



**AN DAS
BEZIRKSGERICHT DORNBIRN
KAPUZINERGASSE 12
6850 DORNBIRN**

Bregenz, am 15.05.2026
GZ 25E 2632/25t

ANLAGEN ZUM GUTACHTEN VOM 15.05.2026

103/6680 Anteile (BLNr 189)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an GR 13 verbunden sind,

115/6680 Anteile (BLNr 190)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an GR 14 verbunden sind

10/6680 Anteile (BLNr 191)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an G 71 verbunden sind

10/6680 Anteile (BLNr 192)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an G 74 verbunden sind

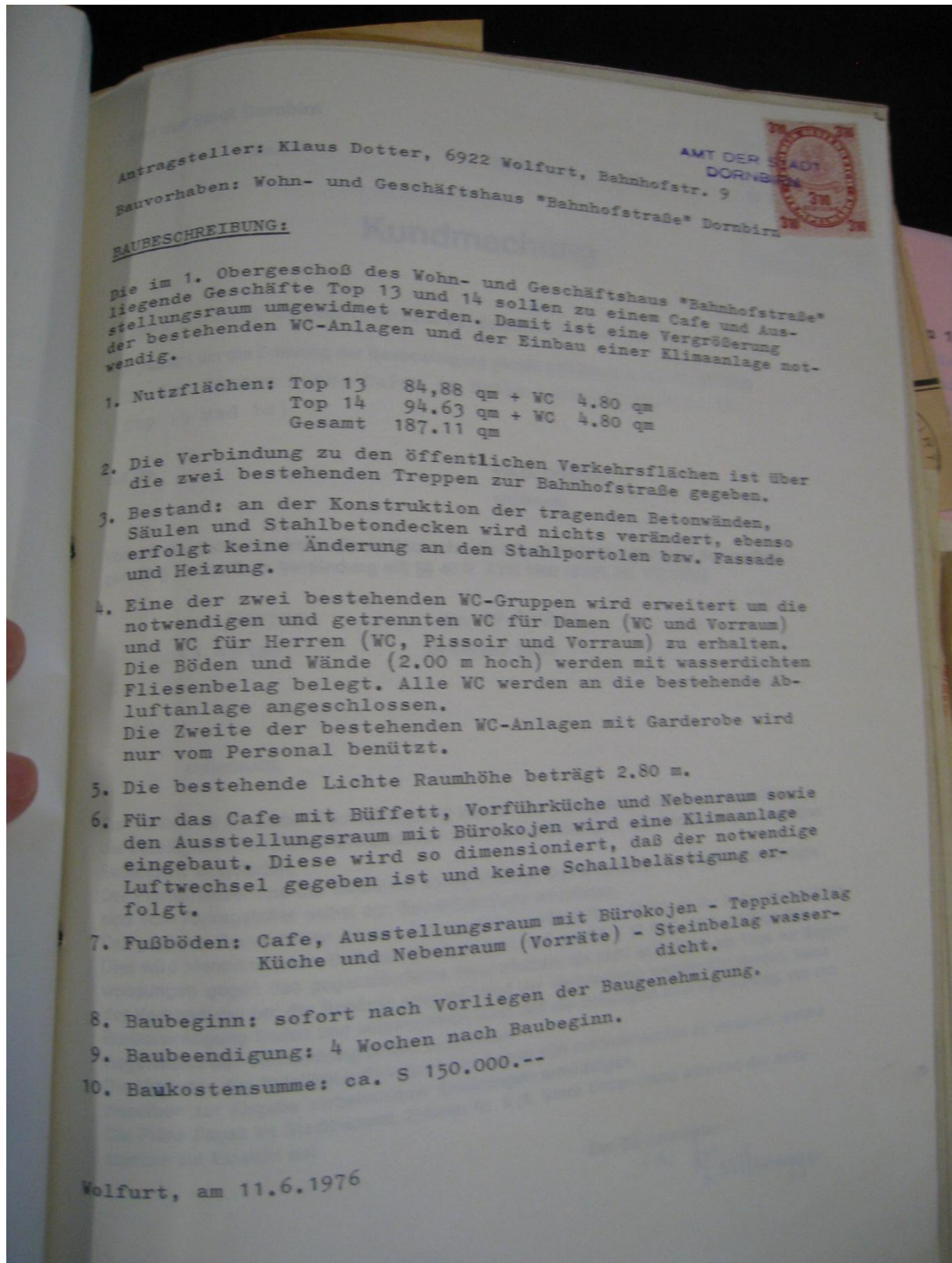
der Liegenschaft in EZ 10811 KG 92001 Dornbirn

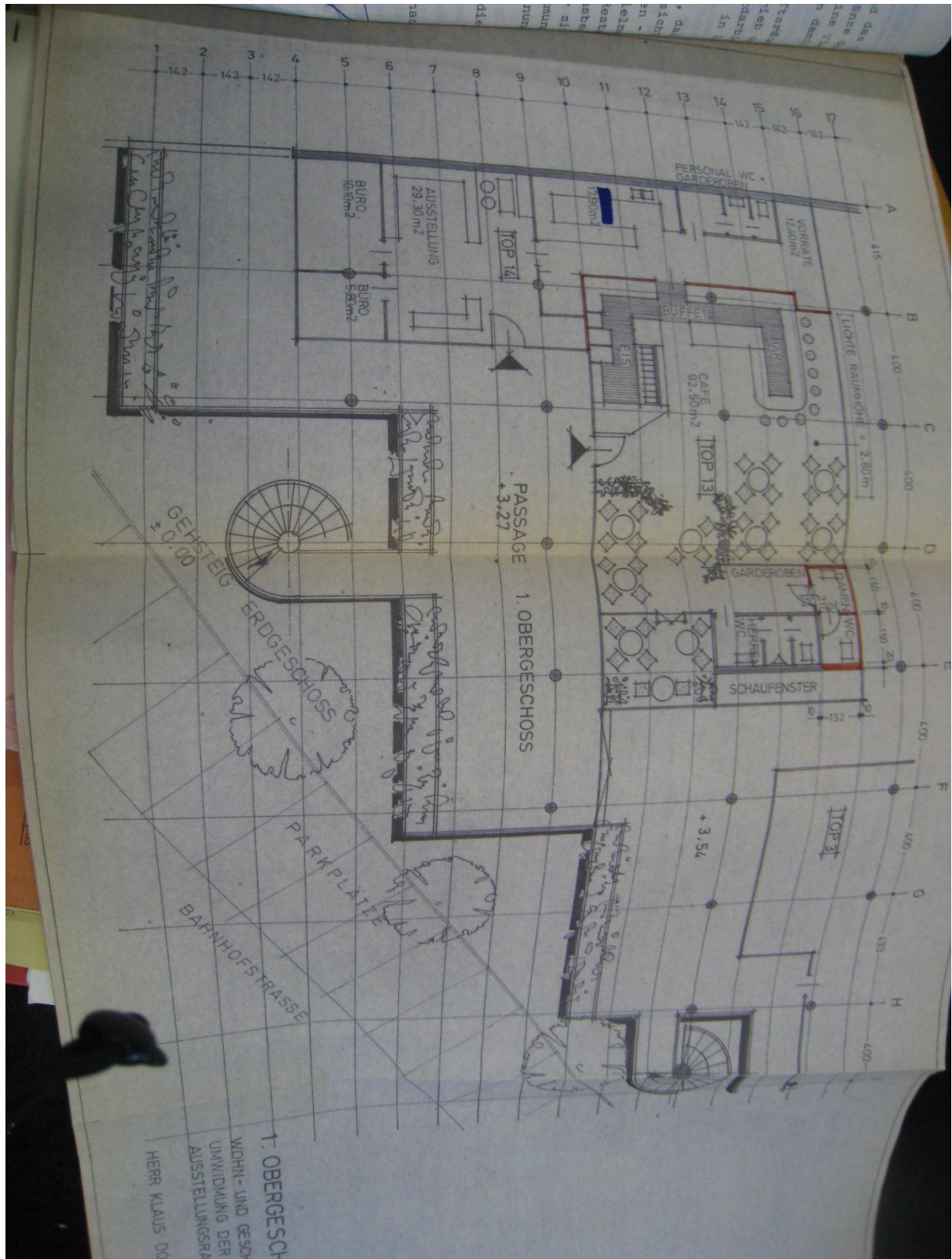
Liegenschaftsadresse: Bahnhofstraße 26 +28, 6850 Dornbirn



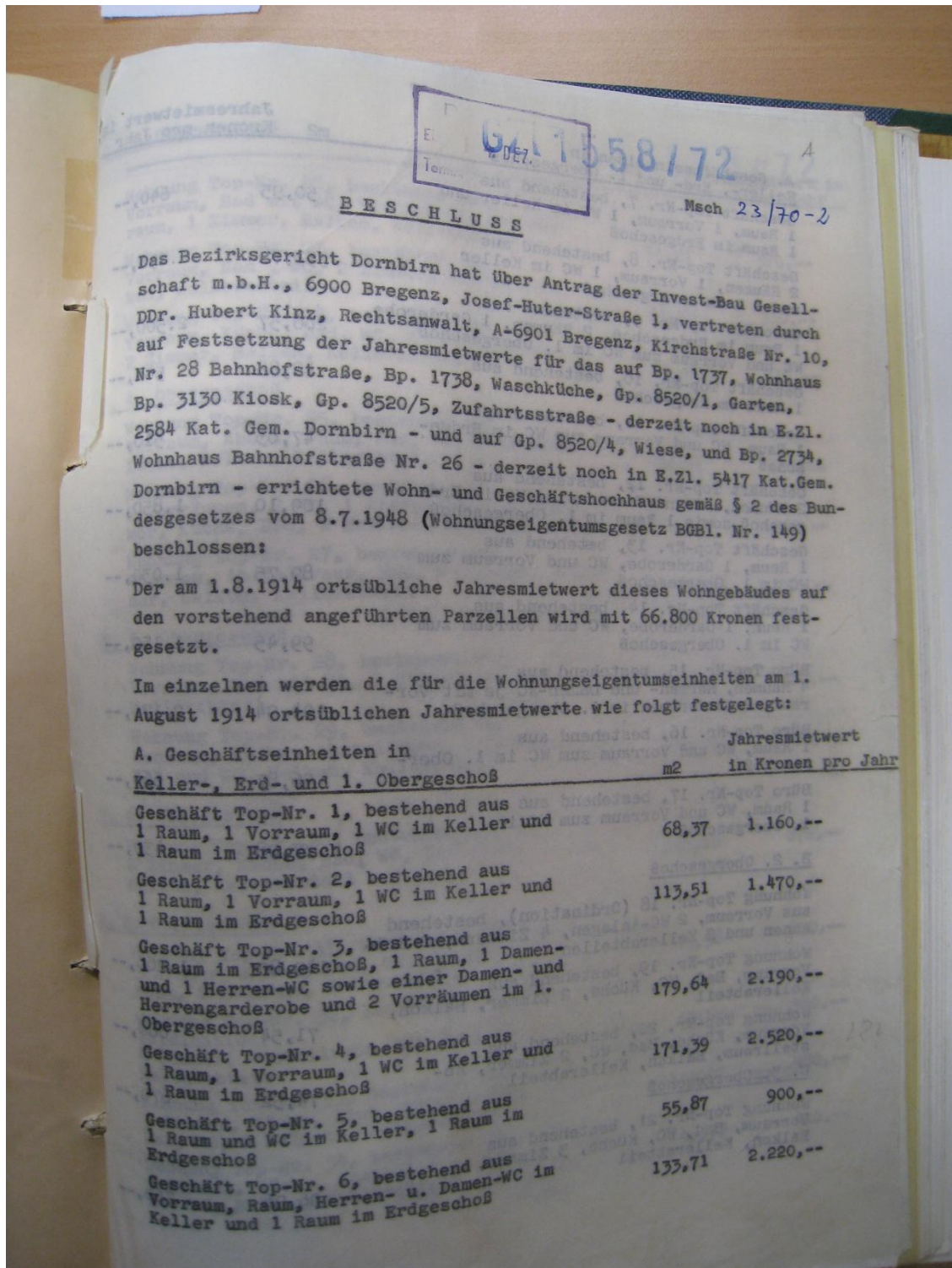
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Bauantrag vom 11.06.1976 zu Umwidmung GR 13 + 14	3
2.	Beschluss Jahresmietwerte 03.12.1970	7
3.	Beschluss Neufestsetzung Jahresmietwerte 14.09.1971	13
4.	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 04.04.1972	14
5.	Bescheid vom 30.09.1976 ZI III-204/Bau/1976 Umwidmung	55
6.	Berufungsbescheid vom 13.04.1977 ZI III-204/Bau/76	56
7.	Ansuchen um Sanierung der Fassade vom 21.06.1990	60
8.	Bescheid vom 01.07.1991 ZI 220-B/1969/013/02 Sanierung Fassade	61
9.	Bauantrag vom 30.03.1994 Umwidmung	64
10.	Bescheid vom 26.06.1998 ZI II-1301-0053/1998 Änderung/Erweiterung Gastgewerbebetrieb	66
11.	Mündliche Verhandlung vom 18.11.2008 Errichtung und Betrieb Geschäftslokal	67
12.	Energieausweis vom 17.07.2023	68
13.	Unterlagen Hausverwaltung / Protokoll Eigentümerversammlung	72





2. Beschluss Jahresmietwerte 03.12.1970

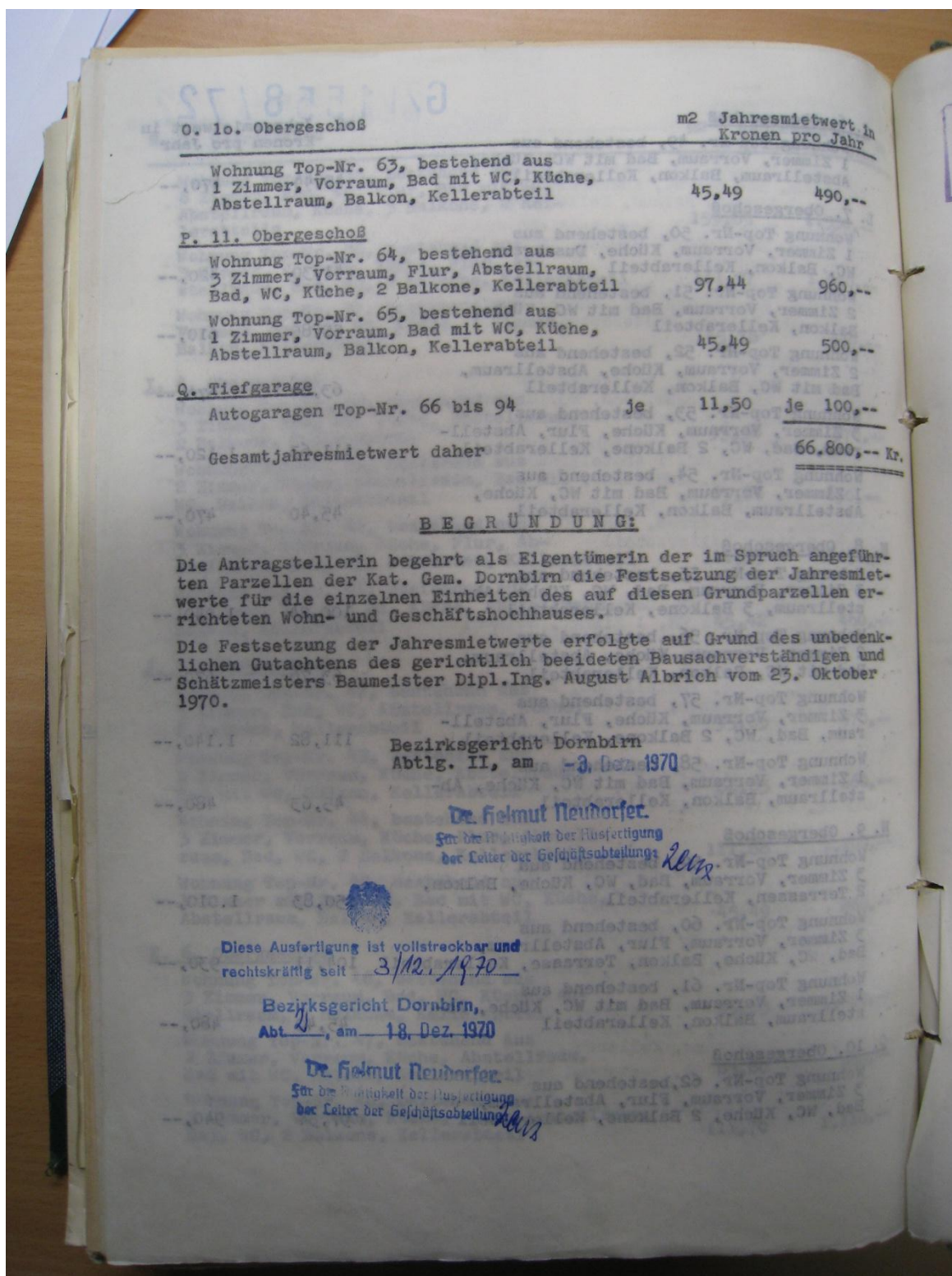


A. Geschäftseinheiten in Keller-, Erd- und 1. Obergeschoß	m2	Jahresmietwert in Kronen pro Jahr
Geschäft Top-Nr. 7, bestehend aus 1 Raum, 1 Vorraum, 1 WC im Keller und 1 Raum im Erdgeschoß	50,95	640,--
Geschäft Top-Nr. 8, bestehend aus 2 Räumen, 1 Vorraum, 1 WC im Keller und 1 Raum im Erdgeschoß	333,78	4.290,--
Geschäft Top-Nr. 9, bestehend aus 1 Raum im Erdgeschoß, 2 Räumen, 1 Garderobe, WC und Vorraum zum WC im 1. Obergeschoß	206,57	2.500,--
Geschäft Top-Nr. 10, bestehend aus 1 Raum im Erdgeschoß	48,88	540,--
Geschäft Top-Nr. 11, bestehend aus 1 Raum, WC und Vorraum zum WC im Erdge- schoß	47,63	510,--
Geschäft Top-Nr. 12, bestehend aus 2 Räumen, WC und Vorraum zum WC im Erd- geschoß sowie 1 Raum im 1. Obergeschoß	109,10	1.850,--
Geschäft Top-Nr. 13, bestehend aus 1 Raum, 1 Garderobe, WC und Vorraum zum WC im 1. Obergeschoß	89,75	1.030,--
Geschäft Top-Nr. 14, bestehend aus 1 Raum, 1 Garderobe, WC und Vorraum zum WC im 1. Obergeschoß	99,45	1.150,--
Büro Top-Nr. 15, bestehend aus 4 Räumen, Herren- und Damen-WC je mit Vor- raum, 2 Garderoben im 1. Obergeschoß	194,94	2.170,--
Büro Top-Nr. 16, bestehend aus 1 Raum, WC und Vorraum zum WC im 1. Ober- geschoß	56,87	660,--
Büro Top-Nr. 17, bestehend aus 1 Raum, WC und Vorraum zum WC im 1. Obergeschoß	37,08	430,--
B. 2. Obergeschoß		
Wohnung Top-Nr. 18 (Ordination), bestehend aus Vorraum, 2 WC-Anlagen, 4 Zimmern, 2 Bal- konen und 2 Kellerabteilen	149,80	1.260,--
Wohnung Top-Nr. 19, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer, Balkon, Kellerabteil	71,54	680,--
Wohnung Top-Nr. 20, bestehend aus Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer, Ab- stellraum, Balkon, Kellerabteil	74,52	670,--
C. 3. Obergeschoß		
Wohnung Top-Nr. 21, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Küche, 3 Zimmer, Balkon, Kellerabteil	96,96	760,--

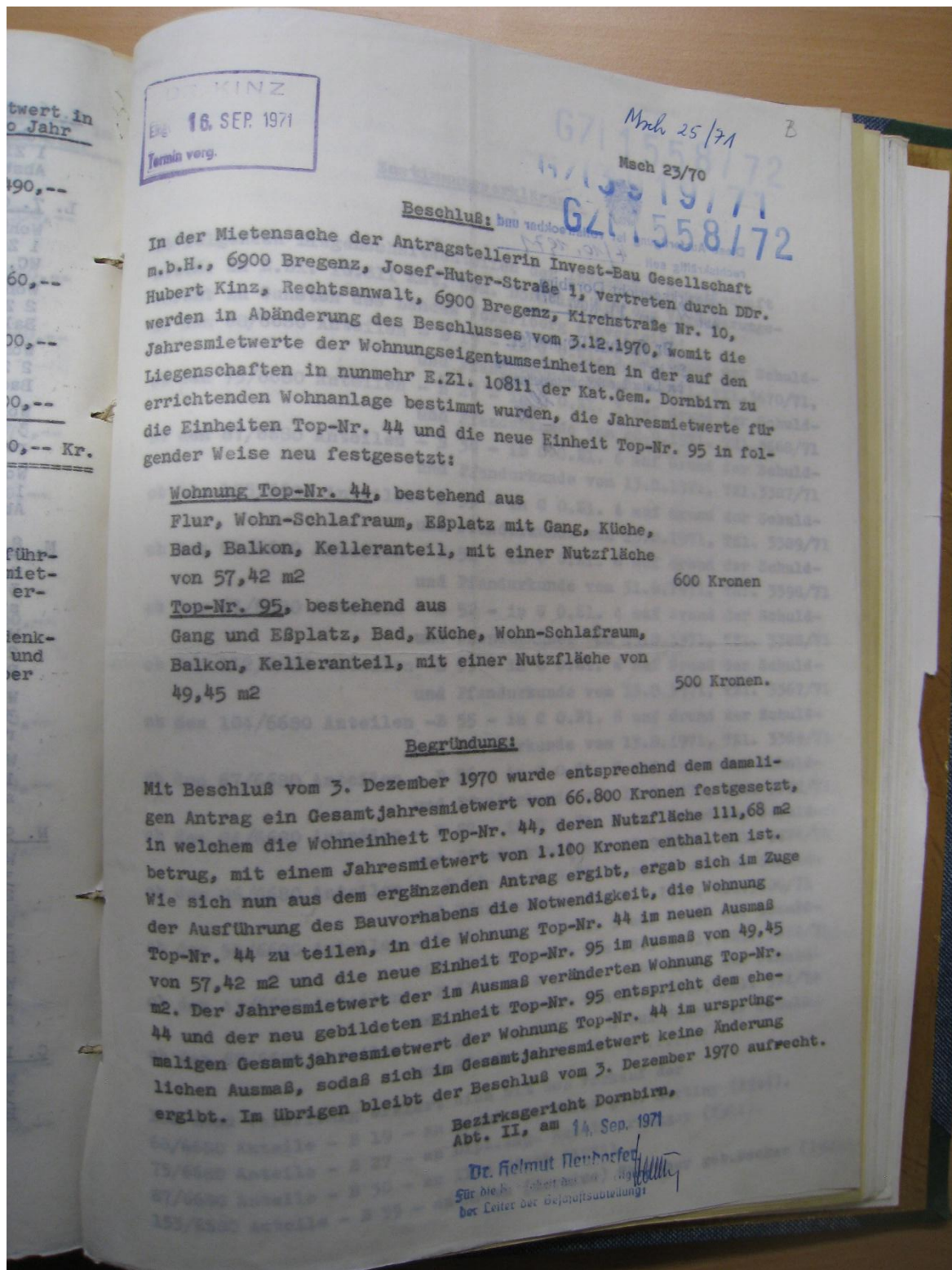
wert in Jahr			
<u>C. 3. Obergeschoß</u>			
Wohnung Top-Nr. 22, bestehend aus Vorraum, Bad mit WC, Kochnische, Abstell- raum, 1 Zimmer, Balkon, Kellerabteil			
Wohnung Top-Nr. 23, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, 2 Zimmer, Küche, Bal- kon, Kellerabteil	47,71	570,--	
Wohnung Top-Nr. 24, bestehend aus Vorraum, Küche, Bad, WC, Abstellraum, 2 Zimmer, Balkon, Kellerabteil	71,52	710,--	
<u>D. 4. Obergeschoß</u>	74,44	710,--	
Wohnung Top-Nr. 25, bestehend aus Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, 2 Zimmer, Küche, Balkon, Kellerabteil	80,27	800,--	
Wohnung Top-Nr. 26, bestehend aus 2 Vorräumen, 2 WC, 1 Abstellraum, 5 Zim- mer, Küche, Bad, 2 Balkone, 2 Kellerabteile	137,14	1.350,--	
Wohnung Top-Nr. 27, bestehend aus Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Küche, 2 Zim- mer, Balkon, Kellerabteil	74,44	750,--	
<u>E. 5. Obergeschoß</u>			
Wohnung Top-Nr. 28, bestehend aus Vorraum, Bad mit WC, 1 Zimmer, Balkon, Kellerabteil	33,69	380,--	
Wohnung Top-Nr. 29, bestehend aus Vorraum, Küche, Abstellraum, 2 Zimmer, Bad und WC, Balkon, Kellerabteil	74,44	760,--	
<u>F. 6. Obergeschoß</u>			
Wohnung Top-Nr. 30, bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse, Balkon, Kellerabteil	103,18	870,--	
<u>G. 2. Obergeschoß</u>			
Wohnung Top-Nr. 31, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstell- raum, 2 Balkone, Kellerabteil	95,58	870,--	
Wohnung Top-Nr. 32, bestehend aus (Ordination) 4 Zimmer, Abstellraum, WC, Balkon, Kellerabteil	63,67	580,--	
Wohnung Top-Nr. 33, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, 2 Balkone, Kellerabteil	111,97	980,--	
Wohnung Top-Nr. 34, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad mit WC, Balkon, Kellerabteil	45,78	410,--	

H. 3. Obergeschoß		m2	Jahresmietwert in Kronen pro Jahr
Wohnung Top-Nr. 35, bestehend aus 6 Zimmer, Bad, WC, Flur, Bad mit WC, Abstellraum, Küche, 3 Balkone, 2 Kellerabteile		159,65	1.530,--
Wohnung Top-Nr. 36, bestehend aus 3 Zimmer, Vorraum, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, 2 Balkone, Kellerabteil		111,97	1.040,--
Wohnung Top-Nr. 37, bestehend aus Vorraum, Bad mit WC, Küche, 1 Zimmer, Balkon, Kellerabteil		45,78	440,--
I. 4. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 38, bestehend aus 3 Zimmer, Bad, WC, Küche, Abstellraum, 2 Balkone, Kellerabteil		95,58	970,--
Wohnung Top-Nr. 39, bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad mit WC, Balkon, Kellerabteil		63,80	650,--
Wohnung Top-Nr. 40, bestehend aus 3 Zimmer, Vorraum, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, 2 Balkone, Kellerabteil		111,63	1.090,--
Wohnung Top-Nr. 41, bestehend aus 1 Zimmer, Bad mit WC, Küche, Abstellraum, Balkon, Kellerabteil		45,42	460,--
J. 5. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 42, bestehend aus 3 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum, Küche, 2 Balkone, Kellerabteil		95,63	970,--
Wohnung Top-Nr. 43, bestehend aus 2 Zimmer, Vorraum, Küche, Abstellraum, Bad mit WC, Balkon, Kellerabteil		63,85	660,--
Wohnung Top-Nr. 44, bestehend aus 3 Zimmer, Vorraum, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, 2 Balkone, Kellerabteil		111,68	1.100,--
Wohnung Top-Nr. 45, bestehend aus 1 Zimmer mit Vorraum, Bad mit WC, Küche, Abstellraum, Balkon, Kellerabteil		45,49	460,--
K. 6. Obergeschoß			
Wohnung Top-Nr. 46, bestehend aus 3 Zimmer, Vorraum, Bad, WC, Küche, Abstellraum, 2 Balkone, Kellerabteil		95,63	1.020,--
Wohnung Top-Nr. 47, bestehend aus 2 Zimmer, Vorraum, Küche, Abstellraum, Bad mit WC, Balkon, Kellerabteil		63,80	660,--
Wohnung Top-Nr. 48, bestehend aus 3 Zimmer, Vorraum, Küche, Flur, Abstellraum, Bad, WC, 2 Balkone, Kellerabteil		111,70	1.110,--

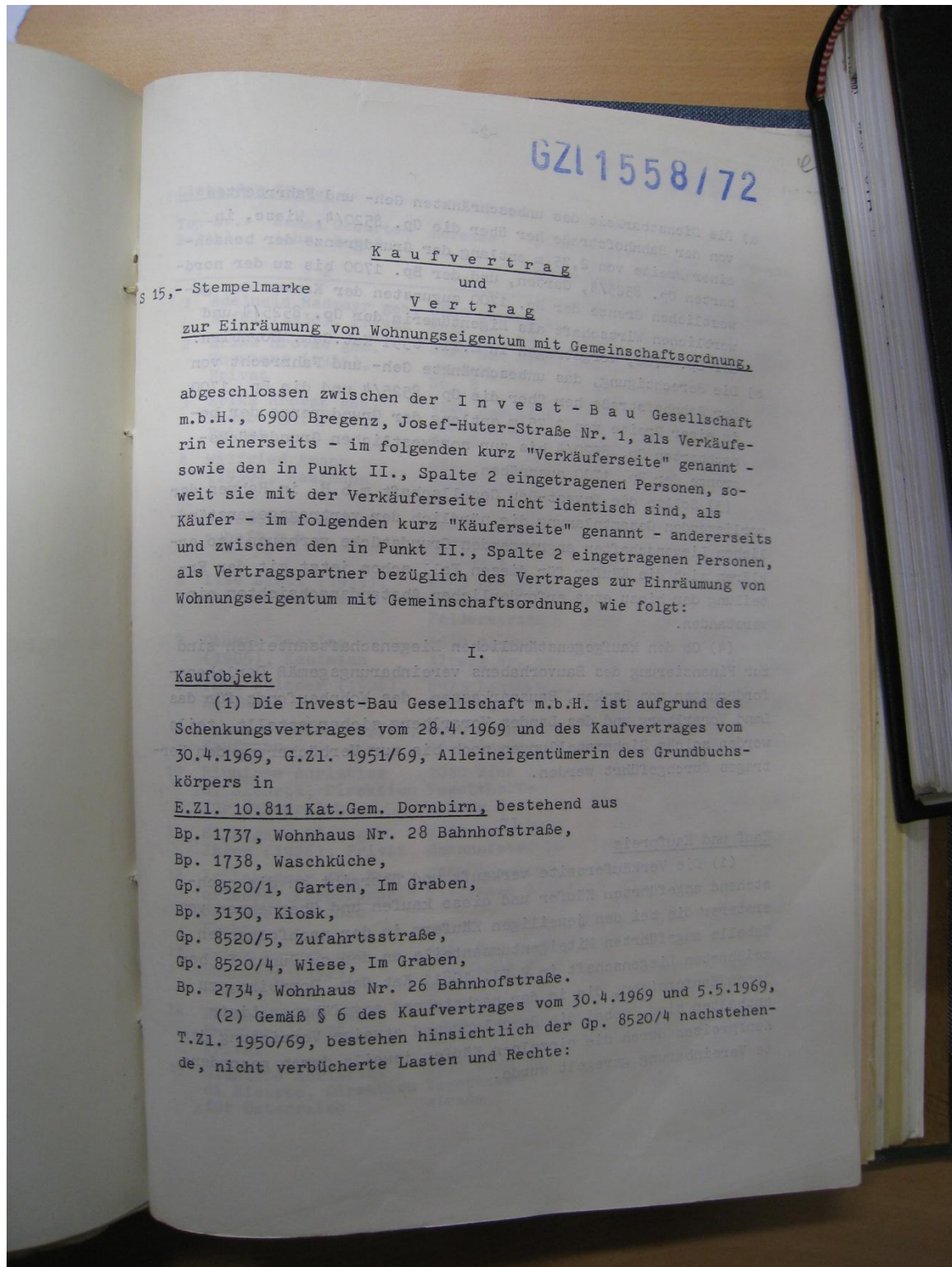
K. 6. Obergeschoß		
Wohnung Top-Nr. 49, bestehend aus		
1 Zimmer, Vorraum, Bad mit WC, Küche,		
Abstellraum, Balkon, Kellerabteil		
L. 7. Obergeschoß		
Wohnung Top-Nr. 50, bestehend aus		
1 Zimmer, Vorraum, Küche, Duschraum mit		
WC, Balkon, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 51, bestehend aus		
2 Zimmer, Vorraum, Bad mit WC, Küche,		
Balkon, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 52, bestehend aus		
2 Zimmer, Vorraum, Küche, Abstellraum,		
Bad mit WC, Balkon, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 53, bestehend aus		
3 Zimmer, Vorraum, Küche, Flur, Abstell-		
raum, Bad, WC, 2 Balkone, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 54, bestehend aus		
1 Zimmer, Vorraum, Bad mit WC, Küche,		
Abstellraum, Balkon, Kellerabteil		
M. 8. Obergeschoß		
Wohnung Top-Nr. 55, bestehend aus		
3 Zimmer, Vorraum, Bad, WC, Küche, Ab-		
stellraum, 3 Balkone, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 56, bestehend aus		
2 Zimmer, Vorraum, Küche, Abstellraum,		
Bad mit WC, Balkon, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 57, bestehend aus		
3 Zimmer, Vorraum, Küche, Flur, Abstell-		
raum, Bad, WC, 2 Balkone, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 58, bestehend aus		
1 Zimmer, Vorraum, Bad mit WC, Küche, Ab-		
stellraum, Balkon, Kellerabteil		
N. 9. Obergeschoß		
Wohnung Top-Nr. 59, bestehend aus		
3 Zimmer, Vorraum, Bad, WC, Küche, Balkon,		
2 Terrassen, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 60, bestehend aus		
3 Zimmer, Vorraum, Flur, Abstellraum,		
Bad, WC, Küche, Balkon, Terrasse, Kellerabteil		
Wohnung Top-Nr. 61, bestehend aus		
1 Zimmer, Vorraum, Bad mit WC, Küche, Ab-		
stellraum, Balkon, Kellerabteil		
O. 10. Obergeschoß		
Wohnung Top-Nr. 62, bestehend aus		
3 Zimmer, Vorraum, Flur, Abstellraum,		
Bad, WC, Küche, 2 Balkone, Kellerabteil		



3. Beschluss Neufestsetzung Jahresmietwerte 14.09.1971



4. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 04.04.1972



-2-

- a) Die Dienstbarkeit des unbeschränkten Geh- und Fahrrechtes von der Bahnhofstraße her über die Gp. 8520/4, Wiese, in einer Breite von 2,75 m entlang der Grundgrenze der benachbarten Gp. 8525/4, Garten, und der Bp. 1700 bis zu der nordwestlichen Grenze der Bp. 1700 zugunsten der Kammer der gewerblichen Wirtschaft als Eigentümerin der Gp. 8525/4 und der Bp. 1700, vorgetragen in E.Zl. 6551 Kat.Gem. Dornbirn.
- b) Die Berechtigung, das unbeschränkte Geh- und Fahrrecht von der Bahnhofstraße her über die Gp. 8525/4 und die Bp. 1700 in einer Breite von 2,75 m entlang der Grundgrenze der benachbarten Gp. 8520/4 bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze der Bp. 1700 auszuüben.

(3) Sollte die Invest-Bau Gesellschaft m.b.H. im Rahmen der vorliegenden Gesamtplanung die nördlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaften angrenzenden Grundstücke verbauen, so erklären sich die Käufer für diesen Fall schon jetzt mit der Erteilung der hiezu etwa erforderlichen Abstandsnachsichten einverstanden.

(4) Ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen sind zur Finanzierung des Bauvorhabens vereinbarungsgemäß Darlehensforderungen von Banken, Bausparkassen, des Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg und des Landes Vorarlberg sichergestellt, teils werden solche Sicherstellungen noch bis zur Verbücherung des Vertrages durchgeführt werden.

II.

Kauf und Kaufpreis

(1) Die Verkäuferseite verkauft und übergibt an die nachstehend angeführten Käufer und diese kaufen und übernehmen von ersterer die bei den jeweiligen Käufern in der nachfolgenden Tabelle angeführten Miteigentumsanteile an der zu Punkt I. bezeichneten Liegenschaft in E.Zl. 10811 Kat.Gem. Dornbirn, zu jenen Kaufpreisen, die in der nachstehend angeführten Liste enthalten sind, wobei die Bezahlung und etwaige Verzinsung des Kaufpreises durch die einzelnen Käufer jeweils durch gesonderte Vereinbarung geregelt wurde.

Liste
Top-Nr.
B-Zahl

1

1 A

2 E

3 F

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

Liste der Käufer

Top-Nr. = B-Zahl	Name, Geburts- jahr, Beruf	Adresse	Jahresmiet- zins 1914 in Kronen	Anteile in 6680- stel	Kaufpreis in ö.S.
1	2	3	4	5	6
1	Adelheid Radmayr geb. Apfel (1930), Privat	6850 Dornbirn, Knie Nr. 23	1160	116	452.000,-
2	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	1470	147	765.000,-
3	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	2190	219	1.140.000,-
4	Wilfried Amann (1930), Kaufmann	6845 Hohenems, Schweizerstraße Nr. 32	2520	252	1.308.000,-
5	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	900	90	
6	Ilse Dietl (1935), Geschäftsführerin	6850 Dornbirn, Franz-Michael- Felderstraße 6	2220	222	1.153.000,-
7	Othmar Kessler (1905), Kaufmann	6850 Dornbirn, Altweg Nr. 12	640	64	291.000,-
8	Paul Waltner (1908), Kaufmann	6923 Lauterach, Im Haag 14	4290	429	2.228.000,-
9	Hermann Bösch (1939), Kaufmann	1020 Wien, Böcklinstr. 29	2500	250	1.250.000,-
10	Riunione Adriatica di Sicurtà, Direktion für Österreich	1010 Wien I, Tegetthoff- straße 7	540	54	666.000,-
11	Hildegard Diem geb. Jäger (1926), Privat	6850 Dornbirn, Bahnhofstr. 10	510	51	266.000,-
12	Arztekammer für Vor- arlberg, Körperschaft des öffentlichen Rechts	6850 Dornbirn, Riedgasse 9/II	1850	185	827.000,-
13	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	1030	103	467.000,-
14	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	1150	115	667.000,-
15	Riunione Adriatica di Sicurtà, Direktion für Österreich	1010 Wien I, Tegetthoff- straße 7	2170	217	769.000,-

-4-

Top-Nr.= B-Zahl	Name, Geburts- jahr, Beruf	Adresse	Jahresmiet- zins 1914 in Kronen	Anteile in 6680- stel	Kaufpreis in ö.S.
1	2	3	4	5	6
16	Riunione Adriatica di Sicurta, Direktion für Österreich	1010 Wien I, Tegetthoff- straße 7	660	66	401.000,-
17	Riunione Adriatica di Sicurta, Direktion für Österreich	1010 Wien I, Tegetthoff- straße 7	430	43	147.000,-
18	Dr. Engelbert Radmayr (1924), Arzt	6850 Dornbirn, Knie Nr. 23	1260	126	740.000,-
19	Dagmar Lo Verso geb. Martiny (1944), Privat	6850 Dornbirn, Zollgasse 12	680	68	352.000,-
20	Josef Ulmer (1946), Fotograf	6830 Rankweil, Stiegstr. 60	670	67	356.000,-
21	Dr. Arnold Winder (1916), Arzt	6850 Dornbirn, Wingatstr. 3	760	76	457.000,-
22	Luisse Greissing geb. Beck (1903), Privat	6900 Bregenz, Riedergasse 29	570	57	125.000,-
23	Luisse Greissing geb. Beck (1903), Privat	6900 Bregenz, Riedergasse 29	710	71	272.000,-
24	Walter Rhomberg (1912), Kaufmann	6900 Bregenz, Kirchstr. 10	710	71	376.000,-
25	Margaretha Atamant- schuk (1949), Labo- rantin	6850 Dornbirn, Sandquelle 5	800	80	420.000,-
26	Dr. Elmar Natter (1919), Arzt	6850 Dornbirn, Knie Nr. 20	1350	135	702.000,-
27	(Dipl.)Ing. Rudolf Arnegger (1911), Geschäftsführer	6850 Dornbirn, Brückengasse Nr. 12	750	75	390.000,-
28	Ilse Dietl (1935), Geschäftsführerin	6850 Dornbirn, Franz-Michael- Felderstr. 6	380	38	240.000,-
29	Irmgard Rinderer geb. Mönnigfeld (1925), Privat	6830 Rankweil, Montfortstraße Nr. 39	760	76	394.000,-
30	Ilse Dietl (1935), Geschäftsführerin	6850 Dornbirn, Franz-Michael- Felderstr. 6	870	87	455.000,-
31	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	870	87	

-5-

GZ 11558/72

S 15,- Stempelmarke

Anteile Kaufpreis in 6680- in ö.S. Zahl	1	2	3	4	5	6
	Top-Nr. = B-Zahl	Name, Geburts- jahr, Beruf	Adresse	Jahresmiet- zins 1914 in Kronen	Anteile in 6680- stel	Kaufpreis in ö.S.
	32	Dr. Franz Müller (1930), Arzt	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1			
66		Frieda Maria Holl geb. Albrich (1919), Privat	6845 Hohenems, Breitenberg- straße 12	580	58	304.000,-
43		Erika Eggler geb. Rhombert (1919), Privat	6763 Zürs, Arlberghaus	980	98	511.000,-
26		Herma Thurnher geb. Decker (1923), Ge- schäftsfrau	6850 Dornbirn, Bergmannstraße Nr. 19	410	41	218.000,-
58		Christine Spath (1943), Sekretärin	6800 Feldkirch, Lichtenstein- straße 58	1530	153	798.000,-
57		Emilie Amann geb. Korenjak (1929), Geschäftsfrau	6845 Hohenems, Schweizerstraße Nr. 32a	1040	104	540.000,-
76		Johanna Lecker geb. Winder (1926), Privat	6850 Dornbirn, Bachmähle 55	440	44	236.000,-
7		Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	970	97	503.000,-
1		Blanka Klocker geb. Walser (1920), Privat	6850 Dornbirn, Nachbauerstr. 7	650	65	
0		Herbert Trumler (1939), Angestellter	6850 Dornbirn, Toni-Ruf-Weg 5	1090	109	568.000,-
5		Margarethe Robson geb. Moser (1902), Privat	London W 8, 43, Leonard Court, Edwardes Square	460	46	248.000,-
5		Erika Eggler geb. Rhombert (1919), Privat	6763 Zürs, Arlberghaus	970	97	508.000,-
8		Gottfried Schertler (1929), Masseur	6858 Schwarzbach, Hofsteigstr. 80	660	66	337.000,-
6		Erika Eggler geb. Rhombert (1919), Privat	6763 Zürs, Arlberghaus	600	60	370.000,-
37		Robert Blaha (1907), Kaufmann	2500 Baden, Sauerhofstr. 43	460	46	245.000,-
37				1020	102	514.000,-

-6-

Top-Nr. = B-Zahl	Name, Geburts- jahr, Beruf	Adresse	Jahresmiet- zins 1914 in Kronen	Anteile in 6680- stel	Kaufpreis in ö.S.
1	2	3	4	5	6
47	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	660	66	
48	Waltraud Pucher geb. Peer (1939), Privat	6800 Feldkirch- Tisis, Dorf- straße 17	1110	111	579.000,-
49	Anna Reis geb. Kysela (1906), Privat	6844 Altach, Giesinger- Straße 13	470	47	253.000,-
50	Kinderdorf Vorarlberg	6900 Bregenz, Weiherstr. 3	420	42	190.000,-
51	Herta Jussel geb. Roitinger (1935), Angestellte	6850 Dornbirn, Riedgasse 8	610	61	306.000,-
52	Hedwig Reiner geb. Niederer (1914), Privat	6850 Dornbirn, Mitteldorfgasse Nr. 15	670	67	348.000,-
53	Ing. Jörg Thurnher (1942), Vermessungs- Ingenieur	2700 Wr. Neu- stadt, Zehner- gasse 4	1120	112	585.000,-
54	Roland Klien (1935), Textil-Ingenieur	6900 Bregenz, Kaisermannstraße Nr. 9	470	47	255.000,-
55	Günter Kurt Berchtold (1946), Koch	6840 Götzis, Blattur 18	1040	104	533.000,-
56	Edith Stemmer (1939), Direktrice	6830 Rankweil, Am Bühel 1	670	67	351.000,-
57	Berta Amann geb. Wolf (1899), Privat	6850 Dornbirn, Pfarrer-Moos- bruggerstr. 10	1140	114	591.000,-
58	Maria Rhomberg geb. Häusle (1923), Privat	6850 Dornbirn, Franz-Michael- Felderstraße 1	480	48	258.000,-
59	Hans Simma (1913), Hotelier	6850 Dornbirn, Alpenhotel Bödele	1010	101	524.000,-
60	Dietlinde Wolf (1943), Privat	6845 Hohenems, Schweizer- straße 25	930	93	486.000,-
61	Dietlinde Wolf (1943), Privat	6845 Hohenems, Schweizer- straße 25	480	48	251.000,-

-7-
G71 1558/72

Top-Nr. = B-Zahl	Name, Geburts- jahr, Beruf	Adresse	Jahresmiet- zins 1914 in Kronen	Anteile in 6680- stel	Kaufpreis in ö.S.
1	2	3	4	5	6
62	Irmgrid Hopfner geb. Rhombert (1938), Sekretärin	6850 Dornbirn, Dornachgasse Nr. 10			
63	Margaretha Engstler (1937), Angestellte	6830 Rankweil, Alemannen- straße 28	940	94	490.500,-
64	Günter Lenz (1941), Tischlermeister	6850 Dornbirn, Eisengasse 34	490	49	257.000,-
65	Rosamunde Schneider geb. Benko (1910), Privat	6850 Dornbirn, Stockach 4	960	96	543.000,-
66	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	500	50	258.000,-
67	Wilfried Amann (1930), Kaufmann	6845 Hohenems, Schweizer- straße 32	100	10	50.000,-
68	Hans Simma (1913), Hotelier	6850 Dornbirn, Alpenhotel Bödele	100	10	50.000,-
69	Hermann Bösch (1939), Kaufmann	1020 Wien, Böcklinstr. 29	100	10	50.000,-
70	Hermann Bösch (1939), Kaufmann	1020 Wien, Böcklinstr. 29	100	10	50.000,-
71	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	100	10	50.000,-
72	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	100	10	50.000,-
73	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	100	10	50.000,-
74	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	100	10	50.000,-
75	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	100	10	50.000,-
76	Erika Hrovat geb. Rhombert (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	100	10	50.000,-

-8-

Top-Nr. = B-Zahl	Name, Geburts- jahr, Beruf	Adresse	Jahresmiet- zins 1914 in Kronen	Anteile in 6680- stel	Kaufpreis in ö.S.
1	2	3	4	5	6
77	Walter Rhomberg (1912), Kaufmann	6900 Bregenz, Kirchstr. 10	100	10	50.000,-
78	Dr. Elmar Natter (1919), Arzt	6850 Dornbirn, Knie Nr. 20	100	10	50.000,-
79	Dr. Engelbert Radmayr (1924), Arzt	6850 Dornbirn, Knie Nr. 23	100	10	50.000,-
80	Dr. Arnold Winder (1916), Arzt	6850 Dornbirn, Wingatstr. 3	100	10	50.000,-
81	Riunione Adriatica di Sicurta, Direktion für Österreich	1010 Wien I, Tegetthoff- straße 7	100	10	50.000,-
82	Irmgard Rinderer geb. Mönnigfeld (1925), Privat	6830 Rankweil, Montfortstraße Nr. 39	100	10	50.000,-
83	Dipl.Ing. Bruno Agerer (1913), Institutsleiter	6850 Dornbirn, Bahnhofstraße Nr. 19a	100	10	50.000,-
84	Erika Hrovat geb. Rhomberg (1925), Privat	4820 Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8	100	10	50.000,-
85	Ärzttekammer für Vor- arlberg, Körperschaft des öffentlichen Rechts	6850 Dornbirn, Riedgasse 9/II	100	10	50.000,-
86	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	100	10	
87	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	100	10	
88	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	100	10	
89	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	100	10	
90	Dr. Elmar Natter (1919), Arzt	6850 Dornbirn, Knie Nr. 20	100	10	50.000,-
91	Anglo-Elementar Ver- sicherungs-Aktien- Gesellschaft	1015 Wien I, Bösendorfer- straße 13	100	10	50.000,-
92	Anglo-Elementar Ver- sicherungs-Aktien- Gesellschaft	1015 Wien I, Bösendorfer- straße 13	100	10	50.000,-

-9-

GZ 1558/72

15. - Stempelmarke

Top-Nr. = B-Zahl	Name, Geburts- jahr, Beruf	Adresse	Jahresmiet- zins 1914 in Kronen	Anteile in 6680- stel	Kaufpreis in 6680- in ö.S.
6					
93	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	100	10	
94	Invest-Bau Gesell- schaft m.b.H.	6900 Bregenz, Josef-Huter- Straße 1	100	10	
95	Johanna Lecker geb. Winder (1926), Privat	6850 Dornbirn, Bachmähdle 55	500	50	279.000,-

(2) Die Zahlungen jener Käufer, welche die Ausgaben für den Erwerb ihrer Wohnungseigentumseinheit als Sonderausgabe nach § 10 EStG geltend machen, sind gemäß § 10 Abs. 1 Zl. 3 lit. b) bzw. c) EStG vertragsgemäß fünfjährig gebunden. Die betreffenden Käufer ermächtigen sohin die Verkäuferseite, Tatsachen gemäß § 10 Abs. 1 Zl. 3 EStG, welche zu einer Nachversteuerung führen, dem Wohnsitzfinanzamt des betreffenden Käufers ohne amtliche Aufforderung mitzuteilen, wozu die Verkäuferseite gesetzlich verpflichtet ist.

III.

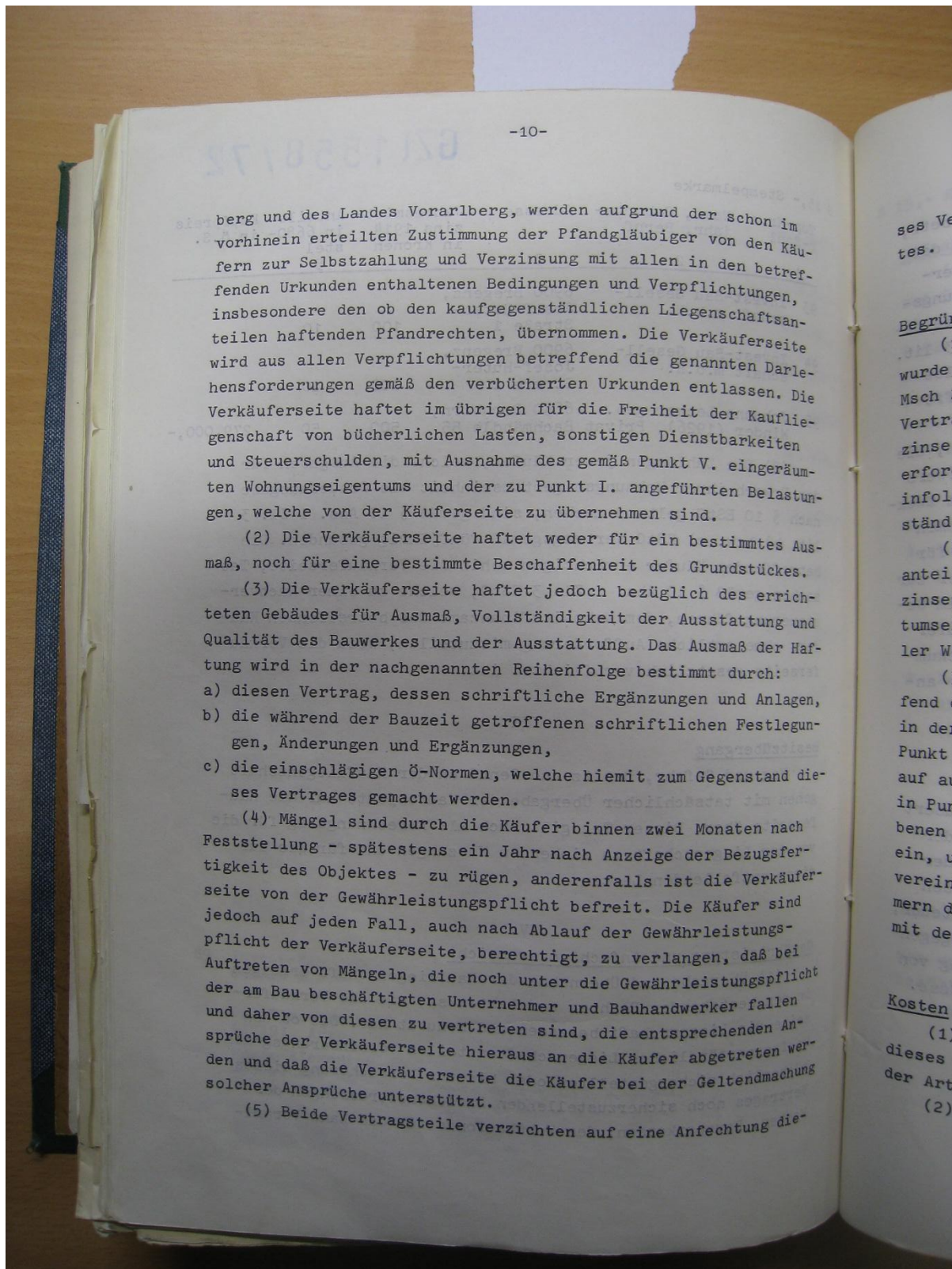
Besitzübergang

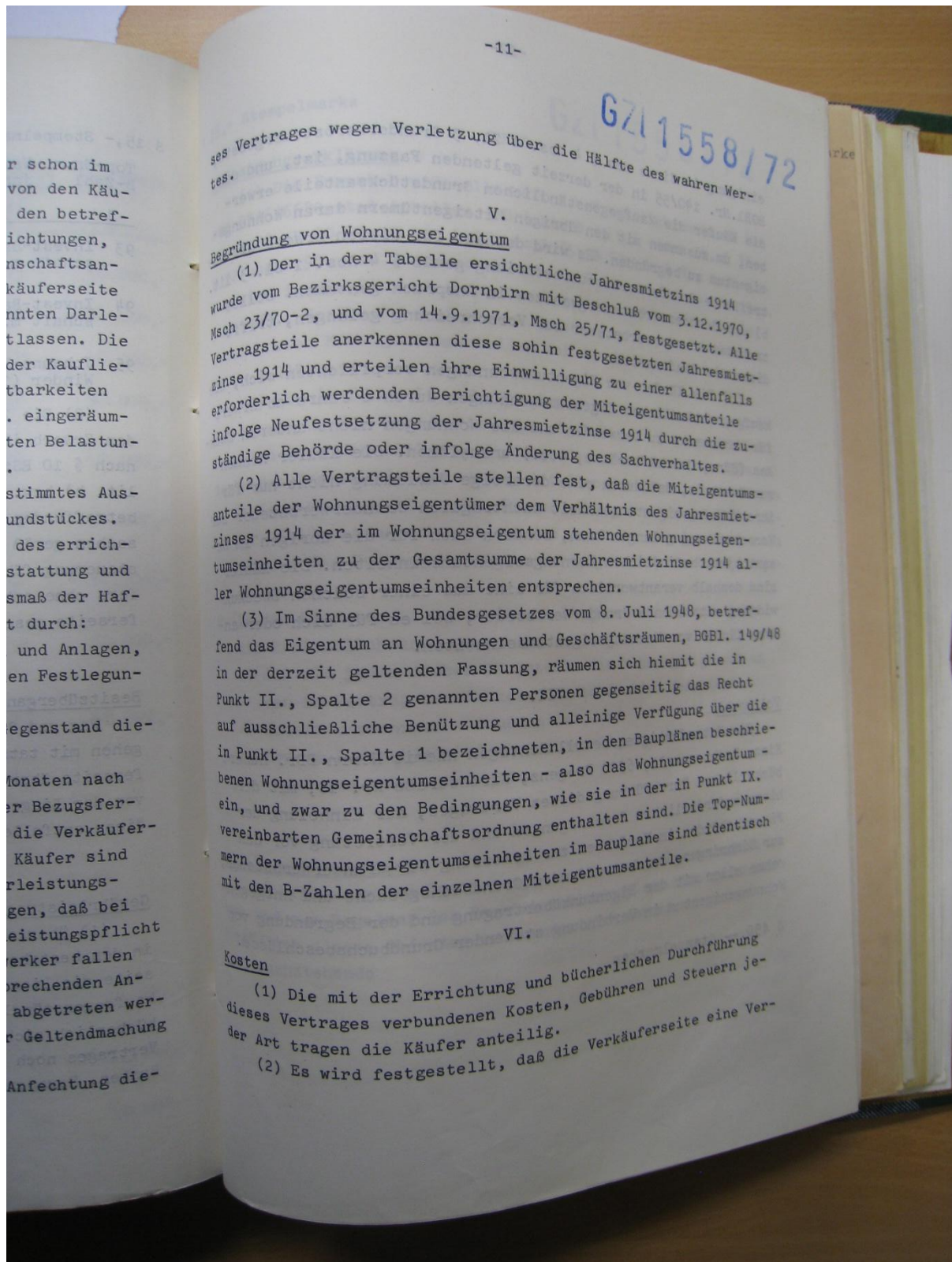
Wag und Gefahr, Besitz und Genuß an der Kaufliegenschaft gehen mit tatsächlicher Übergabe der Kaufobjekte auf die Käuferseite über. Dieser Tag gilt auch als Abrechnungstag für die von der Liegenschaft zu ziehenden Nutzungen und für die auf diese entfallenden Lasten.

IV.

Gewährleistung und Anfechtungsverzicht

(1) Übergabe und Übernahme der Kaufliegenschaft erfolgen in den bestehenden Rechten und Lasten so, wie die Verkäuferseite die Liegenschaft besessen und benutzt hat. Die ob den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen vereinbarungsgemäß bürgerlich sichergestellten oder bis zur Verbücherung dieses Vertrages noch sicherzustellenden Darlehensforderungen der Banken, Bausparkassen, des Wohnbaufonds für das Land Vorarl-





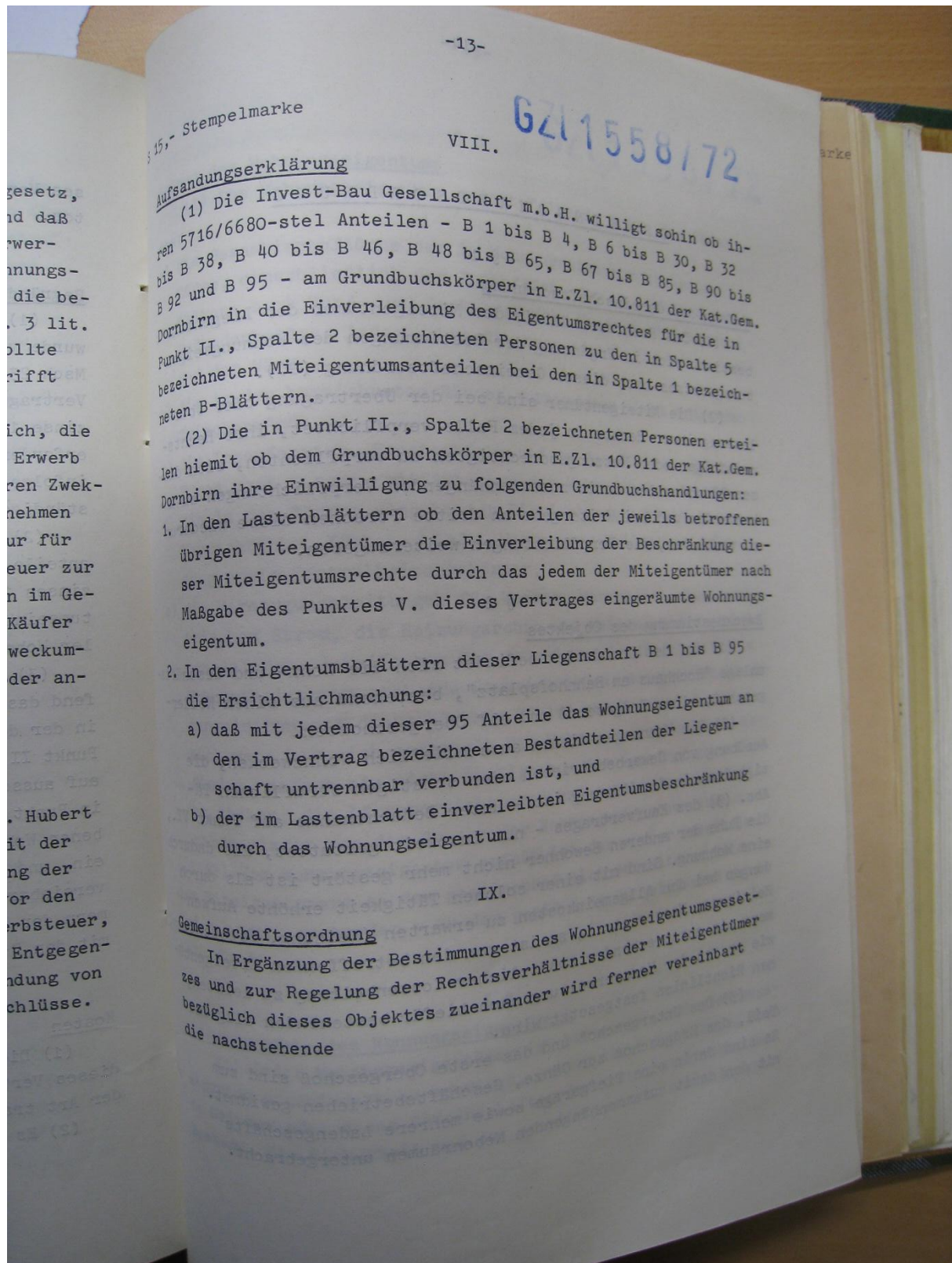
einigung im Sinne des § 4 Abs. 1 Zl. 3 Grunderwerbsteuergesetz, BGBl.Nr. 140/55 in der derzeit geltenden Fassung, ist, und daß die Käufer die kaufgegenständlichen Grundstücksanteile erwerben, um zusammen mit den übrigen Miteigentümern daran Wohnungseigentum zu begründen. Es wird deshalb für diesen Erwerb die betreffende Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Zl. 3 lit. b) des Grunderwerbsteuergesetzes in Anspruch genommen. Sollte trotzdem Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gelangen, trifft diese die Käuferseite.

(3) Die Käufer von Eigentumswohnungen verpflichten sich, die kaufgegenständlichen Eigentumswohnungen durch 8 Jahre ab Erwerb für Wohnzwecke zu verwenden und die Wohnungen nicht anderen Zwecken (Büro, Geschäftsräume, etc.) umzuwidmen. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß durch eine derartige Umwidmung nicht nur für ihre Wohnungseigentumseinheit nachträglich Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gelangen kann, sondern auch für die übrigen im Gesamtobjekt befindlichen Wohnungseigentumseinheiten. Die Käufer sind deshalb verantwortlich für eine aus einer solchen Zweckumwidmung entstehende Grunderwerbsteuer, sei es für sich oder andere Käufer von Wohnungseigentumseinheiten.

Vollmacht

Die Unterfertigten bevollmächtigen hiemit Herrn DDr. Hubert Kinz, Rechtsanwalt, 6900 Bregenz, Kirchstraße Nr. 10, mit der bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der hierzu erforderlichen Genehmigungen und der Vertretung vor den Finanzbehörden im Verfahren zur Bemessung der Grunderwerbsteuer, zur Einbringung der betreffenden Grundbuchsgesuche und Entgegennahme aller mit der Eigentumsübertragung und der Begründung von Wohnungseigentum in Verbindung stehender Grundbuchsbeschlüsse.

S 450.-- Stempelmarken



GEMEINSCHAFTSORDNUNG

§ 1

Umfang der Gemeinschaftsordnung

(1) Das Rechtsverhältnis der Miteigentümer der Liegenschaft bestimmt sich in Ergänzung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach dieser Gemeinschaftsordnung (GO).

(2) Die Miteigentümer sind bei der Übertragung oder Überlassung ihrer Rechte in jedem Falle verpflichtet, ihre Rechtsnachfolger oder Nutzungsberechtigten zu verpflichten, sich dieser GO und allen damit zusammenhängenden Verpflichtungen zu unterwerfen und bei Weitergabe an dritte Personen diese wiederum zu verbinden, die Verpflichtungen weiterzugeben.

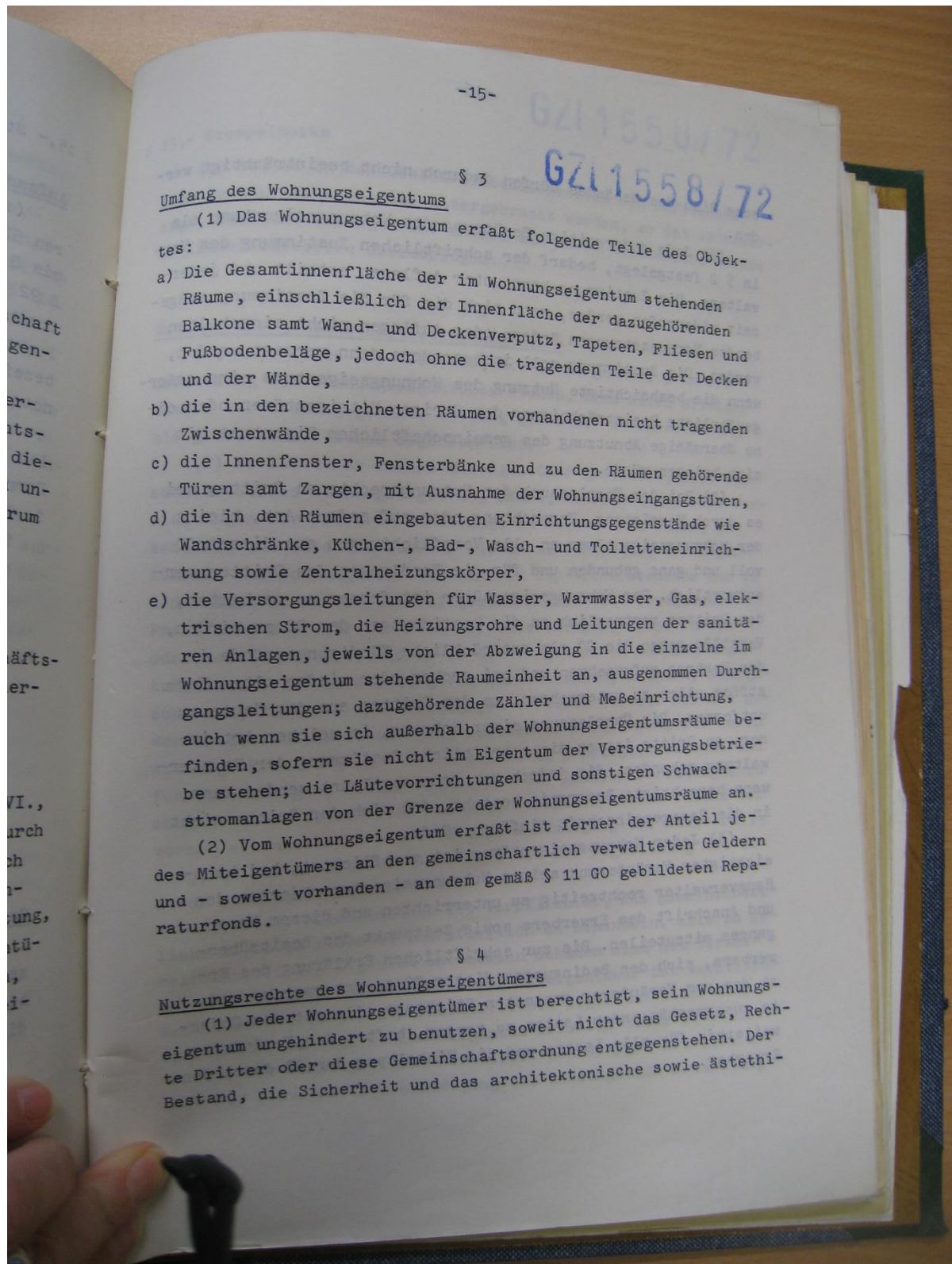
§ 2

Zweckbestimmung des Objektes

(1) Auf dem Grundstück befindet sich die Wohn- und Geschäftsanlage "Hochhaus am Bahnhofplatz", bestehend aus einem Keller- geschoß, einem Erdgeschoß und elf Obergeschossen.

(2) Die Wohnungen dienen ausschließlich Wohnzwecken, die Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten in der Wohnung ist - unter Bedachtnahme auf Punkt VI., Abs. (3) des Kaufvertrages - nur insoweit gestattet, als dadurch die Ruhe der anderen Bewohner nicht mehr gestört ist als durch eine Wohnung. Sind mit einer solchen Tätigkeit erhöhte Aufwendungen bei den Allgemeinkosten zu erwarten (Heizung, Beleuchtung, Reinigung, Wasser etc.), so ist von den betreffenden Miteigentümern ein entsprechender zusätzlicher Kostenbeitrag zu leisten, wie er von der Hausverwaltung nach hiefür bestehenden allgemeinen Richtlinien festgesetzt wird.

(3) Das Untergeschoß und das erste Obergeschoß sind zum Teil, das Erdgeschoß zur Gänze, Geschäftsbetrieben gewidmet. Es sind darin eine Tiefgarage sowie mehrere Ladengeschäfte mit den damit zusammenhängenden Nebenräumen untergebracht.



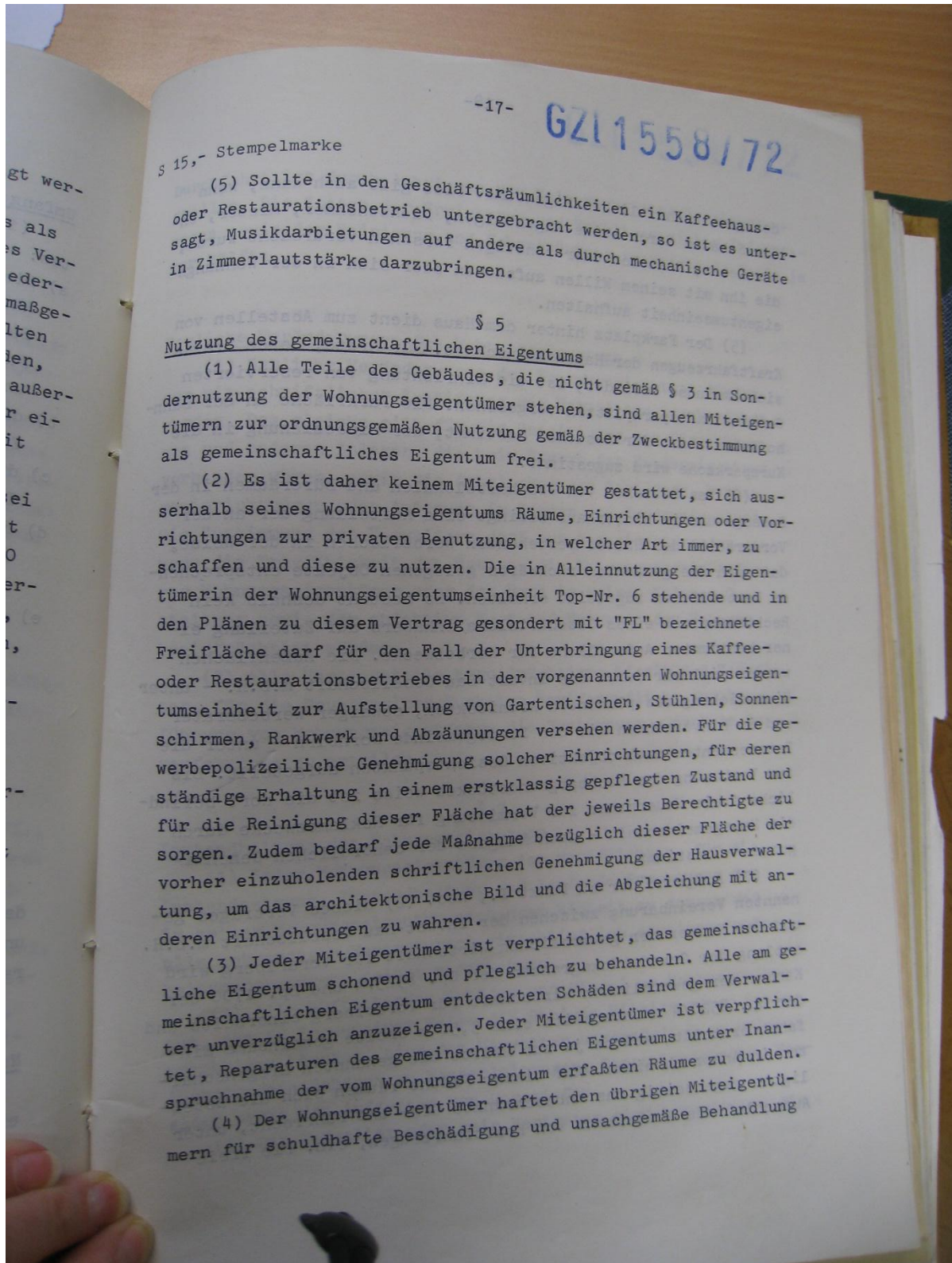
-16-

sche Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

(2) Jede anderweitige Benützung des Wohnungseigentums als in § 2 festgelegt, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt und jederzeit widerrufen werden, wenn sich die für die Zustimmung maßgebenden Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden. Die Zustimmung soll insbesondere dann versagt werden, wenn die beabsichtigte Nutzung des Wohnungseigentums eine außergewöhnliche Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringen würde.

(3) Bei der Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte, sei es durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art, bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus dieser GO voll und ganz gebunden und für die Handlungen des Dritten verantwortlich. Der Wohnungseigentümer ist ferner zu verhalten, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen der GO zu binden, Verstöße gegen die GO als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben oder wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Hause zu entfernen. Die Überlassung einer Wohnung, in welcher Art immer, an Dritte ist an die schriftliche Zustimmung der Hausverwaltung gebunden, die jedoch nur dann abgelehnt werden kann, wenn berechtigte Besorgnis besteht, daß sich der Dritte nicht in die Hausgemeinschaft einfügen würde.

(4) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bei beabsichtigter Veräußerung seines Wohnungseigentumsobjektes den Hausverwalter rechtzeitig zu unterrichten und diesem Namen und Anschrift des Erwerbers sowie Zeitpunkt des Besitzüberganges mitzuteilen. Bis zur schriftlichen Erklärung des Erwerbers, sich den Bedingungen dieser GO zu unterwerfen und ab dem vom Veräußerer genannten Stichtage alle mit dem Objekte zusammenhängenden Lasten zu tragen, haftet der Veräußerer weiterhin für alle Lasten und die Einhaltung der GO durch den Erwerber.

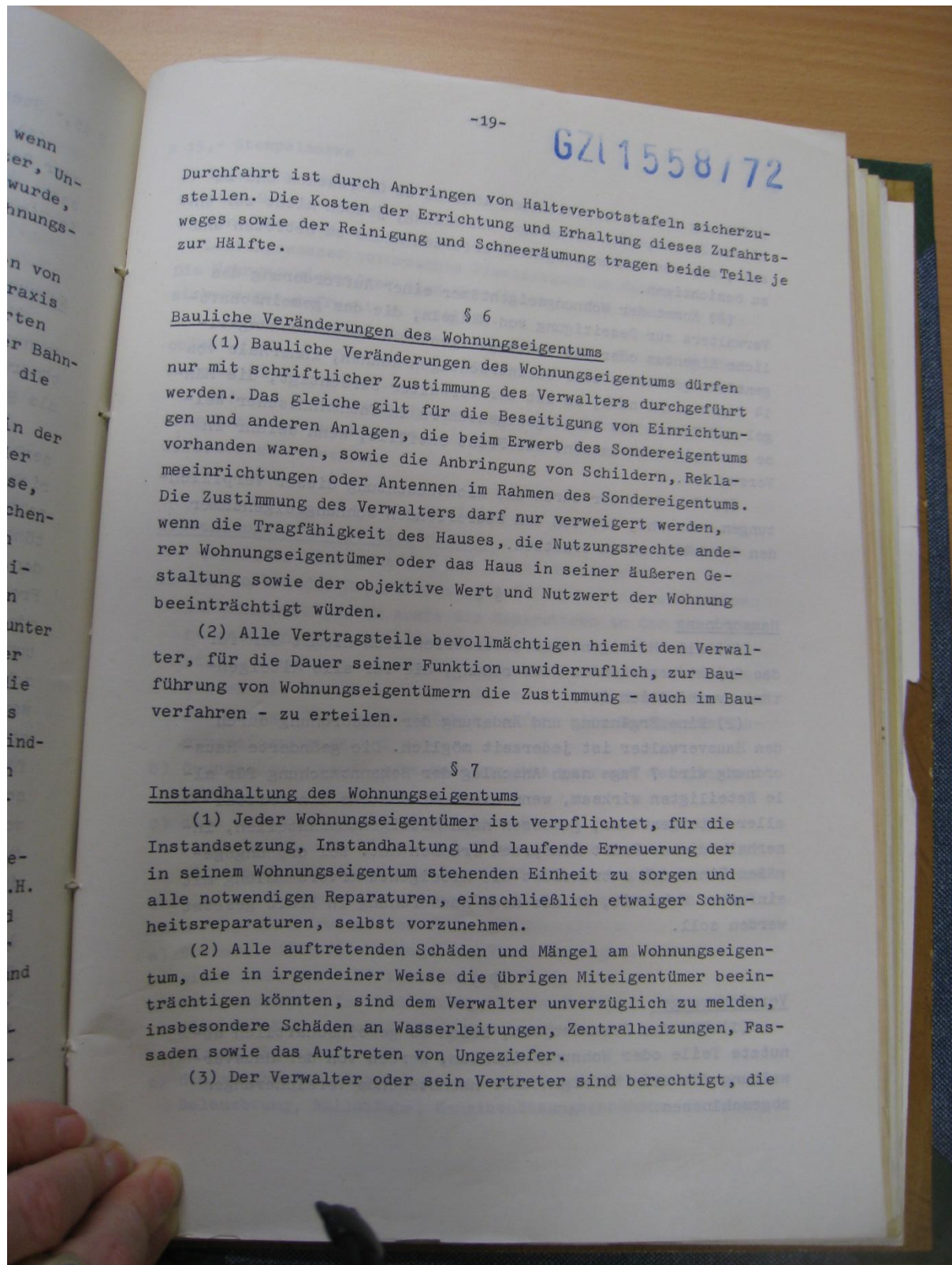


des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies gilt auch dann, wenn der Schaden durch seine Angehörigen, Dienstnehmer, Mieter, Untermieter, Besucher oder sonstigen Personen verursacht wurde, die ihn mit seinem Willen aufsuchen oder sich in der Wohnungseigentumseinheit aufhalten.

(5) Der Parkplatz hinter dem Haus dient zum Abstellen von Kraftfahrzeugen der Hausgemeinschaft. Für Ärzte, deren Praxis sich im Hause befindet, ist die Einrichtung von reservierten Gemeinschaftsparkplätzen vorgesehen. Die Parkfläche an der Bahnhofstraße ist für Besucher bestimmt; der Einbeziehung in die Kurzparkzone wird zugestimmt.

(6) Das Bestehen von Geschäftslokalen und Büroräumen in der Passage und im Hinterhaus bedingt eine Aufteilung der an der Vorderseite des Hauses bestehenden Werbeflächen in der Weise, daß auch die genannten rückwärts gelegenen Objekte entsprechende Werbeflächen zugeteilt erhalten. Es besteht deshalb kein Rechtsanspruch eines Geschäftslokalinhabers auf Zuteilung einer bestimmten Außenfläche für Werbezwecke. Die Außenflächen werden vielmehr durch die Invest-Bau Gesellschaft m.b.H. - unter Hinzuziehung des planenden Architekten, etwaiger Werbeberater und im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Dornbirn - unter die Interessenten nach objektiven Gesichtspunkten aufgeteilt. Bis zur Verbauung des Nachbargrundstückes Weiss ist die dort befindliche freie Feuermauer zur Vermietung für Reklamezwecke durch die Hausgemeinschaft - nach Maßgabe der behördlichen Genehmigungen - bestimmt.

(7) Aufgrund der zu Punkt I., Abs. (2) dieses Vertrages genannten Vereinbarung zwischen der Invest-Bau Gesellschaft m.b.H. und der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Vorarlberg wird entlang der Grundstücksgrenzen der Gp. 8525/4 und Bp. 1700 der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Vorarlberg einerseits und der Gp. 8520/4 andererseits eine 5,50 m breite gemeinsame Einfahrt erstellt, welche je zur Hälfte die genannten Liegenschaften in Anspruch nimmt. Auf dieser Fläche räumen sich die Beteiligten gegenseitig das unbeschränkte Geh- und Fahrrecht, unter Ausschuß des Abstellens von Kraftfahrzeugen, ein. Die freie



Erfüllung dieser Verpflichtung laufend zu überwachen und zu diesem Zwecke, nach vorheriger Anmeldung, jedoch nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum erfaßten Räume zu betreten und zu besichtigen.

(4) Kommt der Wohnungseigentümer einer Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Mängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, innerhalb von 14 Tagen nicht nach, so ist der Verwalter berechtigt, die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt, wenn Gefahr in Verzug ist.

(5) Schaden, der durch die Nichtbeachtung dieser Verpflichtungen entsteht, ist von dem betreffenden Wohnungseigentümer den Geschädigten zu ersetzen.

§ 8

Hausordnung

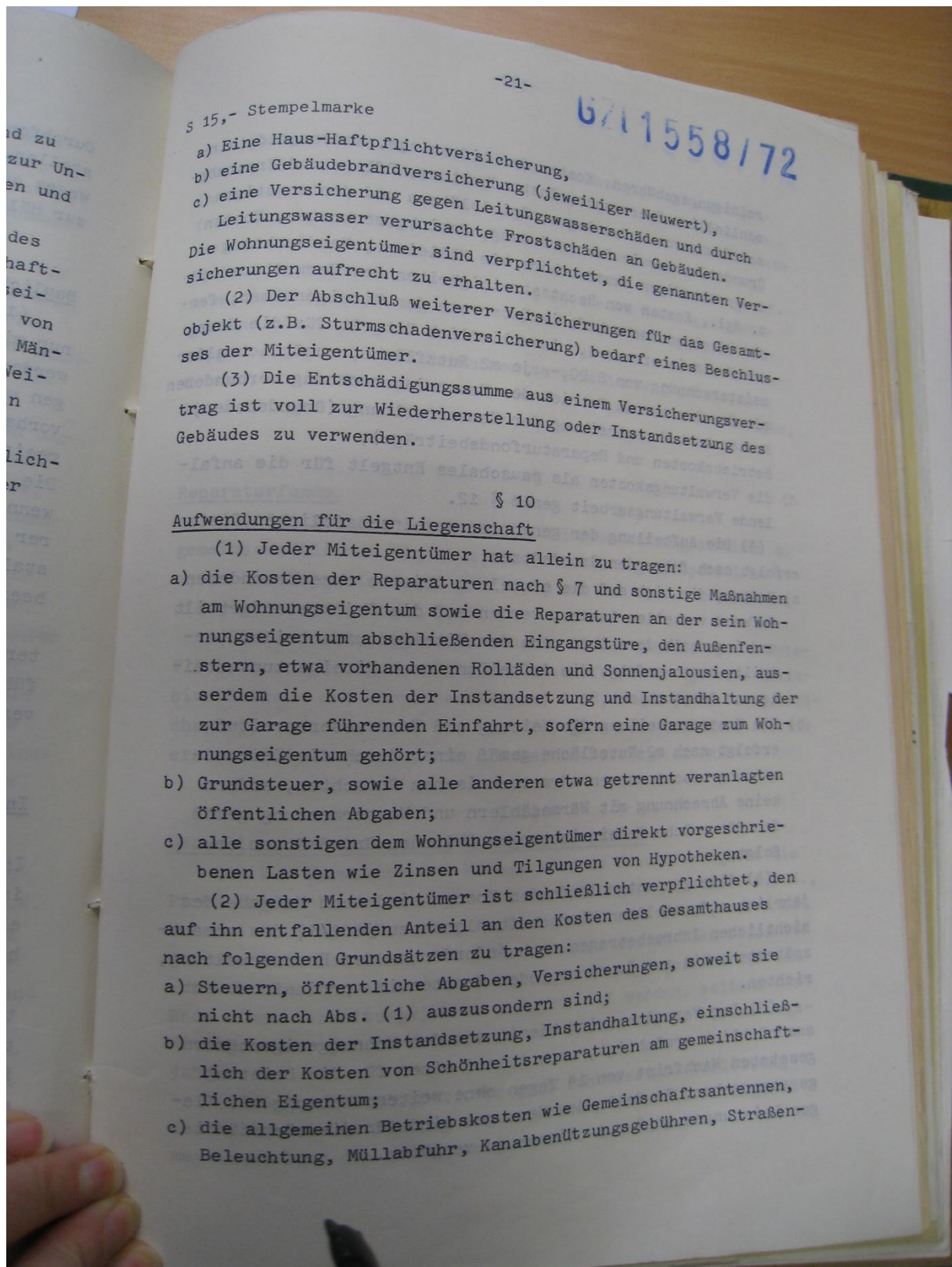
(1) Alle Miteigentümer unterwerfen sich hiemit der für das Objekt bestehenden Hausordnung, die für alle Miteigentümer verbindlich ist.

(2) Eine Ergänzung und Änderung der Hausordnung durch den Hausverwalter ist jederzeit möglich. Die geänderte Hausordnung wird 7 Tage nach Anschlag der Bekanntmachung für alle Beteiligten wirksam, wenn nicht mindestens ein Drittel aller Miteigentümer, gemessen nach Miteigentumsanteilen, innerhalb dieser Frist Einspruch erhoben hat. Bei ordnungsgemäßem Einspruch entscheidet die Miteigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit, ob die neue Hausordnung in Kraft gesetzt werden soll.

§ 9

Versicherungen

(1) Für das Gesamtobjekt, seien es gemeinschaftlich benutzte Teile oder Wohnungseigentum, werden von der Hausverwaltung für alle Miteigentümer nachstehende Versicherungen abgeschlossen:



reinigungsgebühren, Kosten der Liftanlage, Wassergeld, einschließlich Überwasser, Instandhaltung, Pflege und Ersatzbeschaffung von Grünanlagen, Spielplätzen und der sonstigen Grundstücke sowie Schneeräumung, Kaminkehrerkosten, Kosten des notwendigen Hauszubehörs wie Mülleimer, Handwerkzeug u. dgl., Kosten von Rechtsstreitigkeiten des Verwalters oder der Miteigentümerschaft im Interesse der Miteigentümer; ferner Hausmeisterkosten, einschließlich Entgelt für die Hausmeisterwohnung von S 20,-- je m² Nutzfläche, zuzüglich aller mit dem Besitz und Betrieb der Hausmeisterwohnung verbundenen Kosten laut Vorschreibung der Hausverwaltung (Grundsteuer, Betriebskosten und Reparaturfondsbeiträge);

d) die Verwaltungskosten als pauschales Entgelt für die anfallende Verwaltungsarbeit gemäß § 12.

(3) Die Aufteilung der genannten gemeinschaftlichen Kosten erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

a) Kosten, die sich auf die einzelnen Objekte ohne besonderen Aufwand verteilen lassen, werden auf die Objekte aufgeteilt und innerhalb derselben nach den Miteigentumsanteilen verteilt, sonst erfolgt die Aufteilung nach Miteigentumsanteilen am Gesamtobjekt.

b) Die Kostenverteilung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt nach m²-Nutzfläche gemäß einem durch die Hausverwaltung beschlossenen wärmetechnischen Gutachten, sofern keine Abrechnung mit Wärmezählern und Wassermessung gemäß den für solche Meßeinrichtungen üblichen Grundsätzen erfolgt.

(4) Alle genannten laufenden Kosten sind nach Maßgabe des jährlich aufgestellten Wirtschaftsplanes zu je 1/12 des voraussichtlichen Jahresbetrages nach Anforderung der Hausverwaltung, spätestens bis zum 5. eines jeden Monats im vorhinein zu entrichten.

(5) Der Verwalter wird hiemit von den Wohnungseigentümern ausdrücklich ermächtigt, nach Ablauf einer für die Leistung gesetzten Nachfrist von 14 Tagen ohne weitere Mahnung mit Klage vorzugehen. Im Falle des Verzuges sind für die rückständigen Leistungen 10 % p.a. Zinsen zu vergüten.

GZ 1558/72

(6) Der Verwalter wird ferner ermächtigt, Wohnungseigentümer, die mit der Bezahlung von Beiträgen irgendwelcher Art in Verzug sind, von der Nutzung der gemeinschaftlichen Dienste (z.B. Personenaufzug, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Waschküche) auszuschließen und ohne weitere Aufforderung auf Kosten des betreffenden in Verzug geratenen Wohnungseigentümers die Unterbrechung der entsprechenden Versorgungsleitungen und die sonst für den Ausschluß der Gemeinschaftseinrichtungen erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen, unbeschadet dessen, ob die Rückstände aus den Beiträgen für diese Anlagen, Einrichtungen oder Dienste entstanden sind.

§ 11

Reparaturfonds

(1) Zur Deckung der Kosten von Instandsetzungsarbeiten an gemeinschaftlichem Eigentum wird als ständige Dispositionsreserve ein Reparaturfonds gebildet, aus dem die Hausverwaltung die genannten Auslagen deckt.

(2) Jeder Miteigentümer bezahlt hierfür jährlich je m² Nutzfläche von Wohnungen, Büros und Geschäftsräumen (jeweils inklusive Balkon- und Terrassenflächen) S 18,-- und je m² Garagenfläche S 9,-- zu den in § 10, Abs. (4) genannten Terminen; für die ersten drei Jahre sind nur die halben Beiträge zu leisten.

§ 12

Bestellung und Abberufung des Hausverwalters

(1) Zum Verwalter des Hauses wird ab Bezugsfertigkeit die Firma Invest-Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Huber & Co., 6900 Bregenz, Josef-Huter-Straße Nr. 1, auf unbestimmte Zeit bestellt. Der Hausverwaltervertrag kann beidseits unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf das Ende eines Verwaltungsjahres aufgekündigt werden, seitens der Miteigentümer jedoch frühestens zum Ablauf des 5. Verwaltungsjahres.

(2) Bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Pflichten bei Führung der Verwaltung kann die Miteigentümersammlung den Verwalter jederzeit abberufen.

(3) Die Kündigung oder Abberufung seitens der Miteigentümer kann nur beschlossen werden, wenn in dem Beschluß zugleich ein neuer Verwalter bestellt wird.

(4) Der bestellte Verwalter ist berechtigt, die Verwaltung durch Erfüllungsgehilfen vornehmen zu lassen.

(5) Die Durchführung der Hausverwaltung bestimmt sich nach den jeweils geltenden Richtlinien der Innung der Gebäudeverwalter. Das Verwalterentgelt beträgt derzeit S 0,65 je m² Nutzfläche (einschließlich Balkon- und Terrassenflächen) monatlich.

§ 13

Wertsicherung

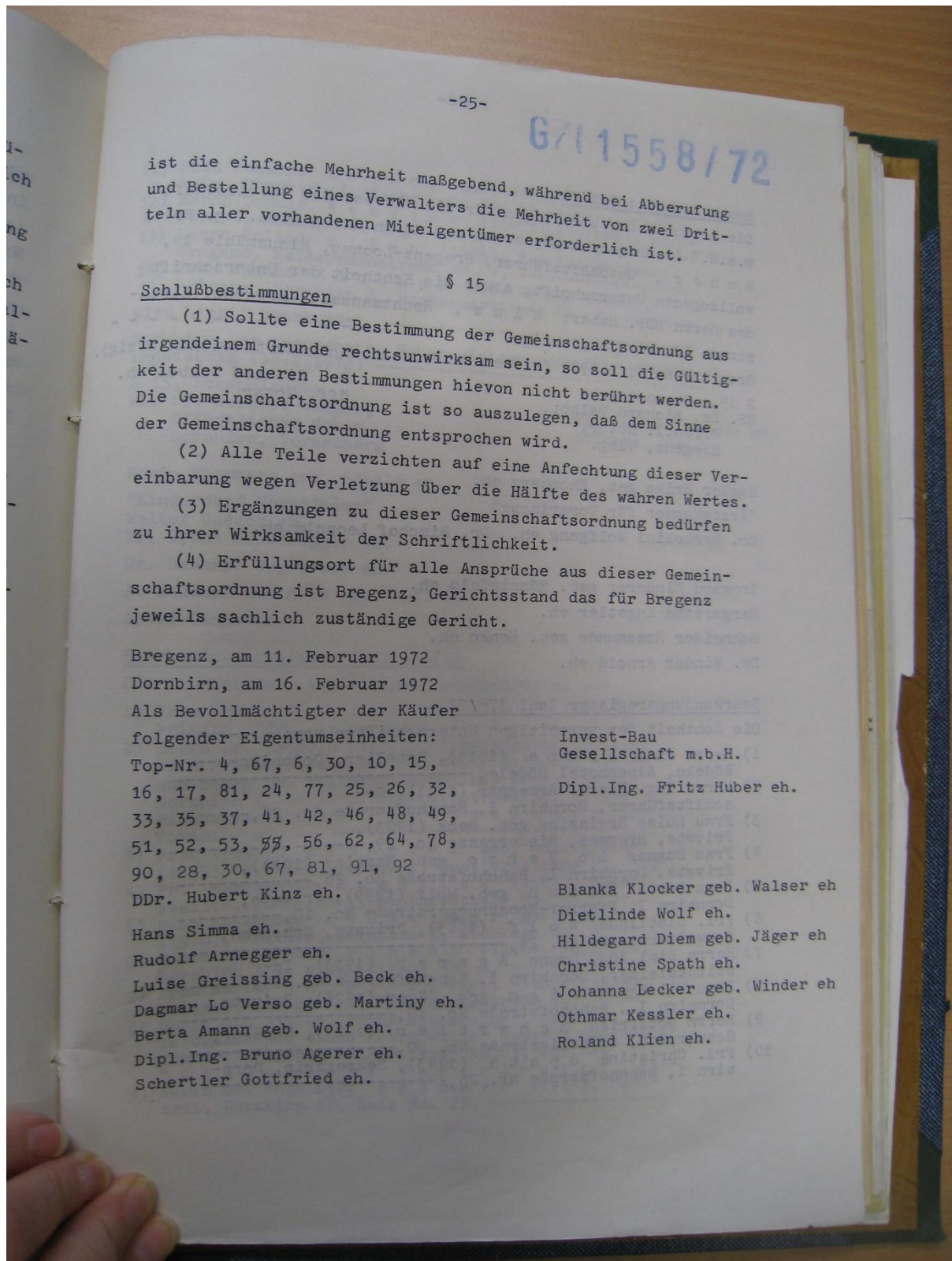
Alle in dieser Gemeinschaftsordnung enthaltenen Schilling-Beträge sind wertgesichert nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 1966, wobei als Basis der für das Jahr 1971 ermittelte Durchschnittsindex anzuwenden ist. Für die Berechnung der Wertänderung ist der Tag der effektiven Zahlung maßgeblich. Veränderungen bis zu jeweils 5 % der jeweiligen Ausgangsbasis werden nicht berücksichtigt, während bei Veränderungen des Indexes über dieses Limit hinaus die volle Änderung nach der das Limit erstmals übersteigenden Indexzahl anzuwenden ist. Sollte dieser Index aus irgendwelchen Gründen nicht mehr anwendbar sein, so gilt ein etwaiger Nachfolgeindex. Ist auch ein solcher nicht anwendbar, sind die Wertänderungen nach jenen Grundsätzen zu berechnen, die zuletzt bei der Aufstellung des gemäß diesem Vertrag anzuwendenden Indexes gültig waren.

§ 14

Miteigentümerbeschlüsse

(1) Der Hausverwalter hat jährlich mindestens einmal eine Miteigentümerversammlung einzuberufen, auf der er den Vorsitz führt.

(2) Die Beschlüsse der Miteigentümer werden auf der Miteigentümerversammlung gefaßt, wobei bezüglich Anzahl der vertretenen Miteigentümer und Mehrheitsbildung die Miteigentumsanteile am betreffenden Objekt maßgeblich sind. Grundsätzlich



-26-

Beurk.Reg.Zl.: 331/72

Die Echtheit der umseitigen für die "Invest-Bau Gesellschaft
m.b.H." in Bregenz abgegebenen und durch Herrn Dipl.Ing. Fritz
H u b e r , Geschäftsführer, Bregenz-Lochau, Klausmühle 19,
vollzogenen Unterschrift, sowie die Echtheit der Unterschrift
des Herrn DDr. Hubert K i n z , Rechtsanwalt, Bregenz, Kirch-
straße 10, wird beglaubigt. --- -- -- -- --
Bregenz, am 11.2.1972 (elften Feber Neunzehnhundertzweundsiebzig).
S 15,- Stempelmarke
RS. Dr. Richard Talbot, Dr. Richard Talbot eh.
öffentl. Notar, öff. Notar
Bregenz, Vlbg.

Eggler Erika geb. Rhomberg eh.

"Ärztelammer für Vorarlberg"

Dr. Bertolini Wolfgang eh. Dr. Bischof Leopold eh.

Irmgard Rinderer geb. Mönnigfeld eh.

Margaretha Engstler eh.

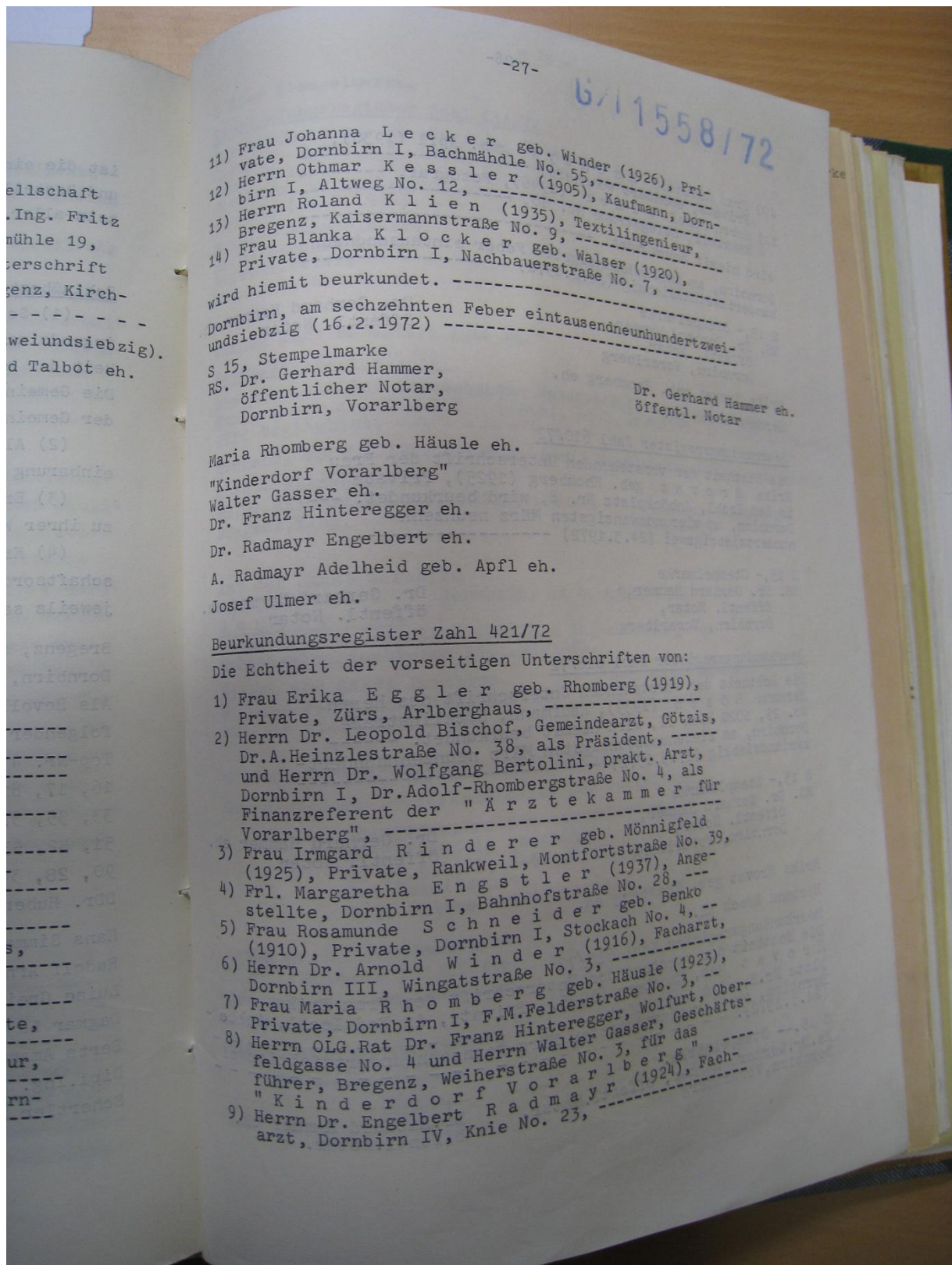
Schneider Rosamunde geb. Benko eh.

Dr. Winder Arnold eh.

Beurkundungsregister Zahl 376/72

Die Echtheit der vorseitigen Unterschriften von: -----

- 1) Herrn Hans S i m m a (1913), Hotelier, Dornbirn-----
Bödele, Alpenhotel Bödele, -----
- 2) Herrn Ing. Rudolf Arnegger (1911), Ge-
schäftsführer, Dornbirn I, Bahnhofstraße No. 26,-----
- 3) Frau Luise Greissing geb. Beck (1903),
Private, Bregenz, Riedergasse No. 29,-----
- 4) Frau Dagmar L o v e r s o geb. Martiny (1944),-
Private, Dornbirn I, Bahnhofstraße No. 26,-----
- 5) Frau Berta A m a n n geb. Wolf (1899), Private,
Dornbirn I, Pfarrer-Moosbruggerstraße No. 10,-----
- 6) Frl. Dietlinde W o l f (1943), Private, Hohenems,
Schweizerstraße No. 25,-----
- 7) Herrn Dipl.Ing. Bruno A g e r e r (1913), In-
stitutsleiter, Dornbirn I, Bahnhofstraße No. 19a-----
- 8) Frau Hildegard D i e m geb. Jäger (1926), Private,
Dornbirn I., Bahnhofstraße No. 10,-----
- 9) Herrn Gottfried S c h e r t l e r (1929), Masseur,
Schwarzach, Hofsteigstraße No. 80,-----
- 10) Frl. Christine S p a t h (1943), Sekretärin, Dorn-
birn I, Bahnhofstraße Nr. 26,-----



- 10) Frau Adelheid R a d m a y r geb. Apfl (1930),
Private, ebendort wohnhaft, -----
11) Herrn Josef U l m e r (1946), Fotograf, -----
Rankweil, Stiegstraße No. 60, -----

wird hiemit beurkundet. -----

Dornbirn, am zweiundzwanzigsten Feber eintausendneun-
hundertzweiundsiebzig (22.2.1972) -----

S 15,- Stempelmarke

RS. Dr. Gerhard Hammer,
öffentl. Notar,
Dornbirn, Vorarlberg

Dr. Gerhard Hammer eh.
öffentl. Notar

Erika Hrovat geb. Rhomberg eh.

Hermann Bösch eh.

Beurkundungsregister Zahl 610/72

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau
Erika H r o v a t geb. Rhomberg (1925), Private
in Bad Ischl, Anböckplatz Nr. 8, wird beurkundet. ---
Dornbirn, am vierundzwanzigsten März neunzehn-
hundertsiebzigzwei (24.3.1972) -----

S 15,- Stempelmarke

RS. Dr. Gerhard Hammer,
öffentl. Notar,
Dornbirn, Vorarlberg

Dr. Gerhard Hammer eh.
öffentl. Notar

Beurkundungsregister Zahl 616/72

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn
Hermann B ö s c h (1939), Kaufmann, Böcklinstraße
No. 29, 1020 Wien II, wird hiemit beurkundet. ---
Dornbirn, am siebenundzwanzigsten März neunzehnhundert-
zweiundsiebzig (27.3.1972) -----

S 15,- Stemplemarke

RS. Dr. Gerhard Hammer,
öffentl. Notar,
Dornbirn, Vorarlberg

Dr. Gerhard Hammer eh.
öffentl. Notar

Erika Hrovat geb. Rhomberg eh.

Hermann Bösch eh.

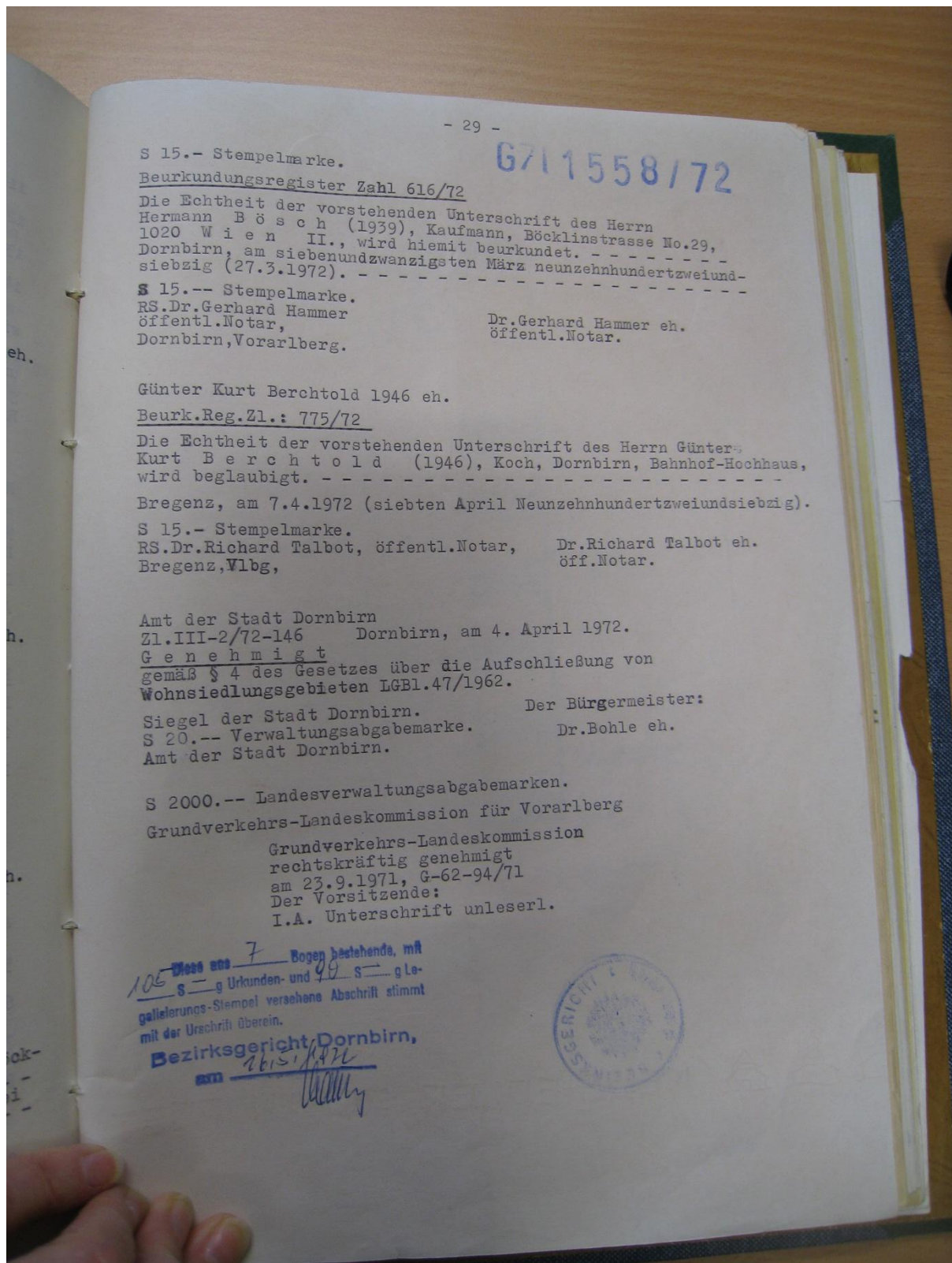
Beurkundungsregister Zahl 610/72

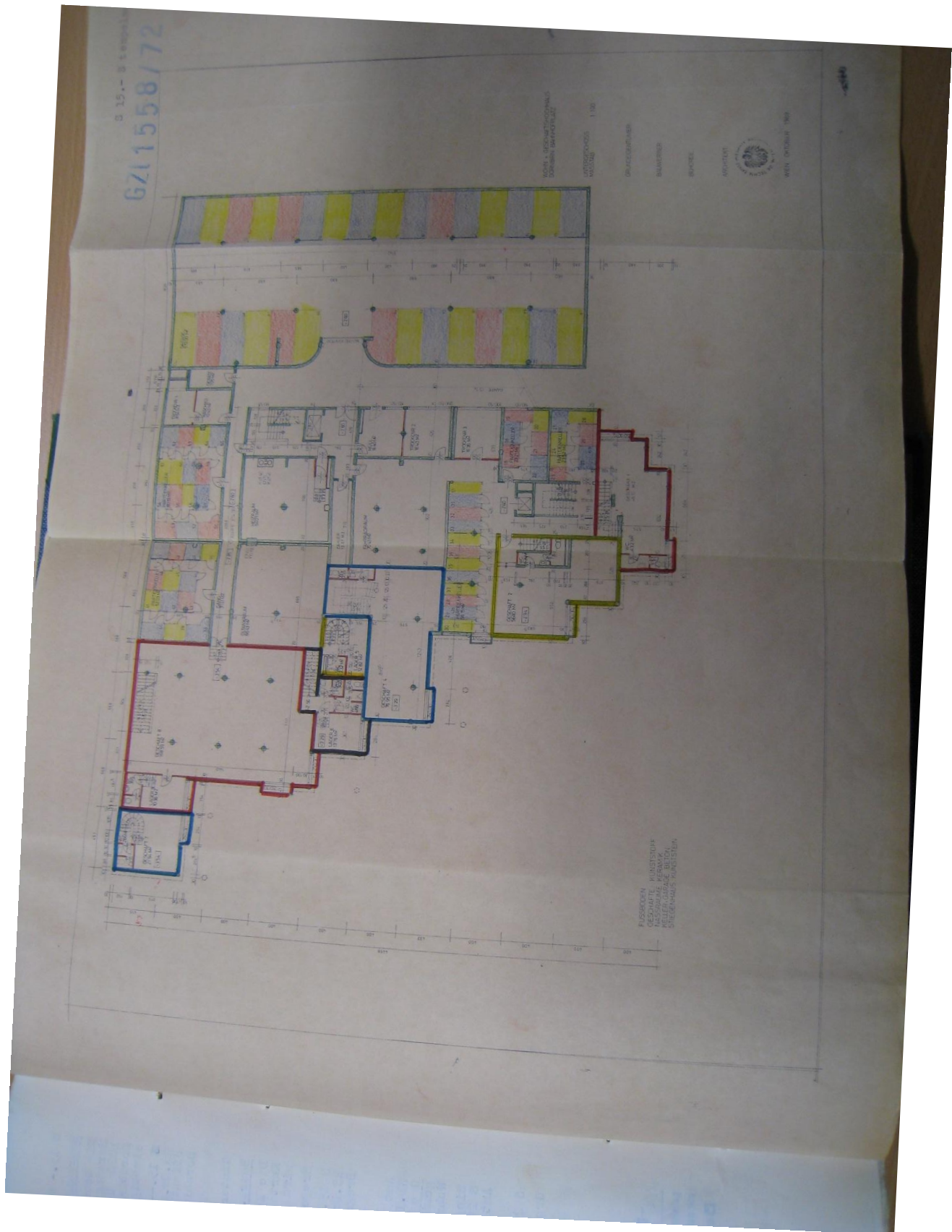
Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Erika
H r o v a t geb. Rhomberg (1925), Private, in Bad Ischl, Anböck-
platz Nr.8, wird beurkundet. ---
Dornbirn, am vierundzwanzigsten März neunzehnhundertsiebzigzwei
(24.3.1972). -----

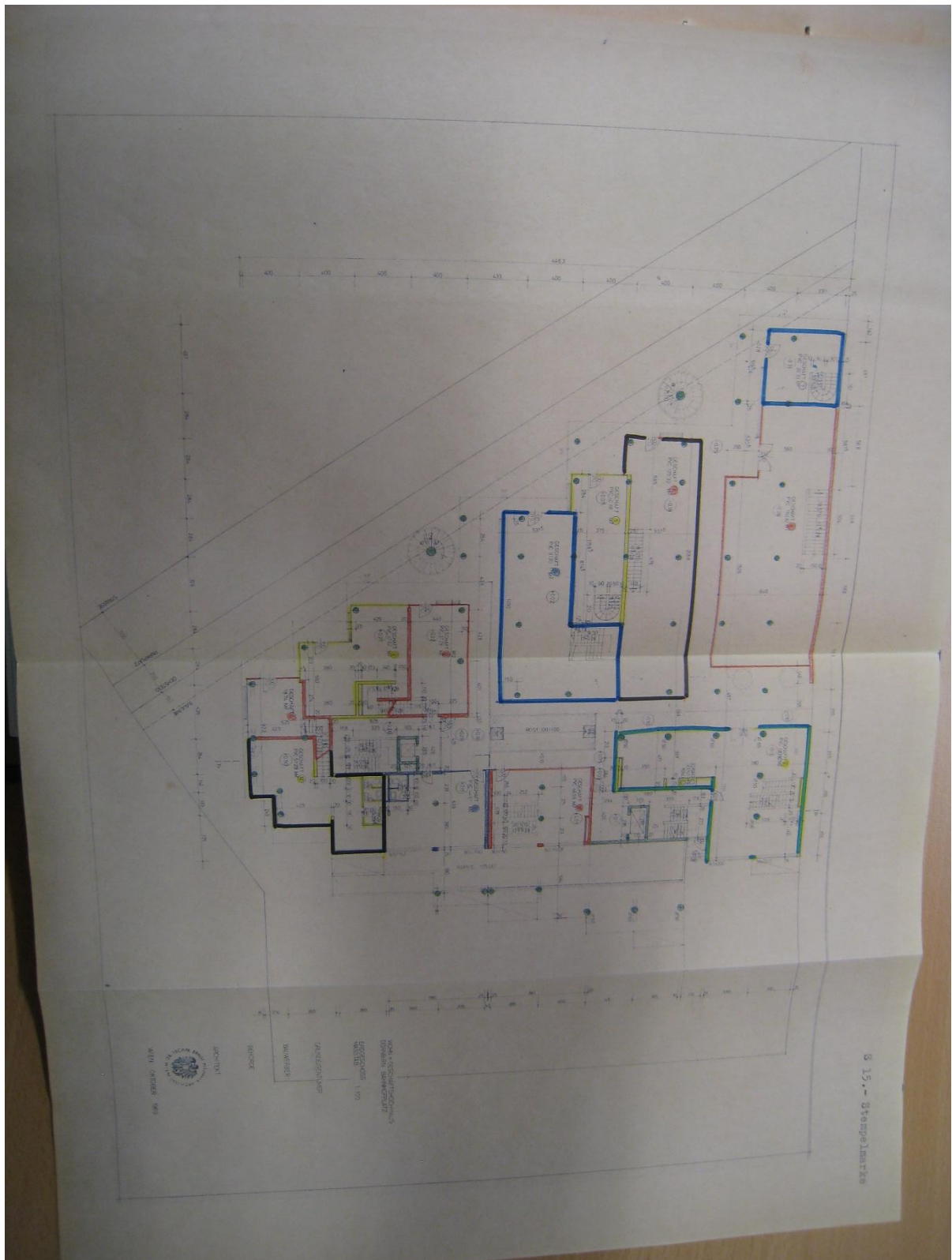
S 15.-- Stempelmarke.

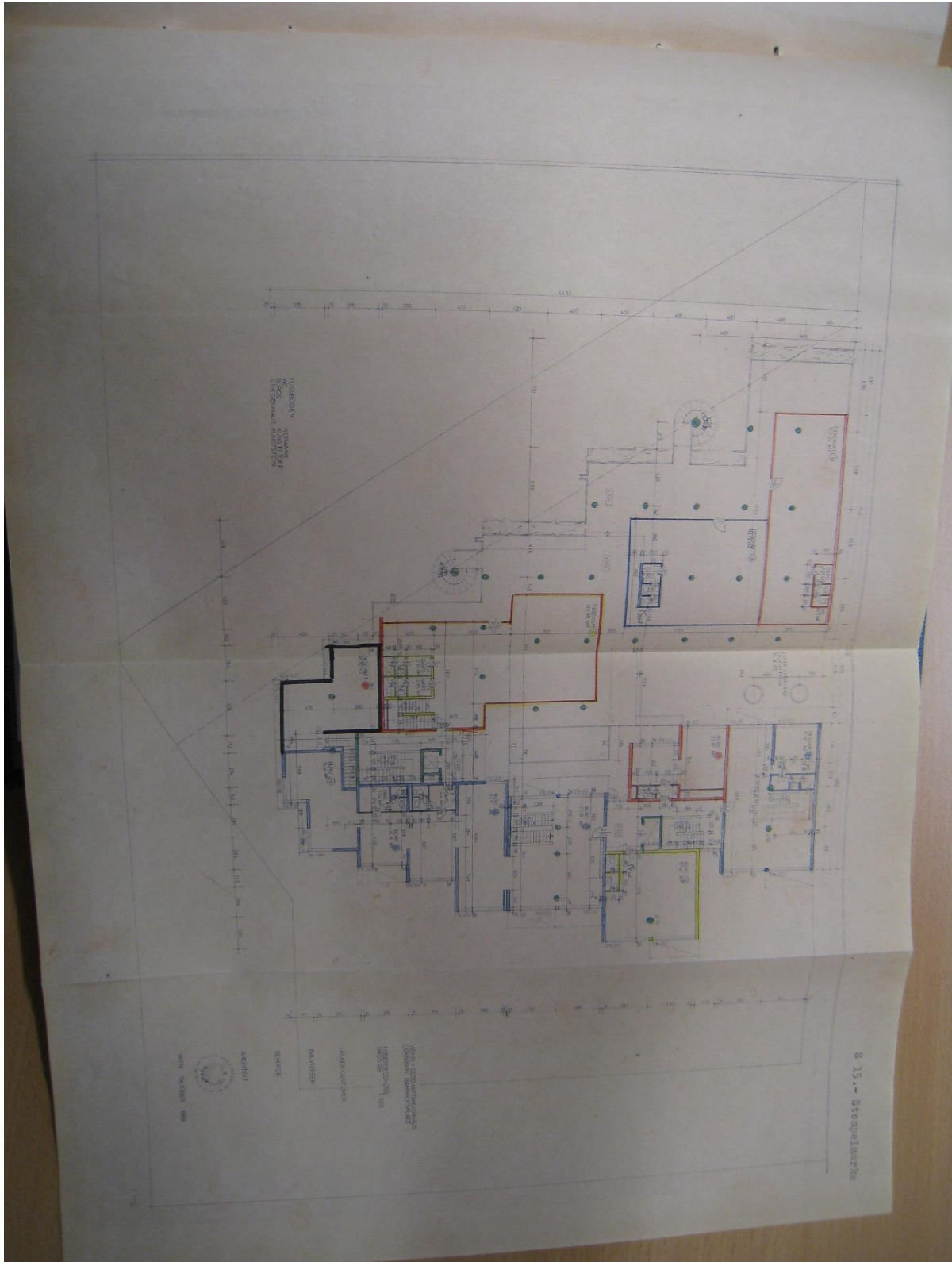
Rs.Dr.Gerhard Hammer, öffentl.Notar,
Dornbirn,Vorarlberg

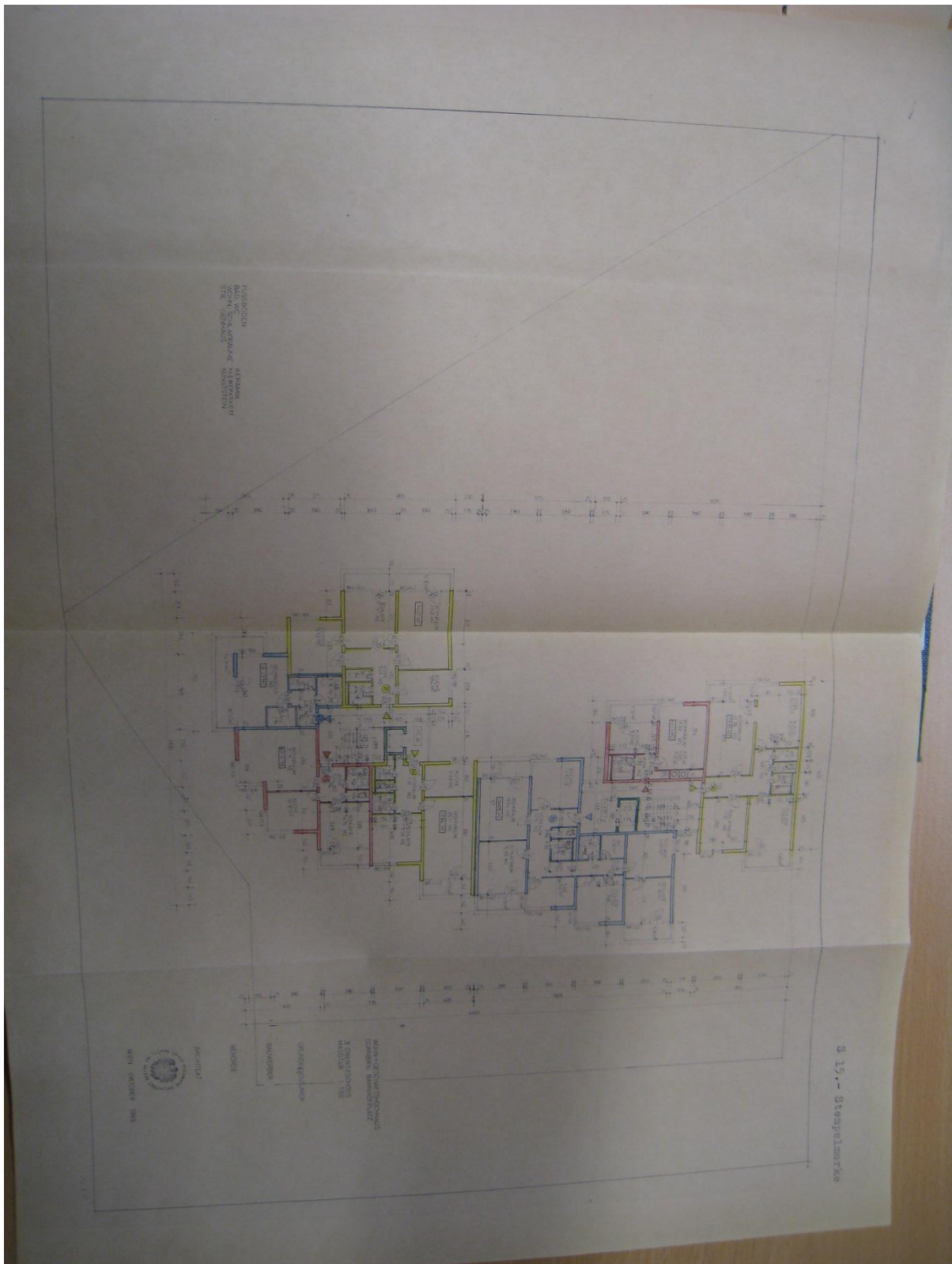
Dr.Richard Hammer eh.
öffentl.Notar.





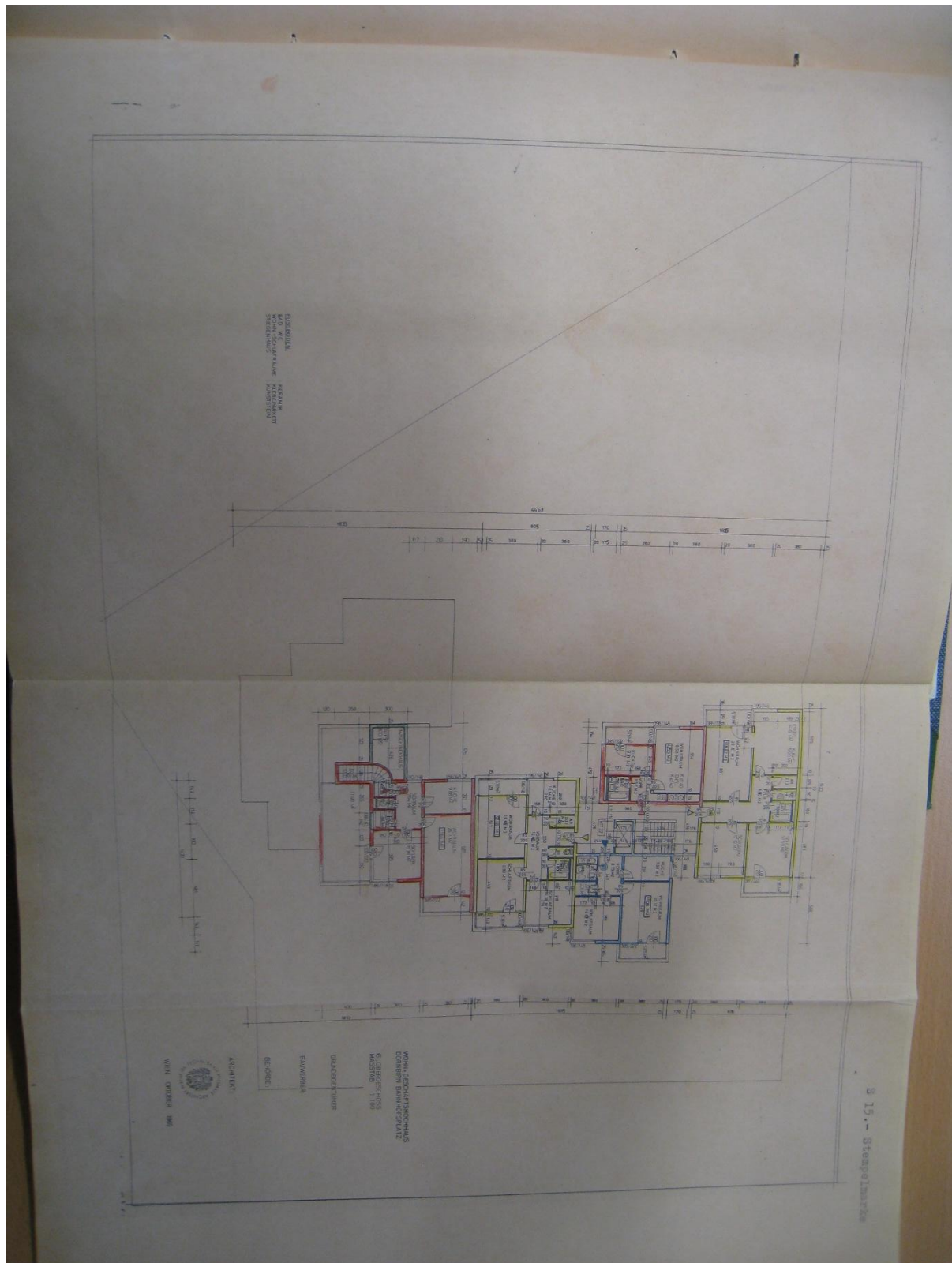


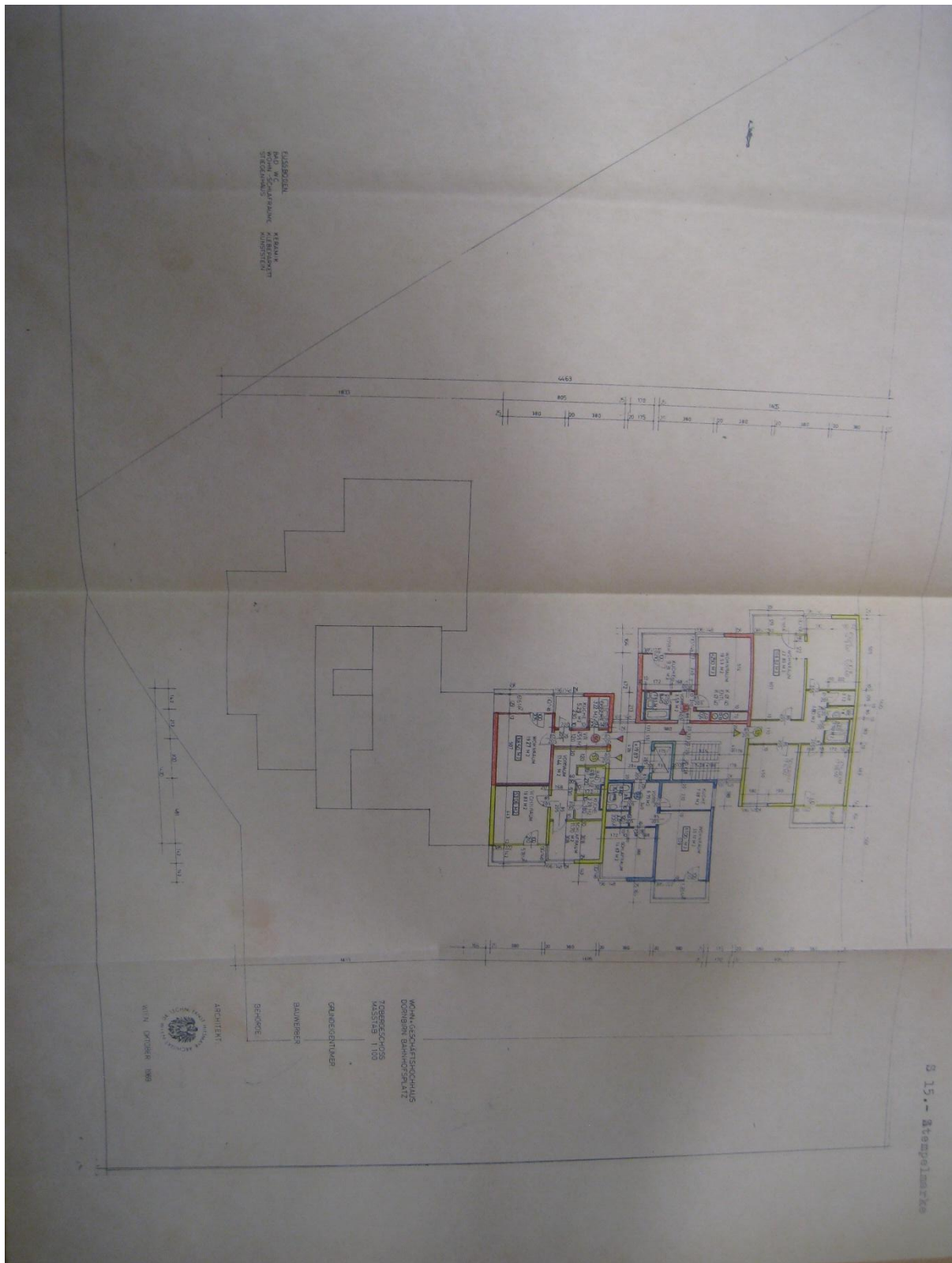




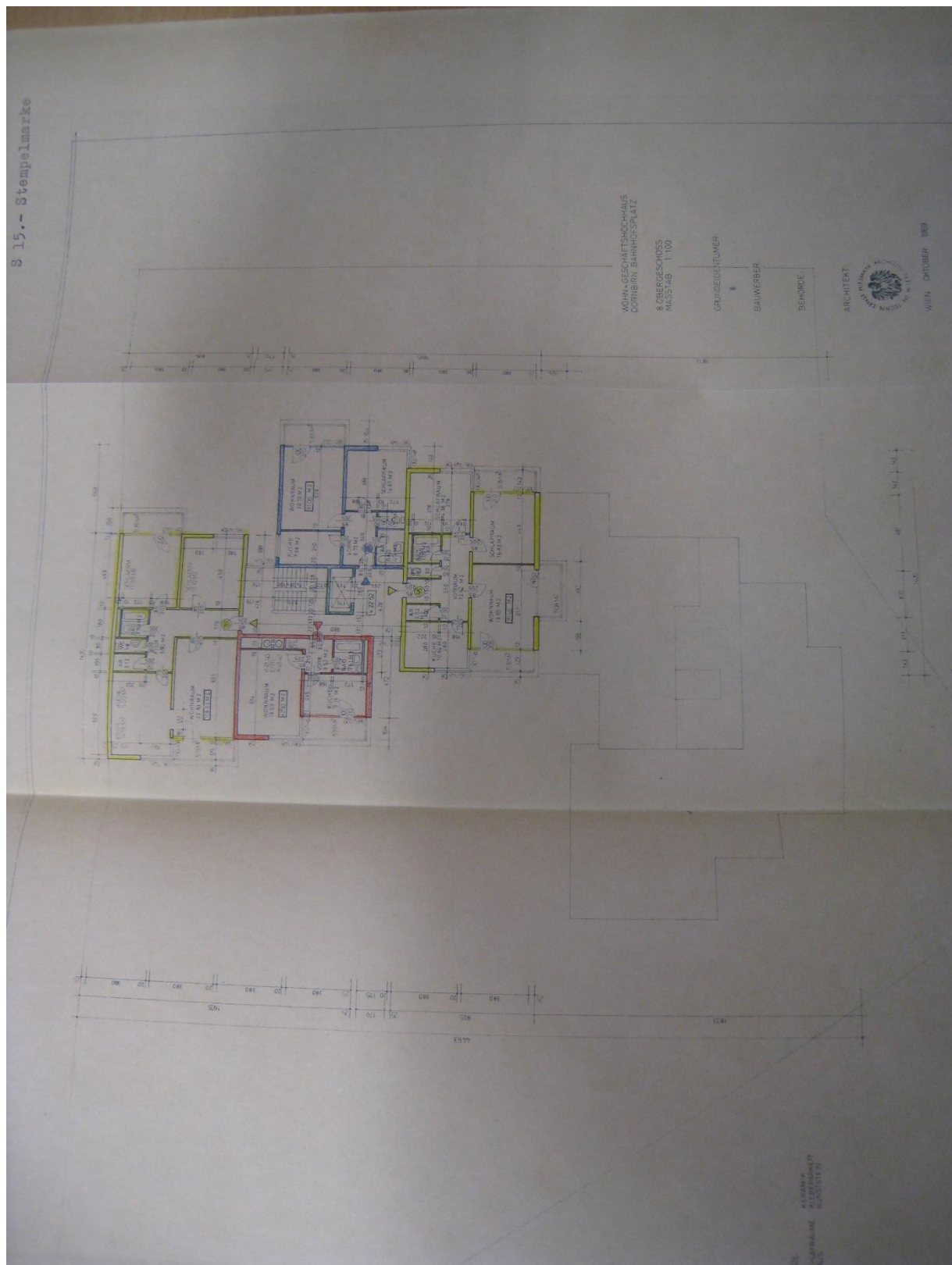




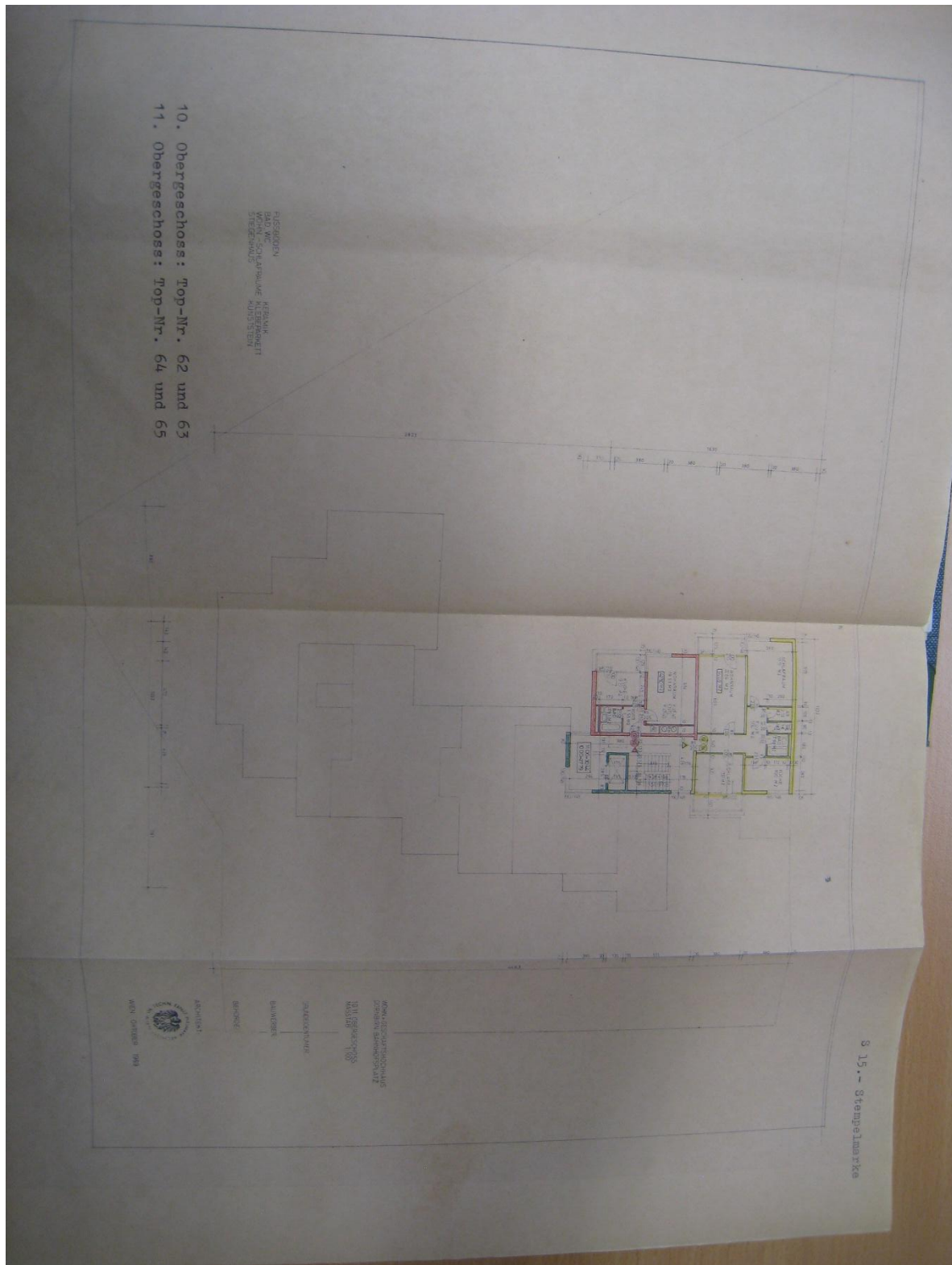




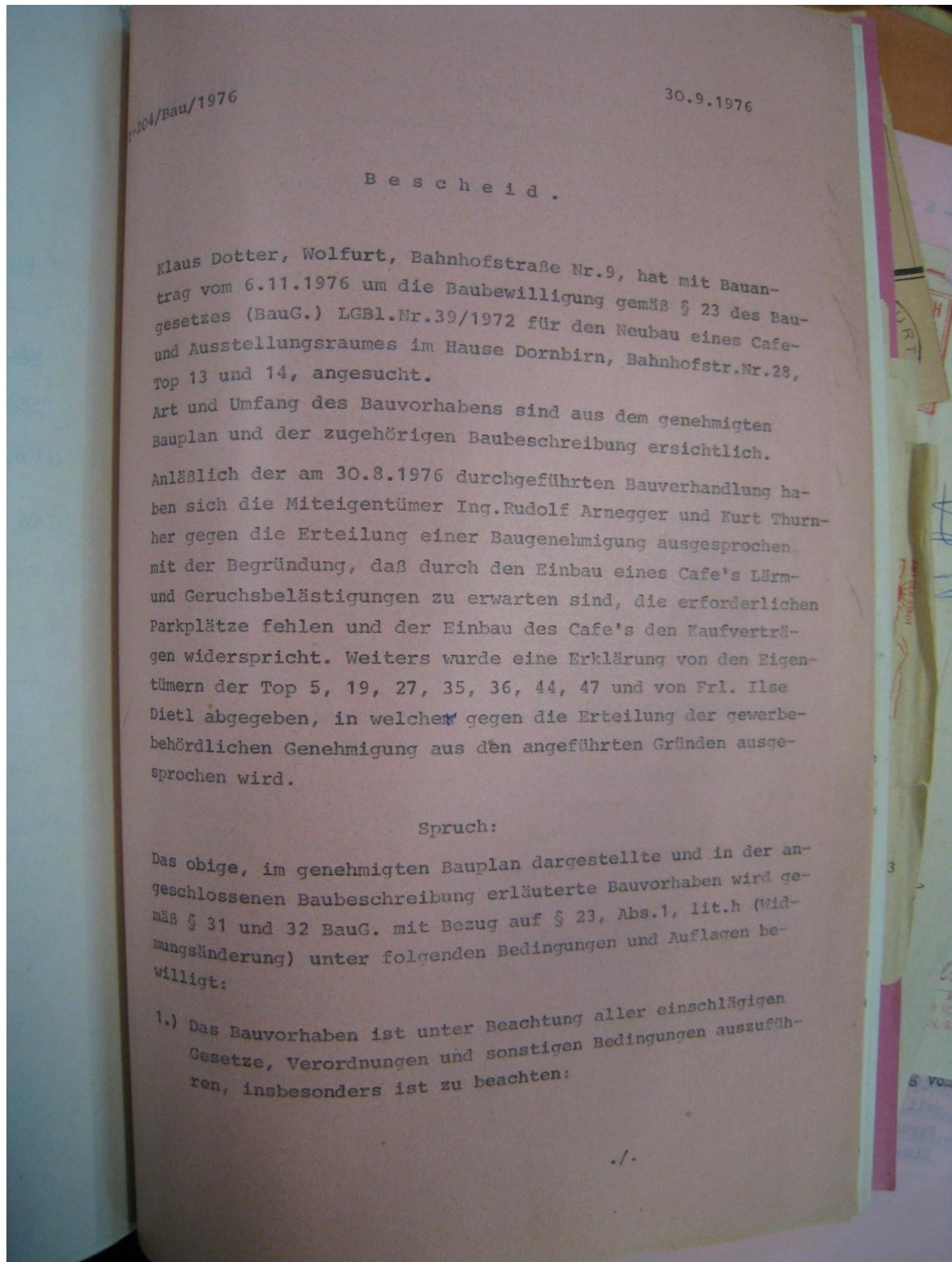
EZ 10811 KG 92001 Dornbirn, GR 13, GR 14, G71, G74
Bahnhofstraße 26 +28, 6850 Dornbirn
25E 2632/25t Bezirksgericht Dornbirn



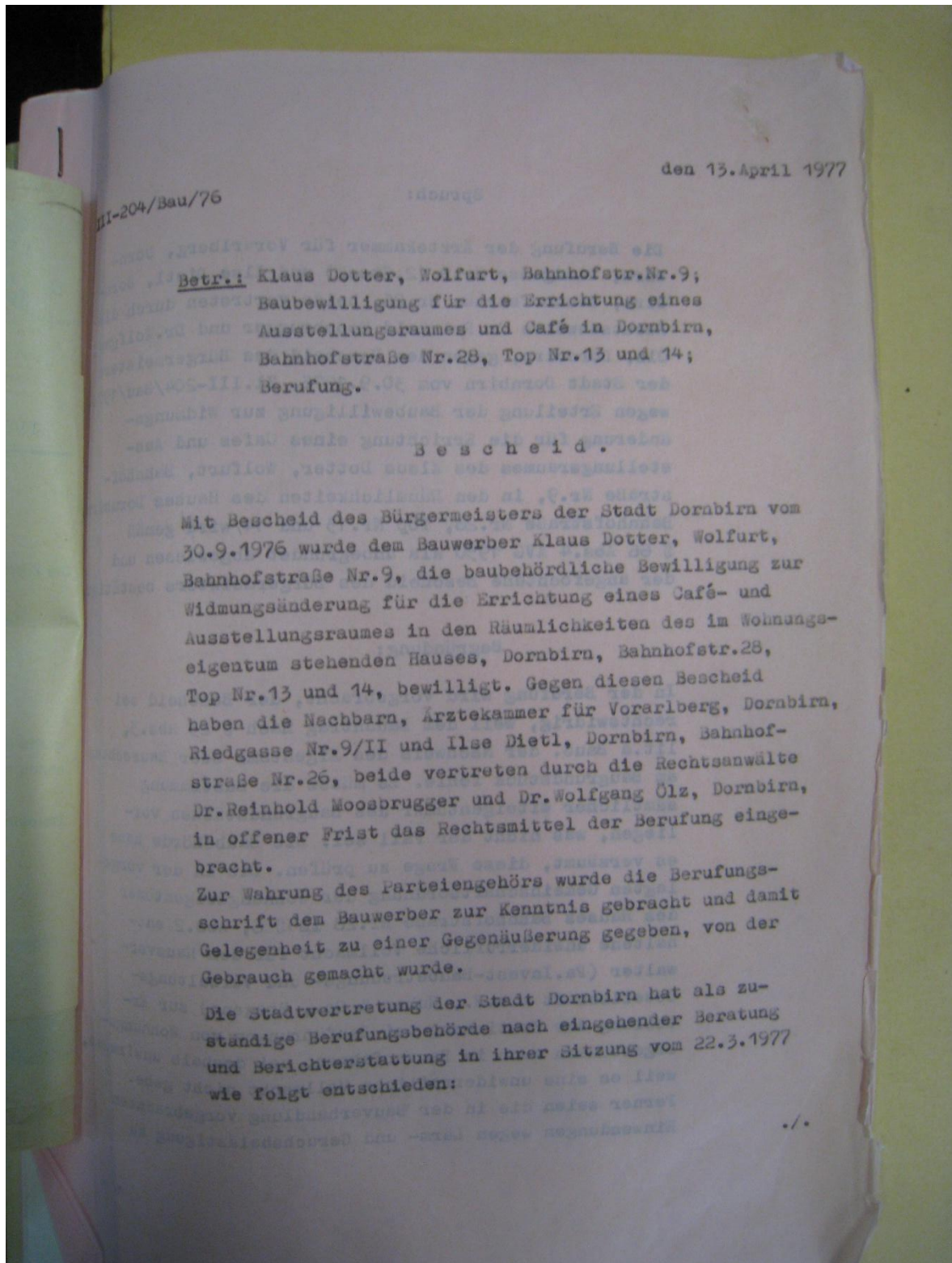




5. Bescheid vom 30.09.1976 ZI III-204/Bau/1976 Umwidmung



6. Berufungsbescheid vom 13.04.1977 ZI III-204/Bau/76



Spruch:

Die Berufung der Ärztekammer für Vorarlberg, Dornbirn, Riedgasse Nr.9 (2.Stock) und Ilse Dietl, Dornbirn, Bahnhofstraße Nr.26, beide vertreten durch die Rechtsanwälte Dr.Reinhold Moosbrugger und Dr.Wolfgang Olz, Dornbirn, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Dornbirn vom 30.9.1976, Zl.III-204/Bau/1976 wegen Erteilung der Baubewilligung zur Widmungsänderung für die Errichtung eines Cafes und Ausstellungsraumes des Klaus Dotter, Wolfurt, Bahnhofstraße Nr.9, in den Räumlichkeiten des Hauses Dornbirn Bahnhofstraße Nr.28, Top Nr.13 und 14, wird gemäß § 66 Abs.4 AVG 1950 als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters bestätigt.

Begründung:

In der Berufung wird vorgebracht, der Bescheid sei rechtswidrig, weil dem Bauantrag nach § 25 Abs.3, lit.a BauG. der Nachweis des Eigentums oder Baurechts am Baugrundstück fehle. Es müsse die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer des Baugrundstückes vorliegen, was nicht der Fall sei. Die Baubehörde habe es versäumt, diese Frage zu prüfen. Die in der vorgelegten Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer des Hauses Bahnhofstraße Nr.28 im § 6, Abs.2 enthaltene unwiderrufliche Vollmacht für den Hausverwalter (Fa.Invest-Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Huber & Co., Bregenz) zur Erteilung der Zustimmung bei Bauführungen von Wohnungseigentümern auch im Bauverfahren, sei deshalb unwirksam, weil es eine unwiderrufliche Vollmacht nicht gebe. Ferner seien die in der Bauverhandlung vorgebrachten Einwendungen wegen Lärm- und Geruchsbelästigung zu

- 2 -

Unrecht als unzulässig zurückgewiesen worden. Diese Einwendungen wären der "ratio legis" entsprechend (Sinn des Gesetzes) als Einwendungen des § 30 Abs.1, lit.b BauG. anzusehen und daher im Bescheid abzusprechen gewesen.

Aus diesen Gründen wird in der Berufung beantragt, den Baubescheid dahingehend abzuändern, daß der Bauantrag abgewiesen wird oder für den Eventualfall (in eventu) den Baubescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die 1. Instanz zurückzuweisen.

Die Berufung besteht nicht zu Recht.

Die beiden gegenständlichen, bisher gewerblich genutzten Geschäftslokale, Top Nr.13 und 14, stehen im Wohnungseigentum von Frau Erika Hrovat-Rhomberg. Sie hat dem Bauwerber mit Schreiben vom 15.6.1976 die Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben gegeben. Anlässlich der Bauverhandlung hat der Vertreter der Fa. Invest-Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Huber & Co., Bregenz, dem Bauvorhaben zugestimmt und noch mit Schreiben vom 28.9.1976 dies schriftlich bestätigt.

In der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer heißt es in § 6 Abs.2:

"Alle Vertragsteile bevollmächtigen hiemit den Verwalter, für die Dauer seiner Funktion unwiderruflich, zur Bauführung von Wohnungseigentümern die Zustimmung auch im Bauverfahren - zu erteilen."

Damit erscheint die im § 25 Abs.3 lit.a BauG. erforderliche Zustimmungserklärung des bzw. der Grundeigentümer als gegeben. Die hier angeführte Unwiderruflichkeit bezieht sich nicht auf die Vollmacht des Verwalters, wie es die Berufungswerber behaupten, sondern nur auf den Zeitraum der Dauer der Funktion des Hausverwalters.

- 5 -

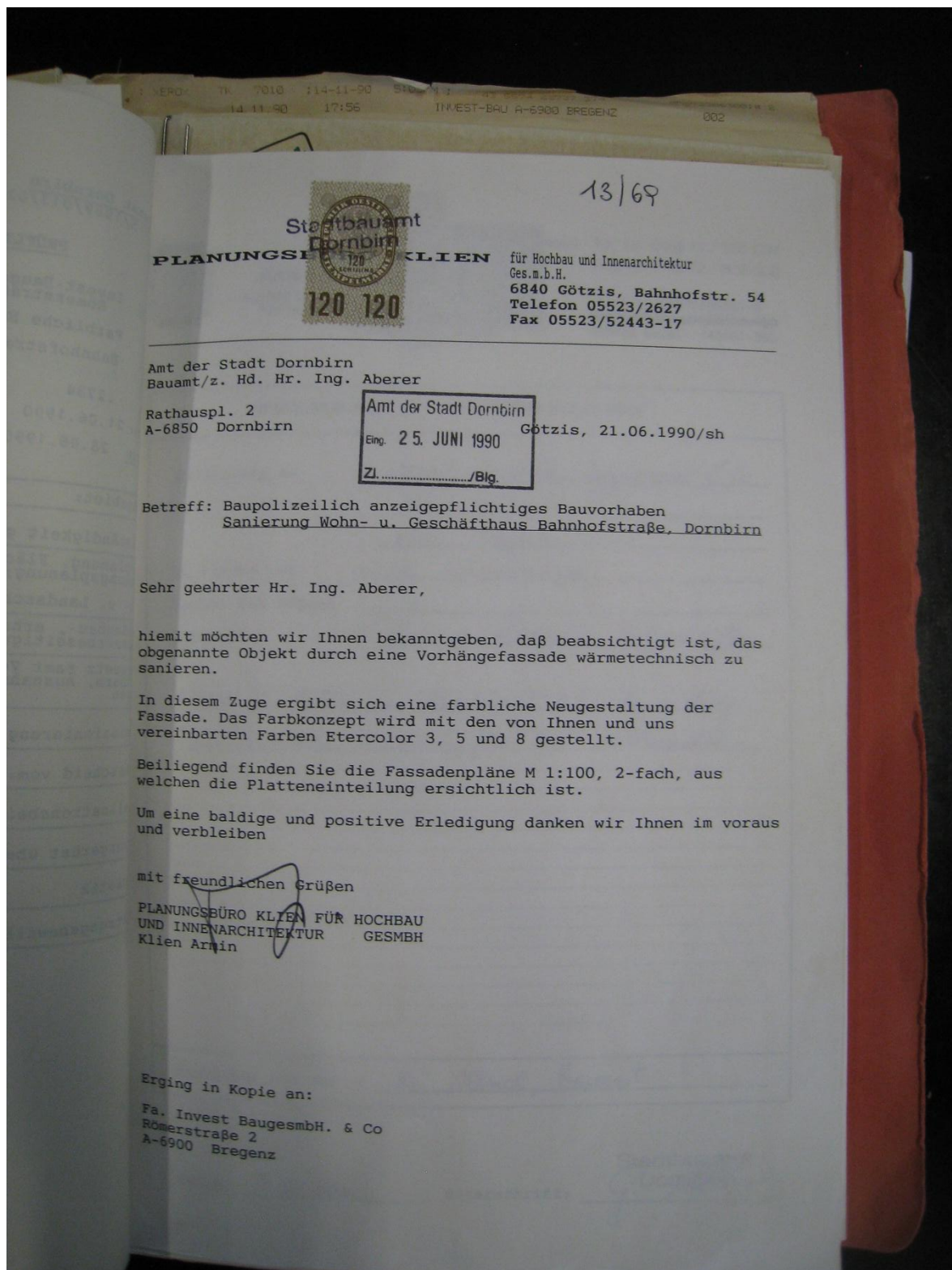
Das heißt, daß die gegebene Ermächtigung zur Zustimmung von Bauvorhaben von Wohnungseigentümern im Namen der vertretenen Miteigentümer solange nicht widerrufen werden kann, als die Fa. Invest-Bau-betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Huber & Co., die Hausverwaltung inne hat. Nach § 12 dieser Gemeinschaftsordnung ist diese Firma zur Hausverwaltung auf unbestimmte Zeit bestellt und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende des Verwaltungsjahres aufgekündigt werden. Ein derartiger Einwand wurde durch die Berufungswerber jedoch nicht eingebracht.

Überdies ist seit 1.9.1975, dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.Nr.417/1975, § Abs.2, der Wohnungseigentümer zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten auf seine Kosten berechtigt. Diese Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses, noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

Im Rahmen der von der Baubehörde zu beachtenden Zuständigkeiten und Gesetze ist also der Nachweis für die Zustimmung zur Bauführung nach § 25 Abs.3 lit.a BauG. formell hinreichend als gesichert zu betrachten.

Die Einwendungen wegen Lärm- und Geruchsbelästigung sind nicht dem § 30 Abs.1 lit.b Baugesetz zuzuordnen. Derartige Einwendungen sind nur zu beachten (§ 30 Abs.1 BauG.), wenn sie mit § 6 BauG. in Zusammenhang stehen. § 6 BauG. enthält jedoch Bestimmungen über die Abstandsflächen, die in diesem Bauverfahren (Widmungsänderung) gar nicht berührt werden.

7. Ansuchen um Sanierung der Fassade vom 21.06.1990



8. Bescheid vom 01.07.1991 ZI 220-B/1969/013/02 Sanierung Fassade

14.11.90 17156 INVEST-BAU R-6900 BREGENZ 002

abgesandt am 10. Juli 1991

Amt der Stadt Dornbirn
6850 DORNBIERN / VORARLBERG

ZI 220-B/1969/013/02
Im Antwortschreiben bitte obige Zahl anführen

Dornbirn, am 01.07.1991

Auskünfte: Birgit Ölz
Telefon: 055 72/306- 223
Telefax: Rathaus 306-400
Bauamt: 306-300

Betrifft: Invest Baugesellschaft m.b.H. & Co, Römerstraße 2,
6900 Bregenz;
Sanierung der Außenfassaden
- Baubewilligung

B E S C H E I D

Die Invest-Baugesellschaft m.b.H. & Co, Römerstraße 2, 6900 Bregenz, hat mit Eingabe vom 21.06.1990 die Erteilung der Baubewilligung für die Sanierung der Außenfassade beim Wohn- und Geschäftshaus auf GST-NR .2734, Kat.G. Dornbirn, Bahnhofstraße, nach Maßgabe des vorgelegten Projektes des Planungsbüros Klien, 6840 Götzis, vom 31.05.1990 beantragt.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorerwähnten Plan- und Beschreibungunterlagen vom 31.05.1990, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden und auf die verwiesen wird.

Ergänzend wird festgestellt:

Der Baugrund steht im Miteigentum der Antragstellerin und ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche-Kerngebiet ausgewiesen. Die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer liegt vor.

Außer der farblichen Neugestaltung der Außenfassaden wurde am gesamten Wohn- und Geschäftshaus nichts verändert.

Auf Grund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, ergeht daher folgender

S p r u c h:

I.

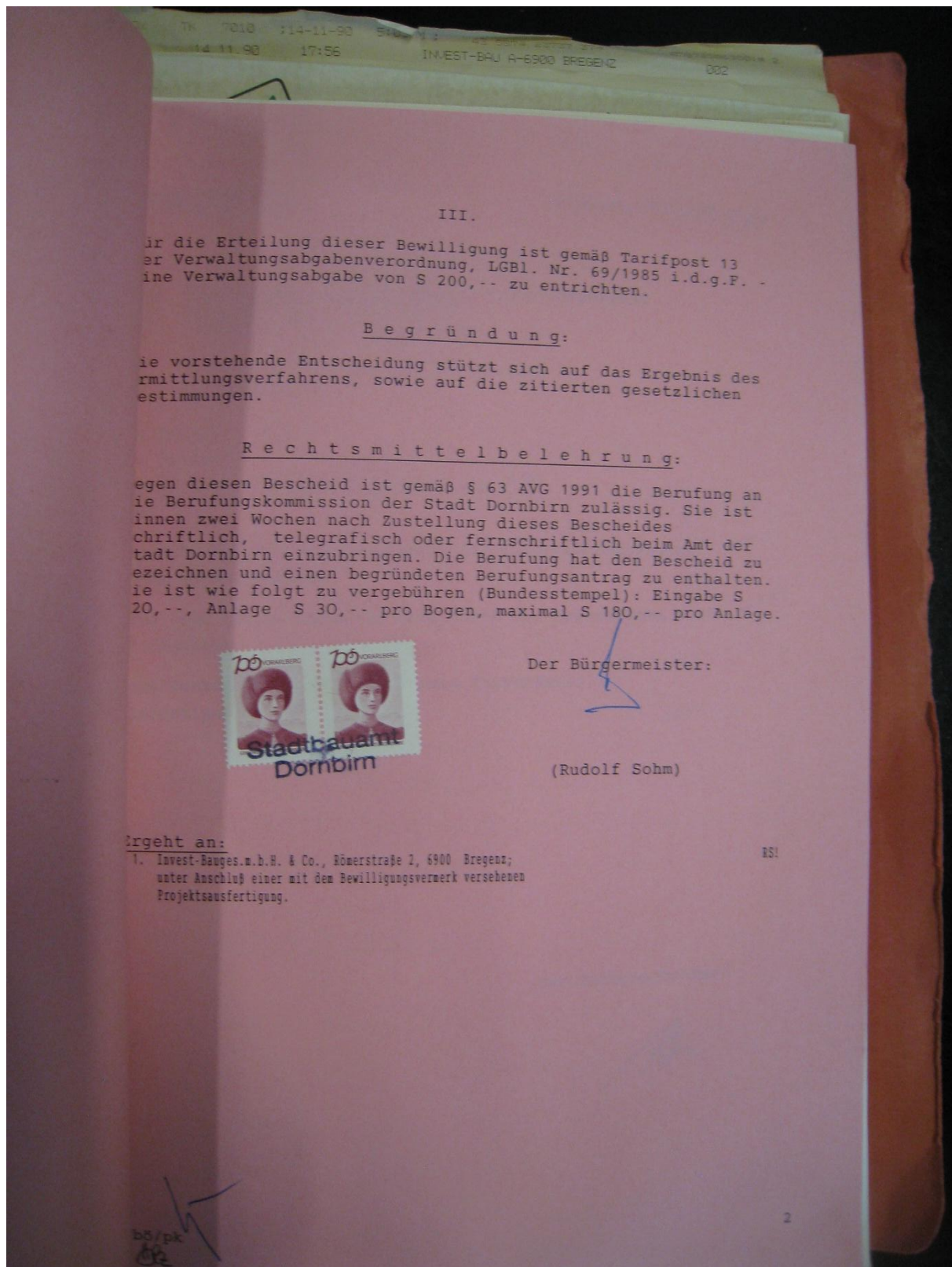
Der Invest Baugesellschaft m.b.H. & Co, Römerstraße 2, 6900 Bregenz, wird gemäß §§ 31 Abs. 3 und 32 Baugesetz, LGBl. Nr. 39/1972 in der Fassung, LGBl. Nr. 47/1983, nach Maßgabe des oben festgestellten Sachverhaltes sowie den diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil zugrunde liegenden Plan- und Beschreibungunterlagen vom 31.05.1990 die Baubewilligung für die Sanierung der Außenfassaden beim Wohn- und Geschäftshaus auf der GST-NR .2734, KG. Dornbirn, Bahnhofstraße, nachträglich erteilt.

II.

Gemäß § 44 Abs. 1 Baugesetz wird von der Prüfung der vollendeten Bauausführung abgesehen.

Bankverbindungen: Dornbirner Sparkassa 0000-040667, Postsparkassa 7255.157

DVR 0036030



AMT DER STADT DORNBIRN
Bewilligt
unter den Vorschriften des
Bescheides vom 01.07.1991
Zahl 220-B/1969/013/02
Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]
Rudolf Sohm

[Circular official stamp of the City of Dornbirn]

INVEST-BAUBETRIEBS-
GESELLSCHAFT mbH & Co.
6890 Bregenz, Römische Str. 2

[Handwritten signature]

WOHN - GESCHÄFTSHOCHHAUS INVEST
BAHNHOFPLATZ DORNBIRN

202/1	WESTANSICHT	1:100
-------	-------------	-------

DATUM: 31.5.90	REV: <i>[Handwritten mark]</i>	GEZ: W.K.
----------------	--------------------------------	-----------

PLANUNGSBÜRO KUHN FÜR HOCHBAU + INNENARCHITEKTUR GMBH. 6840 GÖTZIS TEL. 2627	
---	--

9. Bauantrag vom 30.03.1994 Umwidmung

Bauwerber: (Name, Adresse, Tel.-Nr.)
Verantr. besp. Türkisches
Arbeiter. und. Jugend. 230104
Kulturzentrum....
Marktstr. 16, 6850 DB 12 Hrd. Vural Düzel
An das
Amt der Stadt Dornbirn
6850 Dornbirn 68113
Rathausplatz 2

am 5.04.94
Wirt. f. d. d. - eingetragt
230104
[Signature]

Amt der Stadt Dornbirn
Eing. - 6. APR. 1994
Zl. /Bld. [Signature]

Betrifft: Bauantrag gemäß § 1 der Baueingabe-Verordnung, (LG 1.07.94)
Der obige Bauwerber ersucht um die Baubewilligung zur Errichtung des
stehenden Bauvorhabens auf GST-NR. ... 2734
an der ... Bahnhofstr. 26, KG Dornbirn.

1.) Art und Verwendung des Bauvorhabens: ... Verein. Lokal ...
(Umwidmung eines Verkaufslokales)

2.) Eigentumsnachweis am Grundstück: 2. v. einem Vereinslokal) EG v.
a) Der (Die) obige(n) Bauwerber ist (sind) Eigentümer des obigen Grund- 2.06
stückes.
b) Der (Die) Eigentümer des obigen Grundstückes ist (sind) mit der Bau-
führung einverstanden. Zur Bestätigung nachstehende Unterschrift(en): ?
.....

3.) Verzeichnis der NACHBARN: (Name, Adresse !)
GST-NR
GST-NR
GST-NR
GST-NR

Diesem Ansuchen werden beigeschlossen:
a) Baupläne in 3-facher Ausfertigung mit Unterfertigung durch den Planver-
fasser
b) Die Baubeschreibung gemäß dem Vordruck des Stadtbauamtes (3-fach)
c) Wenn nicht an das städt. Wasserleitungsnetz angeschlossen werden kann:
Der Nachweis über die Sicherstellung der Wasserversorgung.
d) Wenn nicht an die städt. Kanalisation angeschlossen werden kann:
Nachweis über die Abwasserbeseitigung
e) Sonstige Belege

Dornbirn, am 30.3.1994
[Signature]
(Unterschrift des (der) Bauwerber(s))

Vorarlberg-Türkisches
Arbeiter und Jugend Kulturzentrum
Obmann : Vural Düzel
Bahnhofstraße 26
6850 DORNBIRN



An das
BAUAMT Rathaus DORNBIRN

Dornbirn, 31. März 1994

Betrifft: Baubeschreibung, Beilage zum Bauakt.

Die Räumlichkeiten Bahnhofstraße 26 (1.+ 2. Stock lt. Eingabe) werden in ihrer Grundstruktur nicht verändert. Zur Überdeckung der Heizkörper werden um den ganzen Raum Sitzbänke montiert, sodaß der Innenraum (oben) möglichst frei bleibt für Übungszwecke (Tanz/Folklore). Da die sich die Decke gelöst hat, muß sie neu aufgehängt werden. Weiters ist innen die Verlegung des Wasseranschlusses vorgesehen, um den Raum für unsere Zwecke optimal nutzen zu können (Kleine Kochgelegenheit/Teeküche). An der Außenfassade wird nichts verändert. Im unteren Bereich (Erdgeschoß) werden drei bis vier Tische mit Stühlen aufgestellt. Die Be- und Entlüftung ist in ausreichendem vorhanden. ZU DEN RÄUMLICHKEITEN HABEN NUR DIE MITGLIEDER DES VEREINES ZUGANG.

Die Räumlichkeiten dienen folgenden KULTURELLEN Zwecken:
Oben: Proberaum für Tanzfolkloregruppe (ca 10 - 15 Personen)
Probezeiten immer 14-16 Uhr SA und SO und fallweise wochentags.
Schließung: 18 Uhr.

Unten: Sportverein Birlik. Vereinsbüro : geöffnet 11 Uhr bis 22 Uhr.
Vereinsangelegenheiten, Vorstandssitzungen zur
Aufrechterhaltung unserer Vereinsaktivitäten.
Entspannungsmöglichkeit, Kommunikation und Beratung.

Der Kulturverein ist für uns das kulturelle Refugium zur Aufrechterhaltung unserer Kultur und sozialer Beziehungen untereinander,

Wichtig: Keine Moschee, kein Gastbetrieb. Zugang in den angegebenen Zeiten nur für Mitglieder (10 - 15 Personen). Keine großen Versammlungen, keine nach außen störende Lärmentwicklung.
Kein öffentliches Lokal.

Mit freundlichen Grüßen

Vural Düzel, Obmann

10. Bescheid vom 26.06.1998 ZI II-1301-0053/1998
Änderung/Erweiterung Gastgewerbebetrieb

1998/069 2. d. A. d. g.



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT DORNBIERN

Zahl: II 1301-0053/1998
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Dornbirn, am 26. Juni 1998

Auskunft: Hr. Hagen
Tel: 05572/308-55
DN:

Betrifft: Brauerei Fohrenburg GesmbH, Bludenz;
Änderung/Erweiterung des bestehenden Gastgewerbebetriebes „Taverna
Athena“ am Standort Bahnhofstraße 26, Dornbirn (Gst. Nr. 2734, KG
Dornbirn) - gewerbebehördliche Genehmigung bzw. Feststellung der
Beschaffenheit gemäß § 359b GewO 1994

Bescheid

Die Brauerei Fohrenburg GesmbH, Fohrenburgstraße 5, Bludenz, hat unter Vorlage von Plan- und Beschreibungsunterlagen vom März und Mai 1998 um die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung/Erweiterung des bestehenden Gastgewerbebetriebes „Taverna Athena“ am Standort Bahnhofstraße 26, Dornbirn (Gst. Nr. 2734, KG Dornbirn) durch die Hinzunahme und den Betrieb weiterer Betriebsflächen, angesucht.

Aufgrund dieser Plan- und Beschreibungsunterlagen und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung vom 24.6.1998 ergibt sich folgender

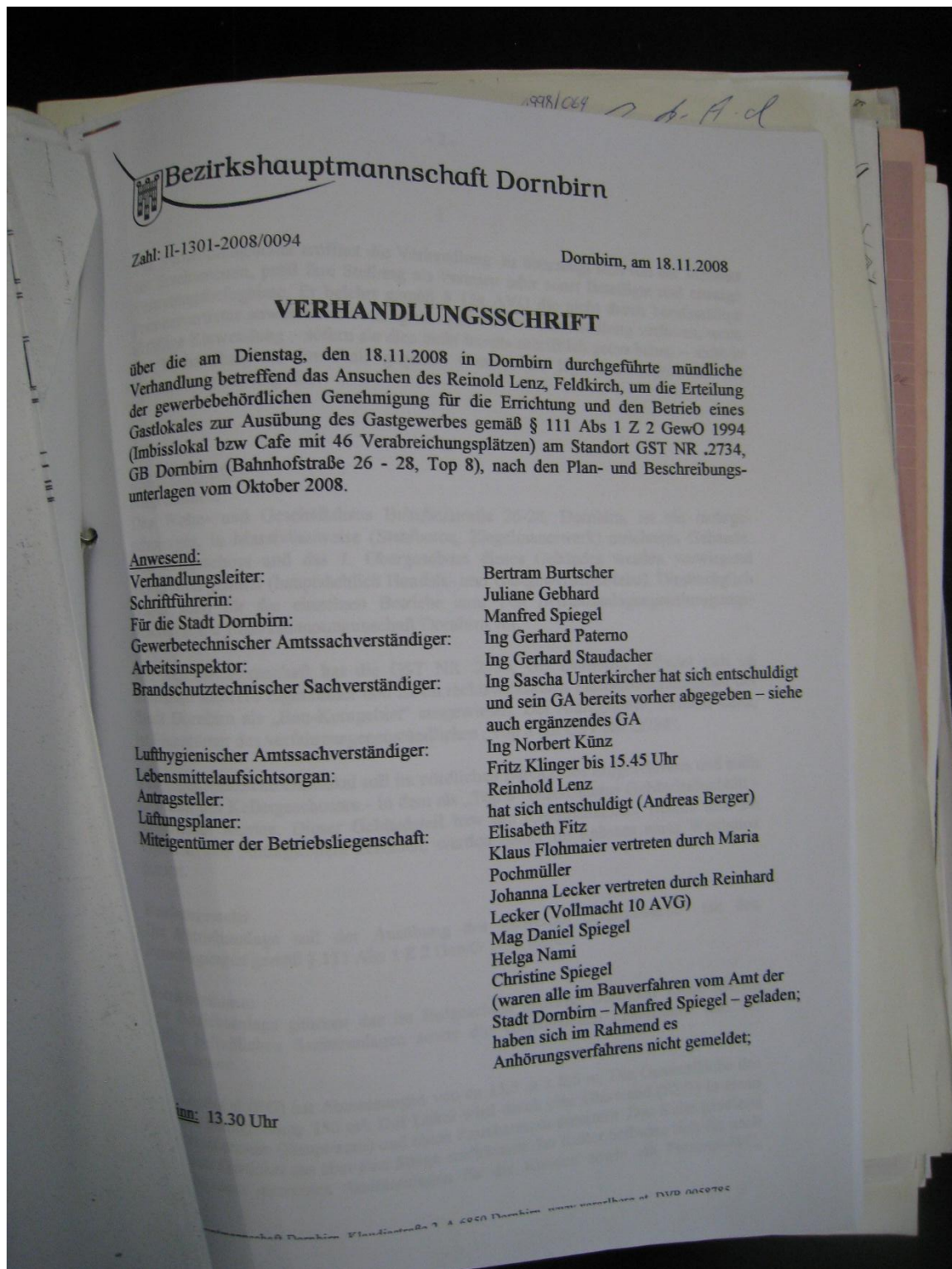
Sachverhalt:

In den gegenständlichen Betriebsräumlichkeiten am Standort Dornbirn, Bahnhofstraße 26, übt die „Athena“ Gastwirtschaft GmbH, Dornbirn, das Gastgewerbe gemäß § 142 Abs. 1 Z. 2, eingeschränkt auf Imbisse, Z 3 und 4 GewO 1994, in der Betriebsart einer Imbißstube („Taverne Athena“) aus (Gewerbebeschein der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn vom 30.1.1995, ZI. II 1201-41-1994).

Vorher wurde das Gastgewerbe an diesem Standort zuletzt von Frau Viktoria Bauer, geb. 16.4.1938 ausgeübt (Konzessionsdekret der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn vom

A-6850 DORNBIERN KLAUDIENSTRASSE 2 TELEFON 05572/308-0 FAX 05572/308-88 TELEX 50450 bldbr a E-MAIL bldbr@bldbr.at DNR 005876
EINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG ERSPART IHNEN BEI VORSPRACHEN WARTENZEITEN
Umweltbewußt produziert - ohne Einsatz von Chlor

11. Mündliche Verhandlung vom 18.11.2008 Errichtung und Betrieb Geschäftslokal



12. Energieausweis vom 17.07.2023

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude EA-Nr. 34102-2



BEZEICHNUNG	23-047 Bahnhofstraße 26 + 28 Dornbirn G.	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Bahnhofstraße 26 + 28: Tür 13	Baujahr	ca. 1969
Nutzungsprofil	Gaststätten	Letzte Veränderung	ca. 2013
Straße	Bahnhofstraße 26	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	.2734	Seehöhe	440

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB_{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO_{2eq} kg/m²a	f_{GEE} x/y
A++				
A+	10	60	8	0,55
A	15	70	10	0,70
B	25	80	15	0,85
C	50	160	30	1,00
D	100	220	40	1,75
E	150	280	50	2,59
F	200	340	60	3,25
G	317	535	116	4,00

HWB_{Ref.}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

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

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

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

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGB/Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGB/Nr. 68/2021 in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU zuletzt geändert durch die Richtlinie 2018/844/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-Schlüssel: AK3FHET2



1.1

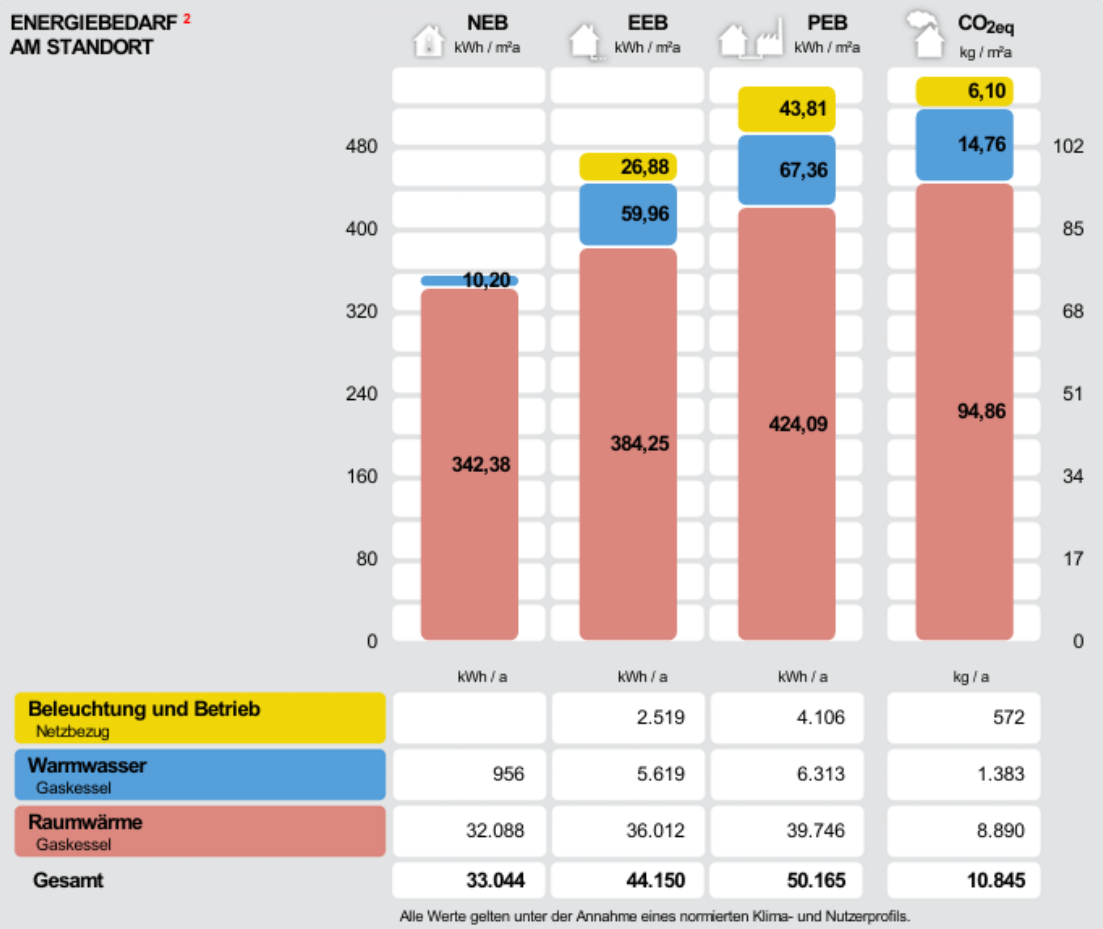
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude EA-Nr. 34102-2



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	93,7 m ²	Heiztage	303	LEK _T -Wert	149,75
Bezugsfläche	75,0 m ²	Heizgradtage 14/22	3874	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	310,0 m ³	Klimaregion	West (W) ¹	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	214,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Solarthermie	keine
Kompaktheit A/V	0,7 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	1,4 m	mittlerer U-Wert	1,72 W/m ² K		

ENERGIEBEDARF ² AM STANDORT



ERSTELLT

EA-Nr.	34102-2
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.07.2023
Gültigkeitsdatum	17.07.2023
Rechtsgrundlage	BTU LGBN. 67/2021 i.V.m BEV LGBN. 68/2021 - 01.01.2023 bis 31.12.2023

ErstellerIn Gerhard Bohle
Forachstraße 29, 6850 Dornbirn

Unterschrift

Gerhard Bohle
Forachstraße 29
A-6850 Dornbirn
Tel./Fax 0 55 72 / 206 51

¹ maritim beeinflusster Westen ² Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m²a, kg/m²a bzw. kWh/a, kg/a auf Ebene von EEB, PEB und CO_{2eq} beinhalten jeweils die zugehörige Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage (ST) und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Ebenso Umweltwärmeerträge beim Einsatz von Wärmepumpensystemen. Für den Warmwasserwärme- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Es werden nur Bereitstellungssysteme angezeigt, welche einen nennenswerten Beitrag beisteuern. Können aus Platzgründen nicht alle Bereitstellungssysteme dargestellt werden, so wird dies durch "u.A." (und Andere) kenntlich gemacht. Weitere Details sind dem technischen Anhang zu entnehmen.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude EA-Nr. 34105-2



BEZEICHNUNG	23-047 Bahnhofstraße 26 + 28 Dornbirn G.	Umstandsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Bahnhofstraße 26 + 28: Tür 14	Baujahr	ca. 1969
Nutzungsprofil	Gaststätten	Letzte Veränderung	ca. 2013
Straße	Bahnhofstraße 26	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	.2734	Seehöhe	440

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB _{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO _{2eq} kg/m²a	f _{GEE}
A++				
A+	10	60	8	0,55
A	15	70	10	0,70
B	25	80	15	0,85
C	50	160	30	1,00
D	100	220	40	D 1,97
E	150	280	50	2,50
F	F 206	340	60	3,25
G	250	F 394	G 84	4,00

HWB_{Ref.}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.



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



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



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

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGBI.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBI.Nr. 68/2021 in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU zuletzt geändert durch die Richtlinie 2018/844/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-Schlüssel: 3YDQM844



1.1

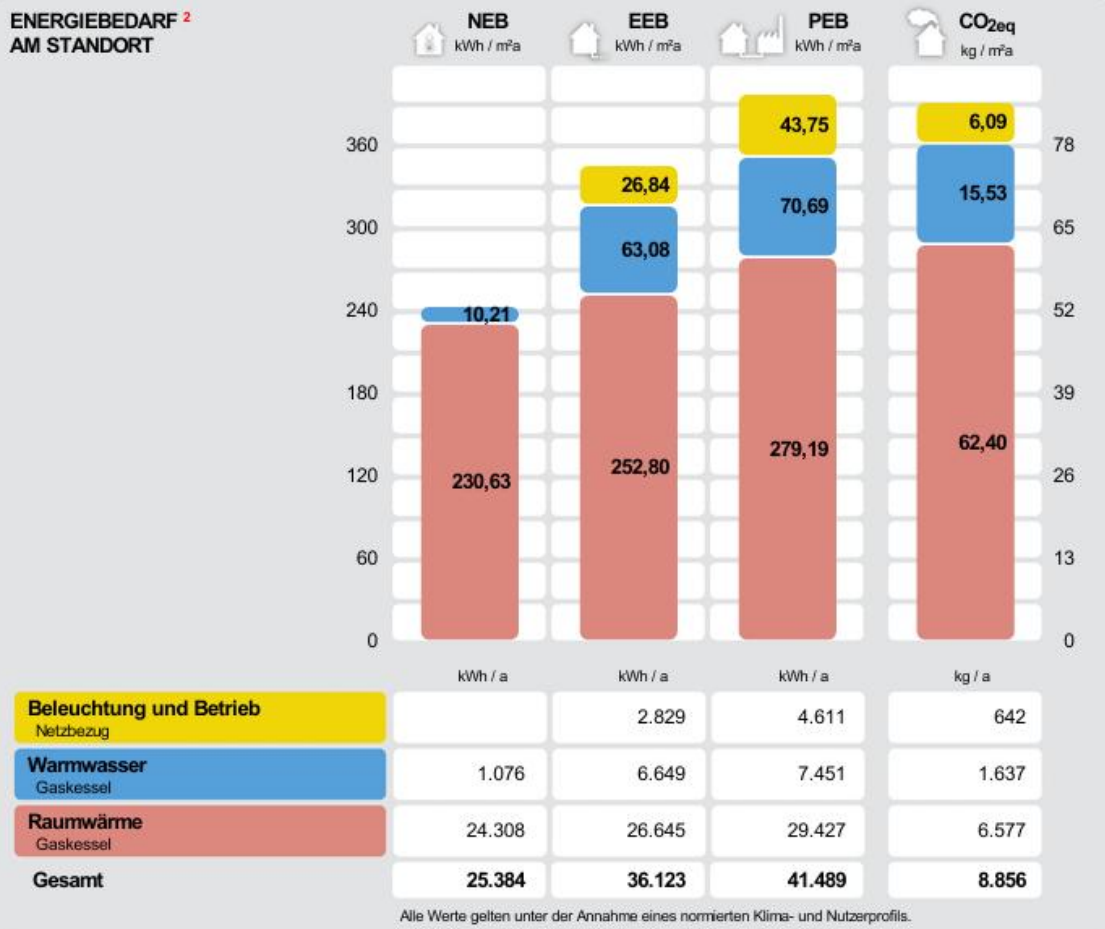
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude EA-Nr. 34105-2



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	105,4 m ²	Heiztage	298	LEK _T -Wert	101,90
Bezugsfläche	84,3 m ²	Heizgradtage 14/22	3874	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	354,1 m ³	Klimaregion	West (W) ¹	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	211,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Solarthermie	keine
Kompaktheit A/V	0,6 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	1,7 m	mittlerer U-Wert	1,25 W/m ² K		

ENERGIEBEDARF ² AM STANDORT



ERSTELLT

EA-Nr. 34105-2
GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 17.07.2023
Gültigkeitsdatum 17.07.2033
Rechtsgrundlage BTv LGBNr. 67/2021 i.V.m
BEV LGBNr. 68/2021 -
01.01.2023 bis 31.12.2023

ErstellerIn Gerhard Bohle
Forachstraße 29, 6850 Dornbirn

Unterschrift

Gerhard Bohle
Forachstraße 29
A-6850 Dornbirn
Tel./Fax 0 55 72 / 206 51

¹ maritim beeinflusster Westen ² Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m²a, kg/m²a bzw. kWh/a, kg/a auf Ebene von EEB, PEB und CO_{2eq} beinhalten jeweils die zugehörige Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage (ST) und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Ebenso Umweltwärmeerträge beim Einsatz von Wärmepumpensystemen. Für den Warmwasserwärme- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Es werden nur Bereitstellungssysteme angezeigt, welche einen nennenswerten Beitrag beisteuern. Können aus Platzgründen nicht alle Bereitstellungssysteme dargestellt werden, so wird dies durch "u.A." (und Andere) kenntlich gemacht. Weitere Details sind dem technischen Anhang zu entnehmen.

13. Unterlagen Hausverwaltung / Protokoll Eigentümerversammlung

Protokoll

zur Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

Bahnhofstraße 26, Bahnhofstraße 28
6850 Dornbirn

Wann: Mittwoch 29.03.2023, 18:00 Uhr

Wo: Vienna House Martinspark Dornbirn Martinspark Hotel GmbH
Mozartstr. 2
6850 Dornbirn

Teilnehmer: EG Bahnhofstraße 26, Bahnhofstraße 28:
6.680 GBA gesamt; 5.338 GBA anwesend (73,96 %).

Tagesordnung:

- | | |
|---|---|
| 1 | Begrüßung und Vorstellung der vplus GmbH |
| 2 | Feststellung der Beschlussfähigkeit |
| 3 | Wahl des Hausbeirates/Hausausschuss |
| 4 | Wahl der Rechnungsprüfer |
| 5 | Betriebskostenabrechnung und Reparaturrücklage |
| 6 | Errichtung Gitter samt Sprechanlage bei Hausdurchgang
gem. Beschlussfassung 03.12.2018 |
| 7 | Beschlussfassung: Beauftragung Gebäudebeurteilung/Zustandsbeurteilung durch
Sachverständigen |

Kostenschätzung: SV Günter Schneider, Höchst: € 2.700 netto

8 Bericht: Sanierung Schmutzwasserleitung Schacht III (Haus 28)

9 Bericht: Schlüssel- und Dokumentenübergabe Vorverwaltung

10 Ergänzungsthemen

11 Allfälliges

Zu Punkt 1: Begrüßung und Vorstellung der vplus GmbH

Herr Markus Schlachter der **vplus GmbH** begrüßt alle anwesenden Miteigentümer, und stellt sich als zuständigen Betreuer für die Wohnanlage Bahnhofstraße 26, Bahnhofstraße 28 vor. Herr Markus Schlachter steht den Miteigentümern als direkte Ansprechperson zur Verfügung.

Die vplus GmbH ist seit über 30 Jahren ein führendes Immobilien-Unternehmen in Vorarlberg mit Sitz in Dornbirn, Färbergasse 15. Bestens ausgebildete MitarbeiterInnen betreuen über 250 Wohn- und Gewerbeanlagen in Vorarlberg. Als ISO-9001 Qualitätsmanagement zertifiziertes Unternehmen sind wir bestens organisiert: Vertretungsregelungen und modernste Technik sichern Ihnen eine durchgehende Betreuung - trotz Krankheit oder Urlaub Ihrer Objektbetreuerin, wird Ihr Anliegen umgehend bearbeitet. Konzessionierte Immobilientreuhänder garantieren umfassendes Wissen in allen Bereichen rund um Ihre Immobilie.

Gesellschafterstruktur der vplus GmbH: 70% Rhomberg Bau Holding GmbH; 30% Herr Horst Karg. Neben den **Hausverwaltungstätigkeiten** steht Ihnen die vplus GmbH sehr gerne auch bei folgenden Themen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung:

Immobilienverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Kontakt

Herr Markus Schlachter

Tel 05572 / 28220-57

Mail markus.schlachter@vplus.at

Zu Punkt 2: Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Anwesenheit wird durch die auf der Anwesenheitsliste geleisteten Unterschriften dokumentiert. Anwesend 73,96 %

Eine entsprechende Unterschriftenliste liegt bei der Hausverwaltung zur Einsicht auf. Die Hausverwaltung weist zudem darauf hin, dass bei gemeinschaftlichem Eigentum (Ehegatten oder Lebensgemeinschaften) beide Partner anwesend sein müssen, oder für den nicht anwesenden Partner eine Vollmacht vorzulegen ist.

Hinweis zur Beschlussfähigkeit:

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 01.07.2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Eigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. Vor diesem Hintergrund laden wir herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.

Zu Punkt 3: Wahl des Hausbeirates/Hausausschuss

In der Vergangenheit gab es einen Hausbeirat/Hausausschuss. Durch einige personelle Veränderungen ist eine Neuwahl des Beirates notwendig. Mitglieder eines Hausbeirates/Hausausschusses haben grundsätzlich nicht mehr Pflichten oder Rechte als jeder andere Miteigentümer. Ein Hausbeirat übernimmt eine vermittelnde Rolle zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Hausverwaltung, damit allfällige Entscheidungswege verkürzt werden können.

Im Vorfeld wurden der Hausverwaltung Herr Spiegel und Herr Feuerstein vorgeschlagen. Nach dem die Hausverwaltung um weitere Vorschläge gebeten hat, werden folgende Personen als Hausbeirat vorgeschlagen und zur Wahl gestellt.

- + Herr Dr. Peter Feuerstein
- + Herr Dr. Egger
- + Herr Furkan Lök
- + Herr Mag. Daniel Spiegel

Herr Feuerstein erläutert kurz die Aufgaben und Tätigkeiten des Hausbeirates

Die Anwesenden wählen die o.g. Personen einstimmig in den Hausbeirat. Der Hausbeirat wurde für die nächsten zwei Jahre gewählt, und soll auf der nächsten ordentlichen Versammlung im Jahr 2025 neu gewählt bzw. neu bestätigt werden.

Die Hausverwaltung wird sich zukünftig mit dem Hausbeirat abstimmen/vorabklären und im Anschluss an alle Miteigentümer informieren.

Die Hausverwaltung bedankt sich im Namen aller Miteigentümer für die Übernahme des Amtes.

Zu Punkt 4: Wahl der Rechnungsprüfer

Die Anwesenden bestellen einstimmig Herrn Dr. Andreas Egger zum Rechnungsprüfer für die nächsten zwei Jahre. Zusätzlich zu Herrn Dr. Egger stellen sich Herr Stefan Lecker, Herr DI Lukas Fitz und Herr Christian Klien als Rechnungsprüfer zur Verfügung. Die Anwesenden wählen die o.g. Personen einstimmig für den Rechnungsprüfer. Die Hausverwaltung bedankt sich im Namen aller Miteigentümer für die Übernahme des Amtes.

Die aktuelle Abrechnung (für das Jahr 2022) wird durch die Vorverwaltung erstellt. Ein Prüfungstermin ist daher bitte direkt mit der Vorverwaltung (Woge) abzustimmen. Ab dem Abrechnungsjahr 2023 wird die vplus GmbH die jeweiligen Prüfungstermine direkt mit dem/den Rechnungsprüfer(n) abstimmen.

Es wird von Herrn Dr. Egger angemerkt, dass die Rechnungsprüfung der BK-Abrechnung 2021 noch nicht erledigt wurde, da die WOG die Unterlagen nicht bereitstellt.

Zu Punkt 5: Betriebskostenabrechnung und Reparaturrücklage

Seitens der Vorverwaltung (Woge) wurde die Betriebskosten- und die Reparaturrücklagenabrechnung für das Jahr 2022 noch nicht fertiggestellt und an die vplus GmbH gesendet.

Eine genaue Kostenaufstellung ist durch die vplus GmbH daher nicht möglich.

Durch die Vorverwaltung (Woge) wurde eine Akontozahlung in Höhe von € 140.000,00 an die vplus GmbH überwiesen. Eine Aufteilung/Zuordnung zu den einzelnen Konten wurde nicht übermittelt.

Geldwerte seit 01.01.2023:

Reparaturrücklage allgemein: € 15.915,00

Reparaturrücklage Garage € 900,00

Girokonto Betriebskosten: € 22.781,00

Im Zuge der Erläuterungen wird auf die Novelle des Wohnungseigentumsgesetz hingewiesen.

Die Eigentümergemeinschaft ist nun verpflichtet, eine monatliche Mindestrücklage (€ 0,90 / m² NFL) als Ansparung für zukünftige Reparaturen am Haus zu bilden (Basis der Berechnung: 5.528,51 m² NFL).

Ab dem Jahr 2023 beträgt die Jahresdotierung € 67.262,16 = € 0,84 pro GBA und Monat (entspr. € 1,00/m²/Mo). Es wird von den Anwesenden einstimmig beschlossen, dass die Euro 1,00/m² für die Rücklage bleibt.

Neue Erkenntnisse per Mai 2023:

Gemäß Gemeinschaftsordnung sind jene Kosten, welche den einzelnen Anlagenteilen (Haus 26, Haus 28, Garage und Außenanlage) zuzuordnen sind, auch nur von den Eigentümern dieser Teile zu tragen sind. Dies bedeutet, dass getrennte Rücklagen für die beiden Häuser gebildet werden müssen. Zusätzlich wird eine dritte Rücklage gebildet, die für die Kostentragung der allgemeinen Liegenschaftsteile und der Tiefgarage dient.

Zu Punkt 6: Errichtung Gitter samt Sprechanlage bei Hausdurchgang

Kosten gem. Angeboten

Benzer Schlosserei (17.04.2019)

2 Stk Tore

€ 8.560,00 netto

Elektro Graf (21.08.2018)

Neue Sprechanlage bei neuem Tor

€ 6.605,32 netto

Elektro Graf (24.08.2022)

Neue Sprechanlage bei Haus 26

€ 2.179,71 netto

Die Gesamtkosten liegen bei € 17.345,03 netto gemäß angeführten Angeboten. Es wird auf das Alter der Angebote und auf relativ hohe Indexanpassungen hingewiesen.

Der Beschluss aus 2018 soll aufrecht bleiben, die Ausführung wird aber nochmals verschoben, bis Klarheit bezüglich den kurz- und mittelfristigen Maßnahmen besteht (siehe Punkt 7).

Auszug Beschlussfassung ETV 03.12.2018 (Woge)

... Errichtung Gitter samt Sprechanlage bei Hausdurchgang:

Es war schon länger im Gespräch, dass der Durchgang in den Abendstunden abgeschlossen wird, damit zumindest abends verhindert wird, dass hausfremde Personen dort Zutritt haben. Die Sprechanlage wird auf ein Tor zusammengefasst, um Kosten zu sparen. Die Türen halten mit einem Elektromagneten, der zu einer bestimmten Uhrzeit stromlos wird und die Tore automatisch schließt. Am Morgen öffnet jemand das Tor und es bleibt ganztägig offen. Kosten hierfür netto ca. € 15.000,00. 66,54% der Eigentümer stimmen der Errichtung zu. 1,35% stimmen dagegen. Es werden noch weitere Möglichkeiten, wie bessere Beleuchtung, Security, Kameras oder Kameraattrappen besprochen, was jedoch generell keinen allgemeinen Zuspruch findet und teilweise auch nicht durchführbar ist. ...

Zu Punkt 7: Beschlussfassung: Beauftragung Gebäudebeurteilung/Zustandsbeurteilung durch Sachverständigen

Mit einigen Eigentümern wurde besprochen, dass eine Gebäudebeurteilung/Zustandsbeurteilung durch einen Bausachverständigen sehr sinnvoll wäre. So könnten zukünftige Sanierungen besser geplant werden. Auch der benötigte Kostenaufwand könnte kurz- und mittelfristig besser geplant und vorbereitet werden.

Aus diesem Grund hat die Hausverwaltung ein Angebot beim Sachverständigen Günter Schneider aus Höchst eingeholt.

+ Begehung zur Feststellung der kurz- und mittelfristigen Reparaturen/Sanierungen

Kosten € 700,00 netto

+ grobe Kostenschätzung auf Basis der Pläne (nach Aufwand)

Kosten € 2.000,00 netto

Die Anwesenden beschließen einstimmig die Beauftragung des Herrn SV Schneider zu oben genannten Konditionen. Das Ergebnis soll den Miteigentümern nach Erhalt übermittelt werden.

Neue Erkenntnisse per Mai 2023:

Begehung wurde inzwischen durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachtens wird mit dem Hausbeirat besprochen. Das Gutachten wird zur Information dem Protokoll beigelegt.

Zu Punkt 8: Bericht: Sanierung Schmutzwasserleitung Schacht III (Haus 28)

Nach der Übernahme der Verwaltung am 01.01.2023 hat die vplus GmbH damit begonnen, einen bereits bestehenden Wasserschaden (ausgehend vom Steigschacht III) zu bearbeiten. Im Zuge der Überprüfungen (gemeinsam mit einer Installationsfirma, einem Ortungstechnik und einem Sachverständigen der Versicherung) zeigte sich ein größeres Ausmaß. Die Schadensursache ist

eine durchgerostete Abwasserleitung im Steigschacht III in Haus 28. Nach weiteren Überprüfungen wurde klar, dass die gesamte Leitung (vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß) ausgetauscht werden muss. Hierzu ist über die gesamte Höhe der Steigschacht (beidseitig) zu öffnen und alle Sanitäreinrichtungen neu anzuschließen. Die betroffenen Tops wurden bereits dahingehend informiert, dass die Firma Rhomberg Bau GmbH *) aus Bregenz bereits eine Erstaufnahme der betroffenen Zimmer gemacht hat, um eine Grobkostenschätzung zu erstellen. Damit der Schacht nicht mehrfach geöffnet werden muss, wurde sich aus wirtschaftlicher Sicht dafür entschieden, dass alle Leitungen im Steigschacht III gleichzeitig ausgetauscht/saniert werden. Hierdurch können die Wiederherstellungskosten innerhalb der Tops deutlich minimiert werden.

**) In diesem Zuge wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen der Firma vplus GmbH und der Firma Rhomberg Bau GmbH besteht. Die Firma Rhomberg Bau Holding GmbH ist mit 70% Gesellschafter bei der vplus GmbH.*

Herr Schlachter erläutert die Grobkostenschätzung anhand der Zusammenstellung durch die Firma Rhomberg Bau GmbH.

Die Kosten gliedern sich gemäß Grobkostenschätzung vom 29.03.2023 in zwei Hauptbereiche:

A) Steigschachtsanierung	€ 320.000,00 netto
B) Nasszellen Rückbau/Ausbau	€ 450.000,00 netto
Zusammenfassung Rhomberg Bau GmbH	€ 770.000,00 netto

vorläufige Nebenkosten

Sanierungsberatung Rhomberg Bau GmbH	€ 12.895,00 netto
Sanierungsbegleitung gem. Verwaltungsvertrag vplus GmbH	€ 26.950,00 netto

Auf Grund der Grobkostenschätzung vom 29.03.2023, ist aus heutiger Sicht von einem Sanierungsvolumen von rund € 810.000,00 netto auszugehen. Abzüglich einer teilweisen Verwendung der Rücklagenansparungen besteht ein Finanzierungsbedarf von rund € 700.000,00 netto. Über verschieden Finanzierungsmodelle wird kurz informiert (Sondervorschreibung / Bankfinanzierung).

Im Sinne der Dringlichkeit wird, durch die anwesenden Miteigentümer besprochen, dass die Firma Rhomberg Bau GmbH mit den Arbeiten gemäß Angebot vom 29.03.2023 „Sanierungsberatung“ beauftragt werden soll. Die Kosten hierfür belaufen sich auf € 12.895,00 netto. Die Eigentümergemeinschaft verzichtet, auf Grund von Gefahr in Verzug, auf die Einholung weiterer Vergleichsangebote und nimmt die Hinweise zum Naheverhältnis zwischen der Rhomberg Bau GmbH und der vplus GmbH zur Kenntnis.

Nach Fertigstellung des Sanierungskonzeptes/Präsentation und der Kostenschätzung (+/-10% Genauigkeit) wird die Verwaltung zu einer weiteren Eigentümerversammlung einladen, um die weitere Vorgangsweise zu besprechen und zu beschließen.

Die anwesenden Eigentümer sind mit dieser Vorgangsweise einverstanden.

Neue Erkenntnisse per Ende Juni 2023:

Auf Grund der sehr hohen Kostenschätzungen, hat die vplus GmbH nach weiteren Möglichkeiten gesucht und weitere Überprüfungen und Leckortungen beauftragt. Diese weiteren Prüfungen ergeben ein etwas weniger eindeutiges Bild (wie oben beschrieben). Es wurde zumindest eine weitere mögliche Ursache für den Wassereintritt über Schacht III in Haus 28 aufgezeigt. Die Empfehlung der Hausverwaltung geht nun dahin, dass zuerst die kostengünstigeren Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Dadurch können schrittweise die möglichen Ursachen behoben oder zumindest ausgeschlossen werden.

Derzeit wird vermutet, dass das Wasser über das Dach in den Schacht eindringt und so in den unteren Geschossen zu den Wasserschäden geführt hat. In einem ersten Schritt erfolgt daher eine Sanierung im Dachbereich. Bei Schacht III wird ein neuer Abluftventilator installiert und der Schacht wird am Dach neu eingehaust. Zusätzlich werden die Hochzüge am Dach neu erstellt und der Schacht damit (von oben) sauber abgedichtet. Natürlich kann ein weiterer Schaden an den Leitungen derzeit noch nicht ausgeschlossen werden. Nach Umsetzung der Maßnahmen am Dach, muss daher weiter überprüft werden, ob weitere Schadensursachen vorhanden sind.

Die Hausverwaltung ist derzeit mit der Angebotseinholung und Ausarbeitung zu den Maßnahmen am Dach beschäftigt.

Diese Vorgangsweise wurde mit dem Hausbeirat abgesprochen und von diesem freigegeben.

Hinweis Kostenaufteilung gemäß Gemeinschaftsordnung von 1985:

Auszug § 3 Abs. 1

... Das Wohnungseigentum erfasst folgende Teile des Objektes:

d) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtung sowie Zentralheizkörper

e) die Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser, Gas, elektrischen Strom, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelne im Wohnungseigentum stehende Raumeinheit an, ausgenommen Durchgangsleitungen; dazugehörige Zähler und Meßeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; die Lüftungsvorrichtungen und sonstige Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an. ...

Auszug § 10 Abs. 3 lit. a

... Kosten, die sich auf die einzelnen Objekte ohne besonderen Aufwand verteilen lassen, werden auf die Objekte aufgeteilt und innerhalb derselben nach Miteigentumsanteilen verteilt, sonst erfolgt die Aufteilung nach Miteigentumsanteilen am Gesamtobjekt.

Auf Grund dieser, rechtlich komplexer, Situation, empfiehlt die Hausverwaltung eine rechtliche Überprüfung der Grundlagen durch einen Rechtsanwalt. Speziell soll das Thema der

Kostentragung und Kostenaufteilung genau erörtert werden. Die Anwesenden sind mit dieser Vorgangsweise einverstanden. Die rechtliche Prüfung soll durch den RA Dr. Markus Hagen aus Feldkirch erfolgen.

Zusätzlich soll ein SV beauftragt werden, um den Wert der Einrichtungsgegenstände zu beurteilen, damit eine allfällige Ablöse an die jeweiligen Miteigentümer bezahlt werden kann.

Alle Anwesenden stimmen dieser Vorgehensweise zu.

Markus Schlachter (vplus) erläutert verschiedene Kostenfinanzierungsmodelle. Diese werden in einer weiteren Versammlung fixiert, sobald die Sanierungskosten, Aufteilungsschlüssel der Kosten, Rücklagenkonto geklärt sind.

Mögliche Kostenfinanzierung über Haus Kredit:

€ 700.000 bei einer Laufzeit von 20 Jahr mit 10 Jahren Fixzins

Ca. € 4.500 – 5.000 pro Monat für 10 Jahre fix. (Stand Anfang März 2023)

Neue Erkenntnisse per Ende Mai 2023:

Die rechtliche Prüfung durch Herrn RA MMag. Dr. Hagen hat ergeben, dass die uns vorliegende Gemeinschaftsordnung (Gutachten und Gemeinschaftsordnung werden dem Protokoll angehängt) gültig ist. Eine Kostentrennung zwischen den beiden Häusern und den Allgemeinteilen ist daher rechtlich geklärt und zu vollziehen. Die Kosten für die Schadensbehebung in Haus 28 muss daher von den Miteigentümern des Haus 28 getragen werden. Die Aufteilung erfolgt nach den Grundbuchsanteilen des Hauses 28.

Zu Punkt 9: Bericht: Schlüssel- und Dokumentenübergabe Vorverwaltung

Durch die Vorverwaltung wurden einige Dokumente und Schlüssel übergeben. Nach heutiger Einschätzung, ist die Übergabe noch nicht vollständig erfolgt.

Bei der Schlüsselübergabe hat sich eine sehr große Differenz ergeben. Gemäß Schließplan (vom 15.01.2018) bestehen für diese Anlage deutlich mehr Schlüssel, als übergeben wurden.

Schlüsselnummer	Anzahl lt. Schließplan	Anzahl Übergabe
HS (Hauptschlüssel)	3	3
HM (Hausmeisterschlüssel)	12	2
T (Technikschlüssel)	14	5

Es wird durch die Eigentümer angeregt, den Schließplan zu prüfen, ob punktuell Schlösser auszutauschen sind. Weiters wird beschlossen, dass die Hauptschlüssel im Safe von der vplus GmbH hinterlegt bleiben.

Zu Punkt 10: Ergänzungsthemen

Die Hausverwaltung teilt mit, dass es sich bei diesem Formular um einen Standard bei der Firma vplus GmbH handelt, mit dem den Eigentümern die Möglichkeit gegeben wird, etwaige Themen, die auf der Eigentümerversammlung besprochen werden sollen, mitzuteilen.

Im Vorhinein wurden der Hausverwaltung folgende Themen zugesandt.

+ Verhandlungsstand betreffend Parkplätze zur Bahnhofstraße

Herr Eggler erläutert kurz den Stand:

Herr Eggler und Herr Feuerstein waren am 29.03.2023 bei der Stadt Dornbirn. Mit Herr Assmann (Stadtplaner) wurde im November 2022 über die Neugestaltung, Parkgebühren, etc. diskutiert. Bis dato gibt es noch kein Ergebnis. Herr Gößler versucht einen neuen Plan zu machen mit 5 Längsparkplätzen + einem Ladeplatz. Ladeplatz vor der Trafik von Herrn Spiegel wurde von Herrn Gößler abgelehnt. Klärungen mit der Stadt Dornbirn laufen daher noch. Der Anwalt Dr. Preissl vertritt einzelne Eigentümer und wurde auch von diesen beauftragt. Es wurde eine Berufung eingebracht betreffend der Sperrung der Parkplätze bei Herrn Spiegel. Über weitere Erkenntnisse wird laufend informiert werden.

+ Erneuerung Energieausweis

Die Erneuerung des Energieausweises wird durch die Hausverwaltung an Herrn Gerhard Bohle beauftragt. Herr Bohle hat bereits den letzten Energieausweis erstellt. Eine direkte Vergabe ist daher sicherlich wirtschaftlich richtig. Die Kosten belaufen sich gemäß Angebot vom 25.11.2022 auf € 6.450,00 netto. Der neue Energieausweis kann zukünftig bei der Hausverwaltung angefragt werden. Ein Energieausweis ist jeweils für 10 Jahre gültig. Die Gültigkeit endet daher erneut im Jahr 2033.

Es wurde von den Eigentümern die Höhe des Angebotes von Herrn Bohle diskutiert. Die vplus GmbH soll dies bitte klären. Es wurde jedoch einstimmig von den Anwesenden zugestimmt, dass der Energieausweis in Auftrag gegeben werden soll.

Die Kosten setzen sich lt. Herrn Bohle zusammen:

- 2013/2014 wurden in einzelnen Wohnungen Fenster saniert, die einzelne Energieausweise benötigt haben für die Bundesförderung; das muss er nun alles zusammenführen
- es gibt 8 bzw. 9 Energieausweise - Einzelne für Büros, Geschäfte und Wohnungen
- mit neuer NORM muss gerechnet werden
- es gibt eine neue Software dazu - hier sind fast keine Daten zu übernehmen

Herr Bohle gewährt einen Nachlass von 3 % auf den Nettobetrag.

Die Erstellung des Energieausweises wurde somit beauftragt.

+ Aufgabenbereich Milena Goricic

Die Anwesenden sind sehr zufrieden mit der Arbeit von Frau Goricic.

Die vplus teilt mit, dass Milena bei diversen Arbeiten (Handwerker Beauftragung etc.) unterstützt wird. Da Milena keine Urlaubsvertretung im Sommer (4 Wochen Urlaub) hat, wird von den Anwesenden beschlossen, dass für diese Zeit eine Firma beauftragt wird. Weiters bittet die

Hausverwaltung im Auftrag von Milena diese nicht mehr über das private Handy anzurufen, sondern über die geschäftliche Nummer 0664/9461358. Lt. dem Hausbeirat hat Milena bis dato keinen Vertrag (wird von der vplus GmbH mit dem Steuerberater noch abgeklärt). Weiters wurde keine Gehaltserhöhung im Jahr 2023 durchgeführt. Diese Punkt wird in einer Besprechung mit dem Hausbeirat separat dann besprochen.

Zu Punkt 11: Allfälliges

+ Versand von Dokumenten per E-Mail

Alle Unterlagen bezüglich der Hausverwaltung, also Einladungen zu Eigentümerversammlungen, Protokolle zu Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und deren Ergebnisse, Betriebskostenabrechnungen und Betriebskostenvorschauen können per E-Mail zugestellt werden, wenn dies gewünscht wird.

Jeder Eigentümer, der dies wünscht, kann uns seine E-Mail-Adresse bekannt geben. Er stimmt mit seiner Unterschrift auch zu, dass er uns die jeweils aktuelle E-Mail-Adresse mitteilt, sobald sich diese ändert.

+ Schlüsseltresor / Aushangkasten

Die Anwesenden stimmen zu, dass ein Schlüsseltresor mit einem Hausmeisterschlüssel angebracht wird.

Die Hausverwaltung wird in den Aushängекästern im EG-Bereich die wichtigsten Notrufnummern aushängen.

+ Klingelanlage Funktion

Markus Schlachter informiert über die Situation der Klingelanlage. Es wird jedoch einstimmig von den Anwesenden beschlossen, dass im Moment nichts weiter unternommen wird.

Dies soll in die mittel- bis langfristige Kostenplanung einfließen.

Nach Beantwortung aller offenen Fragen bedankt sich Herr Markus Schlachter. Die Hausverwaltung steht selbstverständlich auch während des Jahres für Anregungen, Beschwerden und Wünsche zur Verfügung.

Die Sitzung wird um 20:15 Uhr geschlossen.

Dornbirn, am Mittwoch 29.03.2023, 18:00 Uhr

Ihr vplus-Team!
Markus Schlachter

Anlagen:

- rechtliche Beurteilung der Gemeinschaftsordnung
- Gemeinschaftsordnung
- Gutachten SV Schneider

- Formular zur Zustellung per E-Mail

Hinweis

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft sind rechtswirksam, sofern sie nicht innerhalb der gesetzlichen Anfechtungsfrist wegen eines im § 24 Abs. 6 WEG 2002 angeführten Grundes angefochten werden.

Gemäß § 24 Abs. 5 S 4 WEG 2002 ist für den Beginn der Frist zur Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft der Anschlag im Haus maßgeblich.

Die Anfechtungsfrist beträgt für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung nach § 28 WEG 2002 einen Monat, für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG 2002 drei Monate ab Anschlag im Haus.

Die Frist für eine mögliche gerichtliche Anfechtung der Beschlüsse beginnt somit am 19.07.2021 [Tag des Anschlags im Haus] und endet für Beschlüsse gemäß § 28 WEG 2002 am 23.08.2021 [Tag, an dem die Frist endet], für Beschlüsse gemäß § 29 WEG 2002 jedoch am 25.10.2021 [Tag, an dem die Frist endet].

Die Eigentümer werden ersucht, die Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, welche auch Miete betreffen, denselben ebenso zur Kenntnis zu bringen.

Per E-Mail an: markus.schlachter@vplus.at

vplus GmbH
zH Herrn Markus Schlachter, MSc. Arch.
Färbergasse 15
6850 Dornbirn

RECHTSANWÄLTE GMBH

Mag. Johannes Blum, GF
(akad. gepr. Europarechtsexperte)
MMag. Dr. Markus Hagen, GF
Dr. Marco Fiel, GF

A-6800 Feldkirch
Liechtensteinerstraße 76
Tel. +43/5522/39573
Fax +43/5522/39576
office@kanzlei-bhp.at
www.kanzlei-bhp.at
FN 269782p

Feldkirch, am 18. April 2023

B/wm EGBahnhofstraß/SANIERU

**EG Bahnhofstraße 26 + 28, Dornbirn
Sanierung und Gemeinschaftsordnung
Gutachterliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrter Herr Schlachter, MSc. Arch.!

Ich komme zurück auf das geführte Telefonat sowie Ihr Schreiben vom
06.04.2023.

Zum Sachverhalt:

Sie teilten mir mit, dass in einem der beiden Wohnhäuser die Abwasserleitungen zur Gänze erneuert werden müssen und dass zu diesem Zweck ca. 20 Badezimmer samt Installationseinrichtungen insofern betroffen sind. Diese müssten zum Teil herausgerissen und der Estrich aufgespitzt werden. Die Badeinrichtungen sind zum Teil mehrere Jahre alt und zum Teil auch auf neuerem Stand.

Zur Aufteilung der Instandhaltungskosten gibt es die Kopie einer Gemeinschaftsordnung, die die Kosten zwischen den beiden vorhandenen Wohnhäusern aufteilt, wobei die Ihnen vorliegende Kopie nicht unterfertigt ist.

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

MITGLIEDER DES ANWÄLTlichen TREUHANDBUCHES

Seite 1

Zu klärende Fragen:

1. Ist die vorliegende Gemeinschaftsordnung anwendbar und rechtswirksam?
2. Sind die Badezimmereinrichtungen, die durch die Sanierungsarbeiten beschädigt werden, den Wohnungseigentümern zu ersetzen und wenn ja, in welcher Qualität?

1. **Gemeinschaftsordnung:**

Mangels Unterschriften auf der vorliegenden Gemeinschaftsordnung ist eine rechtliche Zuordnung bzw. eine Einschätzung der Wirksamkeit nicht möglich.

Ich habe zum Zweck der weiteren Beurteilung beim Bezirksgericht Dornbirn die Aushebung des Wohnungseigentumsvertrages, eines allfälligen Parifizierungsgutachtens sowie eines Kaufvertrags aus der Zeit der Wohnungseigentumsbegründung, angesucht.

Sollten noch Urkunden bei Gericht vorhanden sein, werde ich überprüfen, ob eine Zuordnung bzw Wirksamkeit der Gemeinschaftsordnung möglich ist.

Sollte dies nicht möglich sein, so müsste überprüft werden, ob eine mündliche oder gar konkludente Vereinbarung der vorliegenden Gemeinschaftsordnung in Frage kommt und evtl anzunehmen ist. Dazu werde ich zu gegebener Zeit jedoch noch nähere und detailliertere Informationen bei Ihnen anfragen.

Sobald mir die Rückmeldung des Bezirksamtes vorliegt, werde ich wieder berichten.

2. **Wiederherstellungspflicht:**

- a) Nach den Schilderungen handelt es sich um einen ernsten Schaden, der gem. § 28 Abs 1 Z 1 iVm § 3 Abs 2 Z 2 MRG örtlich zum Teil an allgemeinen Teilen und zum Teil im Bereich der WE-Objekte (Badezimmer) also einem „nicht-allgemeinen“ Teil entsteht.

Der Begriff der Liegenschaftsverwaltung umfasst bei genauer Betrachtung nicht nur die Verwaltung der allgemeinen Teile, die räumlich von den WE-Objekten getrennt sind, sondern weiters jene Maßnahmen, die innerhalb eines WE-Objekts zu setzen

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

MITGLIEDER DES ANWÄLTlichen TREUHANDBUCHES

Seite 2

sind, wenn sie die Haussubstanz betreffen oder die Behebung eines ernststen Schadens beinhalten.

Zu den von der Eigentümergemeinschaft vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten zählen auch die damit verbundenen vorbereitenden, begleitenden und nachfolgenden Arbeiten, die dazu dienen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (sog. abgeleitete Erhaltungsarbeiten) (5 Ob 92/85; 5 Ob 238/08y; 5 Ob 143/14m; 3 Ob 85/15v; RS0083089). Entscheidend ist der funktionelle und adäquate Zusammenhang mit der eigentlichen Erhaltungsarbeit. Abgeleitete Erhaltungsarbeiten sind zur Durchführung der eigentlichen Erhaltungsarbeit notwendig, ermöglichen oder erleichtern sie oder dienen dazu, nach Abschluss der Erhaltungsarbeit den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Sie stehen als notwendige Folge im direkten Zusammenhang mit der eigentlichen Erhaltungsarbeit, sind selbst aber nicht Teil davon.

Zu den abgeleiteten Erhaltungsmaßnahmen zählt die Rsp bspw., die Schuttabfuhr, die Wiederherstellung von Tapeten, Malerei oder Verfliesung (5 Ob 92/85), die Entfernung und Wiederanbringung eines Wandverbaues, sogar die Wieder- bzw. Neuherstellung eines im Zuge von Erhaltungsarbeiten entfernten Glasverbaues einer Loggia etc.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass die zerstörten oder beeinträchtigten Teile des WE-Objektes (Badezimmereinrichtung) durch die Eigentümergemeinschaft und auf deren Kosten wiederherzustellen ist.

- b) In diesem Zusammenhang stellt sich ergänzend die Frage nach der Qualität, in der die Wiederherstellung zu erfolgen hat. Eine klare Rsp dazu ließ sich nicht finden. *Illedits* (Abgrenzung zwischen gesetzlichen Instandhaltungs- und Wartungspflichten von Wohnungseigentümern und der Eigentümergemeinschaft, wobl 2012, 396 (401)) hat sich zu diesem Thema geäußert und kommt zum Ergebnis, dass für bereicherungsrechtliche Ansprüche bei Erfüllung dieser gesetzlichen Instandhaltungspflichten kein Raum bleibe, sodass der durch Sanierungsmaßnahmen direkt betroffene Wohnungseigentümer keinen „neu für alt – Abschlag“ akzeptieren muss, wenn er auf Kosten der Gemeinschaft eine neue Einrichtung finanziert erhält. Er erwähnt das Beispiel der Erneuerung einer zehn Jahre alten Tapete, die dem Wohnungseigentümer in derselben Qualität wie ursprünglich vorhanden, zu ersetzen ist.

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

MITGLIEDER DES ANWÄLTlichen TREUHANDBUCHES

Seite 3

Zusammengefasst bedeutet dies für die Wiederherstellung der Badezimmereinrichtung, dass jedem Wohnungseigentümer seine Badezimmereinrichtung in einem vergleichbaren Standard, wenn auch mit neuen und (mittlerweile) teureren Materialien, wiederherzustellen ist.

Ich hoffe, dass ich damit die ersten Fragen beantworten konnte. Bzgl. der Gemeinschaftsordnung werde ich noch gesondert auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Markus Hagen

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

MITGLIEDER DES ANWÄLTlichen TREUHANDBUCHES

Seite 4



**allgemein
beeideter und
gerichtlich
zertifizierter
Sachverständiger**

bmstr. günter schneider

EG Bahnhofstraße 26+28, Dornbirn
c/o vplus GmbH
Färbergasse 15
6850 Dornbirn

Datum: 25. Mai 2023
Unser Zeichen: Gü/es
Aktenzahl: **P0453.23**

PROTOKOLL

Objekt: WA Bahnhofstraße 26+28
6850 Dornbirn

Betreff: Kurz/Mittelfristig anstehende Reparaturarbeiten für Bestimmung der Vorgangsweise u. erforderliche Sanierungen (mit Ausnahme der techn. Anlagen)

Auftraggeber: c/o vplus GmbH

Ortstermin: 16. Mai 2023

Anwesende Personen:
Markus Schlachter, vplus GmbH
Bmstr. Günter Schneider, Sachverständiger

Allgemeines:

Das obige Objekt wurde in den 70iger Jahren durch die Firma Invest Bau errichtet und wurde von mir bereits mehrmals besichtigt.

günter schneider, im schlatt 20, a-6973 höchst, tel.: 05578/ 75555, e-mail: office@schneider-sv.at
raiffeisenbank am bodensee, IBAN: AT093743100003814936, BIC: RLVGAT2B431, ATU48347301

bmstr. günter schneider, sv

P0453.23 - Seite 2

LETZTMALIGE BESICHTIGUNGEN:

Letztmalig wurden die Besichtigungen durchgeführt im rückwärtigen KFZ-Abstellbereich, dort wo jetzt sichtbar neue Verblechungen im Bereich der Fensterbrüstungen der angrenzenden Geschäftseinheit gemacht wurden. Offensichtlich sind nun die Abdichtungsmaßnahmen im Bereich dieser Anschlussfuge zwischen Tiefgaragenkonstruktion und der Hauswand abgeschlossen. Es ist auch im Bereich des rückwärtigen Einganges eine neuwertige verzinkte Treppenkonstruktion vorhanden.

Außenbereich/Außenanlage:

TIEFGARAGE:

OBERHALB DER TIEFGARAGE:

Hier sind Stahlbetonrundsäulen eingebaut. Im Bereich der nördl. Säule, der insgesamt 7 Säulen, ist der Asphalt stumpf an die Säule angeschlossen. Im Säulenfußbereich sind deutliche Betonabplatzungen und angerostete Stahlarmerungen sichtbar vorhanden.

Empfohlene Maßnahmen:

Geeignete Betonsanierung inkl. der Sanierung der Stahlarmerung und der Aufbringung eines Nässe-schutztes vor Eindringen von tausalzhaltiger Nässe punktuell empfohlen.

TIEFGARAGENAUFFAHRTSRAMPE:

Hier ist die Trennwand zu den außen darüberliegenden Parkplätzen sichtbar nass. Es sind hier punktuell Durchdringungen von Nässe bei der Anschlussfuge zw. der Oberkante der Decke der angrenzenden Tiefgarage und der darüberliegenden Aufkantung im Beton erkennbar. Im Bereich des Einfahrtseckradius bei der Rampe sind deutliche Abschiebungen der Beschichtung (CO₂-Schutz) vorhanden:

SOCKELZONEN:

Im Bereich der Sockelzonen ist beidseitig, insbesondere jedoch an der nordseitigen Rundung, die Beschichtung vom Beton abgelöst.

TRENNFUGE OB GARAGENTOR:

Diese ist durch eine verzinkte Metallkonstruktion in Form einer Rinne verkleidet. Momentan ist nur im Bereich des rechten Rinnenrandes von innen gesehen eine Nässe am Bodenanschluss der darunterliegenden Verfüllung vorhanden.

Tiefgarageneinstellplatz Nr. 70:

Im Bereich der Außenwandkonstruktion, ausgehend vom Diagonalriss über den horizontalen Riss beim Übergang der beiden Betonteile, sichtbare Nässe Spuren, jedoch keine frische Nässe vorhanden.

Empfohlene Maßnahmen:

Diese Stellen gilt es zu beobachten! Offensichtlich wurden hier Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen.

bmstr. günter schneider, sv

P0453.23 - Seite 3

Trennwand TG-Einstellplatz 89-93 zur TG-Auffahrtsrampe:

Hier ist im Bereich der Anschlussfuge geringfügig Nässe vorhanden u.z. Anschlussfuge zw. Unterzug und der Trennwand bei der TG-Rampe.

Empfohlene kurzfristige Maßnahmen:

Entsimmelung, Reinigung und Neubeschichtung wird empfohlen. Sollten hier verstärkt Wasserspuren wieder entstehen so wäre diese Fuge im Bereich der darüberliegenden Konstruktion abzudichten. In diesem Bereich wäre die lineare Maßnahme der Abdichtung über die Länge der 8 KFZ-Abstellplätze empfohlen (ca. 25 m bis Fuge Garagentor).

FASSADE:

GESCHRAUBTE ETERNITFASSADE:

Auf der Außenhülle ist eine gefärbte Eternitplatte aufgebracht, welche verschraubt ist. Teilweise sind die Platten noch genagelt.

Empfohlene Maßnahmen:

Es wird empfohlen im Bereich der Randstrukturen mit dem Steiger diese Platten zu besichtigen und die Schrauben nachzuziehen (Wartung der Fassade).

Abdichtung linear:

Beginnend beim Verschluss der sichtbar offenen Fugen bis zur linearen Abdichtung des Hochzuges im Bereich des Anschlusses.

Reinigung der Fassade:

Im Zuge der Pflege der Fassadenverschraubungen empfehle ich die Reinigung der Fassade vorzunehmen. Insbesondere wird empfohlen die ganz starken Vermoosungen zu entfernen.

Ersatz der Nägel gegen Schrauben:

Ein Ersatz der Nägel gegen Schrauben wird nur dann empfohlen, wenn die Nägel nicht mehr die geeignete Befestigungsqualität aufweisen (derzeit bis zu 3 cm vorstehende Vernagelungen vorhanden).

Hinweis im Allgemeinen:

Eine Überprüfung nach ÖNORM 1300 erfolgt nicht (Absturzsicherungen). Ich verweise hier auf das Bestandsrecht.

DACH:

BESICHTIGUNG DACHEBENE AUF DEM 10. OG:

Hier ist sichtbar die Dachfolienkonstruktion zwischenzeitlich einmal saniert worden. Das genaue Datum ist noch zu erfragen. Es sind keine massive Zugscheinungen oder ähnliche Faltenwürfe im Bereich der einsehbaren Hochzugkonstruktionen festgestellt worden. Die Hochzüge sind sorgfältig mit Eternit abgedeckt. Im Bereich der darunterliegenden Dachebenen sind die Dächer bereits teilweise sichtbar saniert worden. Im Bereich des Vordaches über dem 6. OG im Südosteck ist das Dach noch nicht saniert. Hier sind deutliche Zugscheinungen im Bereich der Dachränder erkennbar.

bmstr. günter schneider, sv

P0453.23 - Seite 4

Empfohlene Maßnahmen:

Ich empfehle im Zuge der nächstmaligen Wartung jene Dächer bei welchen sich die Folien deutlich ziehen, noch einmal festzuhalten und jeweils je nach Forderung diese Dächer zu sanieren. Dies betrifft auch eine Dachteilfläche über dem 1.OG (stark begrünte Dachfläche).

Jene Dächer welche noch nicht saniert sind und deutliche Zugserscheinungen haben werden mittelfristig zu sanieren sein.

Herstellung von Hinterlüftungen:

Im Bereich der Dachebene 10. OG ist die Hinterlüftung der angrenzenden Fassadenkonstruktion nicht gegeben. Es ist hier dafür zu sorgen das sorgfältige Hinterlüftungsöffnungen vorhanden sind, damit die dahinterliegende Holzverschalung nicht verfault. Auch diese Hinterlüftungen können durch den Spengler bei der nächstmaligen Dachwartung sauber wieder hergestellt werden. Offensichtlich wurde beim aufgenommenen Dachbereich deutlich Kies aufgeschüttet.

Innenhof über 1. OG:

Deutliche Zugserscheinungen im Bereich der Randzonen bei der Folie. Hier heben sich die Platten im Bereich der Randhochzüge teils deutlich an.

Empfohlene Maßnahmen:

Regelmäßige Besichtigung! Sobald sich die Folie aus den Hochzügen auszieht ist eine Sanierung empfohlen (mittelfristig), ebenfalls bei den Dächern über 2.OG und 5. OG.

WOHNUNGEN:

TOP 20 - FAM. MIKIC, 2. OBERGESCHOSS:

Die Wohnung wurde sichtbar neu gestrichen. Besichtigt wurde ein Abriss, welcher übermalt wurde, im Bereich der Übergangskonstruktion der Außenwand zur Innenwand im Küche-Wohnbereiches im Nordosteck. Hier ist an der Außenwand innenseitig eine Leichtbauverkleidung vorhanden, Innenseitig verputzt.

An der gegenüberliegenden Wandecke im Heizkörperbereich ist ebenfalls ein Abriss zwischen Außen- u. Innenwand. Diese Wandstelle ist noch nicht neu beschichtet worden.

Sturzkonstruktion beim 2teiligen Fensterelement im KIZI Westwand:

Hier ist die wandseitige Sturzverkleidung oberhalb des Fensters als Stockrahmenverbreiterung in Leichtbau ausgeführt. Hier haftet der Deckenputz an der Wandfuge.

Schlafzimmer Ost:

Hier ist ebenfalls bei der Wand/Deckenanschlussfuge bei der Stockrahmenaufdoppelung des Fensterelementes die Deckenspachtelung an der Wandfuge bei der Stockrahmenaufdoppelung anhaftend.

Fr. Mikic erklärt, dass vor ca. 2 Wochen ein Mieterwechsel statt gefunden hat (sie ist Neumieterin), deshalb sind teilweise die Wandrisse im Bereich des Wohnzimmers übermalt.

bmstr. günter schneider, sv

P0453.23 - Seite 5

TOP 24 - FAM. STOJIC, 3. OBERSCHOSS:

Dies ist die deckungsgleiche Wohnung über der Top 20. Diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden - derzeit niemand anwesend.

TOP AKS - 3. OBERSCHOSS:

Im 3. OG wurde ein Umbau bei, dem Stiegenhaus gegenüberliegenden Wohneinheiten, zwei Wohnungen durchgeführt. Die Eigentümer vermuten nun hier das eine Kausalität von den Umbauarbeiten zu den festgestellten Fugenabrissen gegeben ist.

Anhand der besichtigten Fugenabriss im Bereich der Wohnung Top 20 kann ich mit Sicherheit ausschließen, dass diese Abrisse aufgrund von Bautätigkeiten beim Stiegenhaus gegenüberliegenden Wohnbereich stammen. Ich gehe hier davon aus, dass aufgrund der unterschiedlichen Austrocknung der Gewerke (Leichtbau zu Massiv) hier offensichtlich Spachtel- oder verputzte Wandteile der Massivkonstruktion an den Fugen zu den Leichtbauteilen anhaften. Solche Abrisse entstehen gewöhnlicherweise in der trockenen Jahreszeit wenn die Konstruktionen der Leichtbauverkleidung am stärksten abschwinden.

KELLERBEREICH:

Hauptwasseranschluss:

Im Bereich des Hauptwasseranschlusses innenseitig ist ein druckfestes Dichtband, welches auch die Abwasserleitungen mit abdichtet, aufgebracht. Im Bereich der nicht verklebten Bereiche ist eine deutlich Blasenbildung bei der Abdichtung vorhanden, welche jedoch zu keinem Nässeintritt in das Gebäude führt.

Empfohlene Maßnahmen:

Diese Stellen regelmäßig beobachten. Im Falle der Undichtheit erneute Abdichtungsmaßnahmen im Bereich der Ränder setzen.

Offensichtlich ist hier im Bereich dieser Wandaussparungen Nässe eingetreten, welche aus Kostengründen nur zu einer funktionstauglichen Abdichtung an der Innenseite geführt hat.

Maßnahmen an der Außenseite:

An der Außenseite sind Maßnahmen angedacht im Zuge der Umgestaltung der Gehsteigkonstruktion durch die Stadt Dornbirn. Ich sehe die Maßnahme der innenseitigen Abdichtung deshalb als optimale kostengünstige Alternative temporäre Maßnahme zur Herstellung einer funktionstauglichen Abdichtung.

Die aussenliegende Abdichtung ist empfohlen im Zuge einer solchen Maßnahme statt einzubauen.

bmstr. günter schneider, sv

P0453.23 - Seite 6

Zusammenfassung:

Zusammengefasst halte ich zu den kurz/mittelfristig erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen fest wie folgt:

Der Dringlichkeit nach empfehle ich:

1. Abdichtung Tiefgaragentrennwand zur Tiefgaragenauffahrtsrampe, linear Sanierung der Schäden im Bereich der darunterliegenden Betonkonstruktion u. der Säulenstrukturen
2. Kurz/Mittelfristige Sanierung der bereits deutlich alternden Dachhaut im Bereich der noch nicht sanierten Dachzonen
3. Kurzfristige Pflege der Fassade mit der Kontrolle der Verschraubung und Nägel, sowie Reinigung der Fassade und Herstellung der Hinterlüftungen, langfristig wird im Bereich der Fassade die faule Lattung auszutauschen sein bzw. eine Umstellung auf Aluminiumhinterlüftungslattung anzudenken, sofern sich das Schadensbild wesentlich erhöht.
4. Mittel/Langfristig wird die Abdichtung im Bereich der Tiefgaragendecke zu erneuern sein.
5. Nicht besichtigte Stellen im Bereich der Anlagen: Bauwerksabdichtung, diese ist nicht einsehbar. Empfohlen ist hier jedoch immer wieder diese Abdichtungen im Zuge einer sowieso zu treffenden Maßnahme im Außenbereich (Herstellung von Außenanlagen) zu kontrollieren und Abdichten.
6. Pflege von Fugen und Anschlüssen im Bereich von Fenster und Bauteilen unterliegen der gewöhnlichen Wartung, werden daher nicht gesondert angeführt.

Zusammenfassung betr. Rissbildungen:

Die Rissbildungen im Bereich der besichtigten Wohnungen haben möglicherweise einen zeitlichen Zusammenhang zur Bauführung der Sanierung der Wohnungen AKS, jedoch keinen technischen kausalen Zusammenhang.

Höchst, am 25. Mai 2023

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

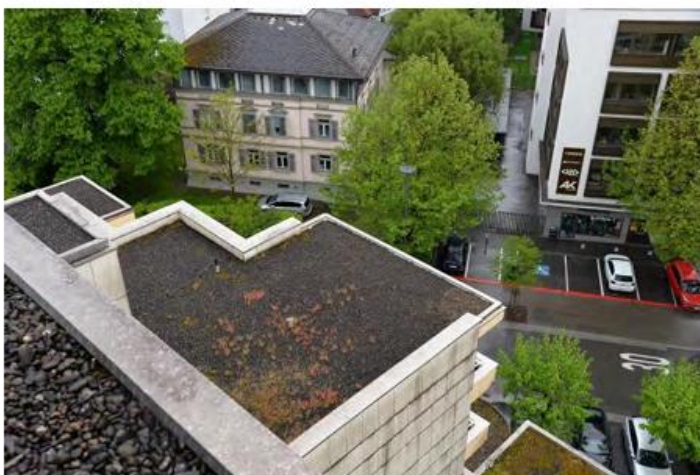


Foto 15



Foto 16



Foto 17

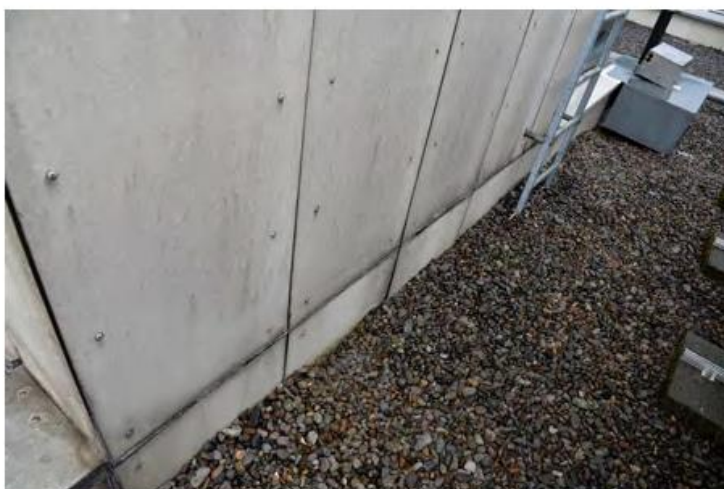


Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31

Herr
Deniz Akcicek
Wieden 92/44
6850 Dornbirn

Dornbirn, im November 24

Protokoll

zur Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

Bahnhofstraße 26, Bahnhofstraße 28
6850 Dornbirn

Wann: Mittwoch 20.11.2024, 17:30 Uhr

Wo: Vienna House Martinspark Dornbirn Martinspark Hotel GmbH
Mozartstr. 2
6850 Dornbirn

Teilnehmer: EG EG Bahnhofstraße 26+28:
6.680 GBA gesamt; 3.456 GBA anwesend (51,74%).

Tagesordnung

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Neuwahl Hausbeirat/Hausausschuss
- 3) Bericht der Rechnungsprüfung
- 4) Kostenaufteilung gem. Gemeinschaftsordnung (Beschlussfassung)
- 5) Betriebskostenabrechnung Vorjahr
- 6) Reparaturrücklage Dotierung und Beschlussfassung
- 7) Sanierungsmaßnahmen, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderungen (Diskussion und Beschlussfassung)
- 8) Errichtung Gittertüren samt Sprechanlagen bei Hausdurchgang, gem. Beschlussfassung 03.12.2018
- 9) Nutzung Allgemeinteile /Bauliche Veränderungen (Beschlussfassung)
- 10) Müllplatz /Müllkonzept
- 11) Ergänzungsthemen
- 12) Allfälliges

Zu Punkt 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Markus Schlachter der **vplus GmbH** begrüßt alle anwesenden Miteigentümer, und stellt sich als zuständigen Betreuer für die Wohnanlage Bahnhofstraße 26, Bahnhofstraße 28 vor. Herr Markus Schlachter steht den Miteigentümern als direkte Ansprechperson zur Verfügung.

Neben den **Hausverwaltungstätigkeiten**, steht Ihnen die vplus GmbH sehr gerne auch bei folgenden Themen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung: **Verkauf, Vermietung und Mietverwaltung**

Kontakt

Herr Markus Schlachter

Tel 05572 / 28220-57

Mail markus.schlachter@vplus.at

Anwesend sind 51,74 % der Miteigentumsanteile. Es wird festgehalten, dass die Versammlung somit beschlussfähig ist.

Eine entsprechende Unterschriftenliste liegt bei der Hausverwaltung zur Einsicht auf. Die Hausverwaltung weist zudem darauf hin, dass bei gemeinschaftlichem Eigentum (Ehegatten oder Lebensgemeinschaften) zur Ausübung des Stimmrechtes beide Partner anwesend sein müssen, oder für den nicht anwesenden Partner eine Vollmacht vorzulegen ist.

Hinweis zur Beschlussfähigkeit:

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I/2021/222) gelten seit 01.07.2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende Bestimmungen: Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Eigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§24 ABS 4 Satz 1 und 2 WEG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. Vor diesem Hintergrund laden wir herzlich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung zu beteiligen.

Zu Punkt 2: Wahl des Hausbeirates/Hausausschuss

Der Hausbeirat/Hausausschuss wurde auf der letzten Sitzung grundsätzlich bis 2025 gewählt. Durch personelle Veränderung ist eine Neuwahl des Beirates notwendig. Mitglieder eines Hausbeirates/Hausausschusses haben nicht mehr Pflichten oder Rechte als jeder andere Miteigentümer. Ein Hausbeirat übernimmt eine vermittelnde Rolle zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Hausverwaltung, damit allfällige Entscheidungswege verkürzt werden können.

Herr Dr. Feuerstein scheidet auf eigenen Wunsch hin aus dem Beirat aus. Herr Dr. Andreas Eggler, Herr Mag. Daniel Spiegel und Herr Furkan Lök bleiben wie bereits erwähnt bis zur nächsten ordentlichen Sitzung in

Enthaltung 0 / 6.680 d.s. 0,00 %
nicht anwesend 3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

Zu Punkt 5: Betriebskostenabrechnung 2023

Seitens der Hausverwaltung wurde die **Betriebskostenabrechnung** für das Jahr 2023 erstellt und versendet. Untenstehend eine Übersicht:

Betriebskosten netto	2023	
Allgemeine Betriebskosten	€ 102.938,03	
Lift	€ 7.050,60	
Heizkosten	€ 37.462,73	
Wasserkosten	€ 20.576,34	
Warmwasseraufbereitung	€ 13.639,07	
Gesamtbetriebskosten netto ohne USt.	€ 181.666,77	

Dies ergibt im Jahr 2023 durchschnittliche Betriebskosten pro Grundbuchsanteil und Monat exklusive Rücklage von netto € 2,27.

Die Gesamtabrechnung 2023 hat gegenüber der Vorschreibung ein Guthaben ergeben.

Der Kontostand des Betriebskostenkontos beträgt per 20.11.2024 € 15.492,15.

In der Kostenvorausschau für 2025 hat sich eine Differenz zwischen erwarteten Aufwendungen und den derzeitigen Vorschreibungen ergeben. Die Vorschreibungen müssen daher ab Jänner 2025 um rund € 15,00 pro Top (Durchschnittsrechnung) angehoben werden.

Im Zuge der Diskussion wird auch das Thema Wasserzähler besprochen. Auf Grund der ungleichen Nutzungen (Gewerbe/Wohnungen) erscheint die Kostenaufteilung ungerecht. Mögliche Maßnahmen sollen mit dem Hausbeirat besprochen werden.

Zu Punkt 6: Reparaturrücklage Dotierung und Beschlussfassung

Laut derzeit aktuellem Wohnungseigentumsgesetz (inkl. Novelle 2022) ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, eine Rücklage (in Höhe von derzeit € 1,06 / m² / Monat) als Ansparung für zukünftige Reparaturen am Haus zu bilden. Diese Ansparung erfolgt auf zwei separat dafür vorgesehenen Konten. Die Reparaturrücklagen werden derzeit folgendermaßen angespart:

Im Jahr 2024 beträgt die Dotierung (Häuser) € 60.080,40. Dies entspr. ~€ 0,96 /m²/Mo.

Im Jahr 2024 beträgt die Dotierung (Tiefgarage) € 4.242,12. Dies entspr. ~€ 0,07 /m²/Mo.

Die Gesamtdotierung entspr. € 64.322,52 und somit ~€ 1,03 /m²/Mo.
(Berechnungsbasis = Wohnnutzfläche: 5.195,01 m²)

Der Kontostand der Reparaturrücklage (Häuser) beträgt € 242.407,85 per 20.11.2024.
Der Kontostand der Reparaturrücklage (Garage) beträgt € 9.645,58 per 20.11.2024.

Um die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, ist eine Gesamtdotierung in Höhe von € 66.080,53 bzw. € 1,06 / m² / Mo erforderlich. Die Hausverwaltung wird die Dotierung ab dem 01.01.2025 auf diesen Wert anpassen.

<i>dafür</i>	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
<i>dagegen</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>Enthaltung</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>nicht anwesend</i>	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

Zu Punkt 7: Sanierungsmaßnahmen, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderungen (Diskussion und Beschlussfassung)

+ Dächer

Durch die Firma Rusch, Lauterach wurde festgestellt, dass die Lebensdauer von drei Dächern erreicht ist und diese dringend erneuert werden müssen. Dies auch deshalb, da die Dächer immer wieder undicht werden und regelmäßig „geflickt“ werden müssen. In den betroffenen Wohnungen darunter entstehen dadurch regelmäßig Schäden. Bei den Dächern handelt es sich um allgemeine Dächer (Flachdach über 4. OG Haus 26, Flachdach über 10. OG Haus 28 und Flachdach über 11. OG Haus 28). Die Kosten gemäß Angebot der Firma Rusch vom 02.05.2024 betragen € 346.166,34 netto. Die Dachflächen würden dabei komplett erneuert und die Wärmedämmung von derzeit rund 10cm Stärke auf rund 18cm Stärke erhöht (thermische Sanierung). Durch diese Maßnahme wäre die Inanspruchnahme einer Landesförderung möglich. Mögliche Kredit Objektförderung liegt bei derzeit rund € 78.000,00. Ein Einmalzuschuss wäre in Höhe von 40% der Kreditsumme möglich (rund € 31.000,00). Die Angaben beziehen sich auf die Förderrichtlinien für 2024. Ab 2025 gelten neue Richtlinien, wodurch sich die Förderbedingungen und Förderhöhen ändern können. Die Kosten für die De- und Wiedermontage der Solaranlagen sind in diesem Preis noch nicht berücksichtigt.

Auf Grund der Dringlichkeit beschließen die Anwesenden die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen. Es sollen entsprechende Gegenangebote eingeholt werden. Die tatsächliche Vergabe und Ausführung wird in weiterer Folge mit dem Hausbeirat abgestimmt und durch den Hausbeirat freigegeben.

<i>dafür</i>	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
<i>dagegen</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>Enthaltung</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>nicht anwesend</i>	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

+ Plattenfassade

Durch mehrere Firmen wurde festgestellt, dass sich im gesamten Bereich der Fassade Schrauben/Nieten lösen oder bereits fehlen. Dadurch besteht Absturzgefahr der Eternitplatten. Eine Sanierung oder Erneuerung der Fassade ist daher zwingend erforderlich.

Durch die Firma Rusch, Schwarzach wurde ein Angebot für die Erneuerung der Fassade erstellt. Dabei kann mit folgenden Kosten gerechnet werden.

V1) Erneuerung mit rund 10cm Dämmstärke (wie Bestand): € 1.070.722,52 netto

V2) Erneuerung mit rund 16cm Dämmstärke: € 1.283.770,95 netto

V3) Erneuerung mit rund 20cm Dämmstärke: € 1.321.549,99 netto

Für Variante 1 wäre keine Förderung möglich. Ebenso entspricht die Ausführung mit 10cm Dämmung nicht den aktuellen Vorgaben der Bautechnikverordnung. Für die Varianten 2+3 wäre eine Landesförderung möglich. Eine Kredit Objektförderung für Variante 3 liegt bei derzeit rund € 492.800,00. Ein Einmalzuschuss wäre in Höhe von 40% der Kreditsumme möglich (rund € 197.120,00). Die Angaben beziehen sich auf die Förderrichtlinien für 2024. Ab 2025 gelten neue Richtlinien, wodurch sich die Förderbedingungen und Förderhöhen ändern können.

Durch den Hausbeirat wurde in der letzten Sitzung nochmal eine mögliche Sanierung (lose Schrauben wieder befestigen, fehlende Schrauben ersetzen) ins Spiel gebracht. Diese Variante muss durch die Hausverwaltung nochmals geklärt werden, da bereits mehrere Firmen eine Sanierung (aus Haftungsgründen) abgelehnt haben. Bei einer reinen Sanierung der Fassade, wäre aus Sicht der Hausverwaltung jedenfalls auch über eine gleichzeitige Reinigung der Fassade nachzudenken.

Bei allen Varianten würden Gerüstkosten in Höhe von rund € 200.000,00 netto dazu kommen.

Die Anwesenden beschließen eine Abklärung der Sanierungsvariante inkl. Reinigung. Es sollen entsprechende Angebote eingeholt werden. Die Ergebnisse werden mit dem Hausbeirat besprochen. Eine allfällige Beschlussfassung zur Vergabe erfolgt über einen Umlaufbeschluss oder eine außerordentliche Versammlung.

dafür	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
dagegen	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
Enthaltung	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
nicht anwesend	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

+ Gerüstarbeiten

Siehe Punkt oben. Sinngemäß werden die Gerüstkosten entsprechend der gewählten Variante nochmal erhoben und in die oben genannte Beschlussfassung inkludiert. Derzeit liegen die geschätzten Kosten bei rund € 200.000,00 netto.

+ Honorare Dächer/Fassaden/Gerüst

Siehe Punkt oben. Sinngemäß werden die Honorare entsprechend der gewählten Variante nochmal erhoben und in die oben genannte Beschlussfassung inkludiert. Derzeit liegen die geschätzten Kosten bei rund € 160.000,00 netto.

+ Steigschacht III

In der letzten Versammlung wurde durch die Hausverwaltung eine Kostenschätzung der Firma Rhomberg Bau GmbH präsentiert. Dieses Angebot enthielt den Austausch der defekten Rohrleitungen und die Wiederinstandsetzung der Nassräume in den einzelnen Etagen.

Durch wiederholte Begutachtung und Variantenstudie ist es der Hausverwaltung nun gelungen, eine weitere Möglichkeit der Sanierung zu finden. Durch eine sogenannte Inliner-Sanierung müssen die beschädigten Leitungen nicht ausgetauscht werden, wodurch auch die angrenzenden Nassräume nicht beschädigt werden. Daraus ergibt sich naturgemäß eine sehr große Kosteneinsparung. Durch die Firma Alpe Kanal-Service GmbH aus Thaur wurden die Gegebenheiten vor Ort geprüft und ein Angebot in Höhe von € 63.261,00 netto gelegt. Durch eine schlechte Zugänglichkeit konnten nicht alle Leitungen begutachtet werden. Wir gehen aber davon aus, dass bei Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand max. mit € 70.000,00 netto zu rechnen sein wird.

Auf Grund der Dringlichkeit beschließen die Anwesenden die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen. Es werden keine weiteren Gegenangebote eingeholt. Die tatsächliche Vergabe und Ausführung wird in weiterer Folge mit dem Hausbeirat abgestimmt und durch den Hausbeirat freigegeben.

<i>dafür</i>	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
<i>dagegen</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>Enthaltung</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>nicht anwesend</i>	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

+ Betonteile / Tiefgarage

Durch den Sachverständigen Günter Schneider wurden einige Mängel an den Betonteilen und an der Tiefgarage festgestellt. Daher wurde durch die Firma Rhomberg Bau GmbH ein Angebot zur Sanierung der Betonteile und der Tiefgarage gelegt. Das Angebot beinhaltet folgende Arbeiten: partielle Sanierung Betontreppen, neue Befestigung der Standsäule des Schlüsselschalters bei der Tiefgarage, partielle Sanierung der nördlichen Betonpfeiler, Abdichtung der Tiefgaragendecke, Wiederherstellung Garagenabfahrt Seitenwand, Garagenwand innen im Bereich der Garagenabfahrt.

Das Angebot der Firma Rhomberg Bau GmbH beläuft sich auf € 33.253,32 netto.

Auf Grund der Dringlichkeit beschließen die Anwesenden die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen. Es werden keine weiteren Gegenangebote eingeholt. Die tatsächliche Vergabe und Ausführung wird in weiterer Folge mit dem Hausbeirat abgestimmt und durch den Hausbeirat freigegeben.

<i>dafür</i>	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
<i>dagegen</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>Enthaltung</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>nicht anwesend</i>	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

+ Regenwasserkanal

Straßenseitig im Bereich von Geschäftsraum 3 kommt es zu Setzungen im Asphaltbereich. Der Grund hierbei ist, dass der Regenwasserkanal abgesichert und gebrochen ist. Es wird nun vermutet, dass es dadurch zu Ausschwemmungen im Frostkoffer kommt. Aus diesem Grund wird die Sanierung/Erneuerung des Regenwasserkanal in diesem Bereich dringend empfohlen. Durch die Firma Rhomberg Bau GmbH wurde ein Angebot zur Erneuerung des Kanals inkl. Asphaltierungsarbeiten in Höhe von € 6.416,56 netto gelegt. Auf Grund der Dringlichkeit beschließen die Anwesenden die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen. Es sollen entsprechende Gegenangebote eingeholt werden. Die tatsächliche Vergabe und Ausführung wird in weiterer Folge mit dem Hausbeirat abgestimmt und durch den Hausbeirat freigegeben.

dafür	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
dagegen	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
Enthaltung	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
nicht anwesend	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

+ Aufzug Haus 28

Bei einer Überprüfung durch die Firma Schindler Aufzüge wurden Mängel an der Aufzugsanlage in Haus 28 festgestellt. Das Angebot beläuft sich auf € 21.969,12 netto. Die sehr dringlichen Arbeiten belaufen sich auf € 14.381,24 netto (zB. Tragriementausch, Erneuerung Lüfter am Frequenzumrichter).

Auf Grund der Dringlichkeit beschließen die Anwesenden die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen. Es werden keine weiteren Gegenangebote eingeholt. Die tatsächliche Vergabe und Ausführung wird in weiterer Folge mit dem Hausbeirat abgestimmt und durch den Hausbeirat freigegeben.

dafür	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
dagegen	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
Enthaltung	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
nicht anwesend	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

+ Sanitäranlagen

Durch die Firma Berchtold, Dornbirn wurde eine Kostenschätzung zum nachträglichen Einbau von Hauptabsperrhahnen im Technikraum/Heizraum gemacht. Die Kosten belaufen sich laut Schätzung auf rund € 8.000,00 netto.

Auf Grund dessen, dass keine Dringlichkeit besteht, beschließen die Anwesenden die Arbeiten derzeit nicht ausführen zu lassen.

dafür	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
dagegen	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
Enthaltung	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
nicht anwesend	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

+ Sanierungshonorar laut Verwaltungsvertrag

Gemäß Verwaltungsvertrag unter Punkt V1ba gebührt der Verwaltung ein Honorar für die Betreuung und Abwicklung von Großreparaturen, Sanierungen sowie Verbesserungsmaßnahmen. Ab einer jährlich kumulierten Nettoauftragssumme von € 4.000,00 netto gebührt ein Honorar in Höhe von 3,5% zzgl. USt. Die Anwesenden nehmen diese Information zur Kenntnis.

+ Summe Sanierungsmaßnahmen / Finanzierung

Die heute beschlossenen Maßnahmen belaufen sich auf:

Dächer:	€ 346.166,34 netto
Steigschacht III:	€ 63.261,00 netto
Betonteile / Tiefgarage:	€ 33.253,32 netto
Regenwasserkanal:	€ 6.416,56 netto
Aufzug Haus 28:	€ 14.381,24 netto

Summe Sanierungsmaßnahmen gemäß Beschlussfassungen:

€ 463.478,46 netto

Sanierungshonorar vplus GmbH 3,5% € 16.081,75 netto

Summe Erstmaßnahmen: € 479.560,21 netto

Summe Erstmaßnahmen: € 575.472,25 brutto

Abzüglich Rücklagenstand: € 252.053,43 brutto –

Finanzierungsbedarf: € 323.418,82 brutto

Dies entspricht einem Finanzierungsbedarf von rund € 60,00 brutto pro m²-Nutzfläche.

Beispiel: 70m² Wohnnutzfläche = € 4.200,00 brutto.

Berechnungsbasis: 5.528,51m² Nutzfläche inkl. Garagenplätze.

Dieser Bedarf kann über eine Sondervorschreibung an alle Eigentümer erfolgen, oder über eine Kreditfinanzierung über eine Bank. Nach Rücksprache mit der Dornbirner Sparkasse werden diese Kredite für Eigentümergemeinschaft nur solidarisch haftend vergeben. Es muss sich somit zwar nicht jeder Miteigentümer am Kredit beteiligen, es haften aber alle Miteigentümer solidarisch gegenüber der Bank.

Nach kurzer Diskussion beschließen die Anwesend, den Finanzierungsbedarf in Höhe von rund € 325.000,00 brutto als einmalige Sondervorschreibung bereit zu stellen.

Die Hausverwaltung wird dies mit dem Hausbeirat abstimmen und die Sondervorschreibungen im 1. Quartal 2025 versenden und fällig stellen.

dafür	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
dagegen	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
Enthaltung	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
nicht anwesend	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

Die Hausverwaltung weist bereits jetzt darauf hin, dass für die Sanierung der Fassade eine weitere Finanzierung notwendig sein wird. Finanzierungsbedarf je nach Variante rund € 1.500.00,00 brutto. Dies entspricht rund € 270,00 pro m²-Nutzfläche.

Beispiel: 70m² Wohnnutzfläche = € 18.900,00 brutto.

Zu Punkt 8: Errichtung Gittertüren samt Sprechanlagen bei Hausdurchgang, gem. Beschlussfassung 03.12.2018

Dieses Thema wurde bereits in der Versammlung von 2023 besprochen. Siehe Auszug unten:

Kosten gem. Angeboten

<i>Benzer Schlosserei (17.04.2019)</i>	
<i>2 Stk Tore</i>	<i>€ 8.560,00 netto</i>
<i>Elektro Graf (21.08.2018)</i>	
<i>Neue Sprechanlage bei neuem Tor</i>	<i>€ 6.605,32 netto</i>
<i>Elektro Graf (24.08.2022)</i>	
<i>Neue Sprechanlage bei Haus 26</i>	<i>€ 2.179,71 netto</i>

Die Gesamtkosten liegen bei € 17.345,03 netto gemäß angeführten Angeboten. Es wird auf das Alter der Angebote und auf relativ hohe Indexanpassungen hingewiesen...

Auszug Beschlussfassung ETV 03.12.2018 (Woge)

... Errichtung Gitter samt Sprechanlage bei Hausdurchgang:

Es war schon länger im Gespräch, dass der Durchgang in den Abendstunden abgeschlossen wird, damit zumindest abends verhindert wird, dass hausfremde Personen dort Zutritt haben. Die Sprechanlage wird auf ein Tor zusammengefasst, um Kosten zu sparen. Die Türen halten mit einem Elektromagneten, der zu einer bestimmten Uhrzeit stromlos wird und die Tore automatisch schließt. Am Morgen öffnet jemand das Tor und es bleibt ganztägig offen. Kosen hierfür netto ca. € 15.000,00. 66,54% der Eigentümer stimmen der Errichtung zu. 1,35% stimmen dagegen. Es werden noch weitere Möglichkeiten, wie bessere Beleuchtung, Security, Kameras oder Kameraattrappen besprochen, was jedoch generell keinen allgemeinen Zuspruch findet und teilweise auch nicht durchführbar ist. ...

Die Anwesenden beschließen nach kurzer Diskussion die Umsetzung im Sinne der Sicherheit. Die Hausverwaltung wird die Angebot prüfen und aktualisieren lassen. Die tatsächliche Vergabe und Ausführung wird in weiterer Folge mit dem Hausbeirat abgestimmt und durch den Hausbeirat freigegeben.

<i>dafür</i>	<i>3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %</i>
<i>dagegen</i>	<i>0 / 6.680 d.s. 0,00 %</i>
<i>Enthaltung</i>	<i>0 / 6.680 d.s. 0,00 %</i>
<i>nicht anwesend</i>	<i>3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %</i>

Zu Punkt 9: Nutzung Allgemeinteile / Bauliche Veränderungen

Bei verschiedenen Rundgängen wurden durch die Hausverwaltung etliche Veränderungen an der Gebäudehülle und an den Außenanlagen (zB. Werbeanlage, Einbau von Lüftungen, Umbau von Türen und Verglasungen...), oder nicht genehmigte Nutzungen von Allgemeinflächen (zB. Verabreichungsplätze im Freien, Raucherbereiche...) festgestellt. Gemäß Wohnungseigentumsgesetz ist es keinem Miteigentümer oder Mieter erlaubt, die äußere Erscheinung der Liegenschaft zu verändern oder allgemeine Teile der Liegenschaft ausschließlich für sich zu nutzen. Dieses Thema wurde mehrfach mit dem Hausbeirat vorbesprochen und dabei folgende Vorgangsweise vorgeschlagen.

Die Hausverwaltung soll die betroffenen Miteigentümer schriftlich auf die Missstände hinweisen und mit einer angemessenen Frist die Beseitigung einfordern. Da solche Maßnahmen nicht in der Verwaltungspauschale beinhaltet sind, muss die Hausverwaltung den entstehenden Stundenaufwand (Begehungen vor Ort, Feststellung der Missstände, Schreiben an die Verursacher usw.) separat verrechnen. Diese Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft. Durch die Hausverwaltung wird der Aufwand mit max. 15 Stunden á € 93,00 netto gedeckelt.

Sollte diese Vorgangsweise nicht zum gewünschten Erfolg führen, wird im Namen der Eigentümergemeinschaft ein Rechtsanwalt mit der Einforderung beauftragt. Die Kosten für das Einschreiten des Rechtsanwaltes werden den Verursachern direkt vorgeschrieben. Ebenso sollen bei weiteren Maßnahmen die Kosten der Hausverwaltung an die Verursacher direkt verrechnet werden.

Die Anwesenden sind mit dieser Vorgangsweise einverstanden und beschließen die beschriebenen Maßnahmen.

<i>dafür</i>	3.456 / 6.680 d.s. 51,74 %
<i>dagegen</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>Enthaltung</i>	0 / 6.680 d.s. 0,00 %
<i>nicht anwesend</i>	3.224 / 6.680 d.s. 48,26 %

Zu Punkt 10: Müllplatz / Müllkonzept

Im vergangenen Sommer wurde die Hausverwaltung öfters durch das Wifi kontaktiert. Dabei wurden starke Geruchsbelästigungen bemängelt. Nach mehreren Kontrollen durch die Hausverwaltung wird vermutet, dass die Geruchsbelästigungen durch Container, welche den Gewerbeflächen zuzuordnen sind, ausgehen. Es wird daher vereinbart, dass die Gewerbetreibenden ihre Abfälle bis zum Tag vor der Abholung innerhalb der Geschäftsflächen lagern müssen (Abfallkonzept gem. Gewerbebescheid). Für die privaten Abfälle stehen weiterhin die Biotonnen und Papiercontainer zur Verfügung. Zusätzlich werden Rest- und Kunststoffabfälle über die schwarzen bzw. gelben Säcke gesammelt und frühestens am Tag vor der Abholung bereitgestellt. Die Anwesenden sind mit dieser Vorgangsweise mehrheitlich einverstanden. Die Hausverwaltung bitte, diese Information auch an allfällige Mieter weiter zu geben.

Zu Punkt 11: Ergänzungsthemen

Die Hausverwaltung teilt mit, dass es sich bei diesem Formular um einen Standard bei der Firma vplus GmbH handelt, mit dem den Eigentümern die Möglichkeit gegeben wird, etwaige Themen, die auf der Eigentümerversammlung besprochen werden sollen, mitzuteilen.

Im Vorhinein wurden der Hausverwaltung keine Themen zugesandt.

Zu Punkt 12: Allfälliges

+ Umbau Geschäftsraum 3 – 1.OG

Herr Furkan Lök als Eigentümer des Geschäftsraums 3 plant einen Umbau. Hierzu ist die Zustimmung der restlichen Miteigentümer erforderlich. Herr Lök präsentiert daher gemeinsam mit einem Vertreter der Firma Intemann das Konzept und bittet die Anwesenden um Zustimmung. Herr Lök wird sich nun in weiterer Folge um die notwendigen Unterschriften der Miteigentümer kümmern.

Anmerkung: Die Präsentation wurde vorgezogen und vor Tagesordnungspunkt 2 abgehalten.

+ Parkplatzplanung straßenseitig

Herr Dr. Eggler informiert über die laufenden Abstimmungen mit der Stadt Dornbirn. Weitere Informationen werden nach Erhalt gerne weiter gegeben.

+ Versand von Dokumenten per E-Mail

Alle Unterlagen bezüglich der Hausverwaltung, also Einladungen zu Eigentümerversammlungen, Protokolle zu Eigentümerversammlungen, Umlaufbeschlüsse und deren Ergebnisse, Betriebskostenabrechnungen und Betriebskostenvorschauen können per E-Mail zugestellt werden, wenn dies gewünscht wird.

Jeder Eigentümer, der dies wünscht, kann uns seine E-Mail-Adresse bekannt geben. Er stimmt mit seiner Unterschrift auch zu, dass er uns die jeweils aktuelle E-Mail-Adresse mitteilt, sobald sich diese ändert.

Nach Beantwortung aller offenen Fragen bedankt sich Herr Markus Schlachter. Die Hausverwaltung steht selbstverständlich auch während des Jahres für Anregungen, Beschwerden und Wünsche zur Verfügung.

Die Sitzung wird um 21:05 Uhr geschlossen.

Dornbirn, am Mittwoch 20.11.2024, 17:30 Uhr

Ihr vplus-Team!
Markus Schlachter