m ²

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren				
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Geschäftsräumlichkeit Top S	und	Kfz-Stellplatz Top AP4
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				Ergebnis
Geschäftsräumlichkeit Top S			66 621 €	
Kfz-Stellplatz Top AP4			8 125 €	
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				74 746 €
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				
Geschäftsräumlichkeit Top S und Kfz-Stellplatz Top AP4			129 201 €	
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				129 201 €
Sachwert der Wohnungseigentumseinheit(en) ungerundet				203 947 €

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren				
Gesamtberechnung Sachwertverfahren		Haus B gesamt	und	Kfz-Stellplätze im Freien
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				Ergebnis
Wohnung Top B1			138 117 €	
Wohnung Top B2			87 745 €	
Wohnung Top B3			71 496 €	
Wohnung Top B4			89 370 €	
Wohnung Top B5			152 742 €	
Kfz-Stellplatz Top AP5			6 500 €	
Kfz-Stellplatz Top AP6			4 875 €	
Kfz-Stellplatz Top AP7			4 875 €	
Kfz-Stellplatz Top AP8			4 875 €	
Kfz-Stellplatz Top AP9			4 875 €	
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheit(en)				565 470 €
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				
Haus B gesamt und Kfz-Stellplätze im Freien			517 904 €	
Bauwert der baulichen Anlage der Wohnungseigentumseinheit(en)				517 904 €
Sachwert der Wohnungseigentumseinheit(en) ungerundet				1 083 374 €

5.5. Berechnung Ertragswerte

Auf Grund der Gegebenheiten (Baujahr der Gebäude und mehr als zwei selbstständige Einheiten in den Gebäuden) wird von einer Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes ausgegangen.

Die Berechnungen der Ertragswerte der Wohnungseigentumseinheiten erfolgt mit einem angemessenen, ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mietzins. In den Mietzinsen nach Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten sind Nebenflächen wie z. B. Balkone, Terrassen, Gartenflächen, Kellerabteile etc. berücksichtigt.

Der Kapitalisierungszinssatz wird gemäß Empfehlung in „Sachverständige“ Heft 1/2023, Seite 7, insbesondere aufgrund der Lage und Nutzbarkeit, bei den Wohnungen mit 3,5 % p.a. angesetzt, ausgenommen Top A3, welche auf Grund der Größe von rd. 161 m² mit 2,5 % p.a. berechnet wird. Die Geschäftsräumlichkeit Top S wird gem. Empfehlung mit 4,5 % p.a. angesetzt.

Die Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes, nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten und Mietausfallswagnis entsprechen den Empfehlungen der Literatur und werden auf Grund der Berücksichtigung der Fertigstellung der Gebäude mit den Außenanlagen, welche in der Bewertung berücksichtigt sind, an der unteren Bandbreite angesetzt.

Da bei Ertragsimmobilien eine gewerbliche Nutzung zur Erwirtschaftung von Renditen gegeben ist, erfolgen die Ertragswertberechnungen exkl. Umsatzsteuer.

Bei den Ertragswertberechnungen werden die Sanierungs-/Fertigstellungskosten berücksichtigt.

Berechnung Ertragswert nach dem Standardverfahren						
Bewertungsstichtag			Wohnung Top A1		und	Kfz-Stellplatz Top AP2
30.09.2025			Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems			
3,50%	Liegenschaftszinssatz					
65 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer					
25,5178	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$				
	i = Liegenschaftszinssatz					
	n = Gebäuderestnutzungsdauer					
Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten						
Wohnung Top A1			72,93 m²			
Kfz-Stellplatz Top AP2			14,70 m²			
fiktive Mieten p.m.						
Wohnung Top A1			13,00 €/m²			
Kfz-Stellplatz Top AP2			5,50 €/m²			
Wohnung Top A1			72,93 m²	13,00 €/m²	948,09 €	
Kfz-Stellplatz Top AP2			14,70 m²	5,50 €/m²	80,85 €	
Monatsmiete fiktiv					1 028,94 €	
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag					12 347,28 €	
Instandhaltungskosten vom Gebäudenettneubauwert			259 809,00 €	-0,50%	-1 299,05 €	
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag			12 347,28 €	-2,00%	-246,95 €	
Mietausfallswagnis vom Jahresrohertrag			12 347,28 €	-6,00%	-740,84 €	
Jahresreinertrag					10 060,45 €	
Verzinsung Bodenwert		Wohnung Top A1	112 119,00 €	-3,50%	-3 924,17 €	
Verzinsung Bodenwert		Kfz-Stellplatz Top AP2	11 374,00 €	-3,50%	-398,09 €	
Gebäudereinertrag					6 136,29 €	
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor			6 136,29 €	25,5178	156 585 €	
Sanierungs- und Fertigstellungskosten, siehe Bauwertermittlung der baulichen Anlage					-7 567 €	
Bodenwert		Wohnung Top A1			112 119 €	
Bodenwert		Kfz-Stellplatz Top AP2			11 374 €	
Ertragswert ungerundet					272 511 €	
Ertragswert gerundet					273 000 €	

Berechnung Ertragswert nach dem Standardverfahren					
			Wohnung Top A2	und	Kfz-Stellplatz Top AP3
Bewertungsstichtag	30.09.2025		Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
3,50%	Liegenschaftszinssatz				
65 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer				
25,5178	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$			
	i = Liegenschaftszinssatz				
	n = Gebäuderestnutzungsdauer				
Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten					
Wohnung Top A2		69,47 m²			
Kfz-Stellplatz Top AP3		12,25 m²			
fiktive Mieten p.m.					
Wohnung Top A2		13,00 €/m²			
Kfz-Stellplatz Top AP3		5,00 €/m²			
Wohnung Top A2		69,47 m²	13,00 €/m²	903,11 €	
Kfz-Stellplatz Top AP3		12,25 m²	5,00 €/m²	61,25 €	
Monatsmiete fiktiv				964,36 €	
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag				11 572,32 €	
Instandhaltungskosten vom Gebäudenettneubauwert		242 028,00 €	-0,50%	-1 210,14 €	
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag		11 572,32 €	-2,00%	-231,45 €	
Mietausfallswagnis vom Jahresrohertrag		11 572,32 €	-6,00%	-694,34 €	
Jahresreinertrag				9 436,39 €	
Verzinsung Bodenwert	Wohnung Top A2	116 994,00 €	-3,50%	-4 094,79 €	
Verzinsung Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP3	6 500,00 €	-3,50%	-227,50 €	
Gebäudereinertrag				5 341,60 €	
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor		5 341,60 €	25,5178	136 306 €	
Sanierungs- und Fertigstellungskosten, siehe Bauwertermittlung der baulichen Anlage				-8 049 €	
Bodenwert	Wohnung Top A2			116 994 €	
Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP3			6 500 €	
Ertragswert ungerundet				251 751 €	
Ertragswert gerundet				252 000 €	

Berechnung Ertragswert nach dem Standardverfahren					
			Wohnung Top A3	und	Kfz-Stellplatz Top AP1
Bewertungsstichtag	30.09.2025		Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
2,50%	Liegenschaftszinssatz				
65 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer				
31,9646	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$			
	i = Liegenschaftszinssatz				
	n = Gebäuderestnutzungsdauer				
Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten					
Wohnung Top A3		161,29 m²			
Kfz-Stellplatz Top AP1		12,60 m²			
fiktive Mieten p.m.					
Wohnung Top A3		11,50 €/m²			
Kfz-Stellplatz Top AP1		5,50 €/m²			
Wohnung Top A3		161,29 m²	11,50 €/m²	1 854,84 €	
Kfz-Stellplatz Top AP1		12,60 m²	5,50 €/m²	69,30 €	
Monatsmiete fiktiv				1 924,14 €	
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag				23 089,62 €	
Instandhaltungskosten vom Gebäudeneubauwert exkl. Ust.		566 915,00 €	-0,50%	-2 834,58 €	
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag		23 089,62 €	-2,00%	-461,79 €	
Mietausfallswagnis vom Jahresrohertrag		23 089,62 €	-6,00%	-1 385,38 €	
Jahresreinertrag				18 407,88 €	
Verzinsung Bodenwert	Wohnung Top A3	279 485,00 €	-2,50%	-6 987,13 €	
Verzinsung Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP1	9 749,00 €	-2,50%	-243,73 €	
Gebäudereinertrag				11 420,75 €	
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor		11 420,75 €	31,9646	365 060 €	
Sanierungs- und Fertigstellungskosten, siehe Bauwertermittlung der baulichen Anlage - exkl. Ust.				-14 427 €	
Bodenwert	Wohnung Top A3			279 485 €	
Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP1			9 749 €	
Ertragswert ungerundet				639 867 €	
Ertragswert gerundet				640 000 €	

Berechnung Ertragswert nach dem Standardverfahren						
Bewertungsstichtag			Geschäftsräumlichkeit Top S		und	Kfz-Stellplatz Top AP4
30.09.2025			Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems			
4,50%	Liegenschaftszinssatz					
65 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer					
20,951	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$				
	i = Liegenschaftszinssatz					
	n = Gebäuderestnutzungsdauer					
Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten						
Geschäftsräumlichkeit Top S			40,95 m²			
Kfz-Stellplatz Top AP4			12,25 m²			
fiktive Mieten p.m.						
Geschäftsräumlichkeit Top S			12,00 €/m²			
Kfz-Stellplatz Top AP4			5,50 €/m²			
Geschäftsräumlichkeit Top S			40,95 m²	12,00 €/m²	491,40 €	
Kfz-Stellplatz Top AP4			12,25 m²	5,50 €/m²	67,38 €	
Monatsmiete fiktiv					558,78 €	
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag					6 705,30 €	
Instandhaltungskosten vom Gebäudenettoneubauwert			148 415,00 €	-0,50%	-742,08 €	
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag			6 705,30 €	-2,00%	-134,11 €	
Mietausfallswagnis vom Jahresrohertrag			6 705,30 €	-6,00%	-402,32 €	
Jahresreinertrag					5 426,80 €	
Verzinsung Bodenwert		Geschäftsräumlichkeit Top S		66 621,00 €	-4,50%	-2 997,95 €
Verzinsung Bodenwert		Kfz-Stellplatz Top AP4		8 125,00 €	-4,50%	-365,63 €
Gebäudereinertrag					2 428,86 €	
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor			2 428,86 €	20,951	50 887 €	
Sanierungs- und Fertigstellungskosten, siehe Bauwertermittlung der baulichen Anlage					-4 603 €	
Bodenwert		Geschäftsräumlichkeit Top S			66 621 €	
Bodenwert		Kfz-Stellplatz Top AP4			8 125 €	
Ertragswert ungerundet					121 030 €	
Ertragswert gerundet					121 000 €	

Berechnung Ertragswert nach dem Standardverfahren				
		Haus B gesamt	und alle 5	Kfz-Stellplätze im Freien
Bewertungsstichtag	30.09.2025	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 + 10a, 6845 Hohenems		
3,50%	Liegenschaftszinssatz			
65 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer			
25,5178	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$		
	i = Liegenschaftszinssatz			
	n = Gebäuderestnutzungsdauer			
Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten				
Wohnung Top B1		80,16 m²		
Wohnung Top B2		50,81 m²		
Wohnung Top B3		40,12 m²		
Wohnung Top B4		50,81 m²		
Wohnung Top B5		75,00 m²		
Kfz-Stellplatz Top AP5		18,00 m²		
Kfz-Stellplatz Top AP6		12,90 m²		
Kfz-Stellplatz Top AP7		15,70 m²		
Kfz-Stellplatz Top AP8		12,50 m²		
Kfz-Stellplatz Top AP9		13,80 m²		
fiktive Mieten p.m.				
Wohnung Top B1		13,00 €/m²		
Wohnung Top B2		13,00 €/m²		
Wohnung Top B3		13,50 €/m²		
Wohnung Top B4		13,00 €/m²		
Wohnung Top B5		13,50 €/m²		
Kfz-Stellplatz Top AP5		4,00 €/m²		
Kfz-Stellplatz Top AP6		4,00 €/m²		
Kfz-Stellplatz Top AP7		4,00 €/m²		
Kfz-Stellplatz Top AP8		4,00 €/m²		
Kfz-Stellplatz Top AP9		4,00 €/m²		
Wohnung Top B1		80,16 m²	13,00 €/m²	1 042,08 €
Wohnung Top B2		50,81 m²	13,00 €/m²	660,53 €
Wohnung Top B3		40,12 m²	13,50 €/m²	541,62 €
Wohnung Top B4		50,81 m²	13,00 €/m²	660,53 €
Wohnung Top B5		75,00 m²	13,50 €/m²	1 012,50 €
Kfz-Stellplatz Top AP5		18,00 m²	4,00 €/m²	72,00 €
Kfz-Stellplatz Top AP6		12,90 m²	4,00 €/m²	51,60 €
Kfz-Stellplatz Top AP7		15,70 m²	4,00 €/m²	62,80 €
Kfz-Stellplatz Top AP8		12,50 m²	4,00 €/m²	50,00 €
Kfz-Stellplatz Top AP9		13,80 m²	4,00 €/m²	55,20 €
Monatsmiete fiktiv				4 208,86 €
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag				50 506,32 €
Instandhaltungskosten vom Gebäudenettneubauwert		1 025 957,00 €	-0,50%	-5 129,79 €
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag		50 506,32 €	-2,00%	-1 010,13 €
Mietausfallswagnis vom Jahresrohertrag		50 506,32 €	-6,00%	-3 030,38 €
Jahresreinertrag				41 336,03 €
Verzinsung Bodenwert	Wohnung Top B1	138 117,00 €	-3,50%	-4 834,10 €
Verzinsung Bodenwert	Wohnung Top B2	87 745,00 €	-3,50%	-3 071,08 €
Verzinsung Bodenwert	Wohnung Top B3	71 496,00 €	-3,50%	-2 502,36 €
Verzinsung Bodenwert	Wohnung Top B4	89 370,00 €	-3,50%	-3 127,95 €
Verzinsung Bodenwert	Wohnung Top B5	152 742,00 €	-3,50%	-5 345,97 €
Verzinsung Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP5	6 500,00 €	-3,50%	-227,50 €
Verzinsung Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP6	4 875,00 €	-3,50%	-170,63 €
Verzinsung Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP7	4 875,00 €	-3,50%	-170,63 €
Verzinsung Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP8	4 875,00 €	-3,50%	-170,63 €
Verzinsung Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP9	4 875,00 €	-3,50%	-170,63 €
Gebäudereinertrag				21 544,58 €
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor				549 770 €
Sanierungs- und Fertigstellungskosten, siehe Bauertermittlung der baulichen Anlage				-434 800 €
Bodenwert	Wohnung Top B1			138 117 €
Bodenwert	Wohnung Top B2			87 745 €
Bodenwert	Wohnung Top B3			71 496 €
Bodenwert	Wohnung Top B4			89 370 €
Bodenwert	Wohnung Top B5			152 742 €
Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP5			6 500 €
Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP6			4 875 €
Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP7			4 875 €
Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP8			4 875 €
Bodenwert	Kfz-Stellplatz Top AP9			4 875 €
Ertragswert ungerundet				680 440 €
Ertragswert gerundet				680 000 €

6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE

Auf der Liegenschaft sind das südseitige Haus A, Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und das nordseitige Haus B, Bartholomäus-Schnell-Weg 10a, Hohenems, gegeben.

Das Gebäude Haus A ist in Holzbauweise und der Anbau (Carport) ist in Stahlbauweise errichtet. Im Haus A sind die Wohnungseigentumseinheiten Top A1 (Wohnung), Top A2 (Wohnung), Top A3 (Wohnung), Top S (Geschäftsräumlichkeit), die Kfz-Stellplätze im Gebäude Top AP1 und Top AP2 gegeben. An das Haus A ist der Carport angebaut, in dem sich die Kfz-Stellplätze Top AP3 und Top AP4 befinden.

Das Gebäude Haus B ist in Mischbauweise (teilweise in Massivbauweise und teilweise in Leichtbauweise) errichtet. Im Haus B befinden sich die Wohnungseigentumseinheiten Top B1 (Wohnung), Top B2 (Wohnung), Top B3 (Wohnung), Top B4 (Wohnung) und Top B5 (Wohnung). Das Gebäude ist im Außenbereich (inkl. Außenanlagen), im Innenausbau der Wohnungen inkl. der Allgemeinflächen und der Haustechnik nicht fertiggestellt.

Auf der Grundstückssüdseite sind die Wohnungseigentumseinheiten/die Kfz-Stellplätze im Freien Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8 und Top AP9 gegeben, welche nicht errichtet sind.

Bei den Außenanlagen (Zugangs-/Zufahrtswege) an der Süd- und Ostseite des Hauses A sind Setzungen der Betonsteine gegeben, die Zugangswege und die Schwelle vom Außenbereich zu den Kfz-Stellplätzen Top AP1 und Top AP2 und den Wohnungszugängen sind nicht fertiggestellt. Ebenso sind die Außenanlagen beim und zum Haus B inkl. Kinderspielplatz nicht errichtet.

Bei der Wohnungseigentümergeinschaft ist keine Hausverwaltung bestellt und es wird keine Reparaturfonds dotiert. Unterlagen für Betriebskostenvorschreibungen/-abrechnungen konnten nicht eingesehen werden.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft bzw. im nahen Umfeld sind keine allgemein nutzbaren Kfz-Stellplätze gegeben. Da es bei einer Versteigerung/Verwertung der Wohnungseigentumseinheiten (Wohnungen, Geschäftsräumlichkeit) ohne Kfz-Stellplätze zu einer Wertminderung kommen würde, wurden die Wohnungseigentumseinheiten des Hauses A jeweils mit einem Kfz-Stellplatz bewertet.

Bei den Wohnungseigentumseinheiten im Haus B würde eine Einzelverwertung der Wohnungen, insbesondere in Bezug auf die noch anstehenden Fertigstellungs- und Sanierungsarbeiten von Allgemeinflächen, zu einem erheblichen zusätzlichen zeitlichen und organisatorischen Mehraufwand und somit zu einer zusätzlichen Wertminderung der Immobilien führen. Daher wurden alle fünf Wohnungen des Hauses B gemeinsam mit den Wohnungseigentumseinheiten Kfz-Stellplätze im Freien Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8 und Top AP9 bewertet. Dabei wurde davon ausgegangen, dies wurde auch in der Bewertung berücksichtigt, dass die Kosten der Fertigstellungsarbeiten an Allgemeinflächen der Wohnungseigentümergeinschaft am Haus B (z. B. Fassade, Heiztechnik, Stiegenhaus, Gangflächen etc.) von den Wohnungen im Haus B getragen werden.

Die Sanierungs- und Fertigstellungskosten der Außenanlagen (z. B. Setzungen der Betonsteine, Zugangswege mit Anschlüssen an die Gebäude, Kinderspielplatz etc.) wurde bei der Bewertung der Wohnungseigentumseinheiten jeweils anteilig berücksichtigt.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top A1 handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der Nordseite des Hauses A. Der Gartenanteil befindet sich an der Westseite. Entgegen den genehmigten Planunterlagen des Bauaktes und den Planunterlagen des Nutzwertgutachtens wurden die Nutzungen der Räume „Büro“ und „Bad“ getauscht.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP2 (wurde gemeinsam mit Top A1 bewertet) handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz in der Garage im Erdgeschoss des Hauses A.

Die Außenanlagen sind nicht fertiggestellt bzw. auf Grund von Setzungen zu sanieren.

Da es sich bei der Wohnungseigentumseinheit auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten um ein klassisches Ertrags-/Renditeobjekt handelt, wird der Ertragswert als Verkehrswert angesetzt.

Beim Zubehör in Top A1 handelt es sich um eine Einbauküche mit Elektrogeräten und ein Handwaschbeckenunterbauschrank, ein Seitenschrank und ein Spiegelschrank im Badezimmer.

Die Werte der Wohnungseigentumseinheiten Top A1 und Top AP2 der Liegenschaft Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a, 6845 Hohenems, verbüchert in EZ 8044, B lfd. Nr. 2 und 12, KG 92004 Hohenems, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

Wohnungseigentumseinheit Top A1 (Wohnung) und
Kfz-Stellplatz in der Garage Top AP2
€ 273.000,00 (exklusive Ust.)

Zubehör in der Wohnungseigentumseinheit Top A1 (Wohnung)
€ 3.000,00 (exklusive Ust.)

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top A2 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung (gem. Nutzwertgutachten und genehmigten Planunterlagen), welche sich über das Erdgeschoss (Gebäude-westseite) und einen Raum im Obergeschoss an der Gebäudesüdseite des Hauses A erstreckt. Entgegen den genehmigten Planunterlagen des Bauaktes und den Planunterlagen des Nutzwertgutachtens wurde das Zimmer im Obergeschoss in zwei Zimmer und einen Gang unterteilt, wobei ein Zimmer innenliegend ist und über keine Be-/Entlüftung und keine natürliche Belichtung verfügt. Der Gartenanteil im Erdgeschoss ist nach Westen ausgerichtet.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP3 (wurde gemeinsam mit Top A2 bewertet) handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Carport, welcher direkt an das Haus A angebaut ist.

Da es sich bei der Wohnungseigentumseinheit auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten um ein klassisches Ertrags-/Renditeobjekt handelt, wird der Ertragswert als Verkehrswert angesetzt.

Beim Zubehör in Top A2 handelt es sich um eine Einbauküche mit Elektrogeräten und ein Handwaschbeckenunterbauschrank und ein Spiegelschrank im Badezimmer.

Die Werte der Wohnungseigentumseinheiten Top A2 und Top AP3 der Liegenschaft Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a, 6845 Hohenems, verbüchert in EZ 8044, B lfd. Nr. 3 und 13, KG 92004 Hohenems, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

Wohnungseigentumseinheit Top A2 (Wohnung) und
Kfz-Stellplatz im Carport Top AP3
€ 252.000,00 (exklusive Ust.)

Zubehör in der Wohnungseigentumseinheit Top A2 (Wohnung)
€ 2.500,00 (exklusive Ust.)

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top A3 handelt es sich um eine Fünf-Zimmer-Wohnung, welche sich über das Obergeschoss (Nordseite) und das gesamte Dachgeschoss des Hauses A erstreckt. Die Wohnung verfügt im Dachgeschoss an der Südseite und an der Nordseite über jeweils eine Terrasse sowie einen Abstellraum auf der südseitigen Terrasse, welcher im Nutzwertgutachten nicht eigens angeführt ist.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP1 (wurde gemeinsam mit Top A3 bewertet) handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz in der Garage im Erdgeschoss des Hauses A.

Da es sich bei der Wohnungseigentumseinheit auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten um ein klassisches Objekt für eine Eigennutzung handelt, wird der Sachwert als Verkehrswert angesetzt.

Beim Zubehör in Top A3 handelt es sich um eine Einbauküche mit Elektrogeräten sowie zwei Handwaschbeckenunterbauschränke und einem Spiegelschrank in den Badezimmern.

Die Werte der Wohnungseigentumseinheiten Top A3 und Top AP1 der Liegenschaft Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a, 6845 Hohenems, verbüchert in EZ 8044, B lfd. Nr. 4 und 11, KG 92004 Hohenems, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

Wohnungseigentumseinheit Top A3 (Wohnung) und
Kfz-Stellplatz in der Garage Top AP1
€ 858.000,00 (inklusive Ust.)

Zubehör in der Wohnungseigentumseinheit Top A3 (Wohnung)
€ 12.000,00 (inklusive Ust.)

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top S handelt es sich um eine Geschäftsräumlichkeit mit zwei Zimmern im Obergeschoss des Hauses A an der Gebäudewestseite.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top AP4 (wurde gemeinsam mit Top S bewertet) handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz im Carport, welcher direkt an das Haus A angebaut ist. Die Wohnungseigentumseinheit Top AP4 verfügt gem. Nutzwertgutachten über einen Abstellraum, der direkt an Top AP4 angebaut ist.

Da es sich bei der Wohnungseigentumseinheit auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten um ein klassisches Ertrags-/Renditeobjekt handelt, wird der Ertragswert als Verkehrswert angesetzt.

Beim Zubehör in Top S handelt es sich um eine Einbauküche mit Elektrogeräten.

Die Werte der Wohnungseigentumseinheiten Top S und Top AP4 der Liegenschaft Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a, 6845 Hohenems, verbüchert in EZ 8044, B lfd. Nr. 5 und 14, KG 92004 Hohenems, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

Wohnungseigentumseinheit Top S (Geschäftsräumlichkeit) und
Kfz-Stellplatz im Carport Top AP4
€ 121.000,00 (exklusive Ust.)

Zubehör in der Geschäftsräumlichkeit Top S
€ 4.000,00 (exklusive Ust.)

Wie im Gutachten beschrieben, erfolgte die Bewertung der 5 Wohnungseigentumseinheiten (Wohnungen) im Haus B gemeinsam mit den 5 Kfz-Stellplätze im Freien, an denen Wohnungseigentum begründet ist.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B1 handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Hauses B an der Gebäudewestseite. Gemäß Nutzwertgutachten sind an der Gebäudewestseite des Haus B ein Gartenanteil, eine Terrasse sowie ein Kellerraum zugeordnet.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B2 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung an der Gebäudenordseite im Obergeschoss des Hauses B. Die Wohnung verfügt gem. Nutzwertgutachten an der Westseite im Obergeschoss über einen Balkon sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B3 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung im Haus B im Obergeschoss an der Gebäudewestseite. Die Wohnung verfügt gem. Nutzwertgutachten im Obergeschoss über einen Balkon sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B4 handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss an der Südseite des Hauses B. Die Wohnung verfügt gem. Nutzwertgutachten über einen Balkon im Obergeschoss sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

Bei der Wohnungseigentumseinheit Top B5 handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung, welche sich über das ganze Dachgeschoss des Hauses B erstreckt. Die Wohnung verfügt im Dachgeschoss über eine Terrasse/einen Balkon sowie über einen Kellerraum im Erdgeschoss des Hauses B.

Bei den Wohnungseigentumseinheiten Top AP5, Top AP 6, Top AP 7, Top AP 8 und Top AP9 handelt es sich um 5 Kfz-Stellplätze im Freien, an der Grundstückssüdseite.

Da es sich bei den Wohnungseigentumseinheiten auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten um ein klassisches Ertrags-/Renditeobjekt handelt, wird der Ertragswert als Verkehrswert angesetzt.

Beim Zubehör in den Wohnungen des Hauses B handelt es sich um Einbauküchen mit Elektrogeräten sowie Unterbauschränke in den Badezimmern. Die Einbauküchen mit den Elektrogeräten sind größtenteils nicht eingebaut, stehen teilweise verpackt in den Wohnungen und die Vollständigkeit in Bezug auf die Elektrogeräte wird von der verpflichteten Partei angezweifelt.

Die Werte der Wohnungseigentumseinheiten des Hauses B und den Kfz-Stellplätzen im Freien der Liegenschaft Bartholomäus-Schnell-Weg 10 und 10a, 6845 Hohenems, verbüchert in EZ 8044, B lfd. Nr. 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18 und 19, KG 92004 Hohenems, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

**Haus B (Wohnungen Top B1, Top B2, Top B3, Top B4 und Top B5) mit
den Kfz-Stellplätzen im Freien (Top AP5, Top AP6, Top AP7, Top AP8 und
Top AP9)**
€ 680.000,00 (exklusive Ust.)

**Zubehör Haus B in den Wohnungseigentumseinheiten Top B1, Top B2,
Top B3, Top B4 und Top B5**
€ 6.000,00 (exklusive Ust.)

Richard
Richter

Digital
unterscriben
von Richard
Richter
Datum: 2025.11.28
14:46:10 +01'00'

Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

7. BEILAGEN

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 8044, B lfd. Nr. 2 bis 19, KG 92004 Hohenems

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92004 Hohenems
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

EINLAGEZAHL 8044

Letzte TZ 3179/2025

VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
7935/1	GST-Fläche	* 1198	
	Bauf.(10)	203	
	Landw(10)	995	Bartholomäus-Schnell-Weg 10 Bartholomäus-Schnell-Weg 10a

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 69/724

GEB:

- a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
- b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
- c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
- d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
- e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top A1

3 ANTEIL: 72/724

GEB:

- a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
- b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
- c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
- d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
- e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top A2

4 ANTEIL: 172/724

GEB:

- a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
- b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
- c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
- d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
- e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top A3

5 ANTEIL: 41/724

GEB:

- a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
- b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
- c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
- d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile

e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top S
6 ANTEIL: 85/724
[REDACTED]
GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top B1
7 ANTEIL: 54/724
[REDACTED]
GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top B2
8 ANTEIL: 44/724
[REDACTED]
GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top B3
9 ANTEIL: 55/724
[REDACTED]
GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top B4
10 ANTEIL: 94/724
[REDACTED]
GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top B5
11 ANTEIL: 6/724
[REDACTED]
GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP1
12 ANTEIL: 7/724
[REDACTED]
GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP2
13 ANTEIL: 4/724
[REDACTED]

GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP3

14 ANTEIL: 5/724
[REDACTED]

GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP4

15 ANTEIL: 4/724
[REDACTED]

GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP5

16 ANTEIL: 3/724
[REDACTED]

GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP6

17 ANTEIL: 3/724
[REDACTED]

GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP7

18 ANTEIL: 3/724
[REDACTED]

GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP8

19 ANTEIL: 3/724
[REDACTED]

GEB: [REDACTED]
a 4408/2000 Einantwortungsurkunde 1999-09-20 Eigentumsrecht
b 349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729
c 349/2017 Realteilungsvertrag 2016-08-23 Eigentumsrecht
d 349/2017 Zusammenziehung der Anteile
e 3455/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top AP9

***** C *****

1 a 6605/2017 Pfandurkunde 2016-11-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 740.000,--
für Raiffeisenbank Hohenems registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 63123d)

- c 5475/2024 Klage (4 Cg 94/24g, LG Feldkirch)
- 2 a 1756/2018 Pfandurkunde 2016-11-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 55.000,--
 für Raiffeisenbank Hohenems registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 63123d)
- c 5475/2024 Klage (4 Cg 94/24g, LG Feldkirch)
- 3 a 6684/2020 Pfandurkunde 2020-11-16
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
 für Raiffeisenbank Hohenems registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 63123d)
- c 5475/2024 Klage (4 Cg 94/24g, LG Feldkirch)
- 4 a 4630/2022 Pfandurkunde 2020-11-16
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
 für Raiffeisenbank Hohenems registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 63123d)
- b 5475/2024 Klage (4 Cg 94/24g, LG Feldkirch)
- 5 a 4630/2022 Pfandurkunde 2016-11-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--
 für Raiffeisenbank Hohenems registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 63123d)
- b 5475/2024 Klage (4 Cg 94/24g, LG Feldkirch)
- 6 a 3179/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 1.778.273,65
 samt 4,125% Sollzinsen p.a., 4,5% Überziehungszinsen p.a.
 aus EUR 424.346,39 seit 17.12.2024
 (jeweils bei vierteljährlicher Kapitalisierung)
 samt 4,625% Sollzinsen p.a., 4% Überziehungszinsen p.a.
 aus EUR 253.311,11 seit 17.12.2024,
 (jeweils bei monatlicher Kapitalisierung)
 samt 5,75% Sollzinsen p.a., 4,5% Überziehungszinsen p.a.
 aus EUR 1.100.616,15 seit 17.12.2024
 (jeweils bei vierteljährlicher Kapitalisierung)
 der Kosten zu 4 Cg 94/24 g von EUR 35.786,27
 samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 13.3.2025
 Antragskosten EUR 7.447,18
 (darin enthalten EUR 5.009,50 an PG/VzG) für
 Raiffeisenbank Hohenems eGen (FN 63123d)
 (25 E 1535/25v)

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

7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung mit Ergänzung Bauakt Haus A

BAUANTRAG

Baubeschreibung

Seite B3

Antragsteller 				Genehmigungsvermerk Baupolizeilich genehmigt mit Bescheid vom 09.09.2016 Zl.: h 131.9 - 110-2016 Der Bürgermeister: 			
Grundstücknummer(n) 7935 Katastralgemeinde Hohenems				2.392,0 m² gesamt 240,0 davon neu 240,0			
NGF (Nettogrundfläche) ¹⁾ UBF (Überbaute Fläche) ²⁾							
¹⁾ bebaubare Fläche der Baugrundstücke (gem. §2 der Vbg. Baubemessungsverordnung) ²⁾ die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes							
Objekt/Geschoss- bezeichnung	Nutzflächen			Geschossflächen		Brutto- Raum- Inhalt (m³)	
	Bestand (m²)	Änderung (m²)	Bestand neu (m²)	m² GGF (Gesamt- geschossfl.) ³⁾	m² BGF (beheizte Wohnfl. brutto)		
Carport m. Abstellräume			31,3				
Garage im EG			30,8			75,5	
Erdgeschoss			126,2	145,6	172,8	493,0	
Obergeschoss			152,0	178,9	206,5	588,0	
Dachgeschoss			82,1	94,0	115,4	383,0	
Übertrag SeiteB3 Anhang1							
Übertrag SeiteB3 Anhang2							
Summen			422,4	418,5	494,7	1.539,5	
³⁾ die Summe aller oberirdischen Geschossflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden –, Wände aller Art, Dachkonstruktionen einschließlich Dachhaut und ähnliche Bauteile sind einzurechnen; nicht einzurechnen sind Balkone, Loggien, Laubengänge u. dgl. sowie innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen; bei Hang- und Untergeschossen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen; (gem. §2 der Vbg. Baubemessungsverordnung)							
Baunutzungszahl (BNZ) BNZ Bauvorhaben 17,5				Formel: BNZ = 100*GGF/NGF BNZ vorgeschrieben 80			
Kinderspielplatzflächen Für Kinder m² Für Kleinkinder m²		Stellplätze Einstellpl. Abstellpl.		für PKW (Anzahl) 3	Fahrradraum (m² Stellfläche) 6,82	für sonst. KFZ (Anzahl)	
Erschließung des Baugrundstückes rechtl. gesicherte Zufahrt: Gemeindestraße Bartholomäus-Schnell-Weg Trinkwasserversorgung: Stadt Hohenems Schmutzwasser: Ortskanalisation der Stadt Hohenems Regenwasser - vom Dach: Sickeranlage oder Kanalisation Stadt Hohenems - von befestigten Flächen:							
Abfallbeseitigung Sonstiges		☒ Restmüllabfuhr ☐ Eigenkompostierung ☒ Biosack ☐ Biotonne					

(c) Energieinstitut Vorarlberg (2001 - 2005)

Höhenfixierung des Bauwerkes	
Bezugspunkt/-niveau	1. Punkt Kanaldeckel Bartholomäus Schnelle Weg 410,55 üM. = -0,25 2. Punkt Kanaldeckel Gutenbergstraße RA 02000135 409,57 üM. = -1,23m
Art und Ausführung der Gründung	
Beschaffenheit des Baugrundes	nicht tragfähiger Boden
Bauwerkgründung, Fundamente	Pilotierung
Art und Ausführung der Stiegen	
	Stahl - Holzkonstruktionen Aussenstiege - Gitterrost
Art der Feuchtigkeitsisolierung	
Zum Erdreich	WU-Beton Bodenplatte + Bauwerksabdichtung lt. Norm
Flachdach	Abdichtung mit Bekiesung
Sonstiges	
Art der Fußbodenbeläge	
Aufenthaltsraum	Parkett
Naßraum	Fliesen
Stiegenhaus	Holztritte
Verbindungsgang	Fliesen
Sonstiges	
Material und Farbe von Außenbauteilen	
Dacheindeckungen	Flachdach mit verzinkter Blecheinfassung
Außenwände,	Textilfassade grau- anthrazit <i>AKU oder HPL-Platten</i>
Vordach- und	Holz lasiert
Balkonverkleidungen,	Textilfassade grau- anthrazit
Fenster	Kunststofffenster grau
Sonstiges	
Art des Schallschutzes	
	lt. ÖNORM B 8115
Art des Sonnenschutzes	
Art, Material, Farbe	Raffstoren, Z-Lamellen, natur-eloxiert

Antragsteller: [REDACTED]																																
Ausführung der Bauteile und Wärmeschutz der Gebäudehülle																																
Nr.	Bezeichnung, Lage, Konstruktionsaufbau	U-Wert (W/m²K)																														
1																																
2	siehe Energieausweis																															
3																																
4																																
5																																
6																																
7																																
8																																
9																																
10																																
11																																
12																																
Fenster, Türen, Sonstiges		U-Wert																														
1																																
2																																
3																																
4																																
5																																
6																																
7																																
Anteil der Fenster-/Türflächen an den Außenwänden ☒ kleiner/gleich 30 % ☐ größer 30 %																																
Information <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>U-Wert (W/m²K)</th> <th colspan="2">BTB (Bautechnikverordnung 1997)</th> <th colspan="2">EIV (Mindest-Empfehlung Energieinstitut Vorarlbg.)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>BTB</th> <th>EIV</th> <th>BTB</th> <th>EIV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Außenwand</td> <td>0,35</td> <td>< 0,20</td> <td>Innenwand/unbeheizt</td> <td>0,50 < 0,3</td> </tr> <tr> <td>Oberste Geschossdecke</td> <td>0,25</td> <td>< 0,15</td> <td>Fußboden/Erde</td> <td>0,50 < 0,25</td> </tr> <tr> <td>Flachdach, Schrägdach</td> <td>0,25</td> <td>< 0,15</td> <td>Außenwand/Erde</td> <td>0,50 < 0,3</td> </tr> <tr> <td>Unterste Geschossdecke</td> <td>0,40</td> <td>< 0,25</td> <td>Außenfenster</td> <td>1,80 < 1,1</td> </tr> </tbody> </table>			U-Wert (W/m²K)	BTB (Bautechnikverordnung 1997)		EIV (Mindest-Empfehlung Energieinstitut Vorarlbg.)			BTB	EIV	BTB	EIV	Außenwand	0,35	< 0,20	Innenwand/unbeheizt	0,50 < 0,3	Oberste Geschossdecke	0,25	< 0,15	Fußboden/Erde	0,50 < 0,25	Flachdach, Schrägdach	0,25	< 0,15	Außenwand/Erde	0,50 < 0,3	Unterste Geschossdecke	0,40	< 0,25	Außenfenster	1,80 < 1,1
U-Wert (W/m²K)	BTB (Bautechnikverordnung 1997)		EIV (Mindest-Empfehlung Energieinstitut Vorarlbg.)																													
	BTB	EIV	BTB	EIV																												
Außenwand	0,35	< 0,20	Innenwand/unbeheizt	0,50 < 0,3																												
Oberste Geschossdecke	0,25	< 0,15	Fußboden/Erde	0,50 < 0,25																												
Flachdach, Schrägdach	0,25	< 0,15	Außenwand/Erde	0,50 < 0,3																												
Unterste Geschossdecke	0,40	< 0,25	Außenfenster	1,80 < 1,1																												
Rechnerische Gebäudeheizlast [P] (sofern bekannt) kW																																
Abschätzung der Heizlast (wenn rechnerische Heizlast nicht bekannt) $P = \text{spez. Heizlast} \cdot \text{GGFbeheizt} \cdot (20 - T_{\text{Dim}}) / 1000$																																
Dimensionierungstemp. (T _{Dim}) °C																																
Gesamte beheizte BGF 494,7 m²																																
Gebäudetyp:																																
Gliederung Baukörper:																																
Fensterfl. in % d. BGF:																																
BGF für Heizlast m²																																
spezifische Heizlast W/m²K																																
Ergebnis Heizlastabschätzung kW																																
Abschätzung gilt für:																																
Art des Blitz- und Brandschutzes lt. OIB Richtlinie 2 und folgende 																																
Schutzräume 0 Personen Fläche 0,0 m²																																

Antragsteller: [REDACTED]	
Art, Querschnitt und Länge der Rauch- und Abgasfänge	
Fang 1	cm bzw. cm ²
Fang 2	Meter
Länge	Länge
Art der Energieträger und Art der Wärmeversorgung	
diese Angaben ersetzen keine eventuell erforderlichen Bewilligungsansuchen !	
☐ Holz	☒ Erdgas
☐ Heizöl EL	☐ Strom
☐ Holzgebläsekessel	☒ Brennwertkessel
☒ Zentral	☐ Wärmepumpe
☐ Dezentral	☒ Pufferspeicher
☐ Sonst.	☐ Sonst.
Liter	
Art der Wärmepumpe, Art und Menge des Kältemittels	
☒ Erdreich *	☐ Grundwasser *
☐ Sonstiges	☐ Luft
☐ Monovalent	☐ Bivalent
Art d. Kältemittels	
* Hinweis: Gesonderte wasserrechtliche Bewilligung erforderlich (Zuständige Behörde: BH)	
Angaben über die Lagerbehälter (Heizöl, Flüssiggas)	
Bauart, Werkstoff	
Ort d. Aufstellung	
Volumen in Liter	
Art der Warmwasserbereitung	
☒ Zentral	Im Sommer
☐ Dezentral	Im Winter
☒ Solar	☐ Strom direkt
☐ Wärmepumpe	☐ Heizung
Beschreibung Solaranlage ca. 16m ² auf das Flachdach lt. Solarleitfaden	
Art der Lüftungs- und Klimaanlage	
Beschreibung	
Art d. Kältemittels	
Luftwechsel (1/h)	
tagesdurchschnittlicher Luftwechsel pro Stunde	
Sonstige Angaben	
Baubeginn	Herbst 2016
Fertigstellung	Herbst 2017
Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM	
Baukosten je m ³ umbauten Raumes	
Anmerkungen	
☒ Für das Bauvorhaben wird um Erhalt der Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg angesucht	
Datum Unterschriften	
Bauherr	Planer
Sachbearbeiter des Bauamtes für die energietechnische Prüfung	

Amt der Stadt Hohenems

08. Juli 2016

Eing.

bau_{mit}
summer

Klaus, 06.07.2016

Nachreichung Projekt

Mehrfamilienwohnhaus in Hohenems GP 7935 - Bartholomäus-Schnell Weg

- 1) Energieausweis Nr. 60658_1
Es wird eine Wärmepumpe und keine Gasheizung ausgeführt. Es wird keine Solaranlage oder PV installiert.
- 2) Kanalplan wird 3-fach nachgereicht.
- 3) Carport - Abstellräume
Eine Stahl-holzkonstruktion wird auf eine massive Bodenplatte aufgesetzt.
Das Flachdach wird 2-lagig mit Bitumen abgedichtet. Die Fassade der Abstellräume wird mit einer Holzlattung bzw. mit Maxplatten ausgeführt. Farbe braun oder grau.
- 4) Der Vorplatz wird vorerst mit Schotter ausgeführt und in einem späteren Zeitpunkt mit Pflastersteinen oder Asphaltbelag versehen. Der Zugang zum Wohngebäude wird mit Pflastersteinen ausgeführt.
- 5) Es gibt kein Baugrundgutachten.

bau_{mit}
summer

Bau Summer GmbH
Treitetsstraße 18 | A-6833 Klaus
Telefon 05523-62763 | Fax +89
office@bausummer.at

Bau Summer GmbH
i.A. Petra Mathis-Matt MSc.Arch.

Bau Summer GmbH | Treitetsstraße 18 | A-6833 Klaus | Telefon 05523-62763 | Fax 05523-62763-85
office@bausummer.at | www.bausummer.at | Zweigstelle: A-6840 Götzis, Thomas-Lirer-Weg 17

FN 76455 i, Landesgericht Feldkirch | UID: ATU 58521200 | HFU DG NR: 401439296
Raiffeisenbank Götzis: IBAN: AT73 3742 9000 0008 2883 | BIC: RVVGAT2B429
Hypobank Götzis: IBAN: AT82 5800 0006 9693 3111 | BIC: HYPVAT2B
Sparkasse Feldkirch: IBAN: AT31 2060 4001 0000 3656 | BIC: SPFKAT2BXXX

SCHIEDEL
Kaminsanierung



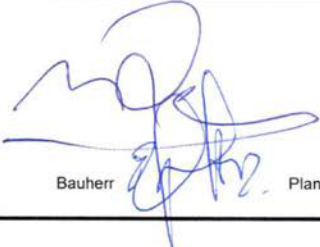
7.3. Beilage SV 3, Baubeschreibung Bauakt Haus B

BAUANTRAG		Baubeschreibung		Seite B3		
Antragsteller Grundstücknummer(n) 7935/1 Katastralgemeinde Hohenems		Stadt Hohenems Bewilligt unter den Bedingungen des Bescheides vom 15.04.21, Zl. h131.9-172/2020 gez. Der Bürgermeister Dieter Egger F.d.R.d.A.:				
Nettogrundfläche (NGF)		1 143,0		m²		
Überbaute Fläche (ÜBF)		gesamt 622,1		davon neu 622,1		
Nutzfläche			Geschossfläche		Brutto-Raum-Inhalt (m³)	
Objekt/Geschoss-bezeichnung	Bestand (m²)	Änderung (m²)	Bestand neu (m²)	GGF (m²)		BGF (beheizt) (m²)
Erdgeschoss	126,2	80,2	206,4	230,0	230,0	541,7
Obergeschoss	152,0	141,7	293,7	335,9	335,9	622,1
Dachgeschoss	82,1	75,0	157,1	175,2	175,2	298,4
Übertrag SeiteB3 Anhang1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übertrag SeiteB3 Anhang2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summen	360,3	296,9	657,2	741,1	741,1	1 462,3
Baunutzungszahl (BNZ)						
BNZ Bauvorhaben		64,8		Formel: $BNZ = 100 \cdot GGF / NGF$		
BNZ vorgeschrieben		80		min max		
Kinderspielplatzflächen			Stellplätze			
Für Kinder	223,3 m²	PKW		Fahrrad	Sonstiges	
Für Kleinkinder	m²	Einstellpl.		4		
		Abstellpl.		8		
Erschließung des Baugrundstückes						
rechtl. gesicherte Zufahrt	über Bartholomäus-Schnellweg					
Trinkwasserversorgung	öffentliche Trinkwasserversorgung Hohenems (Bestandszuleitung)					
Schmutzwasser	öffentliche Kanalisierung Hohenems (Einleitung in Best. Stutzen)					
Regenwasser - vom Dach	In Sickerschacht (Flächenversickerung)					
von befestigten Flächen	In Sickerschacht (Flächenversickerung)					
Abfallbeseitigung	☒ Restmüllabfuhr ☐ Eigenkompostierung ☐ Biosack ☒ Biotonne					
Sonstiges						

Antragsteller: XXXXXXXXXX	
Höhenfixierung des Bauwerkes	
Bezugspunkt/-niveau	OKFB EG. +/- 0.00 = 410.30 m.ü.M OK Deckel Schacht NR. RA02030040 410.55 m.ü.M = +0.25
Art und Ausführung der Gründung	
Beschaffenheit des Baugrundes	nicht tragfähiger Boden
Bauwerkgründung,	Tiefgründung, Pfahlgründung
Fundamente	Bodenplatte aus wasserdichtem Stahlbeton
Art und Ausführung der Stiegen	
	Beton od. Stahl
Art der Feuchtigkeitsisolierung	
Zum Erdreich	Betonplatte WU, Bitumenbahn aufgeflämmt
Flachdach	Foliendach
Sonstiges	
Art der Fußbodenbeläge	
Aufenthaltsraum	Parkett
Naßraum	Fliesen
Stiegenhaus	Fliesen
Verbindungsgang	Fliesen / Platten
Sonstiges	
Material und Farbe von Außenbauteilen	
Dachhaut	Flachdach bekiest mit Photovoltaik Anlage
Außenwand,	Holzelementkonstruktion
Vordach- und	Holz
Balkonverkleidungen	Holzbrüstungen mit Alu Profilen Waagrecht
Sonstiges	Aussenfassade Alu- Schindeln Anthrazit
Art des Schallschutzes	
	Wohnungstrennwände: Gipskartonwand Mehrschichtaufbau
	Decken Brettstapeldecke mit Zementgebundener Schüttung
Art des Sonnenschutzes	
	Raff-Lamellenstoren



Antragsteller: [REDACTED]																																
Ausführung der Bauteile und Wärmeschutz der Gebäudehülle																																
Nr.	Bezeichnung, Lage, Konstruktionsaufbau	U-Wert (W/m²K)																														
1																																
2																																
3	Lt. Energieausweis																															
4																																
5																																
6																																
7	Lt. Energieausweis																															
8																																
9																																
10																																
11																																
12																																
Fenster, Türen, Sonstiges		U-Wert																														
1	Kunststoff Alu Fenster Anthrazit																															
2																																
3																																
4																																
5																																
6																																
7																																
Anteil der Fenster-/Türflächen an den Außenwänden ☐ kleiner/gleich 30 % ☒ größer 30 %																																
Information <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%; text-align: left;">U-Wert (W/m²K)</th> <th style="width: 10%; text-align: left;">BTV</th> <th style="width: 10%; text-align: left;">ESH</th> <th style="width: 30%; text-align: left;">ESH (Empfehlung Vorarlbg. Energiesparhaus)</th> <th style="width: 10%; text-align: left;">BTV</th> <th style="width: 10%; text-align: left;">ESH</th> </tr> <tr> <td>Außenwand</td> <td>0,35</td> <td>< 0,25</td> <td>Innenwand/unbeheizt</td> <td>0,50</td> <td>< 0,40</td> </tr> <tr> <td>Oberste Geschossdecke</td> <td>0,25</td> <td>< 0,20</td> <td>Fußboden/Erde</td> <td>0,50</td> <td>< 0,30</td> </tr> <tr> <td>Flachdach, Schrägdach</td> <td>0,25</td> <td>< 0,20</td> <td>Außenwand/Erde</td> <td>0,50</td> <td>< 0,40</td> </tr> <tr> <td>Unterste Geschossdecke</td> <td>0,40</td> <td>< 0,30</td> <td>Außenfenster</td> <td>1,80</td> <td>< 1,60</td> </tr> </table>			U-Wert (W/m²K)	BTV	ESH	ESH (Empfehlung Vorarlbg. Energiesparhaus)	BTV	ESH	Außenwand	0,35	< 0,25	Innenwand/unbeheizt	0,50	< 0,40	Oberste Geschossdecke	0,25	< 0,20	Fußboden/Erde	0,50	< 0,30	Flachdach, Schrägdach	0,25	< 0,20	Außenwand/Erde	0,50	< 0,40	Unterste Geschossdecke	0,40	< 0,30	Außenfenster	1,80	< 1,60
U-Wert (W/m²K)	BTV	ESH	ESH (Empfehlung Vorarlbg. Energiesparhaus)	BTV	ESH																											
Außenwand	0,35	< 0,25	Innenwand/unbeheizt	0,50	< 0,40																											
Oberste Geschossdecke	0,25	< 0,20	Fußboden/Erde	0,50	< 0,30																											
Flachdach, Schrägdach	0,25	< 0,20	Außenwand/Erde	0,50	< 0,40																											
Unterste Geschossdecke	0,40	< 0,30	Außenfenster	1,80	< 1,60																											
Abschätzung der Heizlast (P) Dimensionierungstemp. (T_{dim}) -12 °C Gesamte BGF 741,1 m² BGF für Heizlast 701,4 m² spezifische Heizlast 0,91 W/m²K Ergebnis Heizlastabschätzung 20,4 kW gilt für: Formel: $P = \text{spez. Heizlast} \cdot \text{GGF}_{\text{beheizt}} \cdot (20 - T_{\text{Dim}}) / 1000$ Klimakatalog (Lustenau) Haustyp: RH-Block, MFH, .. Gliederung Baukörper: eher gering Fensterfl. in % d. BGF: 15 AW:0,21 OD:0,15 UD:0,19 FE:1,10 Wohnanlage																																
Art des Blitz- und Brandschutzes kein Blitzschutz EG. Bis DG. Stiegenhaus Türen wo Erforderlich EI- 30																																
Schutzzräume Personen Fläche m²																																

Antragsteller: [REDACTED]			
Art, Querschnitt und Länge der Rauch- und Abgasfänge			
	cm bzw. cm ²		Meter
Fang 1		Länge	
Fang 2		Länge	
Art der Energieträger und Art der Wärmeversorgung			
diese Angaben ersetzen keine eventuell erforderlichen Bewilligungsansuchen !			
☐ Holz	☐ Erdgas	☐ Heizöl EL	☐ Strom
☐ Holzgebläsekessel	☐ Brennwertkessel	☒ Wärmepumpe	☒ Pufferspeicher
☐ Zentral	☒ Dezentral	☐ Sonst.	Liter
Art der Wärmepumpe, Art und Menge des Kältemittels			
☐ Erdreich	☐ Grundwasser	☒ Luft	☐ Monovalent
☐ Sonstiges	☐ Bivalent		
Art d. Kältemittels		Menge in kg	
Angaben über die Lagerbehälter (Heizöl, Flüssiggas)			
Bauart, Werkstoff			
Ort d. Aufstellung		Volumen in Liter	
Art der Warmwasserbereitung			
☒ Zentral	Im Sommer	☐ Solar	☐ Strom direkt
☐ Dezentral	Im Winter	☐ Solar	☐ Strom direkt
Beschreibung		☒ Wärmepumpe	☐ Heizung
		☒ Wärmepumpe	☐ Heizung
Art der Lüftungs- und Klimaanlage			
Beschreibung			
Art d. Kältemittels		Menge in kg	
Luftwechsel (1/h)		tagesdurchschnittlicher Luftwechsel pro Stunde	
Sonstige Angaben			
Baubeginn	01.Dez.20	Baukostensumme (BK) lt. ÖNORM	ATS 800 000
Fertigstellung	01.Dez.21	Baukosten je m ³ umbauten Raumes	EURO 547
Anmerkungen			
Datum			
Unterschriften			Sachbearbeiter des Bauamtes für die energietechnische Prüfung

7.4. Beilage SV 4, Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid Haus A, 2016

Stadt Hohenems

Baurecht

Kaiser-Franz-Josef-Straße 4
6845 Hohenems

Auskünfte: Mag. Markus Pinggera
Tel. +43 (0)5576 7101-1500
Fax +43 (0)5576 7101-1519
markus.pinggera@hohenems.at

Zahl: h131.9-110/2016 Hohenems, am 09.09.2016

Betrifft:



Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio

Standort: Gst.-Nr. 7935, KG 92004

**Baubewilligung
Kanalanschlussbescheid**

Anlagen: 2 genehmigte Plansätze

- Richtlinien der Vorarlberger Energienetze GmbH/Erdgasnetz für Grabungsarbeiten im Bereich der Erdgas-Netzanschlussleitung
- Richtlinien der Vorarlberg Energienetze GmbH für die Herstellung von Erdkabel-Hausanschlussleitungen

B E S C H E I D

Mit Antrag vom 01.07.2016 ersuchten [REDACTED] Hohenems um die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio auf Gst.-Nr. 7935, KG 92004.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen der Bau Summer GmbH, Treietstraße 18, 6833 Klaus vom 20.06.2016 und wird wie folgt ergänzt:

Die Bauliegenschaft steht im grundbücherlichen Eigentum des Antragstellers sowie [REDACTED] welcher der Bauführung zugestimmt hat, und ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Hohenems in der Widmungskategorie Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan bzw. eine Verbalverordnung nach dem Vbg. RPG existiert für diesen Bereich nicht. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Verordnung nach § 3 Abs. 2 BauG, wonach eine Baugrundlagenbestimmung verpflichtend

ist. Mit Bescheid der Stadt Hohenems vom 29.12.2015, Zl. h031.3-11/2015, wurde die hierfür erforderliche Baugrundlagenbestimmung erlassen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Bartholomäus-Schnell-Weg“, Gst.-Nr. 8754 KG 92004. Hierfür liegt mit Schreiben vom 19.07.2016 die Gebrauchserlaubnis der Stadt Hohenems vor.

Baubeschreibung:

Geplant ist die Errichtung eines nicht unterkellerten Wohngebäudes mit drei oberirdischen Geschossen und Flachdach. Das Gebäude wird brandschutztechnisch der Gebäudeklasse GK 2 zugeordnet.

Für das geplante Bauvorhaben liegt eine Geotechnische Stellungnahme der BGG Consult Dr. Peter Waibel ZT-GmbH vom 19.08.2016 vor. Daraus geht hervor, dass die Fundierung ausschließlich als Tiefgründung erfolgen kann, wobei mehrere Pfahlsysteme in Betracht kommen (Holzpfähle mit Betonaufsatz, Fertigbetonrammpfähle, Mikropfähle). Eine Beweissicherung an den umliegenden Gebäuden ist jedoch nur bei der Wahl von Rammpfählen notwendig. Die aufgehende Tragkonstruktion wird in gedämmter Brettsperrholzkonstruktion mit dunkelgrauer Aluminiumfassade ausgeführt. Das Flachdach wird gedämmt, mit Folie abgedichtet und bekiebt.

Die Abmessungen des Wohngebäudes betragen 19,3 x 10,7 m, die Höhe der Attika beträgt maximal 10,02 m über Urgelände. Das Dach wird umlaufend bündig mit der Außenfassade ausgeführt.

Der Zugang zum Erdgeschoss des Gebäudes erfolgt an der Südostseite. Das Erdgeschoss umfasst einen Vorraum, einen Technikraum, zwei Wohneinheiten sowie eine eingebaute Garage für zwei PKW. Top 1 wird aufgeteilt in einen Gang mit Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer mit Kochnische und ein Büro. Die Nutzfläche beträgt 72,9 m². Top 2 erstreckt sich teilweise auch auf das Obergeschoss und umfasst im EG einen Eingangsbereich mit Garderobe, ein Badezimmer mit WC sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Kochnische. Über eine gerade Stahl-Holz-Treppe wird das Obergeschoss erschlossen. Dort befinden sich ein kleiner Gang sowie ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Die gesamte Nutzfläche beträgt 82,7 m².

Die Garage im Erdgeschoss wird an der Südwestseite erschlossen und mit einem Garagentor abgeschlossen. Südostseitig ist noch eine Ausgangstür ins Freie vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich im rückwärtigen Bereich der Garage eine Warenaufzugsanlage zu den beiden oberen Geschossen. Zum erdgeschossigen Wohnbereich ist von der Garage keine direkte Verbindung vorgesehen. Die Bodenfläche der Garage liegt gegenüber dem Wohnhaus um 15 cm tiefer.

Der überdachte Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine gerade Außentreppe aus Stahl an der Südostseite des Gebäudes. Die Treppe wird umlaufend mit Fassadenplatten verkleidet und vollständig überdacht. Im Obergeschoss befindet sich ein abgetrenntes Nagelstudio mit insgesamt 29,3 m² Nutzfläche sowie die Wohneinheit Top 3, welche sich auch auf das gesamte

Dachgeschoss erstreckt. Top 3 wird unterteilt in einen Gang, zwei Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Über eine gerade Stahl-Holz-Treppe mit Zwischenpodest wird das Dachgeschoss erschlossen. Dieses umfasst einen Wohn-Ess-Kochbereich, eine Speis, ein WC mit Dusche und ein Schlafzimmer. Die gesamte Nutzfläche von Top 3 beträgt 156,3 m². Nordost- und südwestseitig befinden sich jeweils teilweise überdachte Terrassen, welche über mehrere Glastüren zugänglich sind sowie ein außenliegender Abstellraum mit 8,3 m² Fläche. Die Terrassen weisen eine Fläche von 33,7 bzw. 47 m² auf. Als Absturzsicherungen sind umlaufend Stahlgeländer mit Fassadenplatten vorgesehen.

Die Fenster in den oberen Geschossen, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, werden überwiegend mit einer durchgehenden Brüstung ausgeführt. Lediglich das südwestseitige Fenster im Obergeschoss von Top 2 wird raumhoch ausgeführt. Hier ist jedoch ein zusätzliches Geländer vorgesehen.

Anschließend an das Wohngebäude werden an der Südwestseite ein Carport für zwei PKW und zwei Abstellräumen mit durchgehendem Flachdach errichtet. Die Abmessungen betragen 6,65 x 5 m, die Höhe beträgt ca. 2,9 m über Urgelände.

Die Ausführung des Nebengebäudes erfolgt in Stahl-Holzkonstruktion, welche auf einer durchgehenden massiven Fundamentplatte gegründet wird. Die Wände der Abstellräume werden außenseitig mit einer Holzlattung oder mit Max-Platten verkleidet, das Flachdach wird mit Bitumen abgedichtet. Die Unterstellfläche des Carports beträgt 24,5 m², die Abstellräume haben jeweils eine Fläche von 3,4 m². Die Dachfläche ist vom Wohnhaus nicht direkt zugänglich. Im Anschluss an den Carport sind in den Planunterlagen insgesamt 6 Abstellplätze für PKW ausgewiesen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Erdwärmepumpe, welche im Technikraum im Erdgeschoss eingebaut wird. Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Wärmepumpe bzw. mit Strom. Das Gebäude wird über die Fenster natürlich belüftet, der Einbau einer zusätzlichen Feuerstätte ist nicht vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Stadt Hohenems. Die Schmutzwässer sollen zum städtischen Schmutzwasserkanal, die Dach- und Oberflächenwässer über ausreichend dimensionierte Retentionsmaßnahmen in den städtischen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Der Zugang zum Wohngebäude wird mit Pflastersteinen befestigt, der Vorplatz des Gebäudes wird vorerst nur geschottert und später ebenfalls mit Pflastersteinen oder Asphaltbelag befestigt.

Die Liegenschaft weist im Baubereich ein Gefälle von 60-70 cm in nördlicher Richtung auf. Das bestehende Gelände wird deshalb um bis zu 60 cm angeschüttet und zu den Grundgrenzen hin auslaufend ausgeführt.

Als Höhenbezugspunkt wird fixiert:

OKFB EG = $\pm 0,00$ = 410,80 m ü. A. = 25 cm über OK Schachtdeckel RA 02030040 (410,55) auf Gst.-Nr. 8754 (Bartholomäus-Schnell-Weg)

Die baurechtlichen Abstände werden beim geplanten Bauvorhaben allseits eingehalten. Der Abstand zu Gst.-Nr. 7936/2 an der Südostseite beträgt im Bereich der Außentreppe 4,71 m, zu Gst.-Nr. 7936/3 beträgt der geringste Abstand 5,91 m. Nordwestseitig beträgt der Abstand zu Gst.-Nr. 8756 beim Wohnhaus 6,47 m und beim Nebengebäude 3,92 m.

Baubeginn ist im Herbst 2016 und Fertigstellung im Herbst 2017 geplant.

Die geschätzte Baukostensumme beträgt € 600.000,-

Die Vorarlberger Energienetze GmbH und die A1 Telekom Austria AG haben zum Bauvorhaben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen des Ermittlungsverfahrens – insbesondere der mündlichen Bauverhandlung vom 25.08.2016 – wurden von den Nachbarn Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben vorgebracht. Der Sachverständige der Stadtwerke Hohenems stimmte bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Auflagen dem Bauvorhaben zu.

Über das Bauansuchen ergeht durch den Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz folgender

S p r u c h:

I.

Gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.g.F., wird [REDACTED], und [REDACTED], die Baubewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio auf Gst.-Nr. 7935, KG 92004 auf Grundlage des festgestellten Sachverhaltes unter nachstehenden Auflagen erteilt:

Bautechnische Auflagen:

1. Das Bauvorhaben ist so zu planen und herzustellen, dass es eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit aufweist, um die ständigen, veränderlichen, seismischen und außergewöhnlichen Einwirkungen aufzunehmen und in den Boden abzutragen.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens hat durch befugte Unternehmer unter Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzes, der Bautechnikverordnung, der Stellplatzverordnung sowie den einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien zu erfolgen.

3. Vor Beginn der Bauausführung ist der Bewilligungsbescheid mit den bewilligten Projektunterlagen den ausführenden Unternehmen zur Einsicht vorzulegen.
4. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsträgern im Nahbereich der Baustelle herzustellen.
5. Der tatsächliche Baubeginn ist gemeinsam mit den Kontaktdaten des verantwortlichen Projektleiters vor Beginn der Arbeiten der Behörde schriftlich bekannt zu geben.
6. Das Bauvorhaben ist gemäß den Vorgaben der Geotechnischen Stellungnahme auszuführen. Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch einen befugten Geotechniker laufend zu überprüfen.
7. Der Bauwerber haftet für alle Schäden, welche durch die Bauführung an benachbarten Liegenschaften, Gebäuden oder Straßenkörpern sowie an deren Einbauten (Gas- und Wasserleitungen, Kabel, Kanalisation, etc.) entstehen.
8. Vor Beginn von Pilotierungsarbeiten mit Rammpfählen sind an den umliegenden Gebäuden bis zu einem Abstand von 25 m (Bartholomäus-Schnell-Weg 11, 11a, 11b) sowie am Bartholomäus-Schnell-Weg Beweissicherungen in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern durch einen Sachverständigen aus dem Fachbereich Hochbau durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Der Behörde ist hierzu der Name des Sachverständigen zu übermitteln.
9. Bei der Pilotierung und beim Rammen der Spundwände darf die Schwinggeschwindigkeit einen Wert von $v = 3 \text{ mm/s}$ in der obersten Deckenebene der umliegenden Gebäude nicht überschreiten, andernfalls die Rammenergie abzumindern bzw. die Vibrationsfrequenzen anzupassen sind.
10. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes wird hingewiesen.
11. Die Bauausführenden haben – unbeschadet bundesrechtlicher Vorschriften – alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen sowie den Schutz vor Schäden an Nachbarbauwerken zu gewährleisten und um vermeidbare Belästigungen, besonders durch Lärm und Staub, hintanzuhalten. Lärmerzeugende Bauarbeiten (mit Ausnahme von Monofinisharbeiten) dürfen im Interesse der Nachbarn nur an Werktagen von 7.00 bis 19.00 Uhr durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind solche Bauarbeiten nicht zulässig.
12. Allfällige installierte Pumpen oder sonstige Geräte für die Wasserhaltung, die auch während der Nachtzeit in Betrieb sein müssen, sind schallmäßig so abzuschotten, dass die Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden.
13. Die Baustelle ist im Nahbereich von Verkehrsflächen entsprechend abzusichern (Bauzaun, Gerüstvorhang, etc.) und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen.
14. Bauzäune und darauf montierte Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen bzw. zu verankern.
15. Öffentliche dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde für die Ausführung der Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Lagerzwecke) nicht in Anspruch genommen werden.
16. Wird öffentliches Gut für allfällige Grabarbeiten benötigt, ist bei der Bauverwaltung, Abt. Tiefbau, um die Erteilung einer Gebrauchserlaubnis anzusuchen. Die straßenpolizeiliche Bewilligung obliegt der Stadtpolizei Hohenems.
17. Durch die Bauführung verursachte Verunreinigungen auf Verkehrsflächen sind umgehend und unaufgefordert zu beseitigen (mindestens jedoch 1x täglich).

18. Baustellenabfälle sind geordnet zu sammeln und in geeigneter Weise zu entsorgen. Insbesondere ist bei Wind dafür zu sorgen, dass keine Abfälle auf Nachbargrundstücke gelangen.
19. Der Baubehörde ist unmittelbar nach Erstellen des Schnurgerüstes und des Meterrisses eine Abnahmebestätigung zur Überprüfung der Bauabstände und der Höhenlage von einem befugten Sachverständigen (z.B. Geometer) vorzulegen.
20. Für das Bauvorhaben dürfen nur zulässige Bauprodukte im Sinne des § 16 Baugesetz verwendet werden, welche eine CE-Kennzeichnung bzw. ein ÜA-Zeichen aufweisen. Diesbezüglich ist der Behörde auf Verlangen eine Bestätigung vorzuweisen.
21. Regenwässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke oder die Straße abgeleitet werden. Diese sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ablaufrigole) auf der Bauliegenschaft zu sammeln und nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen.
22. Entlang der Grundstücksgrenzen ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer zu sorgen. Geländeanschlüßungen sind entlang den Grundstücksgrenzen auf einer Mindestbreite von 1 m annähernd niveaugleich bzw. mit sickerfähigem Material auszuführen.
23. Alle Bauteile müssen genügend Schutz vor Schallimmissionen von außen und aus anderen Nutzungseinheiten desselben Gebäudes sowie aus angrenzenden Gebäuden bieten und den Bestimmungen der ÖNORMEN-Serie B 8115 entsprechen.
24. Der erlaubte Außenlärmpegel bei allfälligen Zu- und Abluftöffnungen der Wärmepumpe darf in diesem Gebietsbereich (Wohngebiet) entlang der Grundgrenze einen maximalen Wert von 45 dB (A) bei Tag und von 35 dB (A) bei Nacht nicht überschreiten. Hierüber ist auf Verlangen der Behörde ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
25. In den Fundamenten sind den Vorschriften entsprechend Fundamenteerde zu verlegen.
26. Die elektrischen Anlagen sind durch ein befugtes Unternehmen unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften auszuführen und instand zu halten. Die elektrischen Installationen sind nach Fertigstellung prüfen zu lassen.
27. Falls der Einbau der Heizungsanlage nicht durch ein hierzu befugtes Unternehmen erfolgt, ist vorab bei der Baubehörde die entsprechende Bewilligung zu beantragen.
28. Die dem Wohnbereich zukehrten Wände der Garage sowie die Decke müssen die Anforderungen an „Trennwände“ bzw. an „Trenndecken“ gemäß Tabelle 1b der OIB-Richtlinie 2 erfüllen.
29. In Wohnungen muss in Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
30. Im Gebäude ist im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils ein geeigneter Feuerlöscher (6 kg / 6 l) für die erste Löschhilfe an gut erreichbarer Stelle bereitzuhalten.
31. In der Garage dürfen keine gefährlichen bzw. leicht entflammbaren Stoffe (z.B. Lacke, Treibstoff, etc.) gelagert werden.
32. Die Garage ist ausreichend natürlich oder mechanisch zu lüften. Für Garagen mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche gilt die Anforderung als erfüllt, wenn eine Lüftungsöffnung von mindestens 200 cm² Querschnittsfläche pro Stellplatz vorhanden ist. Vorrichtungen zum Verschließen der Öffnungen sind nicht zulässig. Verschließbare Fenster gelten nicht als Lüftungsöffnungen.

33. Bei Einbau eines elektrischen Garagentores ist dieses nach den Bestimmungen der ÖNORM B 1205 auszuführen und zu warten.
34. Bei innen liegenden Sanitärräumen ist eine mechanische Entlüftung vorzusehen, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt.
35. Bei Gängen sowie Haupt- und Nebentreppen sind die Vorgaben der OIB-Richtlinien einzuhalten.
36. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes mit einer Fallhöhe von 60 cm und mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 1 m, sind mit einer Absturzsicherung mit Brust- und Mittelwehr oder mit einer anderen geeigneten Vorrichtung zu sichern.
37. Die Höhe der Absturzsicherung hat mindestens 1 m, gemessen von der Standfläche, zu betragen. Abweichend davon genügt bei Wohnungstreppen eine Höhe der Absturzsicherung von 90 cm. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Breite von mindestens 20 cm (z.B. Brüstungen) darf die erforderliche Höhe um die halbe Brüstungsbreite abgemindert werden, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden.
38. Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm oder ein Hochklettern wird auf andere Weise erschwert.
39. Ganzglastüren und Verglasungen in Türen müssen bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (z.B. ESG) hergestellt sein.
40. Vertikale Verglasungen (z.B. Glaswände) entlang begehbarer Flächen müssen bis 1 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (z.B. ESG) hergestellt sein. Davon sind Fenster ab einer Parapethöhe von 85 cm ausgenommen.
41. Verglasungen, die als Absturzsicherungen dienen, müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Bei Mehrscheiben-Isolierglas und Verglasungen mit mehreren Scheiben (z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
42. Der Boden der Garage ist flüssigkeitsdicht auszuführen. Bei Einbau eines Bodenablaufes ist dieser an einen anerkannten Benzin- und Ölabscheider anzuschließen.
43. Die KFZ-Stellplätze sind dauerhaft zu kennzeichnen.
44. Für die Aufzugsanlage ist unter Vorlage von Detailplänen und einem TÜV-Prüfgutachten die Baubewilligung zu beantragen.
45. Hinsichtlich der für die Lagerung und Bereitstellung von Abfällen erforderlichen Einrichtungen ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der Stadt Hohenems Abt. Umwelt herzustellen.
46. Sofort nach Vollendung des Bauvorhabens ist das Baugelände aufzuräumen.
47. Gemäß § 41 Abs. 1 Baugesetz ist das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen.
48. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist innerhalb von zwei Wochen bei der Baubehörde SCHRIFTLICH zu melden.
49. Gleichzeitig mit der schriftlichen Fertigstellungsmeldung sind der Behörde nachstehende, durch eine gewerberechtlich hierzu befugte Fachperson ausgestellten Befunde und Bestätigungen vorzulegen:

- a) Bestätigung über die korrekte statische Ausführung
 - b) Elektroattest eines konzessionierten Unternehmens
 - c) Bestätigung über die Einhaltung der Brandschutzvorschriften gem. BTV und OIB-RL
 - d) Nachweis der Sicherheitsverglasung
50. Für den Erfordernisfall werden weitere Vorschriften bzw. Auflagen vorbehalten.
51. Beabsichtigte Abweichungen vom bewilligten Projekt bedürfen vor ihrer Ausführung der erneuten Bewilligung durch die Baubehörde.
52. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Gartenmauern und sonstigen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öffentliche Privatstraßen) genehmigungspflichtig ist. Hierfür ist ein gesondertes Ansuchen an die Baubehörde zu richten.

Aufträge der Stadtwerke Hohenems:

53. Zur Vermeidung von Leitungsschäden ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten bei den Stadtwerken Hohenems eine Leitungsauskunft über bestehende Wasser- und Kanalleitungen einzuholen. Die tatsächliche Lage der Leitungen vor Ort ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den Bestandsplänen abzugleichen. Bei Abweichungen ist noch vor Baubeginn das Einvernehmen mit den Stadtwerken Hohenems herzustellen.
54. Bei den Stadtwerken Hohenems ist spätestens 10 Werktage vor Baubeginn das „Ansuchen um Anschluss an die Gemeindewasserversorgung Hohenems“ vollständig ausgefüllt einzureichen.
55. Im Zuge des Bauaushubes freigelegte bzw. beschädigte Entwässerungsleitungen und Drainagen sind in Absprache mit den Eigentümern der über diese Leitungen entwässernde Objekte und Grundstücke umzulegen bzw. wieder instand zu setzen.
56. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer hat nach dem Trennsystem zu erfolgen.
57. Sämtliche anfallende Oberflächenwässer sind so zu beseitigen, dass Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden. Durch geeignete Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass keine Niederschlagswässer, insbesondere im Bereich von Hausvorplätzen und Einfahrten, auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen können.
58. Nach Fertigstellung der Wasser- und Kanalanschlussleitungen sind entsprechende Leitungsbestandspläne anzufertigen und der Behörde zu übermitteln. In den Plänen sind die verlegten Leitungen mit Durchmesser, Material sowie Verwendungszweck und die Schächte lagegerecht darzustellen.

Aufträge der Vorarlberger Energienetze GmbH:

59. Der Bestand und der Betrieb der Kabel und Freileitungen der Vorarlberg Netz dürfen nicht gefährdet werden.
60. Bei Kabelleitungen darf zur Vermeidung von Kabelschäden in einem Bereich von 1,00 m beiderseits der Kabelachse nicht maschinell gegraben werden; die Kabeltiefe ist durch Suchschlitze zu ermitteln.
61. Vor jeder Inangriffnahme von Bauarbeiten ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der Betriebsstelle Bregenz, Tel. 05574 / 9020 - 74270 der Vorarlberger Energienetze GmbH herzustellen, damit eventuell erforderliche Leitungsumlegungen veranlasst werden können.

Erfordert die o.a. Baumaßnahme zusätzlich die Errichtung eines neuen Kabelverteilschranks, so ist der Platz hierfür ebenso vor Beginn der Bauarbeiten einvernehmlich festzulegen.

62. Bei neuen Hausanschlüssen sind die Richtlinien der Vorarlberger Energienetze GmbH für die Herstellung von Erdkabel-Hausanschlüssen zu beachten (siehe Beilage).
63. Beim Einsatz von Baumaschinen (Kran, Betonpumpe etc.) im Gefährdungsbereich von Freileitungen, ist das Einvernehmen mit dem Arbeitsinspektorat sowie mit der Vorarlberger Energienetze GmbH herzustellen.
64. Vor Beginn der Bauarbeiten sind unbedingt die Anschlussanfragen für den Stromanschluss sowie für den Erdgasanschluss (sofern dieser gewünscht wird) unter www.vorarlbergnetz.at zu stellen.

Aufträge der A1 Telekom Austria:

65. Zur Abklärung der techn. Ausführung und Lage der Telekom-Anbindung oder ist eine Entfernung oder Änderung von Anlagen der TA durch die Baumaßnahmen erforderlich, so ist spätestens vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten das Einvernehmen mit dem Auftragsmanagement der TA, Tel: 0800 244 885 2, Fax: 059059 5 42999, herzustellen, damit die gewünschten Unterlagen zugesandt bzw. erforderliche Vorkehrungen getroffen werden können.
66. Bei Erstellung eines Anschlusses mittels Erdkabel sind vom Antragsteller folgende Eigenleistungen zu erbringen:
 - a) Der Kabelabschluss erfolgt grundsätzlich mittels einer(s) Außenwanddose/kastens mit den erforderlichen Rohranschlüssen in Unterputzausführung. Das Material wird von der TA bereitgestellt.
 - b) Die Grab- und Verlegungsarbeiten sind vom Antragsteller durchzuführen. Die Grabtiefe beträgt in der Regel mindestens 0,7 m bei einer Breite von 0,3 m. Materialien wie Rohre, Schläuche sind vom Bauträger/-herr beizustellen. Ebenso die Lieferung und Einbau eines notwendigen Zugschachtes.
 - c) Die Trasse der Kabelgräben und die Art der Verrohrung werden von der TA festgelegt. Sollen im Graben noch weitere Leitungen (TV-Kabel, Wasser, Strom, Gas) mitverlegt werden, ist zwischen den einzelnen Leitungsbetreibern rechtzeitig das Einvernehmen herzustellen.
67. Es ist zu beachten, dass Montagearbeiten von Seiten der Telekom wie Kabelbereitstellung, Kabelanschluss, Spleißungen, etc. erst nach einer Bestellung bzw. Anmeldung eines Anschlusses durchgeführt werden.

Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn nicht binnen drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen oder die bereits begonnene Ausführung durch drei Jahre unterbrochen und die Wirksamkeit der Baubewilligung nicht verlängert worden ist.

II.

Gemäß § 15 Abs. 4 Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985, i.d.g.F., wird dem neuen Wohngebäude auf Gst.-Nr. 7935, KG 92004 die Adresse „Bartholomäus-Schnell-Weg 10“ zugewiesen.

III.

Gemäß § 5 Kanalisationsgesetz, LGBl. Nr. 5/1989, i.d.g.F., in Verbindung mit § 3 der Kanalordnung der Stadt Hohenems vom 22.10.1992 i.d.g.F., werden [REDACTED] und [REDACTED], angewiesen, sämtliche anfallenden Abwässer des Objektes „Bartholomäus-Schnell-Weg 10“ auf Gst.-Nr. 7935, KG 92004 unter folgenden Auflagen in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage einzuleiten:

1. Die Anschlusswerber bzw. deren beauftragter Bauunternehmer haben spätestens 10 Werktage vor geplanter Errichtung der Kanalschlussleitungen den Baubeginn bei den Stadtwerken zu melden und Planauskünfte über den Leitungsbestand einzuholen.
2. Der Kanalanschluss ist im Auftrag und auf Kosten des Anschlussnehmers durch einen befugten Fachmann erstellen zu lassen.
3. Wird öffentliches Gut für die Verlegung der Entsorgungsleitungen benötigt, ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Stadt Hohenems, Abteilung Tiefbau, um Erteilung einer entsprechenden Gebrauchserlaubnis und bei der Stadtpolizei Hohenems um straßenpolizeiliche Bewilligung anzusuchen.
4. Anschlusskanäle sind in all ihren Teilen so zu errichten, zu erhalten und zu warten, dass sie den Erfordernissen einer hygienisch einwandfreien, unschädlichen und belästigungsfreien Ableitung von Abwässern entsprechen.
5. Die Kanalisationsarbeiten dürfen nur durch befugte Unternehmen ausgeführt werden, denen die Vorschriften dieses Bescheides zur Kenntnis zu bringen sind. Die Bestimmungen und Regeln der einschlägigen Normen und Richtlinien, insbesondere der ÖNORMEN EN 752, EN 1610, EN 12056, sowie ÖNORM B 2501 und B 2503 sind einzuhalten.
6. Sämtliche anfallende Oberflächenwässer sind so zu beseitigen, dass Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden. Durch geeignete Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass keine Niederschlagswässer, insbesondere im Bereich von Hausvorplätzen und Einfahrten, auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen können.
7. Sämtliche anfallende häusliche Schmutzwässer sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Niederschlagswässer von Vor- und Parkplätzen sind nach Möglichkeit über die Oberfläche zu versickern (z.B. angrenzende Rasenfläche, Rasengittersteine, etc.). Die auf Dächern und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer sind darüber hinaus dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
8. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Wasseranschlussleitung, spätestens jedoch bis zum **30.06.2017** herzustellen.

9. Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer hat nach dem Trennsystem zu erfolgen. Drainage- und Grundwässer dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
10. Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation hat bei Schacht **Nr. SA02030040** zu erfolgen. Sofern vorhanden ist an einem bestehenden und freien Seitenanschluss anzuschließen. Anderenfalls ist die Hausanschlussleitung durch eine wasserdichte Rohrdurchführung oberhalb der Schachtberme in das Schachtbauwerk einzuführen. Direktanschlüsse an die Rohrleitung der Ortskanalisation sind nicht zulässig.
11. Der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation hat bei Schacht **Nr. RA02030040** zu erfolgen. Die Einleitung der Niederschlagswässer in die Kanalisation ist dabei gedrosselt mit einem **Retentionsvolumen von mindestens 11,5 m³** und einem Drosselabfluss von maximal 0,7 l/s auszuführen.
12. Alle Teile des Anschlusskanales sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Schwierigkeiten überprüft und gespült werden können.
13. Die Abwasserleitungen, Schächte und Anschlüsse sind in vollkommen wasserdichter Bauweise zu erstellen. Es dürfen nur GRIS-zertifizierte Rohrmaterialien verwendet werden.
14. Alle schmutzwasserführenden Kanalstränge haben einen Minstdurchmesser von 150 mm aufzuweisen. Sämtliche Kanalstränge sind geradlinig zu verlegen und haben ein Sohlgefälle von mindestens 2 ‰ aufzuweisen. Richtungsänderungen dürfen nur in Kontrollschächten vorgenommen werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Schächten darf 30 m nicht überschreiten.
15. Sämtliche Kontrollschächte haben einen Minstdurchmesser von 100 cm aufzuweisen. Die Regelungen der ÖNORM B 2504 sind einzuhalten. Schächte ab einer Tiefe von 80 cm sind mit rostgeschützten Steigeisen im Abstand von 30 cm auszustatten. Die Mindesttragfähigkeit der Schachtdeckel ist auf den jeweiligen Einbauort abzustimmen. Die Schachtdeckel müssen jederzeit frei und zugänglich gehalten werden.
16. Bei Schmutzwasseranschlusskanälen ist grundsätzlich unmittelbar nach Austritt aus dem Gebäude ein Kontrollschacht (zwecks Prüfung, Wartung, etc.) vorzusehen. Ist die Anordnung eines solchen Kontrollschachtes aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten (z.B. beengte Platzverhältnisse udgl.) nicht möglich, so ist im Gebäudeinneren unmittelbar vor dem Austritt aus dem Gebäude zumindest ein Putzstück in die Schmutzwasserleitung einzubauen.
17. Als maßgebliche Kanalrückstauenebene im Sinne der ÖNORM B 2503 ist die Schachtdeckelhöhe, in die der Anschlusskanal mündet, zuzüglich 10 cm zu berücksichtigen. Sämtliche Abläufe in den Anschlusskanal sollen nach Möglichkeit über dem Höhenniveau dieser Rückstauenebene liegen. Andernfalls sind entsprechende, normgemäße Sicherungen gegen Rückstau von Abwässern aus der öffentlichen Kanalisation (z.B. Hebeanlagen, Rückstauklappen) auf eigenem Grund und auf Kosten des Anschlussnehmers zu installieren. Die Rückstausicherungen sind vom Anschlussnehmer auch regelmäßig zu prüfen, zu warten und instand zu halten.
18. Abwässer, die in die Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet werden, müssen so beschaffen sein, dass sie den ordnungsgemäßen Betrieb, die Wartung und die Wirksamkeit der Abwasserbeseitigungsanlage nicht gefährden oder beeinträchtigen. Abwässer, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind vor ihrer Einleitung vorzubehandeln. Wenn der ordentliche Betrieb durch die stoßweise Einleitung größerer Abwassermengen

gefährdet ist, sind diese Abwassermengen auf einen entsprechenden Zeitraum gleichmäßig verteilt einzuleiten. Die Art und das Ausmaß der Vorbehandlung sowie die bautechnische Ausführung der dafür notwendigen Anlagen sind mit der zuständigen Behörde abzuklären.

19. Der Anschluss von Abfallzerkleinern an die Abwasserbeseitigungsanlage ist verboten.
20. In die Abwasserbeseitigungsanlage dürfen keinesfalls eingeleitet werden:
 - a.) Abfälle aller Art; dazu zählen insbesondere Altöle, Altfette, Molke, Schlachtblut, Jauche, Gülle, Lösungsmittel, Altfarben, udgl.
 - b.) Stoffe, welche geeignet sind, die Anlage zu verstopfen, insbesondere Sand, Asche, Katzenstreu, Textilien, Feuchttücher, Küchenrollenpapier udgl.
 - c.) Feuergefährliche, explosive und radioaktive Stoffe
 - d.) Säuren, Laugen und giftige Stoffe, soweit diese die Abwasserbeseitigungsanlage beschädigen oder Personen, oder den Betrieb der Anlage gefährden können
 - e.) Abwässer, die schädliche Ausdünstungen oder außerordentlich üble Gerüche verbreiten
 - f.) Abwässer mit mehr als 35°C.
21. Mindestens zwei Werktage vor dem Zufüllen des Anschlusskanalrohrgrabens sind die Stadtwerke Hohenems zu informieren, damit die Verlegearbeiten vor Ort überprüft werden können. Erfolgt keine rechtzeitige Information, behält sich die Behörde vor, die nachträgliche Freilegung der Rohrleitungen oder eine Kanal-TV-Inspektion der Anschlusskanalisation, jeweils auf Kosten des Anschlusswerbers, anzuordnen.
22. Vor Inbetriebnahme der Anschlusskanalisation ist diese, durch ein gemäß den Bestimmungen der ÖNORM B 2503 befugtes Unternehmen, einer normgemäßen Dichtheitsprüfung zu unterziehen und sind die Dichtheitsprotokolle spätestens mit der Fertigstellungsmeldung der Behörde zu übermitteln.
23. Nach Fertigstellung der Anschlusskanalisation ist ein entsprechender Entwässerungsbestandsplan anzufertigen und der Behörde, gemeinsam mit einem Nachweis über die Ausführung der Niederschlagsretention, spätestens mit der Fertigstellungsmeldung zu übermitteln. Im Entwässerungsplan sind die verlegten Entwässerungsleitungen mit Durchmesser, Material sowie Verwendungszweck und die Schächte lagerecht darzustellen.

IV.

Die Antragsteller haben gemäß §§ 76 bis 78 AVG 1991 die Kosten des Verfahrens zu tragen. Nach der Verwaltungsabgabenverordnung des Landes Vorarlberg, LGBl. Nr. 50/2016 betragen die Kosten:

Baubewilligung	TP 14	€	300,00
Kanalanschlussbescheid	TP 57	€	20,70
Gemeindekommissionsgebühren (2 x 2/2)		€	61,20
	Summe	€	381,90

B e g r ü n d u n g:

Der Spruch stützt sich auf das Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten Gesetzesstellen.

Zu Punkt I:

Gemäß § 28 Abs. 2 Baugesetz ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des häuslichen Umgangs mit Grund und Boden, nicht entgegenstehen.

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes und der vorgelegten Gutachten der zugezogenen Sachverständigen ist zu erwarten, dass bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung sowie bei Einhaltung der Auflagen die gesetzlich normierten Schutzinteressen nicht beeinträchtigt werden.

Die eingereichten Projektunterlagen entsprechen dem Baugesetz und es liegen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Bewilligung vor. Die Interessen der Nachbarn werden durch die bescheidmäßigen Auflagen sowie die bereits gesetzlich festgeschriebenen Normen – insbesondere der Bautechnikverordnung – gewahrt.

Im Rahmen des baurechtlichen Ermittlungsverfahrens wurden von den Nachbarn Einwendungen gegen das Projekt vorgebracht. So forderte der Nachbar N. bei der mündlichen Bauverhandlung am 25.08.2016, dass die Trittflächen der Außentreppe schallmäßig entkoppelt werden, damit kein bzw. lediglich ein geringer Körperschall entsteht.

Im Baubewilligungsverfahren ist das Mitspracherecht der Nachbarn in zweifacher Weise beschränkt; es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Die Nachbarrechte sind in § 26 Baugesetz taxativ aufgezählt. Hierbei kann ein Nachbar die Einhaltung der Vorschriften des § 4 Abs. 3 (Baugrundstücke, Naturgefahren), der §§ 5 – 7 (Abstände), der § 8 (Immissionen) sowie bestimmte Festlegungen in einem Bebauungsplan geltend machen.

Nach § 8 Baugesetz dürfen Bauwerke keinen Verwendungszweck haben, der eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung der Nachbarn erwarten lässt. Ob eine Belästigung das ortsübliche Ausmaß übersteigt, ist unter Berücksichtigung der Flächenwidmung am Standort des Bauvorhabens zu beurteilen.

Die Bauliegenschaft ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Baufläche-Wohngebiet gewidmet. Nach § 14 Abs. 3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz werden Wohngebiete als Gebiete klassifiziert, die vornehmlich für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

Die geplante Außentreppe soll auf Südostseite des Gebäudes errichtet werden und besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Gitterrost.

Vor dem Hintergrund der Vorgaben der §§ 36 und 37 Bautechnikverordnung, LGBl.Nr. 84/2012 i.d.g.F., sowie der OIB-Richtlinie 5 ergeben sich für die Behörde keine Hinweise, inwiefern der Nachbar in seinen Rechten beeinträchtigt sein könnte. Im übrigen wird auf die Auflagen in Spruchpunkt I verwiesen.

Zu Punkt II:

Die Vergabe der Adresse gründet auf § 15 Abs. 4 Gemeindegesetz, wonach jedes Wohngebäude mit einer Hausnummer zu versehen ist.

Zu Punkt III:

Gemäß § 5 Abs. 1 Kanalgesetz hat die Behörde dem Eigentümer (Anschlussnehmer) eines Bauwerkes oder befestigter Flächen den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage mit Bescheid vorzuschreiben, wobei die in § 5 Abs. 3 Kanalgesetz genannten Bestimmungen aufzunehmen sind.

Das Bauvorhaben befindet sich im verordneten Kanalanschlussbereich BA 12 und ist dementsprechend an die Ortskanalisation anzuschließen (Anschlusspflicht). Daher war auf Grundlage der Feststellungen im Ermittlungsverfahren der Anschluss per Bescheid unter entsprechenden Auflagen vorzuschreiben.

Zu Punkt IV:

Nach § 76 Abs. 1 AVG hat jene Partei für die Kosten aufzukommen, welche die Amtshandlung beantragt. Die einzelnen Kostensätze richten sich nach der Verwaltungsabgabenverordnung des Landes Vorarlberg bzw. nach den tatsächlich angefallenen Gebühren und Auslagen.

Die vorgelegten Projektunterlagen werden - mit Stempel, Geschäftszahl und Datum gekennzeichnet - den Antragstellern als Anlage zu diesem Bescheid übermittelt.

Rechtsmittelbelehrung:

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

Der Bürgermeister:



Dieter Egger

Ergeht an:

1. Frau [REDACTED]
Brief: RSb
2. Herrn [REDACTED],
Brief: RSb
3. Herrn [REDACTED] Brief: RSb

Nachrichtlich an:

4. Herrn [REDACTED]
5. Herrn [REDACTED]
6. Herrn [REDACTED]
7. Frau [REDACTED]
8. Frau [REDACTED]
9. Herrn [REDACTED]
10. Bau Summer GmbH, Treietstraße 18, 6833 Klaus
11. Stadtwerke Hohenems, Kernstockstraße 12a, 6845 Hohenems, E-Mail: An
stadtwerke@hohenems.at

7.5. Beilage SV 5, Bescheid Bewilligung von Planabweichungen Haus A, 2019



Bewilligung

von Planabweichung gemäß § 35 Baugesetz

Aktenzahl: h131.9-110/2016

Hohenems, am 23.01.2019

Betrifft:



Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio

Standort: Gst.-Nr. 7935, KG 92004, Bartholomäus-Schnell-Weg 10

Anlagen: 1 genehmigter Plansatz

Bescheid

Mit Bescheid der Stadt Hohenems vom 09.09.2016, Zl. h131.9-110/2016 wurde [REDACTED] und [REDACTED] die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio auf Gst.-Nr. 7935, KG 92004 erteilt.

Mit Eingabe vom 20.04.2018 ersuchten die Bauwerber um die Genehmigung von Planabweichungen gemäß § 35 Baugesetz.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 16.05.2017 und dem durchgeführten Ermittlungsverfahren.

Die Bauliegenschaft steht im grundbücherlichen Eigentum des Bauwerbers und ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Hohenems in der Widmungskategorie Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Bartholomäus-Schnell-Weg“, Gst.-Nr. 8754 KG 92004. Hierfür liegt mit Schreiben vom 19.07.2016 die Gebrauchserlaubnis der Stadt Hohenems vor.

Entgegen den genehmigten Planunterlagen wurde die ostseitige Zugangstreppe ohne Außenwand ausgeführt, dies führt zu besseren Lichtverhältnissen im Eingangsbereich.

Die Ausführung der Zugangstreppe erfolgte in Stahlkonstruktion, abgekoppelt von der Hausfassade, um eine Schallübertragung zu verhindern. Die Stufen werden nicht in Riffelblech sondern in Stein mit Fliesenbelag ausgeführt und das Geländer in Stahl mit vertikalen Stäben.

Durch die Änderung der Zugangstreppe werden die baurechtlichen Mindestabstände nicht verändert. Da durch die Planabweichungen mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf die Nachbarn zu rechnen ist, wurde auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

Stadt Hohenems

Kaiser-Franz-Josef-Straße 4
6845 Hohenems

www.hohenems.at
T: +43 5576 7101-1515

ramona.scherbantje@hoehenems.at
DVR: 00447544

Hierüber ergeht durch den Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz folgender

Spruch

I.

Gemäß § 35 in Verbindung mit §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.g.F., werden [REDACTED] und [REDACTED], die Planabweichungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio auf Gst.-Nr. 7935, KG 92004 auf Grundlage des vorstehenden Sachverhaltes unter folgenden Auflagen genehmigt:

1. Die Auflagen des Bewilligungsbescheides der Stadt Hohenems vom 09.09.2016, Zl. h131.9-110/2016, gelten weiterhin sinngemäß.

II.

Die Antragsteller haben gemäß §§ 76 bis 78 AVG 1991 die Kosten des Verfahrens zu tragen. Nach der Verwaltungsabgabenverordnung des Landes Vorarlberg, LGBl. Nr. 84/2017 werden die Kosten nach TP 19 mit € 75,00 festgesetzt.

Begründung

Der Spruch stützt sich auf das Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten Gesetzesstellen.

Zu Punkt I:

Gemäß § 35 Baugesetz darf von einem bewilligten Bauvorhaben nur dann abgewichen werden, wenn die Änderungen des Bauvorhabens rechtskräftig bewilligt wurden.

Mit Bescheid der Stadt Hohenems vom 09.09.2016, Zl. h131.9-110/2016, wurde die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nagelstudio auf Gst.-Nr. 7935, KG 92004 erteilt. Nunmehr ersuchten die Bauwerber um die Genehmigung einer Projektsänderung.

Gemäß § 28 Abs. 2 Baugesetz ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, nicht entgegenstehen.

Zu Punkt II:

Nach § 76 Abs. 1 AVG hat jene Partei für die Kosten aufzukommen, welche die Amtshandlung beantragt. Die einzelnen Kostensätze richten sich nach der Verwaltungsabgabenverordnung des Landes Vorarlberg bzw. nach den tatsächlich angefallenen Gebühren und Auslagen.

Rechtsmittelbelehrung

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

Dieter Egger
Bürgermeister

Zuständige/r Sachbearbeiter/in:
Ing. Ramona Scherbantie
Baurecht, Nebengebäude 3, OG1
T: +43 5576 7101-1515
E: ramona.scherbantie@hohenems.at

Ergeht an:

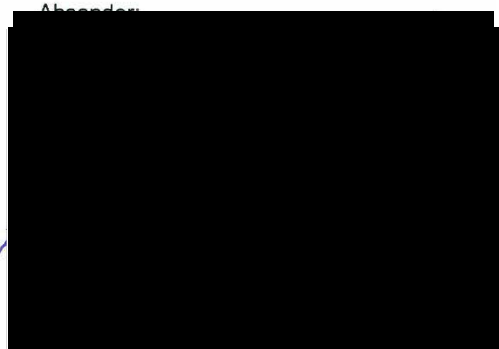
1. ✓ Frau [REDACTED] Brief: RSb
2. ✓ Herr [REDACTED] Brief: RSb

	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar.
---	--

7.6. Beilage SV 6, Fertigstellungsmeldung des Eigentümers Haus A, 2018



Stadt Hohenems
Abt. Baurecht
Kaiser-Franz-Josef-Straße 4
6845 Hohenems



Zahl: h131.9-105/2008

Hohenems, am 20.4.18

Betrifft: Mehrfamilienhaus mit Nagelstudio

Standort: Gst.-Nr. 7935/1 KG 92004, Bartholomäus-Schnell-Weg 10

Bescheid vom 09.09.2016 – Fertigstellungsmeldung

Hiermit wird bestätigt, dass das gegenständliche Bauvorhaben im Wesentlichen plan- und bescheidgemäß ausgeführt wurde und den Anforderungen nach §§ 15 und 16 Baugesetz entspricht.

Entgegen der genehmigten Planunterlagen wurde die ostseitige Zugangstreppe ohne Außenwand ausgeführt, da der Zugang ansonsten zu dunkel ist. Die Ausführung erfolgte in Stahlkonstruktion, abgekoppelt von der Hausfassade, um eine Schallübertragung zu verhindern. Die Stufen werden nicht in Riffelblech sondern in Stein mit Fliesenbelag ausgeführt und das Geländer in Stahl mit vertikalen Stäben. Entsprechende Planunterlagen wurden der Behörde bereits übermittelt, um Genehmigung der Planabweichung wird ersucht.

Das geplante Carport wurde bislang noch nicht ausgeführt, die Fertigstellung ist jedoch für Frühjahr 2018 vorgesehen.

Mit dieser Fertigstellungsmeldung werden nachstehende, durch eine gewerberechtlich hierzu befugte Fachperson ausgestellte, Befunde und Bestätigungen vorgelegt:

Auflagen nach dem Baugesetz

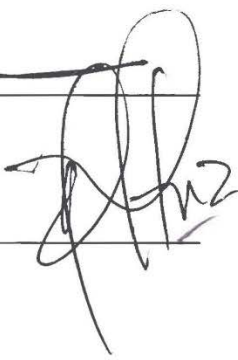
- ☒ Abnahmebestätigung zur Überprüfung der Bauabstände und der Höhenlage (Schnurgerüstabnahme)
- ☒ Bestätigung über die korrekte statische Ausführung
- ☐ Nachweis der Sicherheitsverglasung (Fenster und Absturzsicherung)
- ☒ Prüfbefund der Blitzschutzanlage → folgt nach Fertigstellung Carport

Auflagen nach dem Kanalgesetz

- ☐ Leitungsbestandsplan inkl. Nachweis über die Ausführung der Retentionsanlage
- ☐ Protokolle der Kanaldichtheitsprüfung (zwei Protokolle liegen bereits vor)



Unterschrift Bauwerber



Unterschrift Bauwerber

7.7. Beilage SV 7, Energieausweis Haus A, 2016 bis 2026

Energieausweis für Wohngebäude

Nr. 60658-1

Objekt Mehrfamilienwohnhaus I - Erdwärme

Gebäude (-teil) Gesamt

Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser

Straße Bartholomäus-Schnell-Weg

PLZ, Ort 6845 Hohenems

Grundstücksnr. 7935

Baujahr 2016

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Hohenems

KG-Nummer 92004

Seehöhe 432 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO ₂ kg/m²a	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B	38	115	18	0,90
C				
D				
E				
F				
G				

STADTBAUAMT HOHENEMS

Eing. 11. Juli 2016

Zahl.

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

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

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

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

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG und 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAU-Schlüssel: G313WF5Y

1.1

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 60658-1

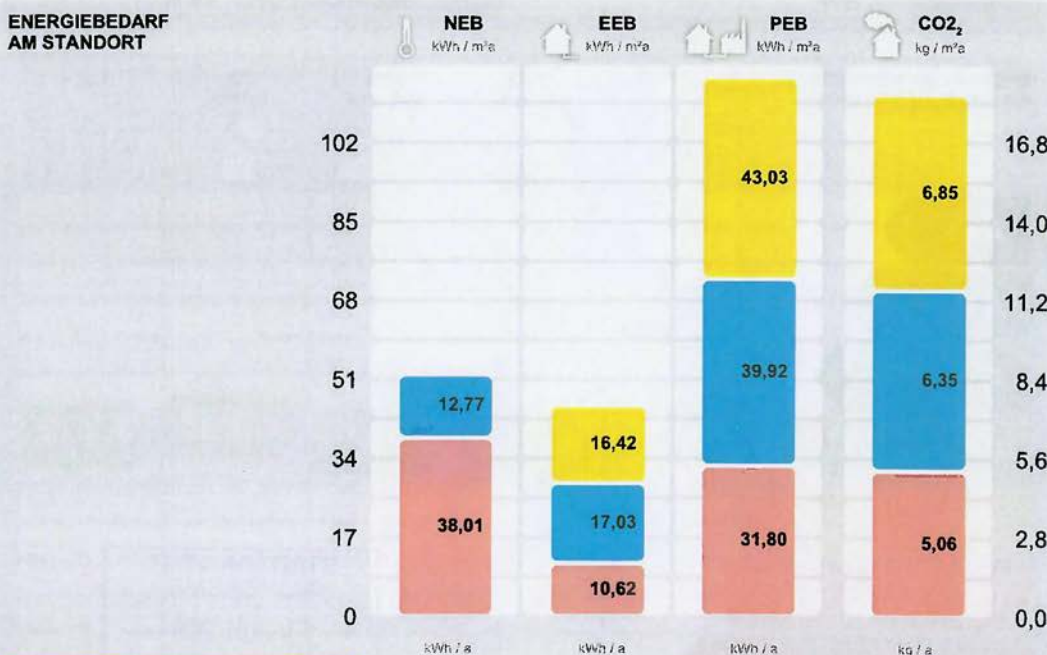
oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	494,7 m²	Klimaregion	West*	mittlerer U-Wert	0,25 W/m²K
Brutto-Volumen	1.543,1 m³	Heiztage	205 d	Bauweise	mittelschwer
Gebäude-Hüllfläche	929,26 m²	Heizgradtage 12/20	3.490 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Kompaktheit A/V	0,60 m⁻¹	Norm-Außentemperatur	-12,1 °C	Sommertauglichkeit	erfüllt†
charakteristische Länge	1,66 m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _r -Wert	20,50

ENERGIEBEDARF AM STANDORT



Haushaltsstrombedarf †
100% Netzbezug

Warmwasser
ca. 99% Wärmepumpe, 1% Strom (Österreich)

Raumwärme
100% Wärmepumpe

Gesamt

	8.126	21.289	3.388
	6.320	8.427	3.143
	18.807	5.252	2.503
	25.127	21.805	56.770
			9.035

ERSTELLT

EAW-Nr. 60658-1
GWR-Zahl keine Angabe
Ausstellungsdatum 06. 07. 2016
Gültig bis 06. 07. 2026

ErstellerIn Bau Summer GmbH
Treietstraße 18
6833 Klaus

Stempel und
Unterschrift

bau summer
Bau Summer GmbH
Treietstraße 18 / A-6833 Klaus
Telefon 05574-62763 | Fax +43
office@bausummer.at

* maritim beeinflusster Westen
† Details siehe Anforderungsblatt

Die spezifischen und absoluten Ergebnisse in kWh/m²a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO₂ beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Warmwasserverbrauch und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Der ausgewiesenen prozentuellen Anteile der einzelnen Energiesysteme stellen lediglich eine ungefähre Größenordnung dar und können in der Praxis davon abweichen. Insbesondere bei thermischen Solaranlagen ist der Ertrag rechnerisch nicht genau auf Raumwärme und Warmwasser aufteilbar.

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 60658-1

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Zustandseinschätzung am 6. 7. 2016	Ist-Zustand Planung Papierkorb Umsetzung unwahrscheinlich • Bestpractice - Planung Bestpractice - Umsetzung unwahrscheinlich	Beschreibung Baukörper Alleinstehender Baukörper Zubau an bestehenden Baukörper zonierter Bereich im Gesamtgebäude
Diese Zustandsbeschreibung basiert auf der Einschätzung des EAW-Erstellers zu dem gegebenen Zeitpunkt und kann sich jederzeit ändern.		Kennzahlen für die Ausweisung in Inseraten • HWB: 38,0 kWh/m²a (B) • f_{GEE}: 0,90 (B) <i>Diese Energiekennzahlen sind laut Energieausweisvorlage Gesetz 2012 bei Verkauf und Vermietung verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.</i>

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

Sachbearbeiter	MSc.Arch Petra Mathis-Matt Telefon: +436648283248 E-Mail: petra.mathis-matt@bausummer.at	Berechnungsprogramm GEQ, Version 2016.031305
Zeichnungsberechtigte(r)	Armin Summer Bau Summer GmbH Treietstraße 18 6833 Klaus Telefon: +43 5523 / 62763 E-Mail: armin.summer@bausummer.at	

OBJEKTE

Mehrfamilienwohnhaus Purtscher - Erdwärme Nutzeinheiten: 3 Obergeschosse: 3 Untergeschosse: 0
Beschreibung: Mehrfamilienwohnhaus [REDACTED] - Erdwärme

VERZEICHNIS

1.1 - 1.3	Seiten 1 und 2 Ergänzende Informationen / Verzeichnis
2.1	Anforderungen Baurecht
3.1 - 3.4	Bauteilaufbauten
5.1	Datenblatt Wohnbauförderung Neubau*
6.1	Ergebnisseite gem. OIB RL 6 (bei WG, nWG)

Anhänge zum EAW:

A.1 - A.23 **A. Ausdruck GEQ**

* Dieses Kapitel ist nur bei Neubau-Wohngebäuden mit ausgewählter Wohnbauförderung verfügbar.

Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:
<https://www.eawz.at/?eaw=60658-1&c=0acfb3c5>

Energieausweis für Wohngebäude

Nr. 60658-1

OIB

Österreichisches Institut für Bautechnik



2. ANFORDERUNGEN BAURECHT

ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für die Neubau
Erstellung

Rechtsgrundlage BTV LGBI.Nr. 29/2015 (ab 19.06.2015)

Sämtliche Anforderungen zum
Thema Energieeinsparung &
Wärmeschutz

**alle Anforderungen durch
allgemein bekannte
Lösungen erfüllt**

Sämtliche Anforderungen der OIB-RL 6 bzw. der baurechtlichen Anforderungen in
Vorarlberg zum Thema "Energieeinsparung und Wärmeschutz" sind durch
Anwendung von praxisbewährten Lösungen erfüllt. Eine detaillierte
Plausibilitätsprüfung im Rahmen des Bauverfahrens ist i.d.R. nicht notwendig.

ANFORDERUNGEN ZU THEMA "WÄRMEEINSPARUNG UND WÄRMESCHUTZ" IN VORARLBERG

	Soll	Ist	Anforderungen
PEB _{SK}	180,0 kWh/(m²a)	114,8 kWh/(m²a)	erfüllt
CO ₂ _{SK}	28,0 kg/(m²a)	18,3 kg/(m²a)	erfüllt
HWB _{SK}	42,0 kWh/m²a	37,3 kWh/m²a	erfüllt
EEB _{SK}	94,3 kWh/m²a	44,1 kWh/m²a	erfüllt

Die Anforderung an den Primärenergiebedarf (Standortklima) bei Neubau von
Wohngebäuden (BTV 29/2015, §41 Abs.3, Abs.8) wurde rechnerisch
nachgewiesen.

Die Anforderung an die Kohlendioxidemissionen (Standortklima) bei Neubau von
Wohngebäuden (BTV 29/2015, §41 Abs.3, Abs.8) wurde rechnerisch
nachgewiesen.

Die Anforderung an den Heizwärmebedarf (Referenzklima) bei Neubau von
Wohngebäuden (BTV 29/2015, §41 Abs.3) wurde rechnerisch nachgewiesen.

Die Anforderung an den Endenergiebedarf (Standortklima) bei Neubau von
Wohngebäuden (OIB Richtlinie 6, Ausgabe Oktober 2011, Punkt 4) wurde
rechnerisch nachgewiesen.

ANFORDERUNGEN AN WÄRMEÜBERTRAGENDE BAUTEILE

Bauteilaufbauten

vollständig erfüllt

Die Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile (OIB-RL6 Ausgabe 10/2011
Pkt.10 und BTV 29/2015, §41 Abs. 10) ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn
oder einem befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen. Detaillierte
Informationen zu den Bauteilen finden Sie im Abschnitt "Bauteilaufbauten".

ANFORDERUNGEN AN DAS GEBÄUDETECHNISCHE SYSTEM

Anforderung Wärmeverteilung

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 11.1
"Wärmeverteilung" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem
befähigten Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen. Sie gilt bei Neubau,
wesentlicher Änderung der Verwendung jeweils für die gesamte betroffene
Anlage.

Anforderung Lüftungsanlagen

**erfüllt (keine
Lüftungsanlage
vorgesehen / vorhanden)**

In dem betrachteten Gebäude /-teil ist keine Lüftungsanlage vorgesehen /
vorhanden. Damit ist die Anforderung der OIB-RL 6, Ausgabe Oktober 2011,
Punkt 11.2 "Lüftungsanlagen" erfüllt.

Anforderung
Wärmerückgewinnung

**erfüllt (keine
raumluftechn. Anlage
vorgesehen / vorhanden)**

In dem betrachteten Gebäude/-teil ist keine raumluftechnische "Zu- und
Abluftanlage" vorgesehen / vorhanden. Damit ist die Anforderung der OIB-RL 6,
Ausgabe Oktober 2011, Punkt 11.3 "Wärmerückgewinnung" erfüllt.

SONSTIGE ANFORDERUNGEN

Anforderung Vermeidung von
Wärmebrücken

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 12.1
"Vermeidung von Wärmebrücken" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn zu
beachten bzw. zu erfüllen.

Anforderung Luft- &
Winddichtheit

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-RL 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 12.2 "Luft- und
Winddichtheit" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn oder einem befähigten
Vertreter zu beachten bzw. zu erfüllen.

Sommerlicher
Überwärmungsschutz

erfüllt (Nachweis geführt)

Der EAW-Ersteller bestätigt auf Basis der Berechnung nach ÖNORM B 8110-3 die
Einhaltung des "Sommerlichen Überwärmungsschutz" (OIB-RL 6, Ausgabe
Oktober 2011, Punkt 12.3). Die Berechnung liegt im Anhang bei.

Hocheffiziente alternative
Energiesysteme & erneuerbare
Energie

**Wärmepumpensystem
(JAZ-gesamt ≥ 3)**

Die Anforderungen BTV §41b Abs.2 lit.b und OIB RL 6 (2011) Pkt. 12.4.2 lit.d sind
erfüllt, da zur Energieerzeugung eine Wärmepumpe (Jahresarbeitszahl ≥ 3)
eingesetzt wird.

Anforderung zentrale
Wärmebereitstellung

erfüllt (vorhanden)

Die Anforderung der OIB-RL 6 Punkt 12.5 "Zentrale Wärmebereitstellungsanlage"
ist erfüllt, da eine zentrale Wärmebereitstellungsanlage vorhanden ist.

Anforderung elektr. Direkt-
Widerstandsheizung

erfüllt / ist zu erfüllen

Die Anforderung der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe Oktober 2011) Punkt 12.6
"Elektrische Widerstandsheizungen" ist im Zuge der Ausführung vom Bauherrn zu
beachten bzw. zu erfüllen.

Alle Dokumente und rechtlichen Grundlagen, auf die in diesem Energieausweis verwiesen wird, finden Sie hier: http://www.eawz.at/ERG_ab2013

2.1

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 60658-1

OIB

Österreichisches Institut für Bautechnik

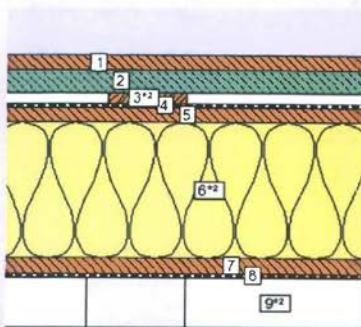


3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/3

AUSSENDECKE, DECKEN UNTER TERRASSEN

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

Zustand:
neu



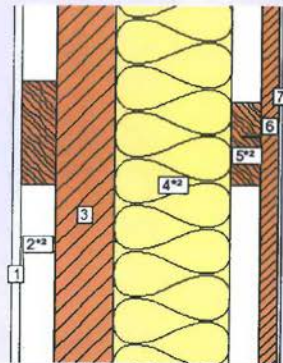
Bauteilfläche: 91,1 m² (9,8%)

	U Bauteil
Wert:	0,16 W/m²K
Anforderung:	max. 0,20 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)			
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
1. Terrassendecke	2,70	*1	*1
2. Unterkonstruktion	4,00	*1	*1
3. Inhomogen (vertikale Elemente)	2,00		
86% Luftschicht - wasserführend	2,00	0,025	0,80
14% Lattung	2,00	0,120	0,17
4. Dachhaut	0,04	0,170	0,00
5. Naturholzplatte	2,70	0,120	0,23
6. Inhomogen (horizontale Elemente)	24,00		
85% HolzFlex	24,00	0,042	5,71
15% Deckenkonstruktion mit Gefälle 24-26cm	24,00	0,120	2,00
7. Naturholzplatte	2,70	0,120	0,23
8. Sisalex 514	0,02	0,180	0,00
9. Inhomogen (vertikale Elemente)	9,00		
82% stehende Luftschicht (Installationsebene)	9,00	0,222	0,41
18% Deckenabhängung	9,00	0,250	0,36
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
R' / R'' (relativer Fehler e max. 4%)			6,43 / 5,98
Gesamt			6,20
Bauteildicke gesamt / wärmetechnisch relevant	47,16 / 40,46		

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTv 29/2015 §41, max. 0,20 W/m²K).

AUSSENWAND HINTERLÜFTET WÄNDE gegen Außenluft



Bauteilfläche: 350,1 m² (37,7%)

	U Bauteil
Wert:	0,14 W/m²K
Anforderung:	max. 0,30 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Rigips Bauplatte	1,50	0,250	0,06
2. Inhomogen (vertikale Elemente)	6,00		
82% stehende Luftschicht (Installationsebene)	6,00	0,222	0,27
18% Lattung	6,00	0,120	0,50
3. Binderholz Brettsperrholz BBS (Fichte)	10,00	0,120	0,83
4. Inhomogen (horizontale Elemente)	20,00		
85% HolzFlex	20,00	0,042	4,76
15% Traglattung kreuzweise 8 u 12cm	20,00	0,120	1,67
5. Inhomogen (vertikale Elemente)	5,00		
86% Luft (1 kg/m³)	5,00	0,025	2,00
14% Lattung	5,00	0,120	0,42
6. Traglattung	3,00	0,120	0,25
7. Textilfassade	0,04	*1	*1
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
R' / R'' (relativer Fehler e max. 6%)			7,53 / 6,72
Gesamt			7,12
Bauteildicke gesamt / wärmetechnisch relevant	45,54 / 45,50		

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTv 29/2015 §41, max. 0,30 W/m²K).

Die Bauteildarstellung auf dieser Seite ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne schriftliche Zustimmung des Energieinstitut Vorarlberg / Landes Vorarlberg nicht weiterverwendet werden. Die U-Wert-Berechnung im Rahmen des EAW ersetzt kein dampfdiffusions- oder schallschutztechnisches Gutachten.

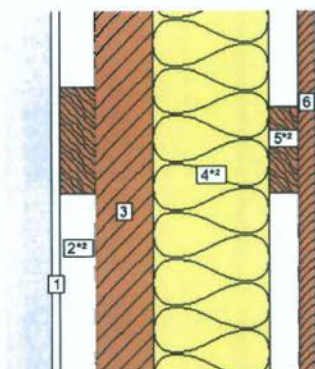
*1 nicht U-relevant
*2: Schichtdarstellung symbolisch,
nur Volumenanteile bekannt

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/3

WAND ZU GESCHLOSSENER GARAGE

WÄNDE gegen unbeheizte, frostfrei zu haltende Gebäudeteile (ausgenommen Dachräume) und Garagen

Zustand:
neu



Bauteilfläche: 79,6 m² (8,6%)

Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Rigid Bauplatte	1,50	0,250	0,06
2. Inhomogen (vertikale Elemente)	6,00		
82% stehende Luftschicht (Installationsebene)	6,00	0,222	0,27
18% Lattung	6,00	0,120	0,50
3. Binderholz Brettsperrholz BBS (Fichte)	10,00	0,120	0,83
4. Inhomogen (horizontale Elemente)	20,00		
85% HolzFlex	20,00	0,042	4,76
15% Traglattung kreuzweise 8 u 12cm	20,00	0,120	1,67
5. Inhomogen (vertikale Elemente)	5,00		
86% Luft (1 kg/m³)	5,00	0,025	2,00
14% Lattung	5,00	0,120	0,42
6. Traglattung	3,00	0,120	0,25
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
R' / R'' (relativer Fehler e max. 6%)			7,53 / 6,72
Gesamt	45,50		7,12

U Bauteil

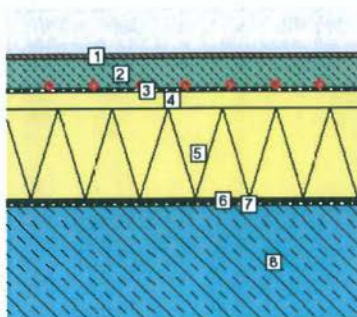
Wert:	0,14 W/m²K
Anforderung:	max. 0,60 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTV 29/2015 §41, max. 0,60 W/m²K).

ERDANLIEGENDER FUSSBODEN (<=1,5M UNTER ERDREICH)

BÖDEN erdberührt

Zustand:
neu



Bauteilfläche: 206,5 m² (22,2%)

Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)			
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,17
1. Fertigparkett 2-Schicht	1,20	0,160	0,08
2. Zement- und Zementfließestrich (1800 kg/m³)	6,50	1,100	0,06
3. Dampfsperre	0,02	221,000	0,00
4. EPS-T (34/30)	3,50	0,038	0,92
5. EPS-W 20 (19,5 kg/m³)	20,00	0,038	5,26
6. Elastomer- bzw. Plastomerbitumenbahn	0,50	0,170	0,03
7. Bitumenanstrich	0,10	0,230	0,00
8. Normalbeton mit Bewehrung 1 % (2300 kg/m³)	25,00	2,300	0,11
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,00
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			6,63 / 6,63
Gesamt	56,82		6,63

U Bauteil

Wert:	0,15 W/m²K
Anforderung:	max. 0,40 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

R ab Flächenhgz.

Wert:	6,33 m²K/W
Anforderung:	min. 3,50 m²K/W
Erfüllung:	erfüllt

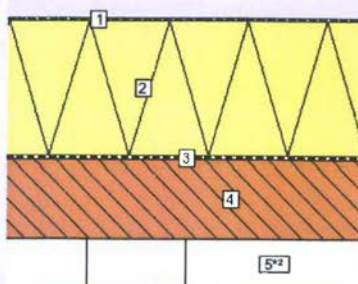
Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. OIB-RL6 BTV 29/2015 §41, max. 0,40 W/m²K). Die Anforderung an den Wärmedurchlasswiderstand (lt. OIB-RL6 (Okt. 2011), 10.3.1, min. 3,5 m²K/W) der Bauteilschicht(en) zwischen Flächenheizung und dem Erdreich wird erfüllt.

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/3

AUSSENDECKE, DACH

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

Zustand:
neu



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)			
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
1. Dachhaut	0,04	0,170	0,00
2. Wärmedämmung Steinwoll-Dämmplatte	24,00	0,038	6,32
3. Sisalex 514	0,02	0,180	0,00
4. Binderholz Brettsperrholz BBS (Fichte)	14,00	0,120	1,17
5. inhomogen (vertikale Elemente)	9,00		
82% stehende Luftschicht (Installationsebene)	9,00	0,222	0,41
18% Deckenabhängung	9,00	0,250	0,36
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			8,02 / 8,22
Gesamt	47,06		8,02

Bauteilfläche: 115,4 m² (12,4%)

U Bauteil

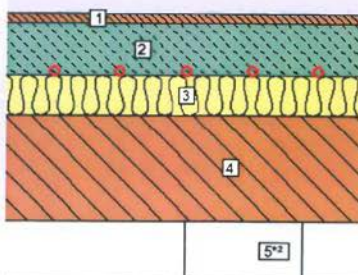
Wert:	0,12 W/m²K
Anforderung:	max. 0,20 W/m²K
Erfüllung:	erfüllt

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTv 29/2015 §41, max. 0,20 W/m²K).

WARME ZWISCHENDECKE

DECKEN innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten

Zustand:
neu



Schicht	d cm	λ W/mK	R m²K/W
R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Fertigparkett 2-Schicht	1,50	0,160	0,09
2. Zement- und Zementfließestrich (1800 kg/m³)	8,00	1,100	0,07
3. Mineralische Trittschalldämmplatte 2x 3cm	6,00	0,033	1,82
4. Binderholz Brettsperrholz BBS (Fichte)	16,00	0,120	1,33
5. inhomogen (vertikale Elemente)	9,00		
82% stehende Luftschicht (Installationsebene)	9,00	0,222	0,41
18% Deckenabhängung	9,00	0,250	0,36
R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,13
R' / R'' (relativer Fehler e max. 0%)			3,98 / 3,99
Gesamt	40,50		3,97

Bauteilfläche: 0,1 m² (0,0%)

U Bauteil

Wert:	0,25 W/m²K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTv 29/2015 §41.

Energieausweis für Wohngebäude Nr. 60658-1

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik



3. BAUTEILAUFBAUTEN – TÜREN, SEITE 1/1

TÜREN unverglast, gegen Außenluft

Anz.	Bauteil	U [W/m²K]	U-Wert-Anfdg.	Zustand
1	1,20 x 2,20	1,67	erfüllt ¹	neu
1	1,50 x 2,20	1,67	erfüllt ¹	neu

¹ Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTV 29/2015 §41, max. 1,70W/m²K).

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSP. BAUTEILE, SEITE 1/1

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Zustand:	neu
Rahmen: Internorm Kunststoff-Fensterrahmen KF 200 (Uf 1,2)	U _f = 1,20 W/m²K
Verglasung: Internorm 3-Scheib.-Isolierrgl. light (Ug 0,7)	U _g = 0,71 W/m²K
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	psi = 0,071 W/mK
U _w bei Normfenstergröße:	1,01 W/m²K
Anfdg. an U _w lt. BTV 29/2015 §41:	max. 1,40 W/m²K erfüllt
Heizkörper:	nein
Gesamtfläche:	80,682 m²
Anteil an Außenwand: ¹	15,6 %
Anteil an Hüllfläche: ²	8,7 %

Das Bauteil erfüllt die U-Wert-Anforderung für Neubauten (lt. BTV 29/2015 §41, max. 1,40W/m²K).

Anz.	U _w ³	Bezeichnung
2	1,11	1,80 x 0,80
2	0,95	3,00 x 2,20
1	0,93	2,20 x 2,20
6	1,05	0,96 x 2,20
5	1,02	2,00 x 1,20
1	1,04	1,60 x 1,20
1	1,10	2,00 x 0,80
2	1,23	0,60 x 1,20
1	1,11	1,00 x 1,20
1	0,89	3,60 x 2,20
1	0,93	3,65 x 2,20
1	0,94	1,90 x 2,20
4	1,04	1,00 x 2,20

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

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

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

³ U_w in W/m²K auf Grundlage der jeweiligen Fensterabmessungen

7.8. Beilage SV 8, Bescheid Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid Haus B, 2021



Baubewilligung Kanalanschlussbescheid

Zahl: h131.9-172/2020 Hohenems, am 15.04.2021

Betrifft: [REDACTED]
[REDACTED]

Errichtung einer Wohnanlage

Standort: Gst.-Nr. 7935/1, KG 92004, Bartholomäus-Schnell-Weg 10a

Anlagen: 2 genehmigte Plansätze
- Richtlinien der Vorarlberger Energienetze GmbH für die Herstellung von
Erdkabel-Hausanschlussleitungen
- Stellungnahme der A1 Telekom Austria AG

Mit Antrag vom 03.11.2020 ersuchten [REDACTED] und [REDACTED] um die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 7935/1, KG 92004.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen von Dietmar Meusburger Zeichenbüro, Sägerstraße 20, 6800 Feldkirch vom 27.10.2020 und dem durchgeführten Ermittlungsverfahren.

Die Bauliegenschaft steht im grundbücherlichen Eigentum des Antragstellers und ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Hohenems in der Widmungskategorie Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan bzw. eine Verbalverordnung nach dem Vbg. RPG existiert für diesen Bereich nicht. Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die öffentliche Straße „Bartholomäus-Schnell-Weg“, Gst.-Nr. 8754, KG 92004. Für die Zu- und Abfahrt beim Anschluss an die öffentliche Straße liegt mit Schreiben der Stadt Hohenems vom 03.12.2020 eine Gebrauchserlaubnis nach dem Straßengesetz vor.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Verordnung nach § 3 Abs. 2 Baugesetz, wonach eine Baugrundlagenbestimmung verpflichtend ist. Mit Bescheid der Stadt Hohenems vom 13.01.2021, Zl. h031.3-1/2021, wurde die hierfür erforderliche Baugrundlagenbestimmung erlassen.

Das auf der Bauliegenschaft befindliche Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Nagelstudio und Garage wurde mit Bescheid der Stadt Hohenems vom 09.09.2016, Zl. h131.9-110/2016, baurechtlich bewilligt.

Stadt Hohenems	Kaiser-Franz-Josef-Straße 4 6845 Hohenems	www.hohenems.at UID: ATU 36837401	anna-sophie.sailer@hoehenems.at Tel. +43 5576 7101-1512
-----------------------	--	--------------------------------------	--

Baubeschreibung:

Geplant ist die Errichtung eines nicht unterkellerten Wohngebäudes mit drei oberirdischen Geschossen und Flachdach. Das Gebäude umfasst fünf Wohneinheiten und wird brandschutztechnisch der Gebäudeklasse GK 3 zugeordnet. Die Gründung des Gebäudes erfolgt in Tiefgründung (Holzpfähle mit Betonaufsatz oder Fertigbetonrammpfähle) und einer durchgehenden Stahlbeton-Fundamentplatte. Die aufgehende Tragkonstruktion wird in gedämmter Holzelementkonstruktion ausgeführt und umlaufend mit anthrazitfarbenen Aluminium-Schindeln verkleidet. Das Flachdach wird mit Folie abgedichtet und bekiest.

Die Abmessungen des Wohngebäudes betragen inkl. der nordwestseitigen Terrassen 14,9 x 14,5 m, die Höhe der umlaufenden Attika beim zurückversetzten Dachgeschoss beträgt maximal 8,75 m über Urgelände. Das Flachdach ist umlaufend um 60 cm überstehend. Die Höhe der umlaufenden Brüstung der Dachterrasse beträgt maximal 6,76 m über Gelände. In der Höhe wird das Gebäude von einer aufgeständerten Photovoltaikanlage um maximal 50 cm überragt. Die Anlage wird derart platziert, dass der Abstand zum Dachrand allseits mindestens 2 m beträgt. Die Gesamtleistung der PV-Anlage beträgt 2,5 kWp.

Der überdachte ebenerdige Zugang zum Wohngebäude erfolgt an der Südostseite. Das Erdgeschoss umfasst die Wohneinheit Top 1, die Kellerabteile der Wohnungen Top 2 bis Top 5, einen Fahrradraum und einen Technikraum. Top 1 wird aufgeteilt in einen Gang mit Garderobe, ein Abstellraum, ein Bad, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Wohn- und Esszimmer mit Küche. Die Nutzfläche beträgt 80,16 m². Die nordwestseitige überdachte Terrasse weist eine Nutzfläche von 19,2 m² auf und wird über eine Glasschiebetür im Esszimmer und eine Glastür im Kinderzimmer erschlossen. Das Kellerabteil vom Top 1 mit einer Nutzfläche von 6,4 m² befindet sich außen und wird durch eine Türe von der Terrasse aus erschlossen.

Der Fahrradraum wird durch eine Türe vom Stiegenhaus erschlossen. Südöstliche ist zusätzlich eine Ausgangstür ins Freie vorgesehen. Die Nutzfläche beträgt 18 m² und entspricht den Vorgaben der Stellplatzverordnung. Der Fahrradraum und alle Kellerräume sowie der Technikraum sind unbeheizt und werden mechanisch belüftet.

Über eine gegenläufige Treppe mit Wendepodest im geschlossenen Stiegenhaus wird das Obergeschoss erschlossen. Dieses umfasst gesamt drei Wohneinheiten. Top 2 und Top 4 werden spiegelgleich ausgeführt und aufgeteilt in einen Gang mit Garderobe, ein Abstellraum, ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Wohn- und Esszimmer mit Küche. Die Nutzfläche beider Wohneinheiten beträgt jeweils 50,81 m². Top 3 wird aufgeteilt in eine Garderobe, ein Bad, ein Schlafzimmer und ein Wohn- und Esszimmer mit Küche. Die Nutzfläche beträgt 40,12 m². Die nordwestseitig überdachten Balkone weisen eine Nutzfläche von 10,55 m² bzw. 7,8 m² auf und werden jeweils über eine Glastür im Wohn- und Esszimmer erschlossen. Die Terrassen werden zweiseitig raumhoch geschlossen ausgeführt und als Absturzsicherung an der Vorderseite ist eine Holzbrüstung mit waagrechten Alu-Profilen vorgesehen.

Die Überdachung der Terrassen wird in Stahlbeton mit einer durchgehenden Fundamentplatte ausgeführt, die Höhe beträgt maximal 5,6 m über Urgelände. Die Überdachung ist an allen Seiten bündig mit den Terrassen und nicht direkt zugänglich.

Das Top 5 wird über eine gegenläufige Treppe mit Wendepodest im Stiegenhaus erschlossen und erstreckt sich auf das gesamte Dachgeschoss. Es wird unterteilt in einen Gang mit Garderobe, ein Bad, ein Gäste-WC, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein Wohn- und Esszimmer mit Küche. Die Nutzfläche beträgt 75 m². Die nicht überdachte Dachterrasse weist eine Nutzfläche von 73,2 m² auf und umschließt das Top 5 von allen Seiten. Die Erschließung erfolgt über zwei Glasschiebetüren im Wohn- und Esszimmer und über eine Glastür jeweils im Schlaf- und Kinderzimmer. Als Absturzsicherung ist umlaufend eine Holzbrüstung mit waagrechten Alu-Profile vorgesehen.

Die Fenster im Obergeschoss, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, werden überwiegend mit einer durchgehenden Brüstung ausgeführt. Lediglich zwei nordostseitige Fenster im Top 2 werden raumhoch ausgeführt. Hier ist jedoch ein Kämpfer zu Unterteilung des Fensters in eine Fixverglasung als Brüstung und einen Drehklapp-Flügel vorgesehen.

Der lt. OIB-Richtlinie 2 Pkt. 4.6 geforderte Mindestabstand von 4 m zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück wird nicht eingehalten. Daher wird die zum bestehenden Gebäude gewandte Außenwand über alle Geschosse als brandabschnittsbildende Wand ausgeführt.

Die zulässigen Fluchtweglängen von 40 m gemäß den Vorgaben der OIB-Richtlinie 2 aus Aufenthaltsräumen bis direkt ins Freie werden in allen Bereichen eingehalten.

Sämtliche in das Treppenhaus mündende Türen werden als Feuerschutztüren EI 30 eingerichtet. Lediglich die Türen in den Gang zu den Kellerabteilen der Tops 2, 4 und 5 wird als Feuerschutztüre EI 30-C ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Luftwärmepumpe, in Splitbauweise. Das Innengerät wird im Technikraum im Erdgeschoss installiert, das Außengerät wird auf dem Dach des Wohngebäudes zwischen den Photovoltaik-Paneelen aufgestellt. Die Erzeugung des Warmwassers erfolgt zentral über die Wärmepumpe. Das Gebäude wird über Fenster natürlich be- und entlüftet. Der Einbau von zusätzlichen Feuerstätten in den Wohnungen ist nicht vorgesehen.

Für die Wasserversorgung ist ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz geplant. Schmutz- und Niederschlagswässer sollen zur städtischen Kanalisation abgeleitet werden.

Von den bestehenden sechs PKW-Abstellplätzen bleiben zwei Stellplätze vor dem Carport bestehen, der Rest wird entfernt und neu angeordnet. Fünf Stellplätze werden entlang der südöstlichen Grenze zu Gst.-Nr. 7936/2 und ein Stellplatz wird auf der südwestlichen Seite der Liegenschaft unmittelbar zur Straße neu errichtet. Die Müllsammelstelle bleibt bestehend im zum Carport angrenzenden Schopf.

Im Eingangsbereich befindet sich ein überdachter Abstellplatz für Fahrräder mit einer Nutzfläche von 3,84 m². Auf der nordöstlichen Seite der Liegenschaft ist in den Planunterlagen eine Spielfläche für Kinder und Kleinkinder im Gesamtausmaß von 223,27 m² ausgewiesen. Die Vorgaben der Stellplatz- und Kinderspielplatzverordnung werden eingehalten.

Der Zugang zum Gebäude sowie die PKW-Stellplätze werden mit Pflastersteinen befestigt. Alle übrigen Flächen werden begrünt. Das bestehende Gelände wird um 20-30 cm erhöht und zu den Grundgrenzen hin auslaufend ausgeführt.

Die Bezugshöhe wird folgendermaßen fixiert:
OKFB EG = ± 0,00 = 410,30 m ü. M.

Die baurechtlichen Abstände werden beim geplanten Bauvorhaben nicht allseits eingehalten. Zum bestehenden Wohngebäude auf der gegenständlichen Bauliegenschaft beträgt der geringste Abstand lediglich 2,1 m anstelle der erforderlichen 4,07 m. Im Übrigen werden alle Abstände eingehalten.

Baubeginn ist im Frühjahr 2021 und Fertigstellung im Dezember 2021 geplant.
Die geschätzte Baukostensumme beträgt € 800.000,-

Die Vorarlberger Energienetze GmbH und die A1 Telekom Austria AG haben zum Bauvorhaben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen des Ermittlungsverfahrens – insbesondere der mündlichen Bauverhandlung vom 08.04.2021 – wurden von den Nachbarn keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben vorgebracht. Frau [REDACTED] als Vertreterin von Frau [REDACTED], Miteigentümerin der Liegenschaft Gst.-Nr. 7936/2, weist darauf hin, dass während der Bauausführung ihr Grundstück weder als Ablagefläche noch zum Befahren verwendet oder anderweitig nachteilig berührt werden darf. Dies wurde vom Vertreter des Bauwerbers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Sachverständige der Stadtwerke Hohenems stimmte bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Auflagen dem Bauvorhaben zu.

Über das Bauansuchen ergeht durch den Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz folgender

Spruch

I.

Gemäß § 7 Abs. 2 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.g.F., wird [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] für die Errichtung einer Wohnanlage auf Gst.-Nr. 7935/1, KG 92004 eine Abstandsnachsicht zur Überdeckung der Abstandsflächen erteilt.

II.

Gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.g.F., wird [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage auf Gst.-Nr. 7935/1, KG 92004 auf Grundlage des festgestellten Sachverhaltes unter nachstehenden Auflagen erteilt:

Bautechnische Auflagen:

1. Das Bauvorhaben ist so zu planen und herzustellen, dass es eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit aufweist, um die ständigen, veränderlichen, seismischen und außergewöhnlichen Einwirkungen aufzunehmen und in den Boden abzutragen.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens hat durch befugte Unternehmer unter Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzes und der Bautechnikverordnung sowie den einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien zu erfolgen.
3. Vor Beginn der Bauausführung ist der Bewilligungsbescheid mit den bewilligten Projektunterlagen den ausführenden Unternehmern zur Einsicht vorzulegen.

4. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsträgern im Nahbereich der Baustelle herzustellen.
5. Der tatsächliche Baubeginn ist gemeinsam mit den Kontaktdaten des verantwortlichen Projektleiters vor Beginn der Arbeiten der Behörde schriftlich bekannt zu geben.
6. Das Bauvorhaben ist gemäß den Vorgaben der Geotechnischen Stellungnahme auszuführen. Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch einen befugten Geotechniker laufend zu überprüfen.
7. Der Bauwerber haftet für alle Schäden, welche durch die Bauführung an benachbarten Liegenschaften, Gebäuden oder Straßenkörpern sowie an deren Einbauten (Gas- und Wasserleitungen, Kabel, Kanalisation, etc.) entstehen.
8. Die Zulässigkeit von Erschütterungen bei der Herstellung von Ramppfählen ist im Zusammenhang mit dem Bauzustand der Umgebungsbauwerke zu prüfen. Vor Beginn der Pilotierungsarbeiten sind an den unmittelbar benachbarten Bestandsbauten inkl. der zugehörigen Verkehrsflächen bzw. im Umfeld von ca. 25 m zum Baufeld Gebäudezustandsaufnahmen durch einen Sachverständigen für Hochbau und in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Dies betrifft insbesondere **Gutenbergstraße 7a**. Die Gebäudezustandsaufnahmen sind nach Fertigstellung des Rohbaus zu wiederholen. Ebenso sind die Straßen und Einbauten (Kanäle, Leitungen, etc.) im Einflussbereich gemeinsam mit den Eigentümern bzw. Betreibern einer Zustandsaufnahme zu unterziehen.
9. Bei der Pilotierung darf die Schwinggeschwindigkeit einen Wert von $v = 3 \text{ mm/s}$ an den umliegenden Gebäuden nicht überschreiten, andernfalls die Rammenergie abzumindern bzw. die Vibrationsfrequenzen anzupassen sind.
10. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes wird hingewiesen.
11. Die Bauausführenden haben – unbeschadet bundesrechtlicher Vorschriften – alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen sowie den Schutz vor Schäden an Nachbarbauwerken zu gewährleisten und um vermeidbare Belästigungen, besonders durch Lärm und Staub, hintanzuhalten.
12. Lärmerzeugende Bauarbeiten dürfen im Interesse der Nachbarn nur an Werktagen von 7.00 bis 19.00 Uhr durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind solche Bauarbeiten nicht zulässig. Vor Durchführung der Monofinisharbeiten sind die umliegenden Nachbarn rechtzeitig in geeigneter Weise darüber zu informieren.
13. Allfällige installierte Pumpen oder sonstige Geräte für die Wasserhaltung, die auch während der Nachtzeit in Betrieb sein müssen, sind schallmäßig so abzuschotten, dass die Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden.
14. Bauzäune und darauf montierte Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen bzw. zu verankern.
15. Öffentliche und private Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde bzw. der Straßenbesitzer für die Ausführung der Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung, Lagerzwecke) nicht in Anspruch genommen werden.
16. Wird öffentliches Gut für allfällige Grabarbeiten benötigt, ist bei der Bauverwaltung, Abt. Tiefbau, um die Erteilung einer Gebrauchserlaubnis anzusuchen. Die straßenpolizeiliche Bewilligung obliegt der Stadtpolizei Hohenems.
17. Durch die Bauführung verursachte Verunreinigungen auf Verkehrsflächen sind umgehend und unaufgefordert zu beseitigen (mindestens jedoch 1x täglich).
18. Baustellenabfälle sind geordnet zu sammeln und in geeigneter Weise zu entsorgen. Insbesondere ist bei Wind dafür zu sorgen, dass keine Abfälle auf Nachbargrundstücke gelangen.
19. Der Baubehörde ist unmittelbar nach Erstellen des Schnurgerüsts und des Meterrisses eine Abnahmebestätigung zur Überprüfung der Bauabstände und der Höhenlage von einem befugten Sachverständigen (z.B. Geometer) vorzulegen.

20. Für das Bauvorhaben dürfen nur zulässige Bauprodukte im Sinne des § 16 Baugesetz verwendet werden. Diesbezüglich ist der Behörde auf Verlangen eine Bestätigung vorzuweisen.
21. Regenwässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke oder die Straße abgeleitet werden. Diese sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ablaufrigole) auf der Bauliegenschaft zu sammeln und ordnungsgemäß abzuleiten.
22. Entlang der Grundstücksgrenzen ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu sorgen. Geländeanschlüßungen sind entlang den Grundstücksgrenzen auf einer Mindestbreite von 1 m annähernd niveaugleich bzw. mit sickerfähigem Material auszuführen.
23. Alle Bauteile müssen genügend Schutz vor Schallimmissionen von außen und aus anderen Nutzungseinheiten desselben Gebäudes sowie aus angrenzenden Gebäuden bieten und den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 5 entsprechen.
24. Der erlaubte Schalldruckpegel der Zu- und Abluftöffnungen der Luftwärmepumpe darf im Betriebszustand in diesem Gebietsbereich (Wohngebiet) entlang der Grundstücksgrenze einen maximalen Wert von 45 dB (A) bei Tag und von 35 dB (A) bei Nacht nicht überschreiten. Hierüber ist auf Verlangen der Behörde ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
25. In den Fundamenten sind den Vorschriften entsprechend Fundamente der Erde zu verlegen.
26. Die elektrischen Anlagen sind durch ein befugtes Unternehmen unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften auszuführen und instand zu halten. Die elektrischen Installationen sind nach Fertigstellung prüfen zu lassen.
27. Die südwestliche Außenwand zum angrenzenden Zweifamilienhaus im Erd- und Obergeschoss, muss entgegen den eingereichten Plänen, lt. OIB-Richtlinie 2 Tabelle 1b Pkt. 3.2 in der Feuerwiderstandsklasse REI 90 ausgeführt werden.
28. Wand- und Deckendurchbrüche in Trennbauteilen mit Feuerwiderstand sowie im Bereich von Installationssteigzonen sind zumindest in der Feuerwiderstandsklasse EI 60 mit typengeprüften Produkten abzuschotten.
29. Für das Treppenhaus ist eine Rauchabzugseinrichtung gemäß der OIB-Richtlinie 2, Tabelle 3 für Gebäude der Gebäudeklasse GK 3 einzurichten.
30. In Wohnungen muss in Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
31. Für die erste Löschhilfe ist im Treppenhaus je Geschoss ein tragbarer Feuerlöscher mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l bzw. 6 kg an einer jederzeit leicht zugänglichen normgerecht gekennzeichneten Stelle bereit zu halten.
32. Bei der Photovoltaikanlage sind zum Schutz der Einsatzkräfte im Einsatzfall die Errichtungs- und Sicherheitsanforderungen der als Regel der Technik anzusehenden OVE-Richtlinie R 11 1/2013 umzusetzen und einzuhalten.
33. Bei innen liegenden Sanitärräumen ist eine mechanische Entlüftung vorzusehen, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt.
34. Bei Gängen sowie Haupt- und Nebentreppen, sind die Vorgaben der OIB-Richtlinien einzuhalten.
35. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes mit einer Fallhöhe von 60 cm und mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 1 m, sind mit einer Absturzsicherung mit Brust- und Mittelwehr oder mit einer anderen geeigneten Vorrichtung zu sichern.

36. Die Höhe der Absturzsicherung hat mindestens 1 m, gemessen von der Standfläche, zu betragen. Abweichend davon genügt bei Wohnungstreppe eine Höhe der Absturzsicherung von 90 cm. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Breite von mindestens 20 cm (z.B. Brüstungen) darf die erforderliche Höhe um die halbe Brüstungsbreite abgemindert werden, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden.
37. Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm oder ein Hochklettern wird auf andere Weise erschwert.
38. Ganzglastüren und Verglasungen in Türen müssen bis 1,5 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (z.B. ESG) hergestellt sein.
39. Vertikale Verglasungen (z.B. Glaswände) entlang begehbaren Flächen müssen bis 1 m Höhe über der Standfläche aus geeignetem Sicherheitsglas (z.B. ESG) hergestellt sein. Davon sind Fenster ab einer Parapethöhe von 85 cm ausgenommen.
40. Verglasungen, die als Absturzsicherungen dienen, müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Bei Mehrscheiben-Isolierglas und Verglasungen mit mehreren Scheiben (z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
41. Die KFZ-Stellplätze sind dauerhaft zu kennzeichnen.
42. Beim Fahrradunterstellplatz ist eine Beleuchtung vorzusehen.
43. Spielflächen für Kleinkinder und Kinderspielplätze sind nach den Richtlinien der ÖNORM B 2607 und der KinderspielplatzVO auszuführen und einzurichten. Wird ein Gebäude von einem Bauträger errichtet, so ist die Gestaltung und Ausstattung des Kinderspielplatzes mit den Erwerbern und deren Kindern abzustimmen.
44. Der Kinderspielplatz ist gegenüber Anlagen, von denen Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit ausgeht, insbesondere von Verkehrs- und Stellflächen sowie gegenüber Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, durch Zäune, Geländer oder ähnlich wirksame Einrichtungen zu sichern.
45. Hinsichtlich der für die Lagerung und Bereitstellung von Abfällen erforderlichen Einrichtungen ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der Stadt Hohenems Abt. Umwelt herzustellen.
46. Sofort nach Vollendung des Bauvorhabens ist das Baugelände aufzuräumen.
47. Gemäß § 41 Abs. 1 Baugesetz ist das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen.
48. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist innerhalb von zwei Wochen nach Fertigstellung bei der Baubehörde SCHRIFTLICH zu melden.
49. Gleichzeitig mit der schriftlichen Fertigstellungsmeldung sind der Behörde nachstehende, durch eine gewerberechtlich hierzu befugte Fachperson ausgestellten Befunde und Bestätigungen vorzulegen:
 - a) Bestätigung über die korrekte statische Ausführung
 - b) Bestätigung über die ordnungsgemäße Anbringung und Installation der Photovoltaikanlage
 - c) Elektroattest eines konzessionierten Unternehmens (einschließlich Photovoltaikanlage)
 - d) Bestätigung über die Einhaltung der Brandschutzvorschriften gem. BTV und OIB-RL
 - e) Nachweis der Sicherheitsverglasung
 - f) Prüfprotokoll der Blitzschutzanlage
50. Für den Erfordernisfall werden weitere Vorschriften bzw. Auflagen vorbehalten.
51. Beabsichtigte Abweichungen vom bewilligten Projekt bedürfen vor ihrer Ausführung der erneuten Bewilligung durch die Baubehörde.

Aufträge der Stadtwerke Hohenems:

52. Vor Beginn der Bauarbeiten ist den Stadtwerken Hohenems ein Leitungsplan über die geplante Entwässerung und die Wasseranschlussleitung zu übermitteln.
53. Zur Vermeidung von Leitungsschäden ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten bei den Stadtwerken Hohenems eine Leitungsauskunft über bestehende Wasser- und Kanalleitungen einzuholen. Die tatsächliche Lage der Leitungen vor Ort ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den Bestandsplänen abzugleichen. Bei Abweichungen ist noch vor Baubeginn das Einvernehmen mit den Stadtwerken Hohenems herzustellen.
54. Bei den Stadtwerken Hohenems ist spätestens 10 Werktage vor Baubeginn das „Ansuchen um Anschluss an die Gemeindewasserversorgung Hohenems“ vollständig ausgefüllt einzureichen.
55. Im Zuge des Bauaushubes freigelegte bzw. beschädigte Entwässerungsleitungen und Drainagen sind in Absprache mit den Eigentümern der über diese Leitungen entwässernde Objekte und Grundstücke umzulegen bzw. wieder instand zu setzen.
56. Sämtliche Anlagenteile der Entwässerung (Schächte, Retentionsanlagen, Leitungen) sind dem Stand der Technik entsprechend statisch zu bemessen. Entsprechende Fundierungsmaßnahmen für eine ausreichende Standsicherheit und Stabilität der Anlagenteile sind vorzusehen. Erdverlegte Anlagenteile haben dem auf sie wirkenden Erddruck, der Verkehrslast und im möglichen Grundwasserbereich auch den Auftriebskräften ausreichend Widerstand zu bieten.
57. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer hat nach dem Trennsystem zu erfolgen.
58. Sämtliche anfallende Oberflächenwässer sind so zu beseitigen, dass Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden. Durch geeignete Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass keine Niederschlagswässer, insbesondere im Bereich von Hausvorplätzen und Einfahrten, auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen können.
59. Nach Fertigstellung der Wasser- und Kanalanschlussleitungen sind entsprechende Leitungsbestandspläne anzufertigen und der Behörde zu übermitteln. In den Plänen sind die verlegten Leitungen mit Durchmesser, Material und Verwendungszweck sowie die Schächte lagegerecht darzustellen.

Aufträge der Vorarlberger Energienetze GmbH:

60. Der Bestand und der Betrieb der Kabel und Freileitungen der Vorarlberg Netz dürfen nicht gefährdet werden.
61. Bei Kabelleitungen darf zur Vermeidung von Kabelschäden in einem Bereich von 1,00 m beiderseits der Kabelachse nicht maschinell gegraben werden; die Kabletiefe ist durch Suchschlitze zu ermitteln.
62. Vor jeder Inangriffnahme von Bauarbeiten ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der Betriebsstelle Bregenz, Tel. 05574 / 9020 - 74270 der Vorarlberger Energienetze GmbH herzustellen, damit eventuell erforderliche Leitungsumlegungen veranlasst werden können. Erfordert die o.a. Baumaßnahme zusätzlich die Errichtung eines neuen Kabelverteilschranks, so ist der Platz hierfür ebenso vor Beginn der Bauarbeiten einvernehmlich festzulegen.
63. Bei neuen Hausanschlüssen sind die Richtlinien der Vorarlberger Energienetze GmbH für die Herstellung von Erdkabel-Hausanschlüssen zu beachten (siehe Beilage).
64. Beim Einsatz von Baumaschinen (Kran, Betonpumpe etc.) im Gefährdungsbereich von Freileitungen, ist das Einvernehmen mit dem Arbeitsinspektorat sowie mit der Vorarlberger Energienetze GmbH herzustellen.
65. Vor Beginn der Bauarbeiten sind unbedingt die Anschlussanfragen für den Stromanschluss sowie für den Erdgasanschluss (sofern dieser gewünscht wird) unter www.vorarlbergnetz.at zu stellen.

Aufträge der A1 Telekom Austria AG:

66. Gemäß § 11 des Telekommunikationsgesetzes ist der Konsenswerber verpflichtet, den Baubeginn rechtzeitig und nachweislich der A1 Telekom Austria AG anzuzeigen (siehe Anlagen).
67. Im Bereich der Telekommunikationskabel sind Grabungsarbeiten gemäß den „Richtlinien zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien der Telekom Austria AG“ durchzuführen.

III.

Gemäß §§ 48 und 49 Bautechnikverordnung, LGBL Nr. 84/2012 i.d.g.F., wird [REDACTED] und [REDACTED] für die Errichtung einer Wohnanlage auf Gst.-Nr. 7935/1, KG 92004 auf Grundlage des festgestellten Sachverhaltes eine Ausnahme von der Gewährleistung eines zur Belichtung ausreichenden freien Lichteinfalls beim bestehenden Wohngebäude „Bartholomäus-Schnell-Weg 10“ gemäß OIB-Richtlinie 3 Pkt. 9.1.2 erteilt.

IV.

Gemäß § 15 Abs. 4 Gemeindegesetz, LGBL Nr. 40/1985, i.d.g.F., wird dem neuen Wohngebäude auf Gst.-Nr. 7935/1, KG 92004 die Adresse „Bartholomäus-Schnell-Weg 10a“ zugewiesen.

V.

Gemäß § 5 Kanalisationsgesetz, LGBL Nr. 5/1989, i.d.g.F., in Verbindung mit § 3 der Kanalordnung der Stadt Hohenems vom 22.10.1992 i.d.g.F., werden [REDACTED] und [REDACTED] angewiesen, sämtliche anfallenden Abwässer des Objektes „Bartholomäus-Schnell-Weg 10a“ auf Gst.-Nr. 7935/1, KG 92004 unter folgenden Auflagen in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage einzuleiten:

1. Der Anschlusswerber bzw. dessen beauftragter Bauunternehmer hat spätestens 10 Werktage vor geplanter Errichtung der Kanalanschlussleitungen den Baubeginn bei den Stadtwerken zu melden und Planauskünfte über den Leitungsbestand einzuholen.
2. Der Kanalanschluss ist im Auftrag und auf Kosten des Anschlussnehmers durch einen befugten Fachmann erstellen zu lassen.
3. Wird öffentliches Gut für die Verlegung der Entsorgungsleitungen benötigt, ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Stadt Hohenems, Abteilung Tiefbau, um Erteilung einer entsprechenden Gebrauchserlaubnis und bei der Stadtpolizei Hohenems um straßenpolizeiliche Bewilligung anzusuchen.
4. Anschlusskanäle sind in all ihren Teilen so zu errichten, zu erhalten und zu warten, dass sie den Erfordernissen einer hygienisch einwandfreien, unschädlichen und belästigungsfreien Ableitung von Abwässern entsprechen.
5. Die Kanalisationsarbeiten dürfen nur durch befugte Unternehmen ausgeführt werden, denen die Vorschriften dieses Bescheides zur Kenntnis zu bringen sind. Die Bestimmungen und Regeln der einschlägigen Normen und Richtlinien, insbesondere der ÖNORMEN EN 752, EN 1610, EN 12056, sowie ÖNORM B 2501 und B 2503 sind einzuhalten.
6. Sämtliche anfallende Oberflächenwässer sind so zu beseitigen, dass Anrainer und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden.
7. Sämtliche anfallende häusliche Schmutzwässer sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Niederschlagswässer von Vor- und Parkplätzen sind nach Möglichkeit über die Oberfläche zu versickern (z.B. angrenzende Rasenfläche, Rasengittersteine, etc.). Die auf Dächern und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer sind darüber hinaus dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

8. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Wasseranschlussleitung herzustellen.
9. Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer hat nach dem Trennsystem zu erfolgen. Drainage- und Grundwässer dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
10. Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation hat bei Schacht Nr. **SA02030040** zu erfolgen. Sofern vorhanden ist an einem bestehenden und freien Seitenanschluss anzuschließen. Anderenfalls ist die Hausanschlussleitung durch eine wasserdichte Rohrdurchführung oberhalb der Schachtberme in das Schachtbauwerk einzuführen. Direktanschlüsse an die Rohrleitung der Ortskanalisation sind nicht zulässig.
11. Der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation hat bei Schacht Nr. **RA02030040** zu erfolgen. Die Einleitung der Niederschlagswässer in die Kanalisation ist dabei gedrosselt mit einem Retentionsvolumen von mindestens 4,2 m³ und einem Drosselabfluss von maximal 0,3 l/s auszuführen.
12. Alle Teile des Anschlusskanales sind so anzuordnen, dass sie ohne besondere Schwierigkeiten überprüft und gespült werden können.
13. Die Abwasserleitungen, Schächte und Anschlüsse sind in vollkommen wasserdichter Bauweise zu erstellen. Es dürfen nur GRIS-zertifizierte Rohrmaterialien verwendet werden.
14. Alle schmutzwasserführenden Kanalstränge haben einen Mindestdurchmesser von 150 mm aufzuweisen. Sämtliche Kanalstränge sind geradlinig zu verlegen und haben ein Sohlgefälle von mindestens 2 ‰ aufzuweisen. Richtungsänderungen dürfen nur in Kontrollschächten vorgenommen werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Schächten darf 30 m nicht überschreiten.
15. Sämtliche Kontrollschächte haben einen Mindestdurchmesser von 100 cm aufzuweisen. Die Regelungen der ÖNORM B 2504 sind einzuhalten. Schächte ab einer Tiefe von 80 cm sind mit rostgeschützten Steigeisen im Abstand von 30 cm auszustatten. Die Mindesttragfähigkeit der Schachtdeckel ist auf den jeweiligen Einbauort abzustimmen. Die Schachtdeckel müssen jederzeit frei und zugänglich gehalten werden.
16. Bei Schmutzwasseranschlusskanälen ist grundsätzlich unmittelbar nach Austritt aus dem Gebäude ein Kontrollschacht (zwecks Prüfung, Wartung, etc.) vorzusehen. Ist die Anordnung eines solchen Kontrollschachtes aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten (z.B. beengte Platzverhältnisse u.dgl.) nicht möglich, so ist im Gebäudeinneren unmittelbar vor dem Austritt aus dem Gebäude zumindest ein Putzstück in die Schmutzwasserleitung einzubauen.
17. Als maßgebliche Kanalrückstauenebene im Sinne der ÖNORM B 2503 ist die Schachtdeckelhöhe, in die der Anschlusskanal mündet, zuzüglich 10 cm zu berücksichtigen. Sämtliche Abläufe in den Anschlusskanal sollen nach Möglichkeit über dem Höhenniveau dieser Rückstauenebene liegen. Andernfalls sind entsprechende, normgemäße Sicherungen gegen Rückstau von Abwässern aus der öffentlichen Kanalisation (z.B. Hebeanlagen) auf eigenem Grund und auf Kosten des Anschlussnehmers zu installieren. Die Rückstausicherungen sind vom Anschlussnehmer auch regelmäßig zu prüfen, zu warten und instand zu halten.
18. Abwässer, die in die Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet werden, müssen so beschaffen sein, dass sie den ordnungsgemäßen Betrieb, die Wartung und die Wirksamkeit der Abwasserbeseitigungsanlage nicht gefährden oder beeinträchtigen. Abwässer, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind vor ihrer Einleitung vorzubehandeln. Wenn der ordentliche Betrieb durch die stoßweise Einleitung größerer Abwassermengen gefährdet ist, sind diese Abwassermengen auf einen entsprechenden Zeitraum gleichmäßig verteilt einzuleiten. Die Art und das Ausmaß der Vorbehandlung sowie die bautechnische Ausführung der dafür notwendigen Anlagen sind mit der zuständigen Behörde abzuklären.
19. Der Anschluss von Abfallzerkleinern an die Abwasserbeseitigungsanlage ist verboten.

20. In die Abwasserbeseitigungsanlage dürfen keinesfalls eingeleitet werden:
- Abfälle aller Art; dazu zählen insbesondere Altöle, Altfette, Molke, Schlachtblut, Jauche, Gülle, Lösungsmittel, Altfarben, udgl.
 - Stoffe, welche geeignet sind, die Anlage zu verstopfen, insbesondere Sand, Asche, Katzenstreu, Textilien, Feuchttücher, Küchenrollenpapier udgl.
 - Feuergefährliche, explosive und radioaktive Stoffe
 - Säuren, Laugen und giftige Stoffe, soweit diese die Abwasserbeseitigungsanlage beschädigen oder Personen, oder den Betrieb der Anlage gefährden können
 - Abwässer, die schädliche Ausdünstungen oder außerordentlich üble Gerüche verbreiten
 - Abwässer mit mehr als 35°C.
21. Mindestens zwei Werktage vor dem Zufüllen des Anschlusskanalrohrgrabens sind die Stadtwerke Hohenems zu informieren, damit die Verlegearbeiten vor Ort überprüft werden können. Erfolgt keine rechtzeitige Information, behält sich die Behörde vor, die nachträgliche Freilegung der Rohrleitungen oder eine Kanal-TV-Inspektion der Anschlusskanalisation, jeweils auf Kosten des Anschlusswerbers, anzuordnen.
22. Vor Inbetriebnahme der Anschlusskanalisation ist diese, durch ein gemäß den Bestimmungen der ÖNORM B 2503 befugtes Unternehmen, einer normgemäßen Dichtheitsprüfung zu unterziehen und sind die Dichtheitsprotokolle spätestens mit der Fertigstellungsmeldung der Behörde zu übermitteln.
23. Nach Fertigstellung der Anschlusskanalisation ist ein entsprechender Entwässerungsbestandsplan anzufertigen und der Behörde gemeinsam mit einem Nachweis über die Ausführung der Niederschlagsretention spätestens mit der Fertigstellungsmeldung zu übermitteln. Im Entwässerungsplan sind die verlegten Entwässerungsleitungen mit Durchmesser, Material und Verwendungszweck sowie die Schächte lagegerecht darzustellen.

VI.

Die Antragsteller haben gemäß §§ 76 bis 78 AVG 1991 die Kosten des Verfahrens zu tragen. Nach der Verwaltungsabgabenverordnung des Landes Vorarlberg, LGBl. Nr. 86/2020 betragen die Kosten:

Ausnahme OIB Richtlinie	TP 20	€	14,70
Abstandsnachsicht Baugesetz	TP 20	€	14,70
Baubewilligung	TP 14	€	800,00
Kanalanschlussbescheid	TP 60	€	22,60
Gemeindekommissionsgebühren (2 x 1/2)		€	33,40
Summe		€	885,40

Begründung

Der Spruch stützt sich auf das Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten Gesetzesstellen.

Zu Punkt I:

Gemäß § 7 Abs. 1 Baugesetz kann die Baubehörde Ausnahmen von den gesetzlichen Mindestabständen und Abstandsflächen zulassen, wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 Baugesetz kann die Behörde auch ohne Vorliegen einer Voraussetzung nach § 7 Abs. 1 eine Abstandsnachsicht gewähren, wenn sich diese auf eine öffentliche Straße oder auf das Baugrundstück selbst erstreckt.

Aufgrund der Situierung des geplanten Bauvorhabens im Abstand von lediglich 2,1 m zum Bestandsgebäude, überschneiden sich die Abstandsflächen der beiden Wohngebäude. Beide Gebäude befinden sich auf einer gemeinsamen Liegenschaft und deshalb die Abstandsnachsicht ausschließlich das Baugrundstück selbst betrifft. Sonstige Interessen werden nicht nachteilig berührt, weshalb einer Abstandsnachsicht nach dem Baugesetz zugestimmt werden konnte.

Zu Punkt II:

Gemäß § 28 Abs. 2 Baugesetz ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des häuslichen Umgangs mit Grund und Boden, nicht entgegenstehen.

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes und der vorgelegten Gutachten der zugezogenen Sachverständigen ist zu erwarten, dass bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung sowie bei Einhaltung der Auflagen die gesetzlich normierten Schutzinteressen nicht beeinträchtigt werden.

Die eingereichten Projektunterlagen entsprechen dem Baugesetz und es liegen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Bewilligung vor. Die Interessen der Nachbarn werden durch die bescheidmäßigen Auflagen sowie die bereits gesetzlich festgeschriebenen Normen – insbesondere der Bautechnikverordnung – gewahrt.

Zu Punkt III:

Gemäß § 48 und 49 Bautechnikverordnung kann die Behörde auf Antrag Abweichungen von den Bestimmungen der OIB-Richtlinien sowie der Bautechnikverordnung zulassen, wenn das gleiche Schutzniveau wie bei Anwendung der Richtlinien erreicht wird.

Das geplante Bauvorhaben weist zum bestehenden Wohngebäude einen geringsten Abstand von 2,1 m auf. Dadurch wird beim bestehenden Wohnhaus bei den nordostseitigen Fenstern im EG und 1.OG der zur Belichtung notwendige freie Lichteinfall von 45° zur Horizontalen nicht mehr vollständig eingehalten.

Hinsichtlich dem fehlenden freien Lichteinfall bei den erdgeschossigen Fenstern kann auf eine ausreichend groß dimensionierte Fensteröffnung an der Nordwestseite verwiesen werden. Dadurch werden die Anforderungen nach § 26 Abs. 6 BautechnikVO erfüllt, wonach bei Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden eine ausreichende natürliche Belichtung gegeben ist, wenn die gesamte Lichteintrittsfläche 15 % der Bodenfläche dieses Raumes beträgt und darüber hinaus ein zur Belichtung ausreichender freier Lichteinfall gewährleistet ist.

Bei den Fenstern im 1.Obergeschoss des bestehenden Gebäudes handelt es sich nach Aussage des Bauwerbers bzw. dessen Vertreters um Fenster von Schlaf- bzw. Ankleidezimmern. Diese Räume dienen nicht dem ständigen Aufenthalt, weshalb ein geringfügig verringerter Lichteinfall akzeptiert werden kann.

Die vorhandene Belichtungsfläche und eine freie Sicht von mind. 2 m ist weiterhin gegeben. Nach Ansicht der zugezogenen Sachverständigen liegen sowohl im Erdgeschoss die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme vor.

Zu Punkt IV:

Die Vergabe der Adresse gründet auf § 15 Abs. 4 Gemeindegesetz, wonach jedes Wohngebäude mit einer Hausnummer zu versehen ist.

Zu Punkt V:

Gemäß § 5 Abs. 1 Kanalgesetz hat die Behörde dem Eigentümer (Anschlussnehmer) eines Bauwerkes oder befestigter Flächen den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage mit Bescheid vorzuschreiben, wobei die in § 5 Abs. 3 Kanalgesetz genannten Bestimmungen aufzunehmen sind.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im verordneten Kanaleinzugsbereich der Ortskanalisation Hohenems im Bauabschnitt 4. In diesem Bereich besteht eine Anschlusspflicht für die Schmutzwässer und sollen darüber hinaus die anfallenden Regenwässer in den städtischen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens war daher durch die Behörde der Anschluss an die öffentliche Kanalisationsanlage im Trennsystem unter Auflagen vorzuschreiben.

Zu Punkt VI:

Nach § 76 Abs. 1 AVG hat jene Partei für die Kosten aufzukommen, welche die Amtshandlung beantragt. Die einzelnen Kostensätze richten sich nach der Verwaltungsabgabenverordnung des Landes Vorarlberg bzw. nach den tatsächlich angefallenen Gebühren und Auslagen.

Die vorgelegten Projektunterlagen werden - mit Stempel, Geschäftszahl und Datum gekennzeichnet - den Antragstellern als Anlage zu diesem Bescheid übermittelt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben.

Die Beschwerde ist in jeder technisch möglichen und zur Verfügung stehenden Weise schriftlich zu erstatten. Sie ist bei der Stadt Hohenems einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Der Bürgermeister

Dieter Egger

Zuständige Sachbearbeiterin:

Ing. Anna-Sophie Sailer

Baurecht

T: +43 5576 7101-1512

E: anna-sophie.sailer@hohenems.at

Ergeht an:

1. Frau [REDACTED], Brief: RSb
2. Herr [REDACTED] RSb

Nachrichtlich an:

3. Frau [REDACTED]
4. Herr [REDACTED]
5. Herr [REDACTED]
6. Herr [REDACTED]
7. Frau [REDACTED]
8. Frau [REDACTED]
9. Frau [REDACTED]
10. Herr [REDACTED]
11. Frau [REDACTED]
12. Herr [REDACTED]
13. Dietmar Meusburger Zeichenbüro, Sägerstraße 20, 6800 Feldkirch, E-Mail: An dm@zeichenbuero-meusburger.at
14. Stadtwerke Hohenems, Kernstockstraße 12a, E-Mail: An stadtwerke@hohenems.at

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,- zu vergewähren.

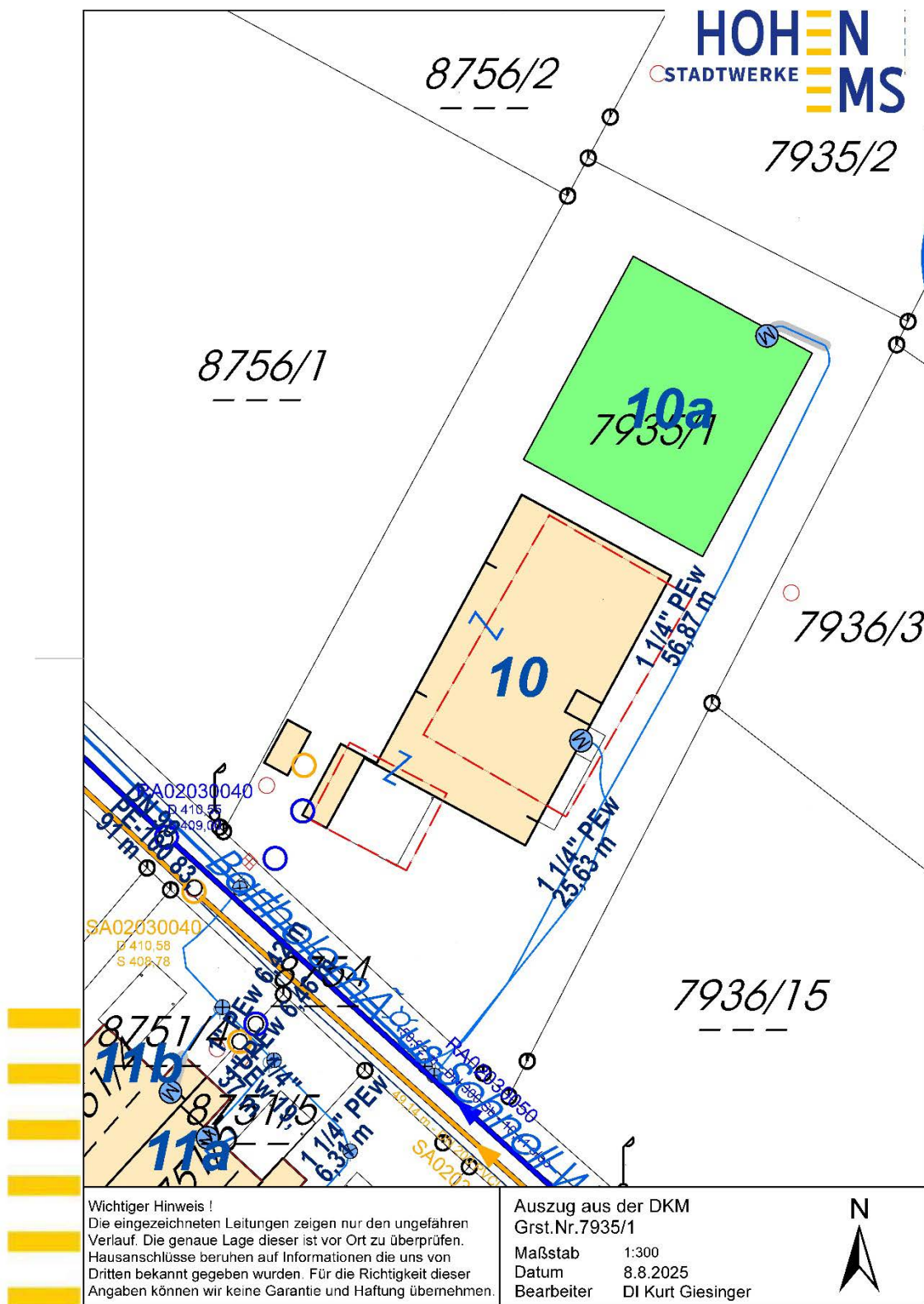
Die Gebühr ist unter Angabe der „Zahl“ des angefochtenen Bescheides als Verwendungszweck auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109; BIC: BUNDATWW) zu entrichten.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der Funktion „Finanzamtszahlung“ sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer „109999102“, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ und das „Datum“ des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben.

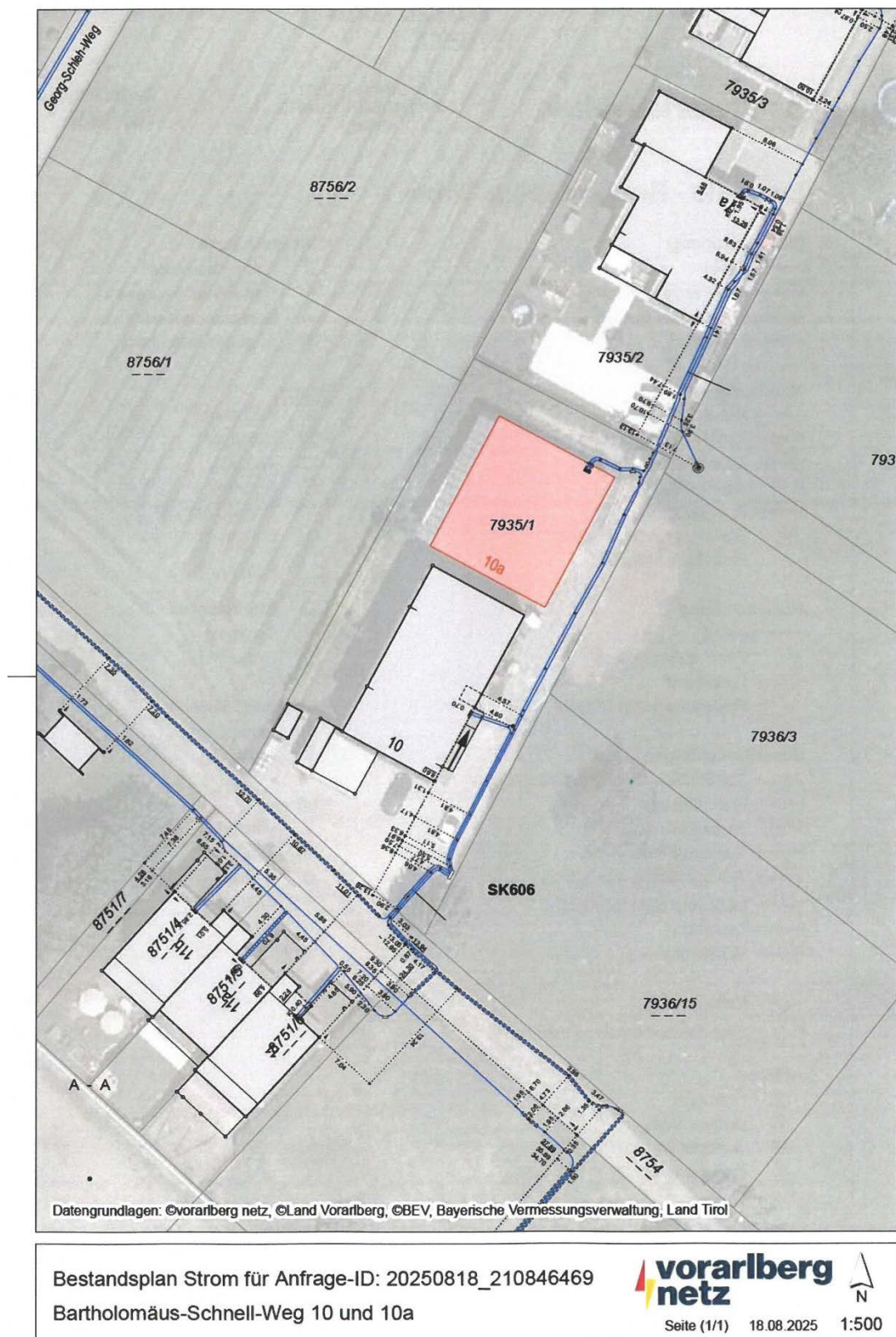
Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Die Gebühr ist nicht zu entrichten, wenn im § 14 TP 6 Abs. 5 Gebührengesetz oder im jeweils zur Anwendung kommenden (Verwaltungs-) Materiengesetz eine Gebührenbefreiung für die Eingabe vorgesehen ist.

7.9. Beilage SV 9, Lageplan Wasser-/Abwasserleitung



7.10. Beilage SV 10, Lageplan Stromleitung mit Legende



Legende - Bestandsplan Strom

Niederspannung

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

Mittelspannung

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

Hochspannung

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

Sonstige Leitungen

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

⊙ Kabelschleife

▨ offene Kabelaufnahme Infofläche

Anlagen

- Kraftwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kabelverteilschrank

Hausanschlüsse

- Kabel-Anschluss
- Freileitungs-Anschluss
- ▲ Dachständer-Anschluss
- † Ausleger-Anschluss

Masten

- Abspanner
- ⊗ Gittermast
- ⊖ A-Mast
- Betonmast
- ∞ Doppeltragmast
- ⊗ Dreibeiner
- ○ Holz-Portal
- Stahlrohrmast
- Tragmast
- ⊗ Vierbeiner

Freileitungs Bauteile

- ▲ Anker/Strebe
- ▼ Hausanker

Muffen

- Verbindungsmuffe
- ⊞ T-Muffe
- ⊞ Kreuzmuffe
- Endmuffe

7.11. Beilage SV 11, Lageplan Leitung Magenta

