



**Anita
Rhomberg**

Immobilien- und Vermögenstreuhänderin
gerichtl. zert. Sachverständige für Immobilien
Grund- und Gebäudeschätzungen

Beilagenverzeichnis zu 44 E 2001/24i

Beilagenverzeichnis

1	Beilage	3
1.1	Grundbuchauszug vom 14.02.2025	3
2	Beilage	5
2.1	Beschluss Msch vom 09.03.1995.....	5
2.2	Gutachten Ing. Helmut Kaiser vom 07.05.1994	7
2.3	Grundrisse KG, EG, OG, Schnitt, Lageplan aus Gutachten.....	16
3	Beilage	21
3.1	Baubewilligung Zl. vom 20.10.1993	21
3.2	Baubeschreibung aus dem Bauakt	25
3.3	Benützungsbewilligung vom 18.12.1996, Top 5.....	28
3.4	baubehördlich bewilligte Pläne	29
4	Beilage	31
4.1	Betriebskostenabrechnung 2023.....	31
4.2	Dauerrechnung Top 5, AAP zu Top 5	40
4.3	Protokolle Eigentümerversammlung 2023, 2022	43
5	Beilage	56
5.1	Energieausweis mit Anhang	56
6	Beilage	90
6.1	Leitungsplan Strom	90
6.2	Leitungsplan Wasser	91
6.3	Lageplan Kanal	92
6.4	Leitungsplan Erdgas mit Legende	93
7	Beilage	95
7.1	Lageplan.....	95
7.2	Flächenwidmung	96
7.3	Luftbild Vorarlberg Atlas	97
7.4	Besonnung	98
8	Beilage	99
8.1	Auszug Stadtplan	99
9	Beilage	100
9.1	Fotodokumentation.....	100

1 Beilage

1.1 Grundbuchauszug vom 14.02.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92116 Nofels EINLAGEZAHL 554
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 16 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5695/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1231/5	GST-Fläche	1286	
	Bauf.(10)	373	
	Gärten(10)	913	St.-Johannes-Gasse 1b
			St.-Johannes-Gasse 1a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

16 ANTEIL: 206/1210

Gerhard Keßler

GEB: 1968-08-05 ADR: St.-Johannes-Gasse 1b/5, Feldkirch 6800

a 8028/1995 Wohnungseigentum an W 5

b 11044/1996 Kaufvertrag 1996-09-17 Eigentumsrecht

e 2738/2009 gerichtl Vergleich 2006-11-23 Eigentumsrecht

f 2738/2009 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

23 auf Anteil B-LNR 16

a 7706/2001 Pfandurkunde 2001-08-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag 1.560.000,--

für Sparkasse der Stadt Feldkirch

30 auf Anteil B-LNR 16

a 7762/2011 Pfandurkunde 2011-08-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 88.000,--

für Sparkasse der Stadt Feldkirch (FN 64331 f)

b gelöscht

36 auf Anteil B-LNR 16

a 249/2019 Rückstandsausweis 2019-01-03

PFANDRECHT

vollstreckbar EUR 31.696,61

Antragskosten EUR 1.390,60 für

Republik Österreich (Finanzamt Feldkirch)

(28 E 77/19y)

37 auf Anteil B-LNR 16

a 9884/2019 Urkunde 2019-12-13

PFANDRECHT

vollstreckbar EUR 26.796,64

Kosten EUR 1.240,20 für

- Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch (28 E 3424/19d)
- 38 auf Anteil B-LNR 16
a 9128/2020 Urkunde 2020-11-27
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 16.416,29
Kosten EUR 902,60 für
Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur,
diese vertreten durch Finanzamt Feldkirch
(28 E 2608/20f)
- 39 auf Anteil B-LNR 16
a 8529/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 420/22h)
- 40 auf Anteil B-LNR 16
a 3450/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 156/23g)
- 41 auf Anteil B-LNR 16
a 4563/2023 Urkunde 2023-07-19
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 20.778,03
Kosten EUR 990,-- für
Republik Österreich, Finanzamt Österreich (44 E 1253/23p)
- 43 auf Anteil B-LNR 16
a 297/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 653/23g)
- 44 auf Anteil B-LNR 16
a 2300/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 290/24a)
- 45 auf Anteil B-LNR 16
a 4990/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 19.617,89
(Titelforderung)
EUR 798,20 (Kosten des Exekutionsantrages)
sowie allfällig weitere anfallende Exekutionskosten
für Republik Österreich, Finanzamt Feldkirch
(44 E 2001/24 i)
- 46 auf Anteil B-LNR 16
a 5695/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 585/24v)

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

2 Beilage

2.1 Beschluss Msch vom 09.03.1995

Dieser Beschluss ist rechtskräftig seit
 Ersttagenichtfeld durch,
 Abt. I, am 9. 3. 1995

Mag. Kornelia Platz
 Für die Leitung der Amtshilfe
 der Leiter der Geschäftsleitung

B e s c h l u s s

18 Msch 25/55t
 8028/95

In der Rechtssache der Antragstellerin Firma Ammann Wohnbaugesellschaft m.b.H.
 in 6710 Nenzing, vertreten durch RA Dr. Johann Meier, Rechtsanwalt in Bludenz,
 wird für die Wohnanlage auf den Gst Nr 1231/5 und .140 in EZ 554 GB 92116
 Nofels zum Zwecke der Ermittlung der Miteigentumsanteile im Sinne des § 3 WEG
 1975, BGBl. 417/1995 i. d. g. F. der Nutzwert für die nachfolgend beschriebenen
 Wohnungseigentumseinheiten wie folgt

f e s t g e s e t z t :

Top 1, Wohnung Erdgeschoß:

Vorraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, WC ohne Fenster,
 Bad ohne Fenster, Abstellraum, Wohnküche, Terrasse überdacht,
 Garten, Kellerabteil mit Fenster, Pkw-Unterstellplatz 83

Top 2, Wohnung Erdgeschoß:

Vorraum, Abstellraum, Bad-WC ohne Fenster, Schlaf.-Wohnraum,
 Küche-Essraum, Terrasse überdacht, Garten, Kellerabteil ohne
 Fenster, Pkw-Unterstellplatz 52

Top 3, Wohnung Obergeschoß:

Vorraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, WC, Bad, Abstellraum,
 Wohnzimmer-Küche, Balkon, Kellerabteil ohne Fenster, Pkw-Unter-
 stellplatz 81

Top 4, Wohnung Obergeschoß:

Vorraum, Abstellraum, Bad-WC ohne Fenster, Schlafrum-Wohnraum-
 Küche, Balkon, Kellerabteil ohne Fenster, Pkw-Unterstellplatz 48

Top 5, Wohnung Erdgeschoß:

Vorraum, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer 1, Schlaf-
 zimmer 2, WC ohne Fenster, Wohnzimmer-Küche, Terrasse überdacht,
 Garten, Kellerabteil gem. mit Fenster, Pkw-Unterstellplatz 103



Top 6, Wohnung Erdgeschoß:

Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Schlafzimmer, Küche-Esszimmer,
Terrasse überdacht, Kellerabteil, Garten, Pkw-Unterstellplatz

73

Top 7, Wohnung Obergeschoß:

Vorraum, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2,
WC ohne Fenster, Bad ohne Fenster, Wohnzimmer-Küche, Balkon, Keller-
abteil gem. mit Fenster, Pkw-Unterstellplatz

97

Top 8, Wohnung Obergeschoß:

Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Schlafzimmer, Wohnraum-Küche,
Balkon, Kellerabteil ohne Fenster, Pkw-Abstellplatz

68

Gesamtnutzwert

605

====

B e g r ü n d u n g

Die Antragsberechtigte der Antragstellerin im Sinne des § 4 Abs. 1 WEG 1975 i.
d. g. F. ist gegeben.

Die Nutzwerte sind im Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing.
Helmut Kaiser vom 07.05.1994 aufgrund der Baueingabepläne, der Baubeschreibung
und des Bescheides des Bürgermeisters der Stadt Feldkirch vom 20.10.1993, Zahl
430/6043-0811 aus den Nutzflächen der einzelnen Wohnungen und sonstigen
Räumlichkeiten berechnet worden.

Das Gutachten ist widerspruchsfrei und schlüssig.

Die sich aus den festgesetzten Nutzwerten ergebenden Mindestanteile entsprechen
im Sinne des § 3 Abs. 1 WEG 1975 i. d. g. F. dem Verhältnis der Nutzwerte
dieser ins Wohnungseigentum zu übertragenden Einheiten zur Summe der Nutzwerte
aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft.

Die Nutzwerte waren daher antragsgemäß festzusetzen.

Bezirksgericht Feldkirch
Abt. 6

, Feldkirch, am 8.3.1995
Mag. Kornelia Ratz
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung

2.2 Gutachten Ing. Helmut Kaiser vom 07.05.1994

ING. HELMUT KAISER
BAUMEISTER u. ZIMMERMEISTER-ALLGEMEIN BEEIDETER GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER FÜR HOCHBAU
UND LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

GUTACHTEN

OBJEKT : WOHNANLAGE ST. JOHANNESGASSE
6800 FELDKIRCH
EZL. 554 GSTNR. 1231/5 u. GSTNR. 140

BETREFF : NUTZWERTFESTSETZUNG
GEM. WEG 1975 i.d.F.d. 3. WÄG. 1994

AUFTRAGGEBER : AMMANN WOHNBAUGESELLSCHAFT

AKTENZEICHEN : 070594

HARD, AM 7.5.94

A-6971 HARD, MESNERGASSE 1, TEL. 05574/77971-0, FAX 05574/77971-4



- 1 -

1.0 GEGENSTAND DER NUTZWERTFESTSETZUNG

- 1.1 Wohnhaus 6800 Feldkirch-Nofels,
St. Johannes-Gasse, auf
GP 1231/5 KG Nofels

2.0 GRUNDLAGEN DER NUTZWERTFESTSETZUNG

- 2.1 Die Einreichpläne M 1:100 von Architekt Dipl. Ing.
Hans Riemelmoser
Plan NR. 046/93/010 vom 15.10.1993
- 2.2 Die Baugenehmigung vom Amt der Stadt Feldkirch
Zl.: 430-/6043-0811 vom 20.10.1993
- 2.3 Beschluß BG-Feldkirch vom 28.4.1994 Zl 4265/94
- 2.4 Grundbuchsauszug vom 4.5.1994

3.0 KATASTRIERUNG

Einlagezahl	:	554	
Grundbuch	:	92116 Nofels	
GST.NR. 1231/5	:	Fläche	957 m ²
140	:	-"-	329 m ²
			<u>1.286 m²</u>

4.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Amann Wohnbaugesellschaft m.b.H. Anteil 1/1



- 2 -

5.0 OBJEKTDESCHEIBUNG

Wohnhaus 27,85 x 12,70 m bestehend aus
KG, EG, OG mit 8 Wohnungen mit 2 Stiegenhäusern.

5.1 KELLER

Allgemeine Räume : 2 Müllräume, Heizraum, 2 Trocken-
räume, Schutzraum, Gänge

Zugeordnete Räume: 8 Kellerabteile

5.2 EG:

Top 1: 3-Zi-Wohnung bestehend aus:

Vorraum, WC ohne Fenster, Kinderzimmer,
Schlafzimmer, Abstellraum, Bad ohne Fenster,
Wohnzimmer, Küche mit Eßplatz,
überdeckte Terrasse, Garten

Top 2: Garconniere bestehend aus:

Vorraum, Abstellraum, Bad-WC ohne Fenster, Wohn-
Schlafzimmer, Küche mit Eßplatz, überdeckte
Terrasse, Garten.

Top 5: 4-Zi-Wohnung bestehend aus:

Vorraum, WC ohne Fenster, Kinderzimmer, 2 Schlaf-
zimmer, Abstellraum, Bad ohne Fenster, Wohnzimmer
Küche mit Eßplatz, überdeckte Terrasse, Garten.



NWFAMM.XLS

ERMITTLUNG DER WOHNNUTZFLÄCHE gem. WEG. 1975						
TOP	GES.	LAGE	WOHNUNG-RAUM	LÄNGE	BREITE	FLÄCHE
						4,81
						4,81
			SCHLR:-WOHNR.-KÜCHE	6,65	4,75	31,59
				-1,90	0,12	-0,23
				1,15	0,25	0,29
						31,65
						31,65
		SUMME	WOHNNUTZFL. TOP 4			45,53
			ZUBEHÖR			
			BALKON	4,05	1,80	7,29
			KELLERABT. o. Fe.	2,30	2,18	5,01
			PKW-UNTERSTELLPL.	5,20	2,40	12,48
5	EG	SO	4-ZI-WOHNUNG			
			VORRAUM	7,93	1,30	10,31
				1,02	0,13	0,13
				1,80	2,06	3,71
						14,15
						14,15
			ABSTELLR.	1,98	2,06	4,08
			KINDERZI.	3,13	3,40	10,64
				-0,40	0,40	-0,16
						10,48
						10,48
			SCHLAFZI.1	3,40	3,40	11,56
			SCHLAFZI. 2	3,90	3,27	12,75
			WC o. Fe.	1,40	1,43	2,00
			BAD o. Fe.	2,63	2,06	5,42
				-0,80	0,32	-0,26
						5,16
						5,16
			WOHNZI.-KÜCHE	6,65	4,75	31,59
				1,15	0,25	0,29
				-1,90	0,12	-0,23
						31,65
						31,65
		SUMME	WOHNNUTZFL. TOP 5			91,83



NWFAMM.XLS

ERMITTLUNG DER WOHNNUTZFLÄCHE gem. WEG. 1975						
TOP	GES.	LAGE	WOHNUNG-RAUM	LÄNGE	BREITE	FLÄCHE
			ZUBEHÖR			
			TERRASSE ÜBERD.	4,15	1,90	7,89
				-2,75	0,10	-0,28
						7,61
			GARTEN	6,90	7,40	51,06
				2,55	1,90	4,85
						55,91
			KELLERABT. gem. mit Fe.	3,52	3,90	13,73
			PKW-UNTERSTELLPL.	5,20	2,40	12,48
6	EG	SO	2-ZI-WOHNUNG			
			VORRAUM	2,15	1,30	2,80
				2,18	1,15	2,51
				1,00	0,65	0,65
						5,95
			ABSTELLR.	2,63	1,93	5,08
				-1,12	0,65	-0,73
						4,35
			BAD	2,06	2,63	5,42
				-0,80	0,32	-0,26
						5,16
			WC	1,30	1,63	2,12
			SCHLAFZI.	3,90	3,40	13,26
			WOHNZI.	4,75	3,90	18,53
				1,15	0,25	0,29
						18,81
			KÜCHE-ESSR.	4,75	2,63	12,49
			SUMME WOHNNUTZFL. TOP 6			62,15
			ZUBEHÖR			
			TERRASSE ÜBERD.	4,15	1,90	7,89
				-2,75	0,10	-0,28
						7,61



NWFAMM.XLS

ERMITTLUNG DER WOHNNUTZFLÄCHE gem. WEG. 1975							
TOP	GES.	LAGE	WOHNUNG-RAUM	LÄNGE	BREITE		FLÄCHE
			BAD				5,16
			WC				2,12
			SCHLAFZL.				13,26
			WOHNR.-KÜCHE	6,65	4,75	31,59	
				1,15	0,25	0,29	
				-1,90	0,12	-0,23	
						31,65	31,65
			SUMME WOHNNUTZFL. TOP 8				62,49
			ZUBEHÖR				
			BALKON	4,05	1,80		7,29
			KELLERABT. o. Fe.	3,55	2,18	7,74	
				-1,10	1,25	-1,38	
						6,36	6,36
			PKW-ABSTELLPL.	5,20	2,30		11,96
			RÄUMLICHKEITEN - ALLGEMEINRÄUME AN DENEN WOHNUNGSEIGENTUM NICHT BEGRÜNDET WERDEN KANN.				
			KELLER				
			LAGER MÜLL 1	2,50	2,30		5,75
			HEIZRAUM	3,20	3,10		9,92
			TROCKENRAUM 1	3,33	2,98		9,92
			TROCKENRAUM 2	3,90	2,98		11,62
			SCHUTZRAUM	7,60	2,45	18,62	
				1,00	0,25	0,25	
				1,00	2,45	2,45	
						21,32	21,32
			SANDFILTER	1,50	1,00		1,50
			LAGER MÜLL 2	2,50	2,30		5,75
			GÄNGE	10,65	1,10	11,72	
				1,55	1,50	2,33	
				5,60	1,20	6,72	
						20,76	20,76
			ERDGESCHOSS				



NWFAMM.XLS

ERMITTLUNG DER WOHNNUTZFLÄCHE gem. WEG. 1975						
TOP	GES.	LAGE	WOHNUNG-RAUM	LÄNGE	BREITE	FLÄCHE
			FAHRRADRAUM	5,00	2,60	13,00
			MÜLLRAUM	5,00	1,30	6,50



NWAMMAN.XLS

		BALKON	0,20		7,29	1,46	1
		KELLERABT.	0,30		5,01	1,50	1
		PKW-UNTERSTPL.	0,25		12,48	3,12	3
		NUTZWERT TOP 4					48
5	EG	4-ZI-WOHNUNG	1,00	A2 -3%	91,83	91,83	
				-0,03	91,83	-2,75	
						89,08	89
		TERRASSE ÜBERD.	0,20		7,61	1,52	2
		GARTEN	0,07		55,91	3,91	4
		KELLERABT. gem.	0,35		13,73	4,81	5
		PKW-UNTERSTPL.	0,25		12,48	3,12	3
		NUTZWERT TOP 5					103
6	EG	2-ZI-WOHNUNG	1,00		62,15	62,15	62
		TERRASSE ÜBERD.	0,20		7,61	1,52	2
		GARTEN	0,07		58,10	4,07	4
		KELLERABT.	0,30		7,41	2,22	2
		PKW-UNTERSTPL.	0,25		12,48	3,12	3
		NUTZWERT TOP 6					73
7	OG	4-ZI-WOHNUNG	1,00	A2 -3%	91,83	91,83	
				-0,03	91,83	-2,75	
						89,08	89
		BALKON	0,20		7,29	1,46	1
		KELLERABT. gem.	0,35		12,32	4,31	4
		PKW-UNTERSTPL.	0,25		12,48	3,12	3
		NUTZWERT TOP 7					97
8	OG	2-ZI-WOHNUNG	1,00		62,49	62,49	62
		BALKON	0,20		7,29	1,46	1
		KELLERABT.	0,30		6,36	1,91	2
		PKW-UNTERSTPL.	0,25		11,96	2,99	3
		NUTZWERT TOP 8					68

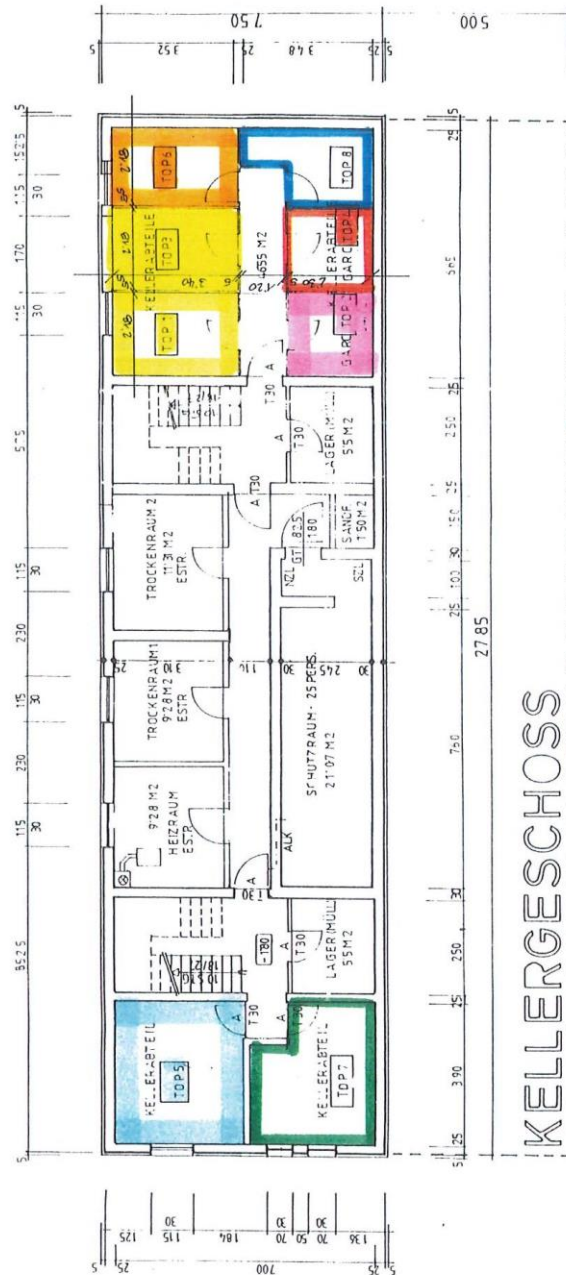


NWZAMM.XLS

ZUSAMMENSTELLUNG NUTZWERTFESTSETZUNG									
TOP	GESCH.	WOHNUNG	NUTZFLÄCHEN				KELLABT.	PKW-UNTS.	NUTZWERT
			WOHN.	TERR.	BALKON	GARTEN			
1	EG	3-ZI-WOHNUNG	74,50	7,88		57,53	7,41	11,96	83
2	EG	GARCONNIERE	45,19	7,61		55,91	5,01	12,48	52
3	OG	3-ZI-WOHNUNG	74,50		7,47		7,41	12,48	81
4	OG	GARCONNIERE	45,53		7,29		5,01	12,48	48
5	EG	4-ZI-WOHNUNG	91,83	7,61		55,91	13,73	12,48	103
6	EG	2-ZI-WOHNUNG	62,15	7,61		58,10	7,41	12,48	73
7	OG	4-ZI-WOHNUNG	91,83		7,29		12,32	12,48	97
8	OG	2-ZI-WOHNUNG	62,49		7,29		6,36	11,96	68
		SUMME	548,02	30,71	29,34	227,45	64,66	98,80	605
									1210/1210

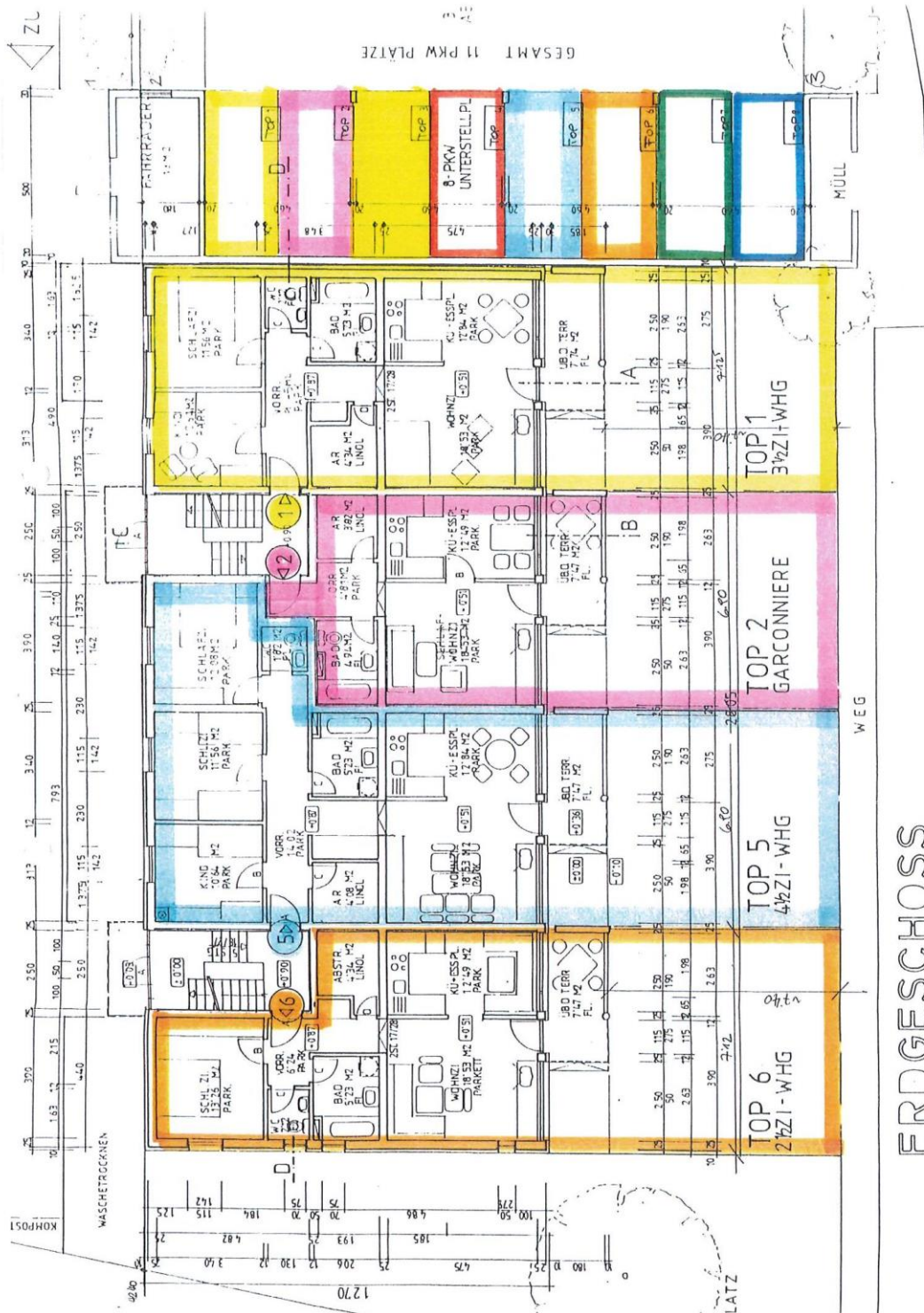
ING. HELMUT KAISER
BAUMEISTER - ZIMMERMEISTER
ALLGEM. BEIEMETER GERICHTLICHER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR HOCHBAU
UND LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

2.3 Grundrisse KG, EG, OG, Schnitt, Lageplan aus Gutachten



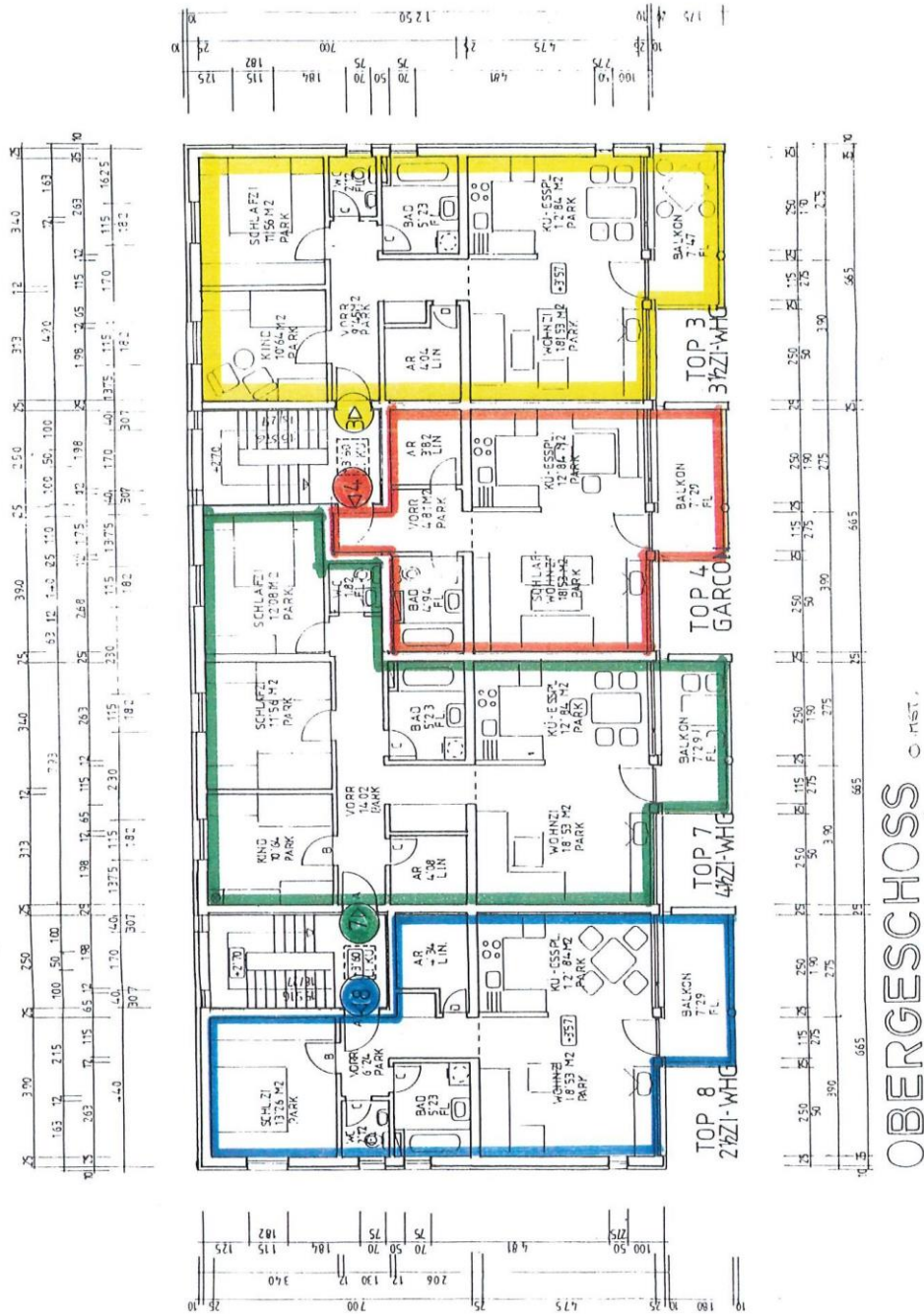


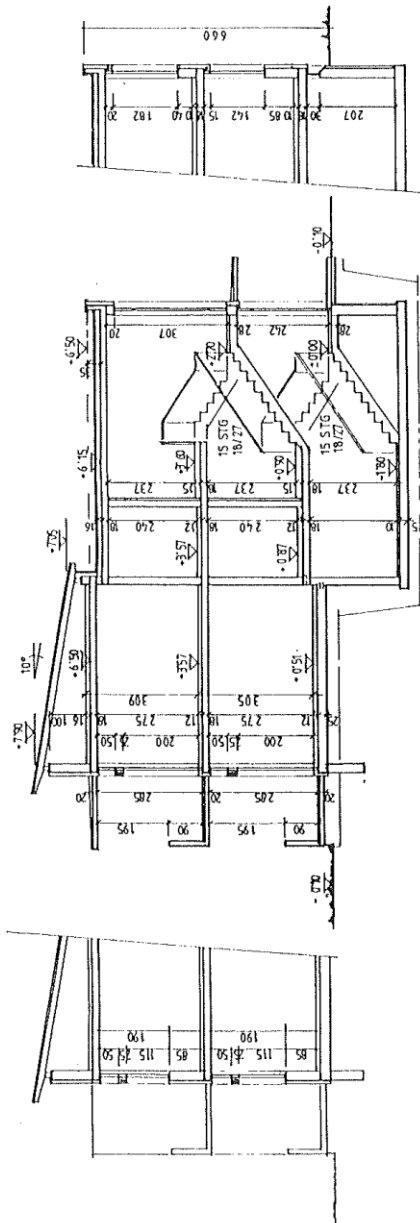
Anita
Rhomberg





Anita
Rhomberg

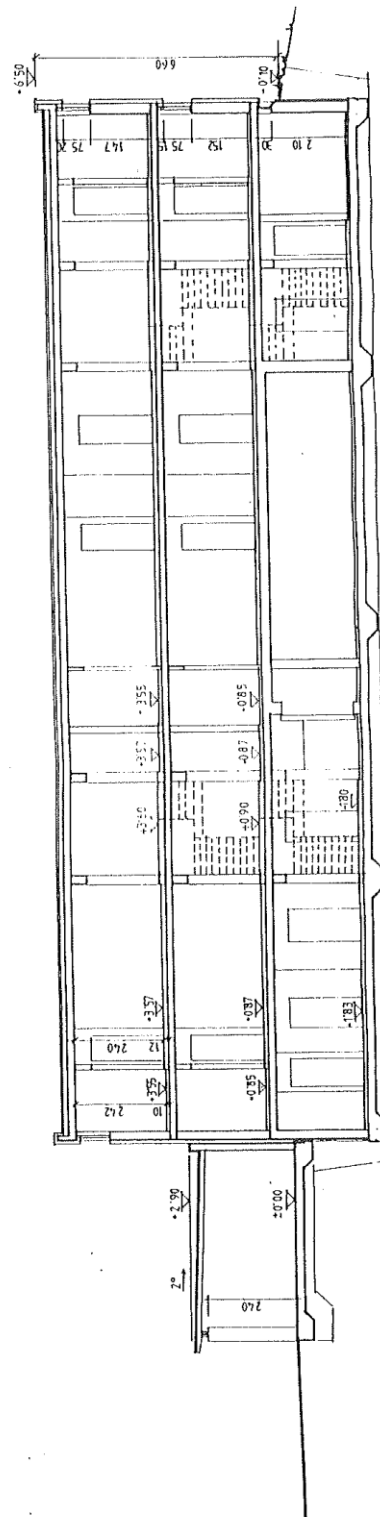




ۛ

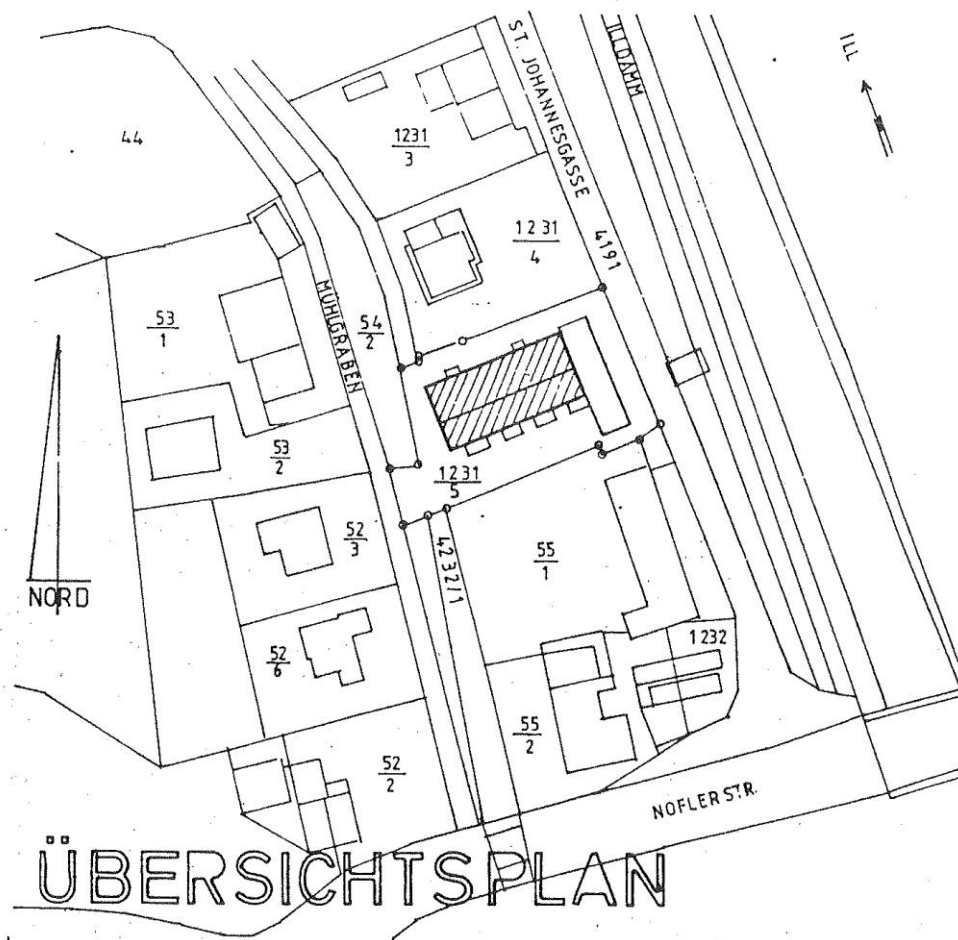
SCHNITT A - A

८५



SCHNITT D-D

LAGEPLAN MIT ABSTANDSFLÄCHEN



ÜBERSICHTSPLAN

3 Beilage

3.1 Baubewilligung ZI. vom 20.10.1993



AMT DER STADT FELDKIRCH

Feldkirch, 20.10.1993
ZI.: 430-/6043-0811

**Ammann-Wohnbauges.m.b.H., Gewerbestraße 1, 6710 Nenzing;
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses
BAUBEWILLIGUNG**

Die Übernahme des Originalbescheides
wird bestätigt: *[Signature]*
Feldkirch, am 29.10.93

Bescheid

Die Ammann-Wohnbauges.m.b.H. hat den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit überdeckten PKW-Abstellplätzen auf Gp. 1231/5 KG Nofels in Feldkirch-Nofels an der St. Johannesgasse gestellt.

Die geplante Wohnanlage besteht aus Keller, Erd- und Obergeschoß. Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise. Im Kellergeschoß ist ein Schutzraum für 25 Personen vorgesehen. Im Bereiche der südlichen Grundstücksecke wird ein Spielplatz angelegt. An der Ostseite des Grundstückes werden 8 PKW-Stellplätze mit einer Überdachung versehen. 3 PKW-Stellplätze werden im Freien angelegt. Sollten sich im Zuge von Aufschüttungen an der Nachbargrenze Höhenunterschiede ergeben, so werden diese durch Stützmauern überbrückt. Die Höhenlage wird - abweichend vom Plan - so angelegt, daß der Fertigboden im Schlaftrakt des Erdgeschosses 0,70 m über dem Niveau der St. Johannesgasse im Bereiche des Zuganges (Nordecke des Baugrundstückes) liegt. Die Bauabstände und Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen. Zur St. Johannesgasse wird an der engsten Stelle ein Bauabstand von 4,48 m eingehalten. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Ortsnetze. Als Heizung ist eine zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung (Anschluß an das öffentliche Gasnetz) geplant. Die Schmutzwässer werden in die städtische Kanalisierung und die unverschmutzten Niederschlagswässer über Sickergruben auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht. Zur Baureifmachung des Geländes wird das bestehende Objekt (Bp. 140 KG.Nofels) abgetragen. Bezüglich der Detailausführung wird auf die Pläne und die Baubeschreibung verwiesen.

Spruch

I. Gem. § 31 Abs. 3 des Baugesetzes, LGBl. 39/1972 idgF, wird das oben beschriebene Bauvorhaben mit nachstehenden Auflagen bewilligt:

1. Das Bauvorhaben und die Abtragung sind durch berechnete Personen plan- und beschreibungsgemäß auszuführen, sofern sich aus nachfolgenden Vorschriften keine Abweichungen ergeben. Hierbei sind die Bestimmungen des Baugesetzes und der hierzu erlassenen Verordnungen, insbesondere der Bautechnikverordnung (BTV), LGBl. Nr. 44/1986, der Garagenverordnung, LGBl. Nr. 31/1976, der Schutzraumverordnung, LGBl. Nr. 33/1983, der Kinderspielplatzverordnung, LGBl. Nr. 30/1976, ferner die Bestimmungen der ÖNORMEN, sowie der ÖAL-Richtlinien genau einzuhalten.

30811-02.DOC



- 2 -

2. Abweichungen vom bewilligten Plan bedürfen vor ihrer Ausführung der baubehördlichen Bewilligung.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück in unmittelbarer Nähe ober- oder unterirdische Starkstromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen und dgl. bestehen. Um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden, sind deren Eigentümer rechtzeitig vor der geplanten Bauausführung zu verständigen.
4. Die Oberfläche des Baugrundstückes ist mit Ausnahme der im Plan dargestellten Geländeänderungen zu erhalten.
5. Rauchfänge dürfen nur aus Vollziegelmauerwerk oder aus nach § 21 Abs. 4 BauG. zugelassenen Rauchfangformsteinen und Rauchfangsystemen hergestellt sein.
6. Vor Anbringung des Kaminverputzes ist beim zuständigen Kaminkehrer ein Attest einzuholen, wonach der Kamin den Bestimmungen der BTV entspricht. Das Attest ist spätestens mit dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung vorzulegen.
7. Abwässer und Niederschlagswässer sind so abzuleiten, daß Nachbarinteressen nicht beeinträchtigt werden. Aus der Bauliegenschaft dürfen keine Niederschlagswässer auf die Straße geleitet werden. Sie sind entsprechend dem genehmigten Kanalisationsplan zu beseitigen.
8. Die Hauskanalanlage ist gemäß ÖNORM B 2501 auszuführen.
9. Es ist eine Rückstauklappe einzubauen.
10. Die Tagwässer müssen versickert werden. Die Sickergrube ist mindestens 20 cm von jedem Hausmauerwerk, 1 m von jeder Nachbargrundgrenze und 4 m von der Straßengrenze entfernt zu errichten.
11. Die Dachflächen sind im Bereich der Verkehrswege mit Schneehaken oder Schneerechen zu versehen.
12. Die Detailausführung und Farbgebung der Dacheindeckung, des Außenputzes und der Fassaden ist im engsten Einvernehmen mit der Baubehörde auszuführen. Das Amt der Stadt Feldkirch (Bauamt) ist daher vor Inangriffnahme dieser Arbeiten zu verständigen.
13. Das Gebäude ist gem. § 36 BTV mit Fundamenterdern zu versehen.
14. Die elektrische Anlage ist nach den geltenden Vorschriften (ÖVE, SNT) einzubauen, zu betreiben und instandzuhalten. Es sind hiebei insbesondere die Vorschriften für feuergefährdete - explosionsgefährdete - feuchte Räume zu beachten. In allen Teilen der Anlage sind Schutzmaßnahmen gegen zu hohe Berührungsspannung im Sinne der ÖVE-EN 1/1989-Vorschriften zu treffen.
15. Je Etage ist an gut sichtbarer Stelle (im Stiegenhaus) ein normgerechter Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von 6 kg anzubringen.
16. Gemäß § 3 der Garagenverordnung ergibt sich für dieses Bauvorhaben ein Bedarf an 10 PKW-Stellplätzen (5 Einstellplätze, 5 Abstellplätze im Freien). Die Stellplätze im Freien sind staubfrei auszuführen und zu markieren.
17. Gemäß § 2 der Kinderspielplatzverordnung ist eine Kinder-spielfläche im Ausmaß von 180 m² (davon 75 m² für Kleinkinder) vorzusehen. Die Spielfläche ist gemäß § 4 der zitierten Verordnung anzulegen und mit Spielgeräten auszustatten.

30811-02.DOC



- 3 -

18. Gemäß Schutzraumverordnung, LGBl. Nr. 33/1983, ergibt sich ein Bedarf von 18,50 m² Schutzraumnutzfläche. Der Schutzraum ist im Sinne der zitierten Verordnung zu erstellen und zu erhalten. Es ist ein Abnahmeprotokoll durch den Vorarlberger Zivilschutzverband der Baubehörde vorzulegen.
 19. Die PKW-Stellplätze und die Kinderspielfläche müssen zum Zeitpunkt der Vollen-
dung des Bauvorhabens ebenfalls benutzungsfertig ausgeführt sein.
 20. Im Zuge der Bauausführung sind auch bauliche Vorkehrungen zu treffen, die das
Aufstellen der Gefäße für die Abfallabfuhr außerhalb der Straße auf dem Bau-
grundstück, jedoch an einer für die Abfuhrmannschaft leicht erreichbaren Stelle
ermöglichen (Abfallbucht).
 21. Entlang der St. Johannesgasse im Parkplatz- und Garagenbereich sind minde-
stens 3 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (keine Kugelbäu-
me). Die zusätzliche Bepflanzung ist im Grundriß EG grün eingetragen.
 22. Für die Herstellung einer Ölfeuerungs- bzw. Gasfeuerungsanlage (über 50 kW)
oder Aufzugsanlage ist noch vor Inangriffnahme der betreffenden Arbeiten geson-
dert eine Bewilligung zu beantragen.
 23. Die Fertigstellung des Rohbaues sowie die Vollen-
dung des Bauvorhabens sind der Baubehörde zur Vornahme der Rohbaubeschau sowie der Schlußüberprüfung an-
zuzeigen. Das Bewohnen oder die sonstige Benützung eines Bauwerkes ist vor
Erteilung der Benützungsbewilligung nicht gestattet.
 24. Die Fertigstellung des Schnurgerüsts ist der Baubehörde zwecks Überprüfung
der Bauabstände sowie der Höhenlage des Bauwerkes anzuzeigen.
 25. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn das Überprüfungsorgan die
Übereinstimmung der Bauabstände sowie der Höhenlage mit den betreffenden
Angaben im bewilligten Plan festgestellt hat.
 26. Hinsichtlich der Tragwerke sind durch einen befugten Statiker nachstehende
Nachweise zu erbringen:
 - Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten der Nachweis über die Berücksichti-
gung der statischen Erfordernisse bei der Planung.
 - Nach Abschluß der Arbeiten die Bestätigung, daß die jeweiligen Tragkon-
struktionen statisch einwandfrei ausgeführt sind.
 27. Es sind folgende Befunde vorzulegen:
 - Bestätigung über die ordnungsgemäße Errichtung der Elektroinstallation
durch den ausführenden Elektriker
 - Prüfprotokoll über die ordnungsgemäße Installierung der Blitzschutzanlage.
 - Prüfbefund des öffentlichen Gaslieferunternehmens über die ordnungsge-
mäßige Ausführung der Gasheizung sowie Niederdruckgasanlagen.
 28. Das Bauvorhaben ist spätestens binnen zwei Jahren ab Baubeginn zu vollenden.
- II. Für diese Bewilligung ist gem. TP 14 a der Verwaltungsabgabenverordnung 1992
idgF eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 9.000,-- zu entrichten

30811-02.DOC

- 4 -

Begründung

Obige Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb zwei Wochen nach Zustellung beim Amt der Stadt Feldkirch schriftlich Berufung eingebracht werden. Die mit S 120,-- zu stempelnde Berufungsschrift hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Der Bürgermeister

IA gml

Ergeht an:

Ammann-Wohnbauges.m.b.H.
Gewerbestraße 1, 6710 Nenzing

Frau Hannelore Wehinger
St. Johannesgasse 3, Feldkirch-Nofels

Frau Adelheid Büchel
Rheinstraße 2, Feldkirch-Nofels

Herrn Ferdinand Gopp
Königshofstraße 28, Feldkirch-Altenstadt

das Landeswasserbauamt
6900 Bregenz



30811-02.DOC

3.2 Baubeschreibung aus dem Bauakt

B A U B E S C H R E I B U N G

(lt. Baueingabeverordnung, Landesgesetzblatt Nr. 32/1983)

BAUVORHABEN:	Wohnbebauung St. Johannesgasse
WIDMUNG:	Bau-Mischgebiet
AUSMASS DES BAUGRUNDSTÜCKES: Nettogrundfläche	1.285,00 m ²
GESAMTGESCHOSSFLÄCHE exkl. PKW-Unterstellplatz: inkl. PKW-Unterstellplatz:	712,47 m ² 826,95 m ²
BAUNUTZUNGSZAHL (BNZ): exkl. PKW-Unterstellplätze: inkl. PKW-Unterstellplätze:	$100 \times \frac{712,47}{1.285,00} = 55,4$ ✓ $100 \times \frac{826,95}{1.285,00} = 64$
AUSMASS DES UMBAUTEN RAUMES:	2.807,90 m ³
ERSCHLIESSUNG: 1. Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche: 2. Trinkwasserversorgung: 3. Abwasserbeseitigung: 4. Abfallbeseitigung:	St. Johannesgasse Ortswasserleitung Öffentl. Kanal Müllabfuhr
BESCHAFFENHEIT DES BAUGRUNDES:	Kies
ART UND GRÜNDUNG DES BAUWERKES:	Stahlbetonfundamentplatte
ART DER AUSFÜHRUNG: 1. Art der Fundamente: 2. Art der Wände: 3. Art der Dachkonstruktion: 4. Art der Decken: 5. Art der Stiegen:	Stahlbetonfundamentpl. 25 cm Ziegelmauerwerk 20 cm STB Betonplatte (Flachdach) Betonpl. m. aufgesetztem 10° Sparrendachstuhl 2° Stahlkonstr. f. Unterstellpl. Stahlbetonplatten Stahlbetonstiegen

ART UND AUFBAU DES WÄRMESCHUTZES:

Äußenwände:	BEWILLIGT mit Bescheid vom	8 cm Dämmung
Dachflächen:	Zl. 430/604	16 cm Dämmung

20.10.1993 3-0811.02

Der Bürgermeister

A. Müller





Seite 2

ART DES SCHALLSCHUTZES:		20 cm Stahlbeton oder Schallschutzziegel + Vorsatzschale
ART DER FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG DER UNTER DEM GELÄNDE LIEGENDEN BAUTEILE:		Dichtbeton
MATERIAL UND FARBE VON AUSSENTEILEN:		
1. Dachhaut:	Material:	Rheinzink Kunststoffolie mit Bekiesung natur
	Farbe:	
2. Außenwände:	Material:	Dämmfassade
	Struktur:	Putz
	Farbe:	wird noch bemustert ✓
3. Balkon-Konstr.:	Material:	Stahl
	Farbe:	verzinkt
	Verkleidung:	Glas- bzw. Eternit-farbig ✓
FENSTER UND TÜREN:		
1. Art der Fenster:		Holz oder Kunststoff
2. Art der Verglasung:		Isolierverglasung
3. Art der Türen:		Stahlgargen mit Holztüren
4. Art des Sonnenschutzes:		Jalousien, Rolläden
ART DER FUSSBODENBELÄGE:		
in den Aufenthaltsräumen:		Klebeparkett (Teppich)
in den Naßräumen:		Fliesen
in den Stiegenhäusern:		Fliesen oder Kunststein
in den Stiegenhausgängen:		Fliesen oder Kunststein
RAUCH- UND ABGASFÄNGE:		siehe Heizungsprojekt
ART DER HEIZUNG:		Gas-Zentralheizung
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN:		
Blitzschlag:		Blitzschutzanlage
Brandgefahr:		Brandschutztüren T 30
ART DER NUTZUNG:		Eigentumswohnungen
ANZAHL DER WOHNUNGEN: (siehe Wohnungsaufstellung)		8 Wohnungen
KINDERSPIELPLATZ:		
Ausmaß des Kinderspielplatzes:		ca. 177 m ²
Ausmaß der Grünflächen:		ca. 478 m ²
STELLPLÄTZE:		
Anzahl der Abstellplätze:		3 PKW
Anzahl der Unterstellplätze:		8 PKW

Bregenz, 27. Jänner 1993



AMMANN WOHNBAU GESMBH. / NENZING
WOHNBEBAUUNG - ST. JOHANNESGASSE

WOHNUNGS-AUFSTELLUNG

TOP	ZIMMER- ANZAHL	WOHNNUTZ. FLÄCHE m2	TERRASSE m2	BALKON m2	GARTEN m2
1	1 1/2	49,30	7,74	--	58,60
2	3 1/2	74,99	7,47	--	55,40
3	2 1/2	62,56	--	7,47	--
4	3 1/2	75,34	--	7,29	--
5	3 1/2	75,50	7,47	--	55,40
6	2 1/2	62,21	7,47	--	58,60
7	3 1/2	75,50	--	7,29	--
8	2 1/2	62,56	--	7,29	--
S U M M E		537,96 m2	30,15 m2	29,34 m2	228,00 m2

UMBAUTER RAUM

Kellergeschoß:	528,40 m3
Erdgeschoß:	1.128,80 m3
Obergeschoß:	1.026,10 m3
Dachraum:	124,60 m3

G E S A M T 2.807,90 m3

Garage für Unterstellplätze: 332,00 m3

GESCHOSSFLÄCHE

Wohngebäude	712,47 m2
Garage	114,48 m2

G E S A M T 826,95 m2

3.3 Benützungsbewilligung vom 18.12.1996, Top 5



AMT DER STADT FELDKIRCH

Die Übernahme des Originalbescheides
wird bestätigt: PS
Feldkirch, am 20.12.96

Feldkirch, 18.12.1996
Zl.: 290/6043-0811 O

**Ammann-Wohnbauges.m.b.H., Gewerbestraße 1, 6710 Nenzing;
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses**

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

Mit Bescheid vom 20.10.1993, Zl. 430/6043-0811, wurde der Firma Ammann-Wohnbauges.m.b.H. die baupolizeiliche Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit überdeckten PKW-Abstellplätzen auf GST-NR 1231/5 KG. Nofels in Feldkirch-Nofels an der St. Johannesgasse erteilt.

Bei der am 09.12.1996 durchgeführten Schlußüberprüfung wurde festgestellt, daß die Wohnung Top 5 mit der Bezeichnung St. Johannesgasse 1 b im wesentlichen bescheidgemäß ausgeführt ist.

Spruch

I.

Gemäß § 45 des Baugesetzes, LGBl. Nr. 39/1972 idGF., wird die Benützungsbewilligung für die Wohnung Top 5 (St. Johannesgasse 1 b) unter nachstehender Auflage erteilt:

- Die Fertigstellung der Top 1 und 2 (St. Johannesgasse 1 a) sowie Top 7 (St. Johannesgasse 1 b) sind zwecks Durchführung einer gesonderten Schlußüberprüfung unaufgefordert der Baubehörde bekanntzugeben.

II.

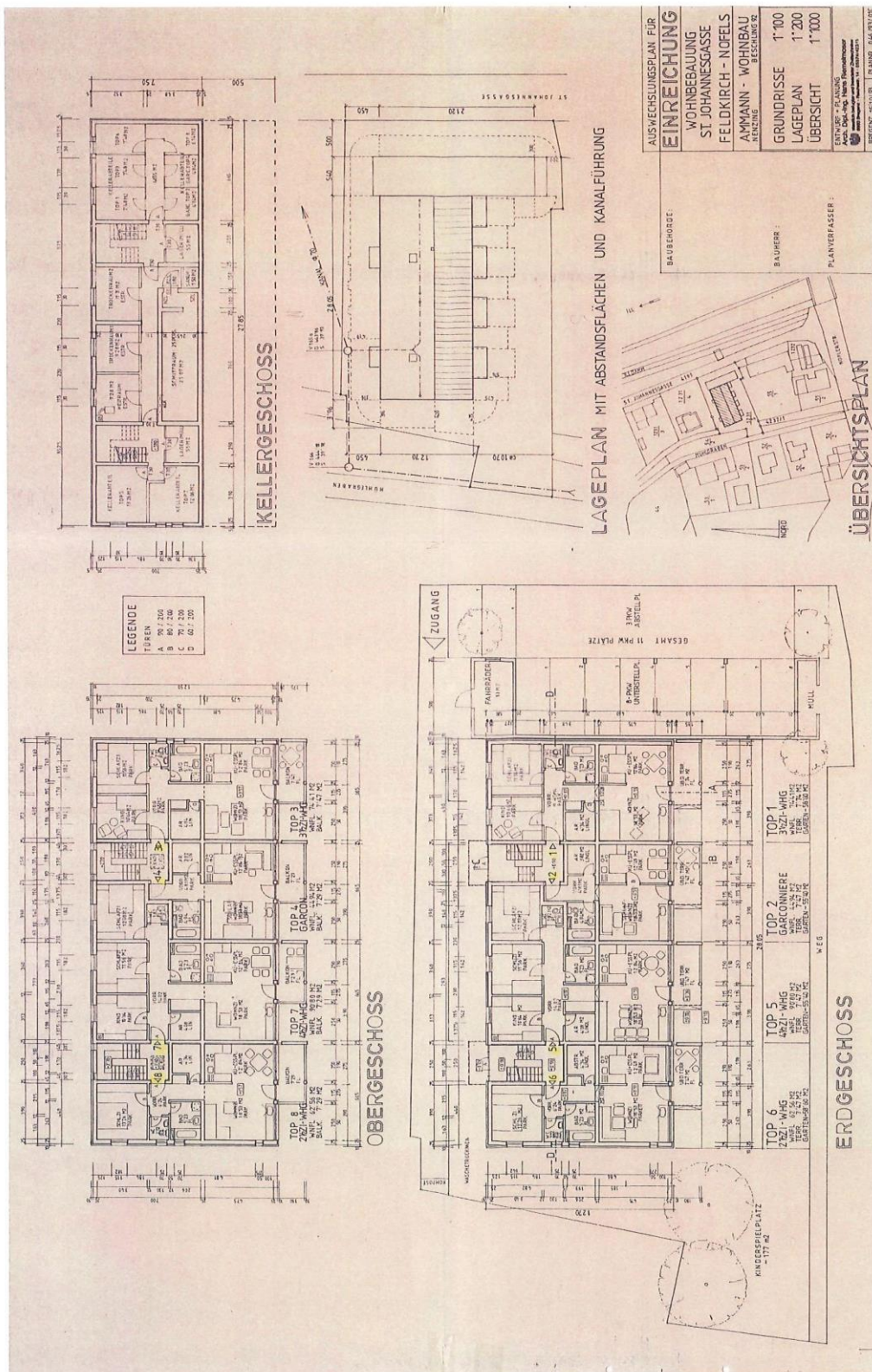
Gem. TP 18 der Verwaltungsabgabenverordnung 1995 ist für die Benützungsbewilligung eine Gemeindeverwaltungsabgabe von S 280,- zu entrichten, und zwar binnen zwei Wochen nach Bescheidzustellung mittels des beigeschlossenen Zahlscheines.

Begründung

Obige Entscheidung stützt sich auf die Bestimmungen des Baugesetzes sowie auf das Ergebnis der Schlußüberprüfung.

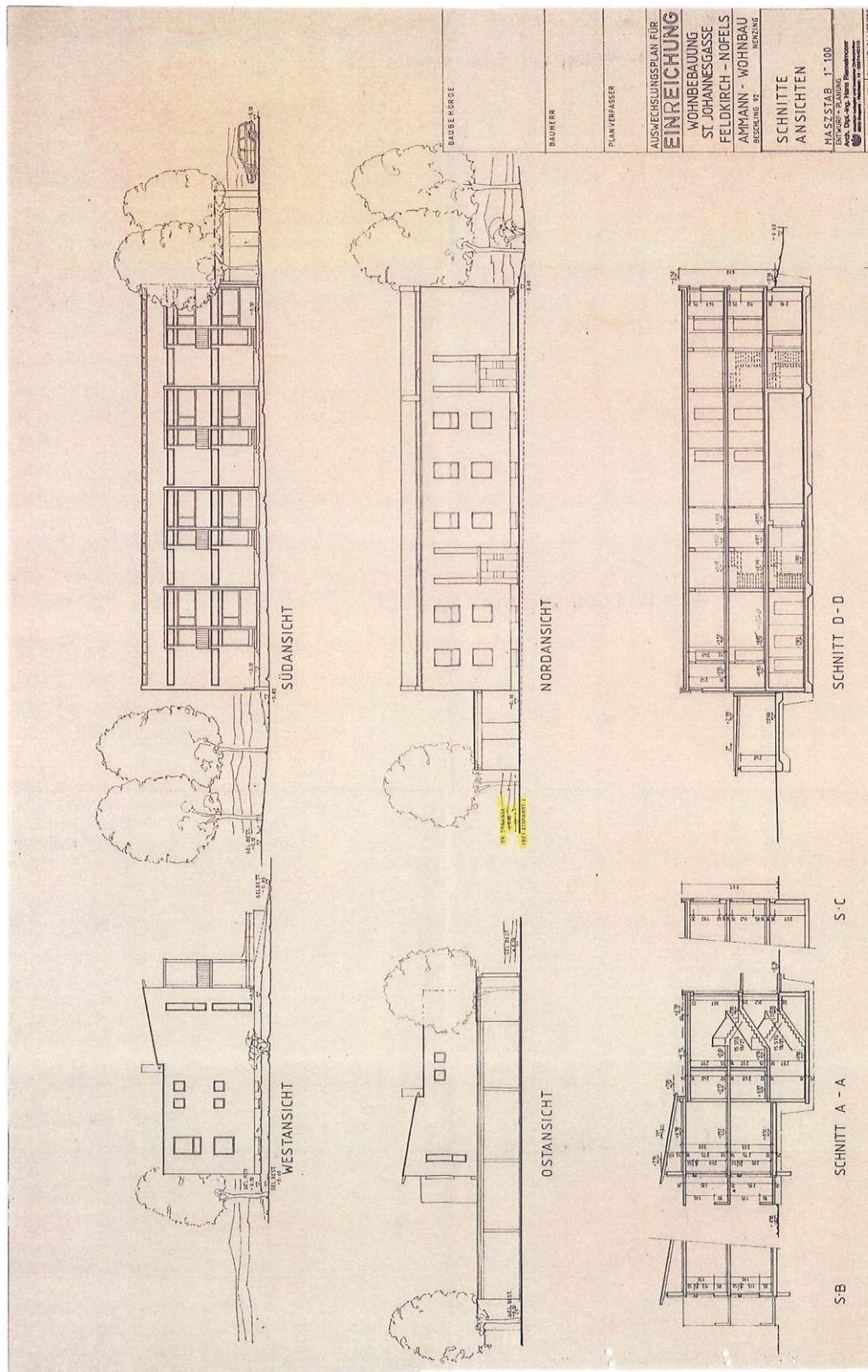
308118B1.DOC

3.4 baubehördlich bewilligte Pläne





Anita
Rhomberg



4 Beilage

4.1 Betriebskostenabrechnung 2023

Rechnungsaussteller WEG St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch | UID-Nummer ATU61489268
 vertreten durch Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH (Firmenbuchnummer FN60392m beim Landesgericht Feldkirch | DVR-Nummer 0663557)
 Am Garmarkt 3, 6840 Götzis | Telefon +43 5523 531560 | Fax +43 5523 53156-209 | E-Mail office@mag-kofler.at | Homepage www.mag-kofler.at

Versand per E-Mail an gerhard.kessler@evatecnet.com;

Herrn
 Gerhard Keßler
 St. Johannesgasse 1b
 6800 Feldkirch-Nofels

Götzis, am 13. Mai 2024|HoA
 buchhaltung-hv@mag-kofler.at
 +43 5523 53156-509

Betriebskostenabrechnung 2023

Gutschrift Nr. 03027 0005 001 2024 3

Objekt 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
 Vertragsgruppe (VTG): 03027 1697 000 | Keßler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Sehr geehrter Herr Keßler,

hiermit erhalten Sie Ihre Gutschrift aus der Betriebskostenabrechnung 2023 für Ihre Einheiten wie folgt:

Betriebskostenabrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023 (keine UST)	-1.462,32
Betriebskostenabrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023 (UST 10%)	1.037,45
Betriebskostenabrechnung 01.01.2023 - 31.12.2023 (UST 20%)	-300,39
Summe netto	-725,26
UST 10% (Basis 1.037,45)	103,75
UST 20% (Basis -300,39)	-60,08
Gesamtsumme - Gutschrift	-681,59

Der Betrag von € -681,59 wird Ihrem Konto gutgeschrieben (fällig sofort). Die Zusammensetzung des Betrages und die detaillierte Berechnung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Betriebskostenabrechnung.

Wir werden den Betrag von € -681,59 Ihrem Verrechnungskonto gutschreiben. Wenn Sie eine Überweisung auf Ihr Bankkonto wünschen bitten wir um Bekanntgabe der Bankverbindung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 für die WEG St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch

Ihre Hausverwaltung
 Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
 i.A. Angelika Hontscha
 Teamleitung Buchhaltung Haus-|Mietverwaltung

Bankverbindung:

Bank: Sparkasse der Stadt Feldkirch
 BIC: SPFKAT2BXXX
 IBAN: AT57 2060 4031 0211 3127
 Inhaber: WEG St. Johannesgasse 1a-1b - 6800 Feldkirch
 - 3027

Betriebskostenabrechnung 2023 | Objekt: 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
Wohnungseigentümer: Gerhard Keßler | Vertragsgruppe: 03027 1697 000 Keßler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Betriebskostenabrechnung 2023 - Detailinformation

Objekt: 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
Abrechnungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023 | 365 Tage | Jahresanteil (JA)

Wohnungseigentümer: Gerhard Keßler (St. Johannesgasse 1b, 6800 Feldkirch-Nofels)
Vertragsgruppe (VTG): 03027 1697 000 Keßler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Abrechnungsergebnis - Übersicht

Abrechnungseinheit (Die Detailberechnung finden Sie nachfolgend. Alle Beträge inkl. USt.)	Abrechnungsergebnis	
Top W5 - Wohnung (Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023)	Guthaben	-677,71
Top AAP zu W5 - Carport (Abrechnungszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023)	Guthaben	-3,88
Summe	Guthaben	-681,59

Rücklage - Übersicht

Reparaturfonds	
Anfangsstand per 01.01.2023	54.837,88
Dotierung 2023	14.520,00
Entnahmen Einnahmen 2023 netto	-8.589,39
Endstand per 31.12.2023	60.768,49
<i>informativ: Ihr Anteil an der Rücklage (Verteilungsschlüssel WEGD1 103/605 Anteile)</i>	<i>10.345,71</i>

Reparaturfonds - Entnahmen | Einnahmen - Detailinformationen

Position (positive Beträge = Einnahmen, negative Beträge = Entnahmen)	Betrag netto	Betrag brutto
Rücklagenkonto-Habenzinsen	851,80	851,80
Rücklagenkonto-KESt/Spesen	-212,95	-212,95
Bauverwaltungshonorar / Mag. Kofler	-439,49	-527,39
Carport Beleuchtung repariert / Mittelberger	-542,45	-650,94
Hauptdach Löcher repariert / Ganath Spenglerei	-182,36	-218,83
Hausmeisterschlüssel / Mag. Kofler / Schlüssel Koch	-139,37	-167,24
Sanierungskonzept erstellt+Energierausweis / Schallert	-5.700,00	-6.840,00
Sockelsanierung / Neyer, Javornik, Ganath, Schallert	-2.224,57	-2.669,48
Summe	-8.589,39	-10.435,03

Informationen zur Betriebskostenabrechnung

Positive Zahlen stellen Aufwendungen bzw. Nachzahlungen dar. Negative Zahlen stellen Einnahmen bzw. Guthaben dar.
Die Betriebskostenabrechnung wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Soll-Abrechnung) erstellt. Die Abrechnung beinhaltet die angefallenen Bewirtschaftungskosten und die tatsächlich vorgeschriebenen Akontierungsbeträge für den angeführten Zeitraum.
Die Belege liegen zur Einsicht im Büro der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH nach Terminvereinbarung auf. Gegen Kostenersatz können Kopien der Belege angefordert werden. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren.
HeizKG §24: Soweit ein Wärmeabnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen Wärmeabnehmer und Wärmeabgeber als genehmigt.
Bitte überprüfen Sie die Funktionstüchtigkeit Ihrer Zähler regelmäßig und informieren Sie die Hausverwaltung wenn Sie ein Problem feststellen sollten.
Rücklage: Ihr Anteil an der Rücklage stellt eine informative Berechnung dar um Ihnen Ihren fiktiven Anteil darzustellen (zB für Ihre Steuererklärung). Einbezahlte Rücklagengelder sind im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft und dürfen nicht an einzelne Eigentümer ausbezahlt werden. Details zum Verteilungsschlüssel entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Detailinformationen im Block Verteilungsschlüssel (VS).

Betriebskostenabrechnung 2023 | Objekt: 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
Wohnungseigentümer: Gerhard Keßler | Vertragsgruppe: 03027 1697 000 Keßler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Top: W5 | Nutzung: Wohnung

Kundennummer: 03027 0005 001 | Vertragsbeginn: 01.01.2003
Ihr Abrechnungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023 | 365 Tage | Jahresanteil (JA)

Verteilungsschlüssel (VS)	VSNr.	Einheiten	JA	Objektsumme	Ihr Anteil	Prozentanteil
Heizfläche	FHZ00	m²	365/365	528,02	91,83	17,3914
Heizungsverbrauch	HVB00	kWh	Verbrauch	38.237,0	924,0	2,4165
Nutzfläche	NFL00	m²	365/365	528,02	91,83	17,3914
Wasserverbrauch	WGVB0	m³	Verbrauch	393,800	24,000	6,0945
WEG-Anteile	WEG00	Ant	365/365	605	100	16,5289
WEG-Anteile Reparaturfonds Dotierung	WEGD1	Ant	365/365	605	100	16,5289
WEG-Anteile Reparaturfonds Steuerabrechnung	WEGU1	Ant	365/365	605	100	16,5289

Betriebskosten - Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
01 Abfallgebühren/Entsorgung	WEG00	10%	99,22	16,40
02 Bankspesen/Zinsen	WEG00	10%	156,65	25,90
03 Bündelversicherung	WEG00	10%	1.619,14	267,63
04 Feuerlöscher	WEG00	10%	41,41	6,84
05 Grundsteuer	WEG00	10%	897,84	148,40
06 Hausbetreuung	WEG00	10%	2.460,00	406,61
07 Hausverwaltungshonorar	WEG00	10%	3.427,32	566,50
08 Hauszubehör/Kleinrechnungen	WEG00	10%	178,02	29,43
09 Schneeräumung/Winterdienst	WEG00	10%	50,00	8,26
10 Stromkosten	WEG00	10%	145,84	24,11
11 Wartungs- & Prüfarbeiten	WEG00	10%	300,70	49,70
12 Wasser-/Kanalgebühren	WGVB0	10%	1.693,30	103,20
13 Wasserenthärtungsanlage	WEG00	10%	227,50	37,60
14 Zähler/Verbrauchserfassung	NFL00	10%	131,84	22,93
Betriebskosten - Summe Aufwendungen netto			11.428,78	1.713,51
Betriebskosten - Vorschreibung netto				-2.095,80
Betriebskosten - Abrechnungsergebnis netto			Guthaben	-382,29

Heizkosten - Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
01 Heizung - Gas - 25% nach Fläche	FHZ00	20%	916,09	159,32
02 Heizung - Gas - 75% nach Verbrauch	HVB00	20%	2.748,28	66,41
03 Heizung - Kaminkehrer	FHZ00	20%	64,58	11,23
04 Heizung - Service/Wartung	FHZ00	20%	329,00	57,22
05 Heizung - Strom - 25% nach Fläche	FHZ00	20%	27,48	4,78
06 Heizung - Strom - 75% nach Verbrauch	HVB00	20%	82,45	1,99
Heizkosten - Summe Aufwendungen netto			4.167,88	300,95
Heizkosten - Vorschreibung netto				-633,60
Heizkosten - Abrechnungsergebnis netto			Guthaben	-332,65

Rücklage - Dotierung - Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
01 Reparaturfonds - Dotierung	WEGD1	0%	14.520,00	2.400,00
Rücklage - Dotierung - Summe Aufwendungen netto			14.520,00	2.400,00
Rücklage - Dotierung - Vorschreibung netto				-2.400,00
Rücklage - Dotierung - Abrechnungsergebnis netto			Guthaben	0,00

Rücklage - Steuerabrechnung - Einnahmen Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
Einnahmen:				
01 Reparaturfonds - Rücklagenkonto-Habenzinsen	WEGU1	10%	-851,80	-140,79
Aufwendungen:				
01 Reparaturfonds - Entnahmen	WEGU1	10%	9.228,24	1.525,33
02 Reparaturfonds - Rücklagenkonto-KESt/Spesen	WEGU1	10%	212,95	35,20
Verrechnung mit Rücklage:				
01 Reparaturfonds - Verrechnung mit Rücklage	WEGU1	0%	-8.589,39	-1.419,73
Rücklage - Steuerabrechnung - Summe Einnahmen Aufwendungen netto			0,00	0,01
Rücklage - Steuerabrechnung - Vorschreibung netto				0,00
Rücklage - Steuerabrechnung - Abrechnungsergebnis netto			Nachzahlung	0,01

Betriebskostenabrechnung 2023 | Objekt: 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
Wohnungseigentümer: Gerhard Kessler | Vertragsgruppe: 03027 1697 000 Kessler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Versicherungsschäden - Einnahmen Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
Einnahmen:				
01 Versicherung Rückvergütung	WEGU1	10%	-389,10	-64,31
Aufwendungen:				
01 Versicherungsschäden	WEGU1	10%	389,10	64,31
Versicherungsschäden - Summe Einnahmen Aufwendungen netto			0,00	0,00
Versicherungsschäden - Vorschreibung netto				0,00
Versicherungsschäden - Abrechnungsergebnis netto			Guthaben	0,00

Gesamtsumme Top: W5	
Gesamte Einnahmen Aufwendungen netto	4.414,47
Gesamte Vorschreibung netto	-5.129,40
Gesamtergebnis netto	-714,93
Gesamtergebnis USt. 10% (Basis 1.037,45)	103,75
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis -332,65)	-66,53
Gesamtergebnis brutto Top: W5	Guthaben -677,71

Zusammenstellung Übersicht Abrechnungsergebnis Top: W5 (rein informativ, Rundungsdifferenzen sind möglich)	
Einnahmen Aufwendungen netto	4.414,47
Einnahmen Aufwendungen USt. 10% (Basis 3.133,25)	313,33
Einnahmen Aufwendungen USt. 20% (Basis 300,95)	60,19
Einnahmen Aufwendungen brutto	4.787,99
Vorschreibung netto	-5.129,40
Vorschreibung USt. 10% (Basis -2.095,80)	-209,58
Vorschreibung USt. 20% (Basis -633,60)	-126,72
Vorschreibung brutto	-5.465,70
Gesamtergebnis netto	Guthaben -714,93
Gesamtergebnis USt. 10% (Basis 1.037,45)	Nachzahlung 103,75
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis -332,65)	Guthaben -66,53
Gesamtergebnis brutto	Guthaben -677,71

Kontoauszug Kundenkonto Top: W5				
Zeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023				
Buchungstext	Datum	Soll	Haben	Saldo
Saldovortrag	01.01.2023	1.407,28	0,00	-1.407,28
Vorschreibung	01.01.2023	450,36	0,00	-1.857,64
Gerhard Kessler 01.2023	05.01.2023	0,00	315,20	-1.542,44
Prozesskosten Gerhard Kessler / Rechtsanwälte Mandl GmbH	20.01.2023	474,38	0,00	-2.016,82
Vorschreibung	01.02.2023	450,36	0,00	-2.467,18
Gerhard Kessler 02.2023	06.02.2023	0,00	315,20	-2.151,98
Vorschreibung	01.03.2023	450,36	0,00	-2.602,34
Gerhard Kessler 03.2023	06.03.2023	0,00	315,20	-2.287,14
Vorschreibung	01.04.2023	450,36	0,00	-2.737,50
Gerhard Kessler 04.2023	05.04.2023	0,00	315,20	-2.422,30
Vorschreibung	01.05.2023	450,36	0,00	-2.872,66
Gerhard Kessler 05.2023	05.05.2023	0,00	315,20	-2.557,46
Bearbeitung Vorzugspfandrecht 12/22-05/23 / Mag. Kofler	19.05.2023	150,00	0,00	-2.707,46
Guthaben BK-Abrechnung 01.01.2022-31.12.2022	26.05.2023	-340,03	0,00	-2.367,43
Vorschreibung	01.06.2023	450,36	0,00	-2.817,79
Gerhard Kessler 06.2023	05.06.2023	0,00	315,20	-2.502,59
Vorschreibung	01.07.2023	460,59	0,00	-2.963,18
Gerhard Kessler 07.2023	05.07.2023	0,00	315,20	-2.647,98
Prozesskosten Gerhard Kessler / Rechtsanwälte Mandl GmbH	27.07.2023	499,22	0,00	-3.147,20
Vorschreibung	01.08.2023	460,59	0,00	-3.607,79
Vorschreibung	01.09.2023	460,59	0,00	-4.068,38
Gerhard Kessler 09.2023	05.09.2023	0,00	315,20	-3.753,18
Vorschreibung	01.10.2023	460,59	0,00	-4.213,77
Gerhard Kessler 10.2023	05.10.2023	0,00	315,20	-3.898,57
Vorschreibung	01.11.2023	460,59	0,00	-4.359,16
Bearbeitung Vorzugspfandrecht 06/23-11/23 / Mag. Kofler	22.11.2023	150,00	0,00	-4.509,16
Vorschreibung	01.12.2023	460,59	0,00	-4.969,75
Gerhard Kessler 12.2023	05.12.2023	0,00	315,20	-4.654,55
Summe Buchungen		7.806,55	3.152,00	-4.654,55

Betriebskostenabrechnung 2023 | Objekt: 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
Wohnungseigentümer: Gerhard Keßler | Vertragsgruppe: 03027 1697 000 Keßler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Top: AAP zu W5 | Nutzung: Carport

Kundennummer: 03027 0705 001 | Vertragsbeginn: 01.01.2003

Ihr Abrechnungszeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023 | 365 Tage | Jahresanteil (JA)

Verteilungsschlüssel (VS)	VSNr.	Einheiten	JA	Objektsumme	Ihr Anteil	Prozentanteil
WEG-Anteile	WEG00	Ant	365/365	605	3	0,4959
WEG-Anteile Reparaturfonds Dotierung	WEGD1	Ant	365/365	605	3	0,4959
WEG-Anteile Reparaturfonds Steuerabrechnung	WEGU1	Ant	365/365	605	3	0,4959

Betriebskosten - Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
01 Abfallgebühren/Entsorgung	WEG00	20%	99,22	0,49
02 Bankspesen/Zinsen	WEG00	20%	156,65	0,78
03 Bündelversicherung	WEG00	20%	1.619,14	8,03
04 Feuerlöscher	WEG00	20%	41,41	0,21
05 Grundsteuer	WEG00	20%	897,84	4,45
06 Hausbetreuung	WEG00	20%	2.460,00	12,20
07 Hausverwaltungshonorar	WEG00	20%	3.427,32	16,99
08 Hauszubehör/Kleinrechnungen	WEG00	20%	178,02	0,88
09 Schneeräumung/Winterdienst	WEG00	20%	50,00	0,25
10 Stromkosten	WEG00	20%	145,84	0,72
11 Wartungs- & Prüfarbeiten	WEG00	20%	300,70	1,49
12 Wasserenthärtungsanlage	WEG00	20%	227,50	1,13
Betriebskosten - Summe Aufwendungen netto			9.603,64	47,62
Betriebskosten - Vorschreibung netto				-57,96
Betriebskosten - Abrechnungsergebnis netto			Guthaben	-10,34

Rücklage - Dotierung - Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
01 Reparaturfonds - Dotierung	WEGD1	0%	14.520,00	72,00
Rücklage - Dotierung - Summe Aufwendungen netto			14.520,00	72,00
Rücklage - Dotierung - Vorschreibung netto				-72,00
Rücklage - Dotierung - Abrechnungsergebnis netto			Guthaben	0,00

Rücklage - Steuerabrechnung - Einnahmen Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
Einnahmen:				
01 Reparaturfonds - Rücklagenkonto-Habenzinsen	WEGU1	20%	-851,80	-4,22
Aufwendungen:				
01 Reparaturfonds - Entnahmen	WEGU1	20%	9.228,24	45,76
02 Reparaturfonds - Rücklagenkonto-KSt/Spesen	WEGU1	20%	212,95	1,06
Verrechnung mit Rücklage:				
01 Reparaturfonds - Verrechnung mit Rücklage	WEGU1	0%	-8.589,39	-42,59
Rücklage - Steuerabrechnung - Summe Einnahmen Aufwendungen netto			0,00	0,01
Rücklage - Steuerabrechnung - Vorschreibung netto				0,00
Rücklage - Steuerabrechnung - Abrechnungsergebnis netto			Nachzahlung	0,01

Versicherungsschäden - Einnahmen Aufwendungen	VSNr.	USt.	Objektsumme	Ihr Anteil
Einnahmen:				
01 Versicherung Rückvergütung	WEGU1	20%	-389,10	-1,93
Aufwendungen:				
01 Versicherungsschäden	WEGU1	20%	389,10	1,93
Versicherungsschäden - Summe Einnahmen Aufwendungen netto			0,00	0,00
Versicherungsschäden - Vorschreibung netto				0,00
Versicherungsschäden - Abrechnungsergebnis netto			Guthaben	0,00

Gesamtsumme Top: AAP zu W5	
Gesamte Einnahmen Aufwendungen netto	119,63
Gesamte Vorschreibung netto	-129,96
Gesamtergebnis netto	-10,33
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis 32,26)	6,45
Gesamtergebnis brutto Top: AAP zu W5	Guthaben -3,88

Betriebskostenabrechnung 2023 | Objekt: 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
Wohnungseigentümer: Gerhard Kessler | Vertragsgruppe: 03027 1697 000 Kessler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Zusammenstellung Übersicht Abrechnungsergebnis | Top: AAP zu W5

(rein informativ, Rundungsdifferenzen sind möglich)

Einnahmen Aufwendungen netto	119,63
Einnahmen Aufwendungen USt. 20% (Basis 90,22)	18,04
Einnahmen Aufwendungen brutto	137,67
Vorschreibung netto	-129,96
Vorschreibung USt. 20% (Basis -57,96)	-11,59
Vorschreibung brutto	-141,55
Gesamtergebnis netto	Guthaben -10,33
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis 32,26)	Nachzahlung 6,45
Gesamtergebnis brutto	Guthaben -3,88

Kontoauszug Kundenkonto | Top: AAP zu W5

Zeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023

Buchungstext	Datum	Soll	Haben	Saldo
Saldo vortrag	01.01.2023	32,54	0,00	-32,54
Vorschreibung	01.01.2023	11,80	0,00	-44,34
Gerhard Kessler 01.2023	05.01.2023	0,00	11,80	-32,54
Vorschreibung	01.02.2023	11,80	0,00	-44,34
Gerhard Kessler 02.2023	06.02.2023	0,00	11,80	-32,54
Vorschreibung	01.03.2023	11,80	0,00	-44,34
Gerhard Kessler 03.2023	06.03.2023	0,00	11,80	-32,54
Vorschreibung	01.04.2023	11,80	0,00	-44,34
Gerhard Kessler 04.2023	05.04.2023	0,00	11,80	-32,54
Vorschreibung	01.05.2023	11,80	0,00	-44,34
Gerhard Kessler 05.2023	05.05.2023	0,00	11,80	-32,54
Guthaben BK-Abrechnung 01.01.2022-31.12.2022	26.05.2023	-1,06	0,00	-31,48
Vorschreibung	01.06.2023	11,80	0,00	-43,28
Gerhard Kessler 06.2023	05.06.2023	0,00	11,80	-31,48
Vorschreibung	01.07.2023	11,80	0,00	-43,28
Gerhard Kessler 07.2023	05.07.2023	0,00	11,80	-31,48
Vorschreibung	01.08.2023	11,80	0,00	-43,28
Vorschreibung	01.09.2023	11,80	0,00	-55,08
Gerhard Kessler 09.2023	05.09.2023	0,00	11,80	-43,28
Vorschreibung	01.10.2023	11,80	0,00	-55,08
Gerhard Kessler 10.2023	05.10.2023	0,00	11,80	-43,28
Vorschreibung	01.11.2023	11,80	0,00	-55,08
Vorschreibung	01.12.2023	11,80	0,00	-66,88
Gerhard Kessler 12.2023	05.12.2023	0,00	11,80	-55,08
Summe Buchungen		173,08	118,00	-55,08

Betriebskostenabrechnung 2023 | Objekt: 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG
Wohnungseigentümer: Gerhard Keßler | Vertragsgruppe: 03027 1697 000 Keßler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Gesamtsumme | Vertragsgruppe (VTG): 030271697000 Keßler Gerhard - 3027

(rein informativ, Rundungsdifferenzen sind möglich)

Gesamte Einnahmen Aufwendungen netto	4.534,10
Gesamte Vorschreibung netto	-5.259,36
Gesamtergebnis netto	-725,26
Gesamtergebnis USt. 10% (Basis 1.037,45)	103,75
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis -300,39)	-60,08
Gesamtergebnis brutto VTG: 030271697000 Keßler Gerhard - 3027	Guthaben -681,59

Zusammenstellung Übersicht Abrechnungsergebnis | VTG: 030271697000 Keßler Gerhard - 3027

(rein informativ, Rundungsdifferenzen sind möglich)

Einnahmen Aufwendungen netto	4.534,10
Einnahmen Aufwendungen USt. 10% (Basis 3.133,25)	313,33
Einnahmen Aufwendungen USt. 20% (Basis 391,17)	78,23
Einnahmen Aufwendungen brutto	4.925,66
Vorschreibung netto	-5.259,36
Vorschreibung USt. 10% (Basis -2.095,80)	-209,58
Vorschreibung USt. 20% (Basis -691,56)	-138,31
Vorschreibung brutto	-5.607,25
Gesamtergebnis netto	Guthaben -725,26
Gesamtergebnis USt. 10% (Basis 1.037,45)	Nachzahlung 103,75
Gesamtergebnis USt. 20% (Basis -300,39)	Guthaben -60,08
Gesamtergebnis brutto	Guthaben -681,59

Techem Messtechnik GmbH
Niederlassung Vorarlberg
6850 Dornbirn, Färbergasse 13
Tel: 05572/24676
vorarlberg@techem.at



Beilage zur Abrechnung

Anlagennummer:
0720/01156 0005/0-10
Abrechnungszeitraum
01.01.2023 - 31.12.2023

Abnehmer: 03027 0005 001-000
Gerhard Keßler
St. Johannesgasse 1B
6800 Feldkirch-Nofels

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)
St.-Johannes-Gasse 1a,b
6800 Feldkirch-Nofels

Hausverwaltung / Eigentümergeinschaft
WEG St.-Johannes-Gasse 1a,b, 6800 Feldkirch
p.A.
Mag. Kofler
Vermögensstreuhand GmbH
Am Garmarkt 3
6840 Götzis

	Anteile	Gesamtverbrauch		Faktor	Ihre Ablesung	Ihre Einheiten
Wärme- oder Kältemengenzähler	38.237,00 :	38.237,00kWh	=	1,000000 x	924,000	= 924,00
Kaltwasser	393,80 :	393,800m³	=	1,000000 x	24,000	= 24,00

NR	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch
0070101	69927073	F	WMZF	31.12.2023HA	953,000	29,000	924,000
H1	Verbrauch Heizung (kWh)						Ihr Anteil 924,000
NR	Raum	Gart	Faktor	Datum	Ablesewert neu	alt	Verbrauch
0070201	68696582	B	KWZF-AP	31.12.2023HA	87,300	63,300	24,000
K1	Verbrauch Kaltwasser (m³)						Ihr Anteil 24,000

Der tatsächliche Preis des Energieträgers beträgt: -

Verbrauchshistorie

- Lesen Sie zur **Kontrolle Ihrer Messgeräte** regelmäßig ab, so kann ein Defekt rasch erkannt werden und melden Sie diesen schnellstmöglich.

- **Betrifft nicht zugängliche Wohnungen sowie verbaute oder defekte Messgeräte:**

Um eine Benachteiligung anderer Abnehmer zu vermeiden, muss eine Verbrauchshochrechnung vorgenommen werden (ÖNORM M5930). Für die Ermittlung der Hochrechnung werden analog zur ÖNORM M5930 und zum HeizKG Parameter wie Wohnungsgröße, Zeitraum, Vorjahresverbrauch, Heizkörperleistung, Verbrauchstrend in der Wohnung oder Verbrauchstrend im gesamten Haus herangezogen. Eine eventuelle Rückrechnung der Hochrechnung ist gegebenenfalls erst in der darauffolgenden Abrechnungsperiode möglich.

- Für jede **Änderung der Versorgungsanlage** in Ihrer Nuteinheit ist die Zustimmung der Hausverwaltung/aller Eigentümer notwendig (ÖNORM M5930). Ausgetauschte oder geänderte Wärme- oder Kältesysteme (Heizkörper etc.) sind Ihrem zuständigen Techem Standort zu melden. Werden Messgeräte (Wärme, Kälte oder Wasser) abmontiert, ist vorher eine Ablesung erforderlich und der Firma Techem Messtechnik GmbH ist eine schriftliche Bestätigung über die ersatzlose Demontage zu übersenden (zB Arbeitsnachweis einer Installationsfirma).

- Bitte beachten Sie, dass die eichpflichtigen Messgeräte gemäß § 14 **Maß- und Eichgesetz (MEG)** innerhalb bestimmter Fristen zur Nacheichung vorzulegen sind. Diese Nacheichfrist beträgt bei Wasser-, Wärme- und Kältezählern (Anzeige in m³, kWh, MWh) gemäß § 15 Z 5 MEG fünf Jahre.

- Die **kommende Ablesung** wird voraussichtlich plus/minus 14 Tage - bezogen auf den letzten Hauptablesungstermin - durchgeführt und ca. 14 Tage vorher mittels Aushang am "Schwarzen Brett"/Haustür bekanntgegeben (ÖNORM M5930). Nach einem schriftlichen Auftrag an uns ist gegen Kostenersatz auch eine schriftliche Verständigung an eine andere Adresse oder Person möglich. Bei Fernablesungen ist Ihre Anwesenheit und ein Betreten der Nuteinheit nicht notwendig.

- **Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 24 - Genehmigung der Abrechnung:**

Soweit ein Abnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen Abnehmer und Abgeber als genehmigt.

- Bitte beachten Sie weiters § 21 - Vorauszahlungen und Folgen der Abrechnung, § 22 - Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung und § 23 - Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge lt. dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz.

- **Heiz- & Kältekostenabrechnungsgesetz § 19 - Belegeinsicht**

Für die Belegeinsichtnahme ersuchen wir Sie höflich um Terminvereinbarung mit Ihrer Hausverwaltung.

Für weitere Informationen im Sinne des §18 Abs 1 Z 13 und Z 14 HeizKG erlauben wir uns, Sie auf die nachfolgend angeführten Kontaktmöglichkeiten aufmerksam zu machen.



Beilage zur Abrechnung

Anlagennummer:
0720/01156 0005/0-10

Abnehmer: 03027 0005 001-000
Gerhard Keßler

Wirtschaftliche Einheit / Liegenschaft(en)
St.-Johannes-Gasse 1a,b
6800 Feldkirch-Nofels

- E-Control: <https://www.e-control.at/>
- IWO-Österreich: <https://iwo-austria.at/>
- Verbraucherschlichtung: <https://www.verbraucherschlichtung.at/>
- VKI: <https://vki.at/>
- WKO: <https://www.wko.at/>

Weitere Informationen zu unseren Energiedienstleistungen finden Sie zudem auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie, dass Informationen zu Ihrer Abrechnung auch auf den Unterlagen Ihrer Hausverwaltung angeführt sein können.

4.2 Dauerrechnung Top 5, AAP zu Top 5

Rechnungsaussteller WEG St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch | UID-Nummer ATU61489268

vertreten durch Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH (Firmenbuchnummer FN60392m beim Landesgericht Feldkirch | DVR-Nummer 0663557)
Am Gammarkt 3, 6840 Götzis | Telefon +43 5523 531560 | Fax +43 5523 53156-209 | E-Mail office@mag-kofler.at | Homepage www.mag-kofler.at

Versand per E-Mail an gerhard.kessler@evatecnet.com;



Herrn
Gerhard Keßler
St. Johannesgasse 1b
6800 Feldkirch-Nofels

Götzis, am 13. Mai 2024|HoA
buchhaltung-hv@mag-kofler.at
+43 5523 53156-509

Dauerrechnung Nr. 03027 0005 001 2024 4

Objekt 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG

Vertragsgruppe (VTG): 03027 1697 000 | Keßler Gerhard - 3027 | Tops: W5, AAP zu W5

Diese Dauerrechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Sehr geehrter Herr Keßler,

auf Grund der im Zuge der Betriebskostenabrechnung durchgeführten Kalkulation erlauben wir uns Ihnen hiermit für Ihre Einheiten wie folgt vorzuschreiben:

Betriebskosten (UST 10%)	179,30
Betriebskosten (UST 20%)	4,83
Heizkosten (UST 20%)	52,80
Reparaturfonds - Dotierung (keine UST)	206,00
Summe netto	442,93
UST 10% (Basis 179,30)	17,93
UST 20% (Basis 57,63)	11,53
Gesamtsumme - monatlich	472,39

Bitte überweisen Sie monatlich den Betrag von € 472,39 **ab dem 1. Juni 2024** jeweils bis zum 5. d. Monats im Voraus auf das unten angeführte Konto.

Bitte geben Sie bei Ihren Zahlungen (auch Dauerauftrag) unbedingt Ihre Vertragsnummer 03027 1697 000 als Zahlungsreferenz an. Vielen Dank!

Zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs können Sie uns auch einen SEPA-Lastschriftauftrag erteilen. Hierfür retournieren Sie uns bitte das beiliegende Formular.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
für die WEG St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch

Ihre Hausverwaltung
Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
i.A. Angelika Hontscha
Teamleitung Buchhaltung Haus-/Mietverwaltung

Bankverbindung:

Bank: Sparkasse der Stadt Feldkirch
BIC: SPFKAT2BXXX
IBAN: AT57 2060 4031 0211 3127
Inhaber: WEG St. Johannesgasse 1a-1b - 6800 Feldkirch
- 3027

Bitte beachten Sie, dass Ihre Überweisungsdaten größtenteils automatisiert übermittelt und verarbeitet werden. Hinweise im Verwendungszweck zur Zweckbindung Ihrer Zahlung erreichen uns somit nicht. Sollte eine Ihrer Zahlungen zweckgebunden erfolgen, teilen Sie uns dies bitte separat schriftlich mit (zB per E-Mail).

Beilage: SEPA-Lastschriftauftrag-Formular

Rechnungsaussteller WEG St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch | UID-Nummer ATU61489268
 vertreten durch Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH (Firmenbuchnummer FN60392m beim Landesgericht Feldkirch | DVR-Nummer 0663557)
 Am Garnmarkt 3, 6840 Götzis | Telefon +43 5523 531560 | Fax +43 5523 53156-209 | E-Mail office@mag-kofler.at | Homepage www.mag-kofler.at

Detailinformation

Dauerrechnung Nr. 03027 0005 001 2024 4

Objekt 3027 - St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG

Vertragsgruppe (VTG): 03027 1697 000 Keßler Gerhard - 3027

Vertragspartner: Gerhard Keßler

Einzelbeträge Top W5 - Wohnung (Kundennummer-Detail 03027 0005 001):

Betriebskosten (UST 10%)	179,30
Heizkosten (UST 20%)	52,80
Reparaturfonds - Dotierung (keine UST)	200,00
Summe netto	432,10
UST 10% (Basis 179,30)	17,93
UST 20% (Basis 52,80)	10,56
Gesamtsumme - monatlich	460,59

Einzelbeträge Top AAP zu W5 - Carport (Kundennummer-Detail 03027 0705 001):

Betriebskosten (UST 20%)	4,83
Reparaturfonds - Dotierung (keine UST)	6,00
Summe netto	10,83
UST 20% (Basis 4,83)	0,97
Gesamtsumme - monatlich	11,80

Rundungsdifferenzen sind möglich, da die Dauerrechnung mehrere Einzelrechtsverhältnisse umfasst.

anita.rhomberg@aon.at

Von: Hans Franz Leeb - Mag. Kofler Vermoegenstreuhand GmbH <hans.leebe@mag-kofler.at>
Gesendet: Mittwoch, 19. Februar 2025 15:22
An: Rhomberg Anita Immobilien- und Vermoegenstreuhaender
Betreff: AW: 44 E 2001/24 i - Gerichtsgutachten - Objekt 3027
Anlagen: 03027 0005 001 2023 4 - Betriebskostenabrechnung 2022 - Gerhard Keßler St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG.pdf; 03027 0005 001 2024 3 - Betriebskostenabrechnung 2023 - Gerhard Keßler St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG.pdf; 03027 0005 001 2022 2 - Betriebskostenabrechnung 2021 - Gerhard Keßler St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG.pdf; 03027 0005 001 2024 4 - Rechnung - Gerhard Keßler St. Johannesgasse 1a+1b - 6800 Feldkirch - WEG.pdf; 3027 Protokoll ETV_2022-11-21.pdf; 3027 AO ETV Protokoll 2023-11-27.pdf; 3027 Nutzwertberechnung 1994-05-07.pdf; 3027 Nutzwertberechnung-Pläne 1994-05-07.pdf; 3027 Energieausweis 2023-06-21.pdf

Sehr geehrte Frau Anita Rhomberg,

hier die Unterlagen zu Ihren gestellten Fragen:

1. Betriebskostenabrechnungen Top W5
 Siehe Anhänge

2. Akontozahlungen Top W5
 Siehe Anhang

3. Stand Reparaturfondsrücklage:
 Stand Rücklage per 31.12.2023:

Rücklage - Übersicht	
Reparaturfonds	
Anfangsstand per 01.01.2023	54.837,88
Dotierung 2023	14.520,00
Entnahmen/Einnahmen 2023 netto	-8.589,39
Endstand per 31.12.2023	60.768,49
<i>informativ: Ihr Anteil an der Rücklage (Verteilungsschlüssel WEGD1 103/605 Anteile)</i>	<i>10.345,71</i>

Stand der Rücklage per 31.12.2024 steht erst fest, wenn die Abrechnung 2024 erstellt wurde.

4. Protokoll der letzten Eigentümerversammlung:
 Siehe Anhang - Protokoll 2022+2023 die nächste folgt laufe diesem Jahr

5. Geplante Sanierungen:
 Derzeitig sind keine Sanierungen geplant

6. Nutzwertberechnung sowie Energieausweis:
 Siehe Anhang

7. Kontaktdaten Herrn Gerhard Kessler:
 +43 699 10401575

Für weitere Fragen können Sie mich gerne kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen
 Hans Franz Leeb

4.3 Protokolle Eigentümerversammlung 2023, 2022

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götzis, Am Garnmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung WEG St. Johannesgasse 1a+1b, 6800 Feldkirch

Datum: Montag, 27. November 2023
Zeit: 18.00 Uhr
Ort: Pfarrzentrum-Altenstadt, Klosterstraße 6, Feldkirch-Altenstadt (Tel. +43 5522 71705)
Sitzungsbeginn: 18.07 Uhr
Sitzungsende: 19.51 Uhr
Anwesend: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH: Herr Hans Franz Leeb
 Immobilienverwaltung Objektmanagement
 Energie-Bau-Biologie: Herr Ing. Josef Schallert
 Ingenieurbüro Schallert, Dornbirn
 Wohnungseigentümer: Gemäß Anwesenheitsliste
 Eine Kopie dieser Anwesenheitsliste liegt dem Protokoll bei

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Leeb begrüßt die anwesenden Eigentümer der WEG St. Johannesgasse 1a+1b, Feldkirch. Des Weiteren wird Herr Ing. Josef Schallert, Energie-Bau-Biologie, vorgestellt.

Herr Leeb stellt fest, dass 298/605 Anteile (d. s. 49,26 %) der Eigentümer anwesend sind und die Versammlung somit für Beschlüsse, die eine Mehrheit iSd § 24 Abs. 4 WEG 2002 erfordern, beschlussfähig ist.

1.2 Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH hält derzeit u.a. an der Comesta Holding GmbH 50 % der GmbH-Anteile (www.comesta.at). Die Firma COMESTA Holding GmbH ist derzeit u.a. mit 100 % an der Firma privis Immobilienbetreuung GmbH und an der BOS Technik GmbH, mit 85 % an der HTS Gebäudetechnik GmbH, Götzis, sowie mit jeweils 75 % an der Öhe Elektrotechnik GmbH, LTS Aufzüge GmbH, BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH und mit 51 % an der ENERGO West GmbH beteiligt. Die verschiedenen Unternehmen können mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs- und Wartungsarbeiten sowie mit Energieeinkaufs- und Beratungsleistungen beauftragt werden. Die ZM3 Immobilien GmbH ist mit 85 % an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, mit 25 % an der COMESTA Holding GmbH sowie mit 51 % an der FIDESDA Versicherungsmakler GmbH beteiligt.

1.3 Energiepool (ENERGO West GmbH)

Bisher wurde Gas und Strom beim „zuständigen“ lokalen Anbieter (Illwerke VKW, Stadtwerke Bregenz oder Feldkirch, MBS, usw.) jeweils zum speziellen, für die Branche gültigen „Ländle Immobilienreuhändler-Tarif“ eingekauft.

Der Gaseinkauf für die anstehende Periode wurde bereits durch die Energo neu ausgeschrieben und es konnte mit der Illwerke VKW wiederum eine Vereinbarung, gültig für die Periode 01.10.2023 bis 30.09.2024, getroffen werden. Die Konditionen wurden seitens VKW schlussendlich günstiger als beim sonst gültigen „Ländle-Immobilienreuhändler-Tarif“ angeboten, dementsprechend findet derzeit KEIN Wechsel des Energielieferanten statt. Die Ersparnis von ca. 2% beim Gaseinkauf, unter Berücksichtigung aller Kosten, konnte jedoch bereits als Erfolg verbucht werden (derzeit 6,26 ct/kWh anstatt 6,4 ct/kWh).

Die Verhandlungen bezüglich Stromeinkauf wurden aufgrund des guten Angebots des „zuständigen“ lokalen Anbieters (VKW, Stadtwerke Bregenz oder Feldkirch, MBS, usw.) derzeit nicht zu Ende geführt, sondern werden gegebenenfalls zu einem passenden Zeitpunkt (abhängig von der Entwicklung am Energiemarkt) neu aufgenommen, wenn sich Einsparmöglichkeiten abzeichnen. Wichtiger Hinweis am Rande: Die Hausverwaltung verhandelt nur die Tarife für den Allgemeinstrom. Den Stromliefervertrag einzelner Tops müssen die jeweiligen Eigentümer natürlich selbst „verhandeln“.

Auch Privatkunden können dem Energiepool der ENERGO beitreten und von günstigeren Preisen profitieren. Weiter Informationen hierzu finden Sie auf www.energiepool.at

1.3 Dienstleistung Mietverwaltung und Verkauf:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist für ihre Kunden auch in der Mietverwaltung, der Vermietung und im Verkauf von Immobilien tätig ist. Wenn Sie überlegen, Ihre Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten, sind

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götzis, Am Garnmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

Sie bei unserem kompetenten Maklerteam in besten Händen. Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH berücksichtigt auch beim Verkauf von Immobilien ihre Grundsätze wie Seriosität und Fairness und punktet mit weitreichender Erfahrung in der Betreuung von vielen Hunderten Liegenschaften seit über 30 Jahren.

Jeden einzelnen Verkauf und jede Mietverwaltung begleiten wir seriös von der Angebotserstellung bis zur Vertragsunterzeichnung und darüber hinaus und richten uns ganz nach den Wünschen und Anforderungen des Eigentümers – wie Sie es auch aus der Hausverwaltung bereits kennen. Kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich und genießen Sie die gewohnt hohe Qualität unserer Dienstleistungen!

Mietverwaltung & Vermietung: Tel. 05523/53156-0 oder mietverwaltung@mag-kofler.at
Verkauf: Tel. 05523/53156-0 oder verkauf@mag-kofler.at

2. Betriebskostenabrechnung 2022:

Die Betriebskostenabrechnung wurde nach den Bestimmungen des WEG 2002 i. d. g. F. erstellt, wobei die Aufwendungen bis auf wenige Ausnahmen nach parafizierten Grundbuchsanteilen auf die einzelnen Einheiten verumlagt wird. Die Ausnahmen sind u.a.:

Heizkosten: Diese wurden nach den Bestimmungen des HeizKG 1992 zu 75 % nach tatsächlichem Verbrauch und zu 25 % nach Wohnnutzflächen verumlagt.
Warmwasseraufbereitung: Diese wurden nach den Bestimmungen des HeizKG 1992 zu 75 % nach tatsächlichem Verbrauch und zu 25 % nach Wohnnutzflächen verumlagt.
Wasser-/Kanalgebühren: Diese wurden nach den auf den einzelnen Wohnungssubzählern erfassten Wasserverbräuchen verumlagt.

Rep.-Fonds per 31.12.2022: € 54.837,88
Rep.-Fonds Entnahmen 2022: € 2.187,72

Die Betriebskostenabrechnung wird ausführlich erläutert und es werden verschiedene Fragen zur Betriebskostenabrechnung beantwortet. Die Eigentümer haben die Möglichkeit, nach Terminvereinbarung mit der Hausverwaltung in die Belege Einsicht zu nehmen.

2.1 Information zu Zusatzdienstleistungen der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH:

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des WEG 2002 hat die Hausverwaltung bis zum 30.06. eines jeden Jahres jedem Eigentümer eine Betriebskostenabrechnung pro Einheit und Jahr zu übermitteln. Zusätzliche Betriebskostenabrechnungen (z.B. im Falle einer Vermietung), wie beispielsweise zeitlich getrennte Abrechnungen für Leerstand und vermieteten Zeitraum (innerhalb eines Kalenderjahres), sind im Hausverwaltungshonorar nicht inbegriffen. Für die unterschiedlichen Varianten von getrennten Abrechnungen steht ein eigenes Formular (Zusatzdienstleistungen Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH) zur Verfügung, welches dem begehrenden Eigentümer bei Bedarf gerne übermittelt wird. Zusätzliche Abrechnungen können bzw. dürfen u.a. gemäß der DSGVO nur bei unterfertigter Bestellung durchgeführt werden.

3. Bevorstehende Sanierungsarbeiten – weitere Vorgehensweise, Beschlussfassung:

Herr Leeb informiert die anwesenden Eigentümer, dass bei der letzten Eigentümerversammlung am 21.11.2022 beschlossen wurde, dass ein Gesamtkonzept über einem Energieberater durchgeführt werden soll. Des Weiteren berichtet Herr Leeb, dass Herr Ing. Josef Schallert, Ingenieurbüro Schallert, Energie-Bau-Biologie, Dornbirn, das komplette Gebäude begutachtet und auf mögliche Sanierungen geprüft hat, und übergibt das Wort an Herrn Josef Schallert.

Herr Leeb verteilt allen anwesenden Eigentümern die ausgedruckten Präsentationsunterlagen über alle möglichen Sanierungen auf Grund der Bewertung von Herrn Josef Schallert.

Herr Josef Schallert begrüßt die anwesenden Eigentümer und informiert die anwesenden Eigentümer anhand der ausgedruckten Präsentation über alle möglichen Sanierungsvorschläge inklusive der Information über mögliche Förderungen.

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götzis, Am Garnmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

Auszug aus den Präsentationsunterlagen der möglichen anstehenden Sanierungen:

Themen des Sanierungskonzepts

- › Außenfassade
- › Hauptdach
- › Kellerdecke
- › Erneuerung der Außenfenster
- › Umstieg Erdöl auf erneuerbaren Energieträger
- › Aufbau einer PV-Anlage
- › Sonstige Einsparpotentiale
- › Mögliche Förderungen

Heizkostenvergleich

	Gasheizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe	Pelletsheizung
Einmalige Anschaffungskosten	€ 22.500	€ 39.400	€ 41.000
Betriebskosten im 1. Jahr	5.707 €/a	3.568 €/a	4.198 €/a
20-jährige Betrachtung	€ 192.447	€ 145.660	€ 166.011
CO ₂ - Verbrauch	278.080 kg	80.920 kg	21.400 kg

Es wurden keine Förderungen berücksichtigt.

Quelle: Heizrechner - Energieinstitut Vorarlberg

Der Heizkostenvergleich ergab, dass die Luft-Wasser-Wärmepumpe wirtschaftlicher ist.
Diese Heizung ist sowohl in der Anschaffung als auch im Betrieb günstiger.
Auf 20 Jahre ist sie um 20.352 € günstiger, das sind pro Jahr 1.018 €.
Die Pelletsheizung ist durch den geringeren CO₂ Ausstoß das ökologischere System.

Kostenschätzung V1

	Maßnahmen	Menge m ²	Geschätzte Kosten €/m ²	Geschätzte Summe €	Geschätzte Summe €
V1 – Bauteil- sanierung	Dämmung der Kellerdecke	208	150	31.200	
	Kellerkippfenster in Mauer- ausschnitte einbauen	5	200	1.000	
	Gesamt Brutto				32.200
Heizungs- tausch	Luft-Wasser-Wärmepumpe*				39.400
	Pelletsheizung*				41.000

*Quelle: Heizrechner - Energieinstitut Vorarlberg

Es werden verschieden Fragen der anwesenden Eigentümer auch durch Herrn Rudolf Schallert beantwortet.

Herr Schallert verlässt um 19.37 Uhr die Eigentümerversammlung.

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götzis, Am Garmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

Es entsteht eine konstruktive Diskussion unter den anwesenden Eigentümern über die aufgezeigten Kosten bzw. Sanierungspunkte. Herr Leeb erklärt, dass die aufgezeigten Kosten sich auf Kostenschätzungen beziehen und somit auch keine Nebenkosten (Baumeister, Gerüstbau, Bauverwaltungskosten usw.) enthalten sind.

Nach einer kurzen Diskussion beschließen die Anwesenden Eigentümer, dass derzeit sämtliche Kellerfenster von einer Fachfirma auf Funktion und Dichtheit geprüft bzw. saniert werden sollen. In weiterer Folge sollen sämtliche Fenster und Balkontüren in der gesamten Wohnanlage neu eingestellt und ebenso auf Dichtheit geprüft bzw. desolante Fensterdichtungen ausgetauscht werden. Die Kosten werden dem Reparaturfonds entnommen.

Beschluss¹:	dafür	298/605	Anteile (d. s. 49,26 %)
	dagegen	0/605	Anteile (d. s. 0,00 %)
	enthalten	0/605	Anteile (d. s. 0,00 %)
	nicht anwesend	307/605	Anteile (d. s. 50,74 %)

Herr Leeb informiert die anwesenden Eigentümer, dass mit diesen Arbeiten frühestens im Frühjahr 2024 zu rechnen ist. Der Termin zu diesen Arbeiten wird rechtzeitig allen Bewohnern bekanntgegeben.

Herr Leeb informiert die anwesenden Eigentümer darüber, dass bei der letzten Dachkontrolle durch die Firma Spenglerei Ganath GmbH, Feldkirch, ein Mangel an der Ortangbefestigung festgestellt wurde. Diese hält laut Wartungsprotokoll nicht mehr, weil vermutlich das darunterliegende Holz nass ist. Ebenso ist das Dach teilweise rostig. Die Hausverwaltung hat diesbezüglich bereits wegen näheren Informationen sowie einer Kostenaufstellung angefragt, was leider noch nicht beantwortet wurde.

Des Weiteren informiert Herr Leeb, dass im gesamten Gebäude seit Fertigstellung keine Blitzschutzanlage vorhanden ist.

Gemäß TRVB E 154 (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz) des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes und der österreichischen Brandverhütungsstellen wird für Mehrfamilienhäuser eine Blitzschutzanlage mit Prüfintervall von fünf Jahren empfohlen. Dies ist für die Eigentümer an sich nicht verpflichtend, sondern eine Empfehlung. Verpflichtend wird sie insoweit, wenn im Schadensfall (z. B. Brandfall aufgrund einer nicht funktionierenden Blitzschutzanlage) überprüft wird, warum der Schaden überhaupt passieren konnte. Wird von der Behörde festgestellt, dass der Schadensfall aufgrund einer nicht funktionierenden, da nicht gewarteten Blitzschutzanlage passiert ist, kann in Hinblick auf die Brandschutzrichtlinien die Eigentümergemeinschaft in die Haftung genommen werden.

Die Hausverwaltung wird die Blitzschutzanlage am Gebäude durch ein befugtes Unternehmen erstellen lassen.

3. Erhöhung der Reparaturfondsdotierung, Beschlussfassung:

Herr Leeb erklärt den Eigentümern, dass zur Deckung der Aufwendungen von zukünftigen Instandhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum eine Rücklage zu bilden ist, wobei dies nach § 31 WEG 2002 zwingend ist.

§ 31 Abs. 1 WEG: „Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.“

Zudem hat der Gesetzgeber seit dem 01.07.2022 in Form der WEG-Novelle 2022 vorgeschrieben, dass eine monatliche Rücklage mindestens im Ausmaß der Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte multipliziert mit derzeit € 1,06 zu dotieren ist, welche nur in den taxativ normierten Ausnahmefällen unterschritten werden darf.

Die gesetzliche Mindestdotierung belief sich bislang auf € 0,90, erhöht sich ab dem 1. Jänner 2024 auf € 1,06 und anschließend jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Der neue Betrag gilt dann jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres (siehe § 31 Abs. 5 WEG 2002).

Herr Leeb führt weiters aus, dass nach den ab dem 01.07.2022 geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes neben der Wohnnutzfläche von 496,07 m² auch die KFZ-Stellplätze von 98,80 m² zu

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götzis, Am Garnmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

berücksichtigen sind. Sohin wären bei Außerachtlassung der oben erwähnten Ausnahmeregelung als jährliche Rücklage zu bilden: € 1,06 x 594,87 m² x 12 = € 7.566,75.
Laut der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung vom 21.11.2022 wurde die Reparaturfondsdotierung auf Grund der wohlmöglich anstehenden Sanierungsarbeiten, laut Beschluss, auf jährlich € 14.520,00 erhöht. Somit liegt die Dotierung derzeit über der gesetzlichen Mindestvorschreibung.

Die anwesenden Wohnungseigentümer nehmen die oben dargestellten wohnrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Mindestrücklage zur Kenntnis und sind mit der laufenden Dotierung dieser Mindestrücklage gemäß § 31 Abs. 1 IVm § 32 WEG 2002 einverstanden.

3. Allfälliges:

3.1 Carportbeleuchtung:

Es wird berichtet, dass die Carportbeleuchtung nicht mehr funktioniert. Die Hausverwaltung wird diesbezüglich die Firma Elektro Mittelberger, Götzis, beauftragen.

3.2 Zufahrtsstange beim Eingangsbereich:

Die anwesenden Eigentümer berichten, dass die Zufahrtsstange beim Zugang zur Hausanlage wieder durch ein wendendes Fahrzeug beschädigt wurde. Die Hausverwaltung wird mit dieser Reparatur den mobilen Hausmeister beauftragen.

Nachtrag der Hausverwaltung:

3.1 Informationen WEG-Novelle 2022:

Im Dezember 2021 wurde im Parlament eine weitreichende Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen. Die Schwerpunkte der Novelle sind (auszugsweise):

- **Privilegierte Änderungen:** Die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen (bis 5,5 kW/h) eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft wurden in den Kreis der sogenannten privilegierten Änderungen aufgenommen. Das bedeutet, dass grundsätzlich noch immer die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zur Umsetzung der geplanten Änderung eingeholt werden muss, eine verweigerte Zustimmung kann durch das zuständige Gericht jedoch ersetzt werden. Das ist im sogenannten Außerstreitverfahren möglich. Das Gericht prüft lediglich, ob durch die geplante Änderung das Gebäude beschädigt oder schutzwürdige Interessen der übrigen Miteigentümer beeinträchtigt werden könnten. Dass die geplante Änderung der Verkehrsübung bzw. einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers entspricht, wird durch die Privilegierung unterstellt und daher nicht mehr geprüft. Für Langsamladestationen wurde letzteres bereits mit der – leider oftmals falsch interpretierten – Entscheidung des OGH vom 18.12.2019 zu 5 Ob 173/19f festgelegt und sozusagen nur noch in ein Gesetz gegossen.
- **Zustimmungsfiktion:** Für bestimmte Änderungen der Wohnungseigentumsobjekte (barrierefreie Ausgestaltung, Langsamladestationen, in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Beschattungseinrichtungen, etc.) kann die Zustimmung fingiert werden. Wenn die über den Änderungswunsch informierten Miteigentümer nicht binnen zweier Monate der angezeigten Änderung widersprechen, dann gilt die Zustimmung als erteilt.
- **Beschlussfassung neu:** Die Mehrheitsfindung im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung wurde mit 01. Juli 2022 erleichtert. Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

Protokoll erstellt am 05.12.2023 von LeH/DoD

Abschlussbemerkung:

In diesem Protokoll sind die wesentlichen Besprechungspunkte gemäß § 25 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 erfasst. Es handelt sich nicht um ein Wortprotokoll!
Alle Eigentümer werden im Falle der Vermietung ihrer Wohnungseigentumseinheit ersucht, ihre/n Mieter im Sinne eines gutnachbarschaftlichen Zusammenlebens in der Wohnungseigentumsgemeinschaft über jene Informationen zu verständigen, welche alle Bewohner der Wohnanlage betreffen.

Seite 5 von 7

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götzis, Am Garnmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

Sollte es im Zusammenhang mit einem gefassten Beschluss notwendig sein, einen Bauantrag, Förderungsantrag oder sonstiges behördliches Ansuchen zu stellen, dann erteilt der/die jeweilige Wohnungseigentümer/in mit Unterzeichnung der Anwesenheitsliste ausdrücklich die Zustimmung zur Antragsstellung.

Angeführte Preise verstehen sich netto und als unverbindliche Richtpreise, sofern nicht gegenteiliges festgehalten ist. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung. Die tatsächliche Gewährung von Förderungen hängt auch von den zur Verfügung stehenden Mitteln in den öffentlichen Fördertöpfen ab. Seitens der Hausverwaltung kann daher auch keine Gewähr dafür geleistet werden, dass Fördermittel letztendlich ausbezahlt werden.

Auf der Liegenschaft aus welchem Grund auch immer entstandene Gefahrenquellen sind der Hausverwaltung unverzüglich mitzuteilen und seitens der Bewohner einstweilig zu sichern. Für nicht mitgeteilte Schäden oder Gefahrenquellen wird seitens der Hausverwaltung jegliche Haftung ausgeschlossen.

Der Inhalt dieses Protokolls und aller Beilagen sind vertraulich zu behandeln! Es ist keinesfalls gestattet Inhalte dieses Protokolls in irgendeiner Art und Weise, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH zu verwenden, zu kopieren oder in sonst einer Form zu übernehmen.

Die Hausverwaltung hat von allen Eigentümern Kontaktdaten wie Mobiltelefonnummer und E-Mail-Adressen im Rahmen ihrer Tätigkeit gespeichert. Die Hausverwaltung gibt im Falle von notwendigen Terminvereinbarungen oder Rücksprachen, bspw. zwischen Eigentümern und Handwerkern oder Sachverständigen, die gespeicherten Kontaktdaten wie Telefonnummer oder E-Mail-Adresse des involvierten Eigentümers (oder Mieters) weiter. Wenn Sie mit der Weitergabe der Kontaktdaten nicht einverstanden sind, können Sie dies der Hausverwaltung, vorzugsweise per E-Mail mitteilen und die Weitergabe untersagen. Wir ersuchen Sie höflichst, Änderungen Ihrer Kontaktdaten der Hausverwaltung bekannt zu geben.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2022 (BGBl. I Nr. 222/2021) wurde für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft ab dem 01.07.2022 folgende Änderung eingeführt: „Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen“ (§ 24 Abs. 4 WEG 2002). An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtswirksame Beschlussfassung nicht durch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe verhindert wird.

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird in diesem Protokoll die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. EigentümerInnen oder BewohnerInnen nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Sollten Eigentümer bzw. Eigentümerpartnerschaften nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, so haben diese die Möglichkeit, eine Person ihres Vertrauens schriftlich mit der Ausübung ihres Stimmrechtes zu bevollmächtigen. Bei Eigentümerpartnerschaften kann das Stimmrecht nur gemeinsam (§ 13 Abs. 5 WEG 2002) ausgeübt werden. Sollte einer der Partner nicht teilnehmen können, muss auch in diesem Fall der abwesende Partner dem anwesenden Partner eine schriftliche Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes mitgeben. Weist der für den Wohnungseigentümer Einschreitende seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine darauf gerichtete, höchstens drei Jahre alte, schriftliche Vollmacht nach, so ist sein Handeln nur wirksam, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird (§ 24 Abs. 2 WEG 2002).

¹ Erklärung zur Beschlussfassung:

Einsprüche zu diesem Beschluss sind gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 im Falle der Anfechtung gemäß § 24 Abs. 6 innerhalb eines Monats ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.
Diese Frist beginnt am 12. Dezember 2023 um 24.00 Uhr und endet am 12. Jänner 2024 um 24.00 Uhr.

Im Falle der außerordentlichen Verwaltung (WEG § 29) sind die Einsprüche innerhalb von drei Monaten ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.
Diese Frist beginnt am 12. Dezember 2023 um 24.00 Uhr und endet am 12. März 2024 um 24.00 Uhr.

Protokoll der Eigentümerversammlung WEG St. Johannesgasse 1a+1b, Feldkirch

Datum: Montag, 21. November 2022
Zeit: 18.00 Uhr
Ort: Pfarrzentrum Altenstadt Klosterstraße 6, Feldkirch-Altenstadt
Sitzungsbeginn: 18:06 Uhr
Sitzungsende: 19:47 Uhr
Anwesend: Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH: Herr Hans Franz Leeb
Immobilienverwaltung Objektmanager

Sachverständiger: Herr Dieter Innerkofler
Gerichtlich beeideter Sachverständiger
Wohnungseigentümer: Gemäß Anwesenheitsliste
Eine Kopie dieser Anwesenheitsliste liegt dem Protokoll bei

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Herr Hans Franz Leeb begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt fest, dass 246/605 Anteile (d. s. 40,66 %) der Eigentümer anwesend sind und die Versammlung somit für Beschlüsse, die eine Mehrheit iSd § 24 Abs. 4 WEG 2002 erfordern, beschlussfähig ist.

1.1 Beschlussfassungen (gültig ab 1.7.2022):

Am 17.11.2021 wurde vom Ministerrat die neue Wohnrechtsnovelle WEG-Novelle 2022 beschlossen.

Die bisherige Möglichkeit der Beschlussfassung bleibt weiterhin aufrecht. Neu ist aber, dass neben dieser bisherigen Möglichkeit der Beschlussfassung eine **weitere Möglichkeit der Beschlussfassung geschaffen** wird: Bei dieser neuen, zweiten Variante kommt es für die Mehrheitsbildung nicht auf die Miteigentumsanteile, sondern auf die **qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen** an. Dafür müssen sich zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen) für den Beschluss aussprechen. Darüber hinaus müssen die Stimmen, die sich für den Beschluss aussprechen, mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. So soll gewährleistet sein, dass das Meinungsbild in der Eigentümergemeinschaft gut repräsentiert ist und nicht die Mehrheit von einer sehr kleinen, aktiven Minderheit überstimmt werden kann.

Auf Vorschlag von Herrn Leeb wird der Punkt 3. der Tagesordnung, auf Grund der Anwesenheit von Herrn SV Dieter Innerkofler, vorgezogen. Die anwesenden Eigentümer sind damit einverstanden.

3. Gesamtkonzept einer möglichen Sanierung – weitere Vorgehensweise - Beschlussfassung:

Auf der letzten Eigentümerversammlung wurde unter Punkt 4. der Tagesordnung folgendes besprochen:

Auszug aus dem Protokoll vom 20. Juli 2020:

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass für die nächste Eigentümerversammlung ein Gesamtkonzept von Herrn Innerkofler vorgestellt werden soll. Ebenso sollte bei der kommenden Eigentümerversammlung über eine mögliche Erhöhung des Reparaturfonds bzw. über eine mögliche Finanzierung gesprochen werden.

Diese umfassen:

- Fassade
- Erneuerung der Fenster
- Malerarbeiten
- Hauptdach
- Diverse Spenglerarbeiten

Herr Leeb informiert die anwesenden Eigentümer, daß die Kostenaufstellung, die am 19.03.2022 erstellt wurde einen Betrag über ca. € 343.300,00 netto ohne Nebenkosten (Energieausweis, Bauverwaltung, Blitzschutzanlage usw.) aufweist. Des Weiteren berichtet Herr Leeb, dass sich auf Grund der derzeitigen Situation dieser Betrag bei Berücksichtigung der Preiserhöhungen um ca. 20% erhöht wird. Dies als grobe Einschätzung.

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götztis, Am Garnmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

Herr Innerkofler erklärt den anwesenden Eigentümer die derzeitige Lage dieses Projekt. Diesbezüglich wird auch über eine mögliche Verbesserung der Fassadendämmung in Bezug auf mögliche Förderungen gesprochen. Des Weiteren wird auch über das Thema Gasheizung gesprochen.

Herr Innerkofler berichtet, dass bei der derzeitigen Lage das gesamte Objekt von einem Energieberater (Kostenpunkt ca. € 7.000,00 bis 8.000,00 netto) begutachtet werden soll, damit die Förderbeträge so gut wie möglich ausgeschöpft werden können. Es wird auch darüber gesprochen, dass dadurch die Grundlage auch für eine spätere Sanierung gegeben ist. Des Weiteren erwähnt Herr Innerkofler, dass diese Sanierung auf Grund fehlendem bzw. sehr geringem Eigenkapital zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden soll.

Die anwesenden Eigentümer beschließen, dass ein Gesamtkonzept über einem Energieberater durchgeführt werden soll.

Beschluss¹:	dafür	246/605	Anteile (d. s. 40,66 %)
	dagegen	0/605	Anteile (d. s. 0,00 %)
	enthalten	0/605	Anteile (d. s. 0,00 %)
	nicht anwesend	359/605	Anteile (d. s. 59,34 %)

Da die abgegebenen Stimmen, die sich für diesen Beschluss aussprechen, mehr als ein Drittel aller Miteigentumsanteile sind, wird die Hausverwaltung dieses Gesamtkonzept im Namen der WEG St. Johannesgasse 6, Feldkirch, bei einem befugten Energiebüro beauftragen.

Frau Guntermann, Top W7, stellt sich freundlicherweise als Ansprechperson für den Energieberater zur Verfügung.

SV Dieter Innerkofler verlässt um 18.56 Uhr die Eigentümerversammlung.

Nachtrag der Hausverwaltung:

Die Hausverwaltung wird Herrn Josef Schallert, Energiebüro Schallert Energie- und Umwelttechnik, Dornbirn für die Erstellung eines Gesamtkonzeptes beauftragen.

1.2 Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist derzeit mit 50 % an der COMESTA Holding GmbH beteiligt. Die Firma COMESTA Holding GmbH ist derzeit u.a. mit 100 % an der Firma privis Immobilienbetreuung GmbH und mit 85 % an der HTS Gebäudetechnik GmbH, Götztis sowie mit jeweils 75 % an der Öhe Elektrotechnik GmbH, LTS Aufzüge GmbH und BAM Beschichtungen und Abdichtungen GmbH beteiligt. Die verschiedenen Unternehmen können mit entsprechenden Reparatur-, Instandhaltungs-, Betreuungs-, Überprüfungs-, Wartungs-, Beratungs- oder Consultingarbeiten beauftragt werden. Die ZM3 Immobilien GmbH ist mit 75 % an der Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, mit 25 % an der COMESTA Holding GmbH sowie mit 51 % an der fidesda Versicherungsmakler GmbH beteiligt. Die fidesda Versicherungsmakler GmbH wiederum hält jeweils 100 % der Gesellschaftsanteile an den Firmen Ganner & Partner Versicherungs- und Immobilienstreuhand GmbH und Veits & Wolf Versicherungsmakler GmbH. Die Firma Ganner & Partner Versicherungs- und Immobilienstreuhand GmbH ist ihrerseits wiederum zu 100% am Versicherungsbüro Dr. Winsauer GmbH beteiligt.

1.3 Dienstleistung Mietverwaltung und Verkauf:

Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ist für ihre Kunden auch in der Mietverwaltung, der Vermietung und im Verkauf von Immobilien tätig ist. Wenn Sie überlegen, Ihre Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten sind sie bei unserem kompetenten Maklerteam in besten Händen. Die Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH berücksichtigt auch beim Verkauf von Immobilien ihre Grundsätze wie Seriosität und Fairness und punktet mit weitreichender Erfahrung in der Betreuung von vielen Hunderten Liegenschaften seit über 30 Jahren.

Jeden einzelnen Verkauf und jede Mietverwaltung begleiten wir seriös von der Angebotserstellung bis zur Vertragsunterzeichnung und darüber hinaus und richten uns ganz nach den Wünschen und Anforderungen des Eigentümers – wie sie es auch aus der Hausverwaltung bereits kennen. Kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich und genießen Sie die gewohnt hohe Qualität unserer Dienstleistungen!

Mietverwaltung & Vermietung: Tel. 05523/53156-0 oder mietverwaltung@mag-kofler.at
Verkauf: Tel. 05523/53156-0 oder verkauf@mag-kofler.at

2. Betriebskostenabrechnung 2021:

Die Betriebskostenabrechnung wurde nach den Bestimmungen des WEG 2002 i. d. g. F. erstellt, wobei die Aufwendungen bis auf wenige Ausnahmen nach parifizierten Grundbuchsanteilen auf die einzelnen Einheiten verumlagt wird. Die Ausnahmen sind u.a.:

Heizkosten:	Diese wurden nach den Bestimmungen des HeizKG 1992 zu 75 % nach tatsächlichem Verbrauch und zu 25 % nach Wohnnutzflächen verumlagt.
Warmwasseraufbereitung:	Diese wurden nach den Bestimmungen des HeizKG 1992 zu 75 % nach tatsächlichem Verbrauch und zu 25 % nach Wohnnutzflächen verumlagt.
Wasser-/Kanalgebühren:	Diese wurden nach den auf den einzelnen Wohnungssubzählern erfassten Wasserverbräuchen verumlagt.

Rep.-Fonds per 31.12.2021:	€ 46.861,60
Rep.-Fonds Entnahmen 2021:	€ 44.223,71 (Erneuerung der Vordächer sowie Carport)

Die Betriebskostenabrechnung wird ausführlich erläutert und es werden verschiedene Fragen zur Betriebskostenabrechnung beantwortet. Die Eigentümer haben die Möglichkeit nach Terminvereinbarung mit der Hausverwaltung in die Belege Einsicht zu nehmen.

2.1 Information zu Zusatzdienstleistungen Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH:

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des WEG 2002 hat die Hausverwaltung bis zum 30.06. eines jeden Jahres jedem Eigentümer eine Betriebskostenabrechnung pro Einheit und Jahr zu übermitteln. Zusätzliche Betriebskostenabrechnungen (z.B. im Falle einer Vermietung) wie beispielsweise zeitlich getrennte Abrechnungen für Leerstand und vermieteten Zeitraum (innerhalb eines Kalenderjahres) sind im Hausverwaltungshonorar nicht inbegriffen. Für die unterschiedlichen Varianten von getrennten Abrechnungen steht ein eigenes Formular (Zusatzdienstleistungen Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH) zur Verfügung, welches dem begehrenden Eigentümer bei Bedarf gerne übermittelt wird. Zusätzliche Abrechnungen können bzw. dürfen u.a. gemäß der DSGVO nur bei unterfertigter Bestellung durchgeführt werden.

4. Erhöhung der Reparaturfondsdotierung, Beschlussfassung:

Herr Leeb erklärt den Eigentümern, dass zur Deckung der Aufwendungen von zukünftigen Instandhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum eine Rücklage zu bilden ist, wobei dies nach § 31 WEG 2002 zwingend ist.

§ 31 Abs. 1 WEG: „Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.“

Zudem hat der Gesetzgeber seit dem 01.07.2022 in Form der WEG Novelle 2022 vorgeschrieben, dass eine monatliche Rücklage mindestens im Ausmaß der Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte multipliziert mit € 0,90 zu dotieren ist, welche nur in den taxativ normierten Ausnahmefällen unterschritten werden darf.

Für die Bemessung der gesetzlichen Mindestdotierung ist auf den Nutzflächenbegriff des § 2 Abs. 7 WEG Bezug zu nehmen. Offene Balkone, Terrassen und Zubehörobjekte sind demnach nicht nutzflächenrelevant. Sehr wohl zur hier relevanten Nutzfläche sind neben den Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten, an welchen Wohnungseigentum begründet ist, auch im Wohnungseigentum stehende KFZ-Abstellplätze zu zählen (unabhängig davon, ob sich diese in einer Garage oder im Freien befinden).

Eine Ausnahme von einer Dotierung der Rücklage im genannten Mindestausmaß soll nur dann bestehen, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe nicht erforderlich ist, und zwar aus folgenden Gründen:

- wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage,
- wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes.

Herr Leeb verteilt den anwesenden Eigentümern eine Aufstellung über verschiedene Reparaturfondsdotierungshöhen und erklärt, welche Bauteile die nächsten 5-10 Jahre größere Investitionen erfordern (u. a. Flachdach, Fassade, Fenster, Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung,.....).

Herr Leeb führt weiters aus, dass nach den ab dem 01.07.2022 geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes neben der Wohnnutzfläche auch die KFZ-Stellplätze von zu berücksichtigen sind. Sohin wären bei

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
6840 Götzis, Am Garmarkt 3, Telefon 05523/531560, office@mag-kofler.at, www.mag-kofler.at

Außerachtlassung der oben erwähnten Ausnahmeregelung als jährliche Rücklage zu bilden: € 0,90 x 647,34 m² x 12 = € 6.991,27.

Die Höhe der derzeitigen Reparaturfondsdotierung beträgt € 1,40 pro Anteil und Monat (€ 10.164,00 jährlich). Die Eigentümer beschließen, aufgrund der zukünftig zu erwartenden Instandhaltungsarbeiten, den Reparaturfonds in Höhe von € 2,00 pro Anteil und Monat zu dotieren (€ 2,00 x 605 Anteile x 12 Monate = € 14.520,00). Im November/Dezember 2022 erhalten die Eigentümer die geänderte Vorschreibung.

Beschluss¹:	dafür	246/605	Anteile (d. s. 40,66 %)
	dagegen	0/605	Anteile (d. s. 0,00 %)
	enthalten	0/605	Anteile (d. s. 0,00 %)
	nicht anwesend	0/605	Anteile (d. s. 59,34 %)

5. Allfälliges:

5.1 Hausbetreuungsarbeiten, Winterdienstarbeiten:

Herr Leeb bedankt sich bei allen Bewohnern für deren Mithilfe bei den Reinigungs- und Schneeräumarbeiten.

Alle Hausbewohner werden gebeten, die Hausverwaltung über eine unzureichende Schneeräumung bzw. verursachte Beschädigungen durch die Firma Knezevic Hausmeisterdienst umgehend in Kenntnis zu setzen. Dies ist auf Grund der Vertragsbedingungen der Firma erforderlich, um allfällige Ansprüche geltend machen zu können.

Die Hausverwaltung informiert alle Eigentümer, dass die Wohnungseigentümergeinschaft für den Winterdienst von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr verantwortlich ist und eine ordnungsgemäße Schneeräumung und Streuung an 7 Tagen in der Woche gewährleistet sein muss (Straßenverkehrsordnung – StVO 1960 § 93 Pflichten der Anrainer). Herr Leeb bittet die anwesenden Eigentümer bei der Hausverwaltung frühzeitig und ausreichend die gewünschten Streumittel (Streusplitt und/oder Streusalz) zu bestellen bzw. die gewünschten Streumittel zu kaufen und die Rechnungen an die Hausverwaltung zur Kostenerstattung zu übersenden. Auch Schneeschaukeln und andere Räumwerkzeuge können selbst oder über die Hausverwaltung besorgt werden.

Die Hausverwaltung empfiehlt den Eigentümern die Durchführung der Winterdienstarbeiten zu protokollieren, damit im Bedarfsfall ein Nachweis über die verlässliche Durchführung erbracht werden kann.

5.2 Informationen WEG-Novelle 2022:

Der Nationalrat hat im Dezember 2021 beschlossen, dass das Wohnungseigentumsgesetz 2002 mit der WEG-Novelle 2022 (WEG-Nov 2022) geändert wird. Die Schwerpunkte der Novelle sind:

- Die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft wird nun auch zu einer privilegierten Änderung ausgestaltet, wie auch die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs. Für die Genehmigung der Änderung im Außerstreitverfahren kommt es auf die Verkehrsübung bzw. wichtiges Interesse nicht mehr an.
- Für bestimmte Änderungen der Wohnungseigentumsobjekte (barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes, oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhäuser oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes sowie des Einbaus von einbruchssicheren Türen) tritt eine Zustimmungsfiktion ein, wenn die über den Änderungswunsch informierten Miteigentümer nicht binnen zweier Monate der angezeigten Änderung widersprechen.
- Die Mehrheitsfindung im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung wird mit 01. Juli 2022 erleichtert. Ein Mehrheitsbeschluss kommt nicht nur (wie bisher) mit der Mehrheit aller Miteigentumsanteile zustande, sondern auch dann, wenn ein Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (berechnet nach Miteigentumsanteilen) gefasst wird und diese Mehrheit überdies mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile verkörpert.
- Die Rücklagendotierung muss mit 01. Juli 2022 in der Höhe von € 0,90 je Quadratmeter Nutzfläche und Monat erfolgen. Von dieser Mindestdotierung soll nur dann abgerückt werden dürfen, wenn ein Gesamtbeitrag in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist, und zwar wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage, wegen einer kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes, oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die

Wohnungseigentümer die – an sich die Eigentümergemeinschaft treffenden Erhaltungspflichten – übernommen haben.

5.3 Sichtbare Schäden im Allgemeinbereich:

Herr Leeb bittet die Bewohner um sorgfältigen Umgang im Allgemeinbereich. Sollten Beschädigungen durch unsachgemäßen Umgang im Allgemeinbereich entstehen, so bittet die Hausverwaltung den Verursacher dies unverzüglich seiner Haftpflichtversicherung anzuzeigen, ebenso muss die Hausverwaltung informiert werden.

Schäden (zum Beispiel nach Sturmereignissen, Rohrbruch, etc.) an Allgemeinteilen der Liegenschaft sind ebenfalls der Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen (wenn möglich mit Fotos per E-Mail).

5.4 Müllentsorgung:

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Eigentümern, dass die Mülltrennung genau durchgeführt werden sollte. Falsch sortierter Müll, wie z.B. Kunststoffsäcke mit Restmüll und ähnlichem wird als Restmüll entsorgt und somit als solcher berechnet.

Herr Leeb informiert, dass auf die richtige Mülltrennung peinlichst zu achten ist. Allfällige Aufwendung, welche durch eine unsachgemäße Mülltrennung entstehen und sofern kein Verursacher auszuforschen ist, sind durch die Gemeinschaft zu tragen. Weiters erklärt Herr Leeb, dass „Müllsünder“ ausnahmslos und ohne Vorwarnung zur Anzeige gebracht werden können.

Die Eigentümer die ihre Wohnungen vermieten, werden gebeten ihre Mieter darauf zu informieren, damit die Müllbereitstellung von allen Bewohnern durchgeführt werden.

5.5 Blitzschutzanlage:

Gemäß TRVB E 154 (Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz) des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes und der österreichischen Brandverhütungsstellen wird für Mehrfamilienhäuser ein Prüfintervall von 5 Jahren empfohlen. Dies ist für die Eigentümer an sich nicht verpflichtend, sondern eine Empfehlung. Verpflichtend wird sie insoweit, wenn im Schadensfall (z. B. Brandfall aufgrund einer nicht funktionierenden Blitzschutzanlage) überprüft wird, warum der Schaden überhaupt passieren konnte. Wird von der Behörde festgestellt, dass der Schadensfall aufgrund einer nicht funktionierenden, da nicht gewarteten Blitzschutzanlage passiert ist, kann in Hinblick auf die Brandschutzrichtlinien die Eigentümergemeinschaft in die Haftung genommen werden.

Die Hausverwaltung wird die Blitzschutzanlage am Gebäude durch ein befugtes Unternehmen überprüfen lassen.

5.6 Beschädigung des Kipp-Pfosten:

Es wird von den anwesenden Eigentümern berichtet, dass der Kipp-Pfosten beim Hauszugang vermutlich von einem Postauto niedergefahren wurde. Herr Leeb informiert, dass solche Beschädigungen mittels Fotos dokumentiert werden müssen. Nur mittels Fotodokumentation können die Verursacher zur Rechenschaft gezogen werden.

Die Hausverwaltung wird den Mobilien Hausmeister für die Reparatur ggf. Erneuerung dieses Kipp-Pfostens beauftragen.

Nachtrag der Hausverwaltung:

5.7 Eigentümerwechsel, Änderungen an den Eigentumsverhältnissen:

Die Eigentümer werden ersucht, die Hausverwaltung immer umgehend und im Vorhinein mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten der neuen Eigentümer (Postadresse, Geb. Datum, Telefonnummer, E-Mailadresse) zu informieren (gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und der allenfalls vorhandenen Gemeinschaftsordnung ist dies verpflichtend), wenn sich die Wohnungseigentumsverhältnisse aufgrund Verkauf, Schenkung, Vererbung etc. ändern.

Die Änderung der Eigentumsverhältnisse müssen der Hausverwaltung amtlich gültig nachgewiesen werden. Dieser Nachweis kann mit einer Kopie des allseits beglaubigt unterfertigten Vertrages und ergänzend mit einem Grundbuchsatzung erbracht werden. Weiters sind allenfalls für die korrekte Betriebskostenabrechnung die Stände der Kaltwasser-, Warmwasser- und der Heizungsähler zum Übernahmestichtag erforderlich (es kann entweder ein Übergabeformular mit Unterschrift Käufer und Verkäufer oder zumindest ein Foto von den jeweiligen Zählern der Hausverwaltung übermittelt werden).

5.8 Indexierung Hausverwaltungshonorar:

Um die steigenden Lohn- und Lohnnebenkosten auch zukünftig tragen zu können, ist die Hausverwaltung gezwungen das Hausverwaltungshonorar ab 2024 nach dem Tariflohnindex für Immobilienverwalter für Angestellte (Ausgangsbasis 100=2016), welcher jeweils von der Statistik Austria bekanntgegeben wird, anzupassen. Wir bedanken uns für das Vertrauen und Verständnis für diese Maßnahme und sichern Ihnen auch zukünftig eine verlässliche und nachhaltige Dienstleistung zu.

5.9 Silikonfugen, Gebäudeanschlussfugen:

Silikonfugen sind Wartungsfugen. Die Silikonfugen im Bad und in der Küche (Nassbereiche) dürfen nicht beschädigt sein und müssen von Eigentümern und Mietern regelmäßig kontrolliert werden. Eigentümer sind dazu angehalten ihre Mieter darauf hinzuweisen, die Silikonfugen regelmäßig zu kontrollieren. Zusätzlich zu einer normalen Sichtkontrolle ist es notwendig, auch mit einem Belastungstest an verschiedenen Stellen die Silikonfugen zu überprüfen (Badewanne mit Wasser füllen/sich in Duschtasse stellen).

Jeder Eigentümer und allenfalls Mieter ist auch verpflichtet, zu überprüfen, ob die im Bereich seiner Einheit vorhandenen Gebäudeanschlussfugen bei den Hochzügen und bei den Fenstern (inkl. Putzfassadenanschluss) intakt sind. Falls nicht ist die Hausverwaltung zeitnah zu informieren.

5.10 Brennbare Materialien bei den Carports/Brandschutz allgemein:

Gemäß WEG 2002 § 2 Absatz 2 ist ein Abstellplatz grundsätzlich ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und darf somit nicht anderweitig verwendet werden.

Nach Auffassung der Brandverhütungsstelle sind sämtliche, auch kurzfristige, Lagerungen, wie z.B. Flüssiggasflaschen, Gebinde mit brennbaren Flüssigkeiten, Zeitungen und Kartonagen, Müll, Brennholz, Schaumstoffe, Möbel bzw. Möbelstücke sowie Campingartikel, wie Zelte und Liegestühle, und andere brennbare Stoffe, unzulässig.

Derartige Lagerungen haben – wie mehrere Brandereignisse in den letzten Jahren zeigten – die Brandentstehung erleichtert bzw. die Brandausbreitung beschleunigt. Bei Brandereignissen, welche durch jedwede Lagerungen entstehen oder begünstigt werden, hat der jeweilige Bewohner mit Regressansprüchen zu rechnen.

Auch Lagerungen (Schuhe, Möbelstücke und Ähnliches) in den Stiegenhäusern und Gängen sind nicht gestattet. Solche Lagerungen können die Brandausbreitung beschleunigen und im Brandfall zu Stolperfallen werden und so nicht nur das eigene Leben, sondern auch das der Retter gefährden.

Das Verkeilen oder Offenhalten von Brandabschnittstüren ist verboten.

5.11 Terrassen- und Dachabwassergullys- und Dachhaut-Kontrolle:

Die Hausverwaltung wird die Dachhaut, die Dachanschlussdetails und die auf dem Dach befindlichen Abwassergullys regelmäßig überprüfen lassen (1mal jährlich). Hierfür wird ein befugtes Unternehmen (Spengler) beauftragt. Diese Kontrollen sind notwendig um größeren Folgeschäden vorzubeugen.

Jeder Eigentümer und allenfalls Mieter ist verpflichtet, die bei seiner Einheit (Balkon, Terrasse) befindlichen Gullys und Speier (Notentwässerung) regelmäßig zu warten und zudem zu überprüfen, ob die Gebäudeanschlussfugen bei den Hochzügen und bei den Fenstern (inkl. Putzfassadenanschluss) intakt sind.

Es muss geprüft werden, ob das Wasser gut abfließen kann und der Gully ist allenfalls zu reinigen. Allenfalls müssen bei Terrassenplatten auch Fugen/Zwischenräume regelmäßig gereinigt und sauber gehalten werden (z. B. von Wildwuchs, Gräser, Unkraut, u. Ä.) und allenfalls vorhandene Pflanztröge überprüft werden, dass keine Wurzeln herauswachsen und die Dachhaut oder die Entwässerungsgullys oder Speier beschädigen könnte. Jeder Eigentümer und allenfalls Mieter ist für Folgeschäden auf Grund verstopfter Gullys selbst verantwortlich und allenfalls für hieraus entstehende Schäden der Hausgemeinschaft gegenüber haftbar.

5.12 Regelmäßige Kontrollen bei Leerstand:

Die Hausverwaltung empfiehlt aufgrund immer wieder vorkommenden Schadensereignissen, dass leerstehende Wohnungen vom Eigentümer bzw. einer beauftragten Person unbedingt regelmäßig (wöchentlich / monatlich) hinsichtlich möglicher Wasserschäden oder Schimmelbildungen überprüft werden müssen. Mit dieser Maßnahme können entstehende Schäden rechtzeitig erkannt werden und insbesondere Schadenersatzansprüche von der Wohnungseigentümergeinschaft und / oder Regressansprüche von der Versicherung vermieden werden.

5.13 Wasserschaden im Keller:

Die Hausverwaltung informiert, dass bei einem Wasserschaden im Keller von der Haushaltsversicherung nur dann Schadenersatz geleistet wird, wenn das beschädigte Gut mindestens auf Palettenhöhe über dem Fußboden gestanden hat. Bitte daher darauf achten, dass Gefriertruhen etc. entsprechend erhöht aufgestellt sind.

5.14 Schallbrücken vermeiden im Zuge von Umbauarbeiten in Wohnungen:

Die Hausverwaltung ersucht die anwesenden Eigentümer bei Umbauarbeiten in ihren Wohnungen mit fachlich qualifizierten Handwerkern zusammen zu arbeiten. Insbesondere bei der Verlegung von neuen Bodenbelägen und bei der Montage von Möbeln an den Wänden ist darauf zu achten, dass keine Schallbrücken entstehen. Schallbrücken leiten z. B. Trittschall, Geräusche von Küchengeräten oder Fließgeräusche von Armaturen beinahe ungedämpft in die umliegenden Wohnungen weiter und es kann zu Belästigungen der Mitbewohner führen.
Protokoll erstellt am 22.11.2022 von LeH/BöM

Abschlussbemerkung:

In diesem Protokoll sind die wesentlichen Besprechungspunkte gemäß § 25 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002), erfasst. Einsprüche hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls können innerhalb von 14 Tagen schriftlich an die Hausverwaltung gerichtet werden. Alle Eigentümer werden im Falle der Vermietung ihrer Wohnungseigentumseinheit ersucht, ihre/n Mieter im Sinne eines gutnachbarschaftlichen Zusammenwohnens in der Wohnungseigentumsgemeinschaft über jene Informationen zu verständigen, welche alle Bewohner der Wohnanlage betreffen.

Die Hausverwaltung hat von allen Eigentümern Kontaktdaten wie Mobiltelefonnummer und E-Mail Adressen im Rahmen ihrer Tätigkeit gespeichert. Die Hausverwaltung gibt bei Terminvereinbarungen oder Rücksprachen zwischen Eigentümern und Handwerkern, Versicherungsangelegenheiten oder mit Sachverständigen die gespeicherten Kontaktdaten wie Telefonnummer oder E-Mail Adresse des involvierten Eigentümers (oder Mieters) weiter. Wenn Sie mit der Weitergabe der Kontaktdaten nicht einverstanden sind, so können Sie dies oder Änderungen der Hausverwaltung, vorzugsweise per E-Mail aber auch telefonisch oder schriftlich, mitteilen.

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes:

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird in diesem Protokoll die geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z.B. EigentümerInnen oder BewohnerInnen nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Der Inhalt dieses Protokolls und aller Beilagen sind vertraulich und darf nur Berechtigten im Sinne der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zugänglich gemacht werden. Es ist keinesfalls gestattet, insbesondere Mitbewerbern der Berufsgruppe Immobilienverwalter, Inhalte, auch auszugsweise, in irgendeiner Art und Weise, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH, zu verwenden, zu kopieren oder in sonst einer Form zu übernehmen.

Sollten Eigentümer bzw. Eigentümerpartnerschaften nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, so haben diese die Möglichkeit, eine Person ihres Vertrauens schriftlich mit der Ausübung ihres Stimmrechtes zu bevollmächtigen. Bei Eigentümerpartnerschaften kann das Stimmrecht nur gemeinsam (§ 13 Abs. 5 WEG 2002) ausgeübt werden. Sollte einer der Partner nicht teilnehmen können, muss auch in diesem Fall der abwesende Partner dem anwesenden Partner eine schriftliche Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes mitgeben. Weist der für den Wohnungseigentümer Einschreitende seine Vertretungsbefugnis nicht durch eine darauf gerichtete, höchstens drei Jahre alte, schriftliche Vollmacht nach, so ist sein Handeln nur wirksam, wenn es vom Wohnungseigentümer nachträglich binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird (§ 24 Abs. 2 WEG 2002).

¹ Erklärung der Einspruchsfristen zu den Beschlussfassungen:

Einsprüche zu diesem Beschluss sind gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 im Falle der Anfechtung gemäß § 24 Abs. 6 innerhalb eines Monats ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.
Diese Frist beginnt am 28. November 2022 um 24.00 Uhr und endet am 28. Dezember 2022 um 24.00 Uhr.

Im Falle der außerordentlichen Verwaltung (WEG § 29) sind die Einsprüche innerhalb von drei Monaten ab Beschlussaushang beim zuständigen Außerstreitgericht einzubringen.
Diese Frist beginnt am 28. November 2022 um 24.00 Uhr und endet am 28. Februar 2023 um 24.00 Uhr.

5 Beilage

5.1 Energieausweis mit Anhang

Energieausweis für Wohngebäude

EA-Nr. 214027-2



BEZEICHNUNG	WA - ST JOHANNESGASSE 1A&1B FLK	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	BEHEIZTE ZONE -TOP 1 => 8	Baujahr	ca. 1993
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nuteinheiten	Letzte Veränderung	ca. 2016
Straße	St.-Johannes-Gasse 1a, St.-Johannes-G...	Katastralgemeinde	Nofels
PLZ, Ort	6800 Feldkirch	KG-Nummer	92116
Grundstücksnr.	1231/5	Seehöhe	427

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB _{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO _{2eq} kg/m²a	f _{GEE}
A++	10	60	8	0,55
A+	15	70	10	0,70
A	25	80	15	0,85
B	66	152	28	1,11
C	100	220	40	1,75
D	150	280	50	2,50
E	200	340	60	3,25
F	250	400	70	4,00
G				

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 Bauseingabeverordnung LGBINr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBINr. 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: 3UJRBNGA



1.1

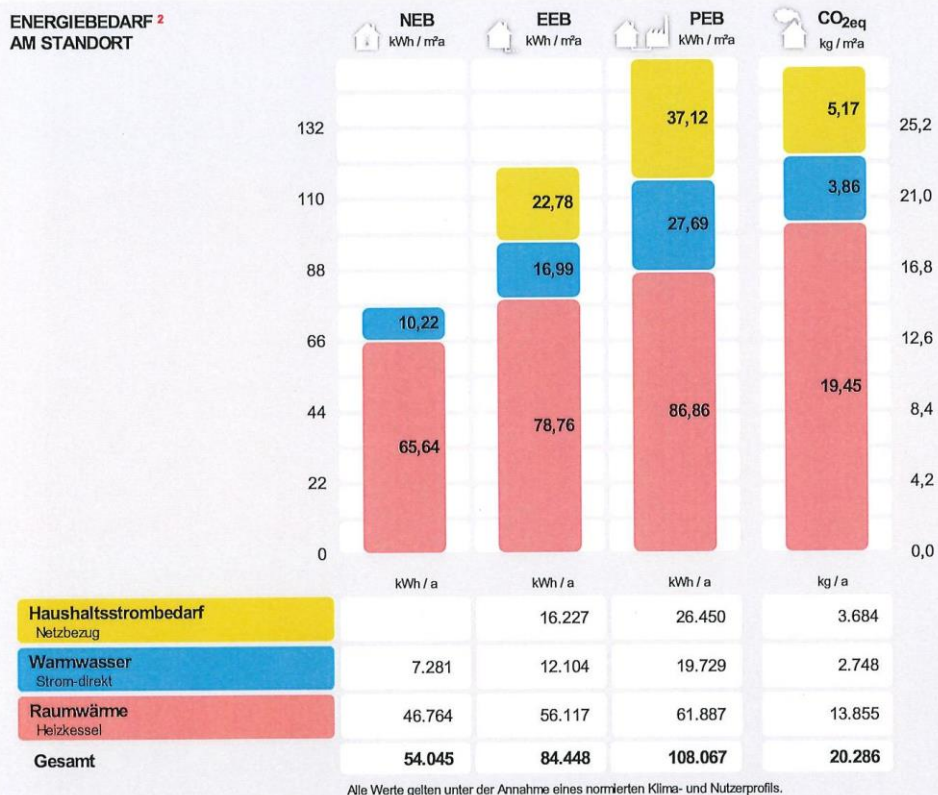
Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 214027-2



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	712,5 m²	Heiztage	252	LEK _T -Wert	36,98
Bezugsfläche	570,0 m²	Heizgradtage 14/22	3610	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2243,5 m³	Klimaregion	West (W) ¹	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Gebäude-Hüllfläche	1237,3 m²	Norm-Außentemperatur	-12,0 °C	Solarthermie	keine
Kompaktheit A/V	0,6 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Photovoltaik	keine
charakteristische Länge	1,8 m	mittlerer U-Wert	0,47 W/m²K		

ENERGIEBEDARF ² AM STANDORT



ERSTELLT

EA-Nr. 214027-2
GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 21.06.2023
Gültigkeitsdatum 21.06.2033
Rechtsgrundlage BTV LGBNr. 67/2021 i.V.m.
BEV LGBNr. 68/2021 -
01.01.2023 bis 31.12.2023

Erstellerin INGENIEURBÜRO SCHALLERT e.U.
Josef Ganahl Straße 20, 6850 Dornbirn

Unterschrift

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 Umwandlungserträge 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 Wohngebäude EA-Nr. 214027-2



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Anforderungen	keine Anforderungen	Anforderungen, welche für ein etwaiges baurechtliches Verfahren einzuhalten sind.
Umsetzungsstand	Ist-Zustand	Kennzeichnet den Stand der Umsetzung eines Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises.
Hintergrund der Ausstellung	Sanierungsberatung, andere Gründe Auswahlmöglichkeiten: Baurechtliches Verfahren, Verkauf/Vermietung (Inbestandgabe), Aushangpflicht, Sanierungsberatung, Wohnbauförderung, Energieförderung, Installation / Ersetzung / Modernisierung gebäudetechn. Systeme, andere Gründe	
Berechnungsgrundlagen	Verwendete Hilfsmittel und ÖNORMen: Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort am 6.6.2023 Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019) Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5 Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6 Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059 Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050 Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6 Berechnet mit ECOTECH 3.3 Ermittlung der Eingabedaten: Geometrische Daten: Erfassung der Daten auf Grundlage von Plänen der Einreichung vom 15.10.1993 im Maßstab 1:100 - Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Lageplan von Arch. Dipl. Ing. Hans Riemelmoser. Bauphysikalische Daten: Es wurde keine bauphysikalische Bewertung sowie Prüfung in Bezug auf Feuchte-, Schall- und Brandschutz durchgeführt und sind ausdrücklich nicht Gegenstand des Energieausweises. Haustechnik Daten: Laut Angaben durch den Auftraggeber. Weitere Daten: WA mit 8 Wohneinheiten BGF = 712,47 m² P_{tot} = 26,7 kW Kunststofffenster 2-fach Wärmeschutzglas U_w = 1,37 W/m²K Normgröße, U_g = 1,10 W/m²K, g-Wert = 0,58 U_f = 1,50 W/m²K, psi = 0,06 W/mK Heizsystem: Gasbrennwerttherme Baujahr 2016 Warmwasserbereitung: je Top - Küche Untertischboiler und Bad WW-Speicher 160 Liter Wärmeverteilung: Radiatoren Bei der Ost- und Westansicht wurden bei den Fenstern Abweichungen zur Einreichplanung festgestellt. Laut Lichtbildern erfolgte eine Näherung bei den betreffenden Fenstern. Kommentare: Basis zur Bestandserfassung: Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Einschätzung und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt, sofern es sich um eine Besichtigung handelt, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Datenerhebung. Es gilt hier das Datum des Vorortbesuchs. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen, auch keine Verkleidungen entfernt. Es wird die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materials) festgestellt. Die Qualität der verwendeten Materialien und ihre Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird daher eine solide Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien angenommen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nun mehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und berücksichtigt werden. Weiteres wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer oder sonstigen Bevollmächtigten nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlageteile ausgegangen. Wenn Fremdgutachten oder weitere Dokumente vorliegen entfällt die augenscheinliche Prüfung des Objekts. Diese Art der Beurteilung des Gebäudes bzw. der einzelnen Wohneinheiten ist eine Vereinbarung durch uns mit dem Auftraggeber, der sich mit dieser Bewertungsmethode einverstanden erklärt. Die Annahmen, die aufgrund der Unterlagenprüfung erfolgen und im Bericht beschrieben werden, gelten somit als	

Gewährleisten insbesondere im Falle eines Bauverfahrens einen eindeutigen Bezug zu einem definierten Planstand.



Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 214027-2



Berechnungs- grundlagen

Bewertungsgrundlage. Der Energieausweis ist kein bauphysikalisches bzw. bautechnisches Gutachten und keine genaue Beschreibung der Gebäudehülle sowie des Haustechnik-Systems. Die Informationen und Angaben vom Auftraggeber bzw. aus den Plänen werden auf Plausibilität geprüft und nach bestem Wissen eingearbeitet. Im Energieausweis der EAWZ werden die Bauteilaufbauten symbolisch grafisch dargestellt entgegengesetzt der Darstellung im technischen Anhang. Die grafischen Darstellungen der Bauteilaufbauten dienen lediglich der leichteren Lesbarkeit, sind nicht maßstabsgetreu und können von den Angaben im Text sowie in der Berechnung abweichen. Im Energieausweis werden die Einzelbauteile nur betreffend der U-Werte beurteilt. Die U-Wert Berechnung eines Bauteils ersetzt keine bauphysikalische Beurteilung in Bezug auf Feuchteschutz bzw. anderer Eigenschaften. Die Angaben über den zu erwartenden Energiebedarf beruhen auf theoretischen Annahmen und können durch ein anderes Benutzerverhalten, unsichere Annahmen (Bestand), unbekannte Undichtheiten in der Gebäudehülle niedriger oder höher sein. Der Ersteller kann daher keine Gewähr auf den zu erwartenden Energiebedarf abgeben.

Gewährleisten insbesondere im Falle eines Bauverfahrens einen eindeutigen Bezug zu einem definierten Planstand.

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

GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEIL WELCHES/R IM ENERGIEAUSWEIS ABGEBILDET WIRD

Baukörper	Alleinstehender Baukörper	Auswahlmöglichkeiten: Alleinstehender Baukörper, zonierter Bereich des Gesamtgebäudes, Zubau an bestehenden Baukörper
Beschreibung des Gebäude(teils)	SIEHE ANHANG ZUM EAW	Ausführliche Beschreibung des berechneten Gebäudes bzw. -teles in Ergänzung zur Kurzbeschreibung auf Seite 1 des Energieausweises.
Allgemeine Hinweise	SIEHE ANHANG ZUM EAW	Wesentliche Hinweise zum Energieausweis.

GESAMTES GEBÄUDE

Beschreibung	SIEHE ANHANG ZUM EAW	Beschreibung des gesamten Gebäudes (inklusive der nicht berechneten Teile).
Nutzeinheiten	8	Anzahl der Nutzeinheiten im gesamten Gebäude.
Obergeschosse	2	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil über dem Geländeniveau liegt.
Untergeschosse	1	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil der Brutto-Grundfläche unter dem Geländeniveau liegt.

KENNZAHLEN FÜR DIE AUSWEISUNG IN INSERATEN

HWB _{Ref,SK}	65,64 (C)	Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB) und der Faktor für die Gesamtenergieeffizienz (f _{GEE}) sind laut dem Energieausweisvorlage Gesetz 2012 bei In-Bestand-Gabe (Verkauf und Vermietung) verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.
f _{GEE,SK}	1,11 (C)	

KENNZAHLEN FÜR DIVERSE FÖRDERUNGEN

HWB _{Ref,RK}	59,3 kWh/m²a	Spezifischer, jährlicher Referenz-Heizwärmebedarf (Ref.) am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).
PEB _{RK}	143,2 kWh/m²a	Spezifischer, jährlicher Primärenergiebedarf am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).
CO _{2eq,RK}	26,6 kg/m²a	Spezifische, jährliche, äquivalente Kohlendioxidemissionen am fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).
OI3		Ökoinikator des Gebäudes (Bilanzgrenze) bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.



Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 214027-2



ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLEND PERSON

Kontakt Daten Ing. Schallert Josef
INGENIEURBÜRO SCHALLERT e.U.
Josef Ganahl Straße 20
6850 Dornbirn
Telefon: 05572/31100
E-Mail: josef.schallert@ib-schallert.at

Daten des Energieausweis-Erstellers für die einfache Kontaktaufnahme.

Berechnungs- Ecotech, Version 3.3.1679-014
programm

Berechnungsprogramm- und version mit dem der Energieausweis erstellt wurde.

VERZEICHNIS

1.1 - 1.6	Seiten 1 und 2 Ergänzende Informationen / Verzeichnis
2.1 - 2.2	Anforderungen Baurecht
3.1 - 3.6	Bauteilaufbauten
4.1 - 4.28	Empfehlungen zur Verbesserung
5.1	Dokumentation gem. BEV 68/2021 §1 Abs. 3 lit. g bzw. lit. h
6.1	Seite 2 gem. OIB Layout.

ANHÄNGE ZUM EA:

A1	A. Anhang
----	-----------

Alle Teile des Energieausweises sind über die
Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:
https://www.eawz.at/eaw/ansetzen/214027_2/3UJRBNGA





Energieausweis für Wohngebäude EA-Nr. 214027-2



6. Seite 2 gem. OIB Layout

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	712,5 m²	Heiztage	252	Art der Lüftung	nat. Lüftung
Bezugsfläche (BF)	570,0 m²	Heizgradtage	3610	Solarthermie	keine
Brutto-Volumen (V _B)	2243,5 m³	Klimaregion	West (W)	Photovoltaik	keine
Gebäude-Hüllfläche (A)	1237,3 m²	Norm-Außentemperatur	-12,0 °C	Stromspeicher	keiner
Kompaktheit (AV)	0,6 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (l _c)	1,8 m	Soll-U-Wert	0,47 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF		LEK _T -Wert	36,98	RH-WB-System (primär)	Heizkessel
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)				Nachweis	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	59,3 kWh/m²a		HWB _{Ref,RK,zul} =	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	59,6 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	110,8 kWh/a		EEB _{RK,zul} =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,11		f _{GEE,RK,zul} =	
Erneuerbarer Anteil					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	46.764 kWh/a		HWB _{Ref,SK} =	65,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	46.764 kWh/a		HWB _{SK} =	65,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	7.281 kWh/a		WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,Ref,SK} =			HEB _{SK} =	95,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				e _{AWZ,WW} =	1,66
Energieaufwandszahl Raumheizung				e _{AWZ,RH} =	1,20
Energieaufwandszahl Heizten				e _{AWZ,H} =	1,26
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,SK} =	16.227 kWh/a		HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	84.448 kWh/a		EEB _{SK} =	118,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	108.067 kWh/a		PEB _{SK} =	151,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n,SK} =	90.602 kWh/a		PEB _{n,SK} =	127,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	17.465 kWh/a		PEB _{ern,SK} =	24,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	20.286 kg/a		CO _{2eq,SK} =	28,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				f _{GEE,SK} =	1,11
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a		PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum

Gültigkeitsdatum

Geschäftszahl

ErstellerIn

Unterschrift

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

6.1



Sanierungsberatung - Bauteilsanierung

Sanierungskunde:	Eigentümergeinschaft St. Johannesgasse 1a & 1b Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH Am Garnmarkt 3 6850 Dornbirn
Kontaktperson	Herr Hans Franz Leeb
Objektadresse	St. Johannesgasse 1a & 1b 6800 Feldkirch
Sanierungsberater	Josef Schallert Ingenieurbüro Schallert Josef Ganahl Straße 20 6850 Dornbirn +43 5572 31100 office@ib-schallert.at
Datum	16.06.2023



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Energiekennzahl	4
1.3	Wärmeschutz allgemein	5
2	Bestand	6
2.1	Außenwand	6
2.2	Innenwand gegen unbeheizt	6
2.3	Kellerdecke	6
2.4	Bodenplatte	6
2.5	Oberste Geschossdecke	6
2.6	Flachdach	7
2.7	Außenfenster	7
2.8	Außentüren	7
2.9	Heizung	8
2.9.1	Empfehlung	8
3	Berechnungsgrundlagen	14
3.1	Berechneter Ist - Zustand	14
4	Verbesserungen; Sanierungsvarianten	15
4.1	Sanierungsvariante V1	15
4.1.1	Außenwände	16
4.1.2	Innenwand gegen unbeheizt	16
4.1.3	Kellerdecke	17
4.1.4	Bodenplatte	17
4.1.5	Oberste Geschossdecke	17
4.1.6	Flachdach	18
4.1.7	Außenfenster	18
4.1.8	Außentüren	18
4.2	Sanierungsvariante V2	19
4.3	Vergleich Ist - Zustand – Sanierungsvariante	20
4.3.1	Sanierungsvariante V1 – Bauteilsanierung Basisstufe	20
4.3.2	Variante V2 – umfassende Gesamtsanierung Niedrigenergieniveau	20
5	Kostenschätzung	21
6	Umsetzungsplan	23
7	Förderungen Sanierung 2023	24
7.1	Beilagen	28



1 Einleitung

Im Zuge einer Sanierungsberatung sollte ein Bestandsenergieausweis und ein Energieausweis nach der Sanierung erstellt werden. Bei der Hauseigentümerversammlung wird der Sanierungsberatungsbericht mit einer Kurzpräsentation vorgestellt, welcher nach den Vorgaben der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2023 § 15 (2) erstellt wurde. Die Sanierungsberatung wird bei Mehrwohnungshäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten in Höhe von 75% der nachgewiesenen Kosten mit maximal € 4.000,00 je Gebäude als Einmalzuschuss gefördert. Einzelne Wohnungen werden nicht gefördert. Die Variantenstudien werden jeweils mit Grobkostenschätzungen nach Bauteilen besprochen.

Die Themen des Sanierungskonzepts:

- Außenfassade
- Hauptdach
- Erneuerung der Außenfenster
- Umstieg von Erdgas auf einen erneuerbaren Energieträger
- Aufbau einer PV-Anlage
- Sonstige Einsparpotentiale
- Mögliche Förderungen

1.1 Ausgangssituation

Die Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten bestehend aus einem Baukörper mit zwei Stiegenhäusern wurde im Jahr 1993 in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude umfasst KG Keller-, EG Erd- und OG Obergeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile, zwei Trocken- und Müllräume, sowie ein Heizungs- und Schutzraum. Die Außenwände im EG und OG wurden in Massivbauweise aufgebaut. Die Geschossdecken wurden als Stahlbetondecken ausgeführt.

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt ganzjährig mit einer Gastherme Baujahr 2016 und befindet sich im Heizraum des Kellergeschosses. Die Warmwasserbereitung erfolgt je Wohneinheit mit einem Untertischboiler in der Küche und mit einem Warmwasserspeicher im Bad. Die Wärme wird über Radiatoren mit Thermostatventilen in die Räume eingebracht. Die Heizungsrohre im Kellergeschoss sind überwiegend gedämmt.

Basis für den Energieausweis sind Plankopien der Baueinreichung Maßstab 1:100 von Arch. Dipl. Ing. Hans Riemelmoser, Reichstrasse 14, 6900 Bregenz, GSt. Nr. 1231/5. Die Bauteilaufbauten nach Planvorlagen wurden beim Vorortbesuch mit Frau Guntermann abgesprochen und bestätigt.

Um die Gebäudekontur darstellen zu können, wurde eine isometrische Darstellung des Baukörpers erstellt. Dadurch konnten auch die Flächen und das Volumen ermittelt werden.

Energieausweis Bestand – siehe **Beilage a**.

Heizwärmebedarf Standortklima - $HWB_{Ref.SK} = 65,6 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Heizwärmebedarf Referenzklima - $HWB_{Ref.RK} = 59,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Als Sanierungsschritte wird ein Umstieg auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage auf dem Flachdach geplant.

Das Ziel der Sanierung ist der Umstieg von Erdgas auf einen erneuerbaren Energieträger sowie den Heizenergieverbrauch zu reduzieren, um die laufenden Kosten für die Beheizung der Wohnanlage zu minimieren und den Wohnkomfort zu erhöhen.

Der **Energieverbrauch** für die **Raumheizung** lag nach Angaben des Auftraggebers in den Jahren 2020 bis 2022 durchschnittlich bei einem Gasverbrauch von zirka **54.380 kWh/a**. Der tatsächliche Verbrauch wurde auf Grund des Alters der Heizanlage und Wärmeverteilung mit dem Wirkungsgrad η von 0,9 bereinigt => **48.942 kWh/a**.

Der tatsächliche durchschnittliche Jahresverbrauch liegt zirka 5 % über dem errechneten Bedarf für die Raumheizung im Bestand 46.764 kWh/a.

Die Bruttogeschossfläche (**BGF**) aus dem Bestandenergieausweis beträgt zirka **712,47 m²**.

$$EKZ = \frac{\text{Energieverbrauch}}{\text{Bruttogeschossflaeche}}$$

$$76 \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 \cdot \text{a}} \approx \frac{54.380 \text{ kWh}}{712,47}$$

Daraus errechnet sich eine **Energiekennzahl (EKZ)** von zirka **76 kWh/m² und Jahr** für die **Beheizung**.

Es gibt keine Verbrauchsaufzeichnungen für die Warmwasserbereitung der einzelnen Wohneinheiten bzw. Wohnanlage. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral je Wohneinheit elektrisch. Für den Warmwasserwärmebedarf WWWB wurden wie in der OIB-RL6 2019 vorgesehen 28 Wh/(m²d) angenommen. Daraus errechnet sich ein Warmwasserwärmebedarf für alle Wohneinheiten von zirka 7.281 kWh/a. Die **Abrechnung der Warmwasserbereitung** erfolgt **je Wohneinheit**.

1.2 Energiekennzahl

Die Energiekennzahl sagt aus, wie viel Energie jährlich pro m² beheizte Bruttogeschossfläche (BGF = beheizte Fläche einschließlich Grundfläche) benötigt wird. (Ähnlich dem Benzin-Verbrauch eines Autos auf 100 km) Die EKZ dient dazu, den energetischen Zustand eines Hauses zu bewerten. Die EKZ ermöglicht auch eine Abschätzung bezüglich der Einsparpotentiale bei Sanierungen.

Heute sanierte Altbauten erreichen EKZ kleiner 50 kWh/m²a.

Die **EKZ** von diesem Gebäude ist **höher**. Im Zuge des Sanierungsvorhabens könnte diese nochmals um zirka 10 - 30 % reduziert werden. Wie besprochen sollte folgender Bauteil saniert werden, um dieses Ziel zu erreichen.

- zusätzliche Wärmedämmung der Kellerdecke
- zusätzliche Wärmedämmung der Außenwände
- zusätzliche Wärmedämmung des Flachdaches
- Fenstertausch
- genauere Analyse der vorhandenen Bausubstanz

Ob dieses Ziel erreicht werden kann, zeigt die beiliegende Gesamtbetrachtung mit einer Heizwärmebedarfsberechnung in mehreren Varianten.

In der beiliegenden Broschüre "**Sanieren 2023**" können die genaueren Details bezüglich Förderungen nachgelesen werden – siehe **Beilage c**.

1.3 Wärmeschutz allgemein

Wer beim Heizen sparen will, muss zuerst einen guten Wärmeschutz des Gebäudes sicherstellen. Wir geben nachfolgend einige Empfehlungen für bauliche Energiesparmaßnahmen. Diese Hinweise können und sollen eine fachgerechte Planung der Maßnahmen nicht ersetzen. Planungsfehler und mangelnde Ausführung können Bauschäden, Wärmebrücken usw. zur Folge haben.

Orientieren Sie sich an der OIB – Richtlinie 6 Vorarlberger Bautechnikverordnung (BTV).

Diese definiert jedoch nur die derzeitigen Mindestanforderungen an den Gebäudewärmeschutz. Größere Dämmstärken sind wirtschaftlich und empfehlenswert.

Nach der Besichtigung des Gebäudes und auf Grund von Angaben des Auftraggebers ergaben sich folgende Bestands - U-Werte errechnet (IST). In der Mitte der folgenden Tabelle sind die Höchstwerte, die nach der derzeitigen OIB – Richtlinie 6 unterschieden werden müssen, angegeben. Rechts davon habe ich die anzustrebenden U-Werte Wohnhaussanierungsrichtlinie 2023 aufgelistet (Zahlen in W/m^2K).

Bauteil	IST U-Wert	BTV Vlb OIB RL6	U-Wert für Basis-Stufe	U-Wert für Bonus-Stufe
Außenwand	0,30	0,30	≤ 0,20	≤ 0,15
Außenwand SB	0,36			
Innenwand gegen unbeheizt	0,61	0,60	≤ 0,30	≤ 0,23
Kellerdecke	0,55	0,40		
Bodenplatte	0,59			
Oberste Geschossdecke	0,23	0,20	≤ 0,16	≤ 0,13
Flachdach	0,30			
Außenfenster (Glas & Rahmen) Normmaß	1,37	1,40	≤ 0,90	≤ 0,80
Außentüre (Glas & Rahmen) Normmaß	1,31	1,40		

Legende: $\leq$ kleiner oder gleich

- Anmerkung zur U-Wert Tabelle:
Der U-Wert (Wärmedurchgangszahl in W/m^2K) ist ein Maß für die Wärmeverluste pro m^2 Bauteil und Kelvin Temperaturunterschied.
Regel: je kleiner der U-Wert, desto besser der Dämmwert und desto geringer die Wärmeverluste.
- Energieverlust pro m^2 Bauteil:
Umgelegt auf ein durchschnittliches Klima kann überschlägig für die Außenwand der U-Wert mal 10 (gegen Dachgeschoss mal 8, gegen Keller mal 5) genommen werden, um den jährlichen Verlust eines m^2 -Bauteiles in Liter Öl oder m^3 Gas zu bekommen.



2 Bestand

2.1 Außenwand

Der U-Wert der **AW** Außenwand beträgt zirka $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht den heutigen Anforderungen der Bautechnikverordnung BTV VlbG.

Der U-Wert der **AW SB** Außenwand Stahlbeton beträgt zirka $0,36 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der Bautechnikverordnung BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung in der Basisstufe gewünschte U-Wert für die Außenwände liegt bei kleiner gleich $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.2 Innenwand gegen unbeheizt

Der U-Wert der **IW PR** Innenwand zu unbeheiztem Keller beträgt zirka $0,61 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung in der Basisstufe gewünschte U-Wert für die Innenwände gegen unbeheizt liegt bei kleiner gleich $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.3 Kellerdecke

Der U-Wert der **KD** Kellerdecke beträgt zirka $0,55 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung in der Basisstufe gewünschte U-Wert für Boden gegen unbeheizt liegt bei kleiner gleich $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.4 Bodenplatte

Der U-Wert der **BP** Bodenplatte beträgt zirka $0,59 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung in der Basisstufe gewünschte U-Wert für Boden gegen Erdreich liegt bei kleiner gleich $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.5 Oberste Geschossdecke

Der Aufbau der **OD** Obersten Geschossdecke beträgt zirka $0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.6 Flachdach

Der Aufbau des **FD** Flachdaches beträgt zirka $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.7 Außenfenster

Die bestehenden **AF** Außenfenster, Kunststofffenster mit 2 Scheibenverglasung Baujahr 1993, wurden mit einem U-Wert von zirka $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Prüf-Normmaß) angenommen und entsprechen den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Die bestehenden **DF** Dachfenster, Kunststofffenster Baujahr 1993, wurden mit einem U-Wert von zirka $1,37 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Prüf-Normmaß) angenommen und entsprechen den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Über die Fensterflächen verliert Ihr Objekt knapp **1/3** der Heizenergie, einerseits durch die Lüftungsverluste und andererseits durch die schlechte thermische Qualität des Bauteils.

Die Fenster sind augenscheinlich in einem guten Zustand, sollten jedoch von einem Fachmann auf Funktionalität überprüft, wenn erforderlich Dichtungen ausgetauscht und neu eingestellt werden. Wärmetechnische Verbesserungen erzielt man oft durch das Nachstellen der Beschläge, weil danach die Fenster wieder besser schließen.

Hinweis: Wenn die Außenwände nicht gedämmt und nur die Fenster und Balkontüren erneuert werden, findet durch die luftdichten, neuen Fenster nur ein unzureichender Luft-Austausch statt und der in der Luft enthaltene Wasserdampf kondensiert dann zum Teil an der kalten Außenwand. Dieser Effekt kann zusätzlich eine Schimmelbildung begünstigen. Um dies zu verhindern, ist besonders bei einer zu hohen Raumluftfeuchte und während der Heizperiode ein diszipliniertes Lüften erforderlich (3 bis 5 - maliges kurzes Querlüften pro Tag).

2.8 Außentüren

Die bestehenden **AT** Außentüren, Kunststofftüren Baujahr 1993, wurden mit einem U-Wert von zirka $1,31 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Prüf-Normmaß) angenommen und entsprechen den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.9 Heizung

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt ganzjährig mit einer Gastherme, Geminox THR-s 10/50, Baujahr 2016 und befindet sich im Heizraum des Kellergeschosses.

Die Warmwasserbereitung erfolgt je Top mit einem Untertischboiler von Elektra Bregenz in der Küche und mit einem 160 Liter Warmwasserspeicher, A-E Austria Email AG Type EKH-s 150 U, im Bad.

Die Wärme wird über Radiatoren mit Thermostatventilen in die Räume eingebracht.

Die Heizungsrohre im Kellergeschoss sind überwiegend gedämmt.

Die **überschlägige Heizlastberechnung** des Bestandsenergieausweises hat bei einer Außentemperatur von **-12,4°C**, eine überschlägige **Heizlast** von **zirka 26,7 kW** ergeben. Diese Annahme ersetzt nicht den Nachweis der Gebäude-Normheizlast gemäß ÖNORM EN 12831 & ÖNORM H 7500 und muss bei der Durchführung eines hydraulischen Abgleiches nachgeführt werden.

Nach der **Bauteilsanierung** wie in der **Variante 1** angeführt und empfohlen, würde sich eine überschlägige **Heizlast** bei einer Außentemperatur von **- 12,4°C** von **zirka 25,2 kW** ergeben.

2.9.1 Empfehlung

Um unabhängig von fossilen Energieträgern zu sein, wird ein Umstieg von Erdgas auf einen erneuerbaren Energieträger empfohlen.

Der Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch eine klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärme, Holzzentralheizung oder Wärmepumpe im mehrgeschoßigen Wohnbau wird vom Bund/KPC gefördert. Gesamtförderung ist mit max. 50 % der förderfähigen Investitionskosten begrenzt.

Bei Anlagen < 50 kW Förderung von € 7.500 und bei Ersatz von Gas-Heizungen einen Zuschlag von € 2.000 => maximale Förderung vom Bund € 9.500.

Das Land Vorarlberg fördert bei Mehrwohnungshäusern, ab 3 Einheiten, mit Basisförderung max. 30 % bzw. beim Ersatz fossiler Heizsysteme sowie Elektrodirektheizungen max. 50 % der förderfähigen Kosten und ist begrenzt.

Basisförderung € 1.000 je Gebäude plus € 400 je Wohnung => € 4.200

und Bonus für Ersatz fossiler Heizsysteme € 4.000 => maximale Förderung vom Land € 8.200.

Immer unter der Voraussetzung, dass das Objekt und die Förderwerber den Förderkriterien des Landes sowie des Bundes entsprechen - „raus aus Öl und Gas“ – siehe **Beilage d**.

Wärmepumpenförderung der Energieversorger - www.vkw.at/foerderungsprogramm-privat

Die Vorarlberger Stromversorger fördern den Einbau einer Wärmepumpe mit € 500 plus € 100 je Wohnung in Mehrwohnungsgebäuden.

Die Hausgemeinschaft beabsichtigt die Gasheizung durch eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Errichtung einer **Photovoltaikanlage** zu ersetzen.

Die Warmwasserbereitung soll weiterhin je Wohneinheit elektrisch erfolgen.

Die Heizungs- und wenn vorhanden die Warmwasserrohre sowie die Armaturen sollten im nicht beheizten Bereich mindestens entsprechend dem Rohrdurchmesser wärmegeklämt werden.



Allgemeine Anmerkung: Der Einbau eines neuen Heizsystems sollte immer auch im Zusammenhang mit einer thermischen Sanierung der Gebäudehülle geplant werden. Durch eine Reduzierung des Heizwärmebedarfes für die Wohnanlage nach der Sanierung wird auch die benötigte **Heizleistung** des neuen Heizsystems **reduziert**. Diese Leistung sollte an die tatsächliche Anforderung angepasst werden, um einen guten Wirkungsgrad der Anlage zu gewährleisten und die Anschaffungskosten zu minimieren.

WICHTIG:

Zur Optimierung der Heizanlage sollte ein **hydraulischer Abgleich** der **Heizkreise** durchgeführt werden, um eine niedrigere Vorlauftemperatur von max. 50°C zu erreichen.

Mit einer **PV-Anlage** wird Strom CO₂-frei, nachhaltig vor Ort produziert ohne die Umwelt mit Gerüchen oder Lärm zu belasten. PV-Anlagen sind nahezu wartungsfrei, zuverlässig im Betrieb und leisten einen Beitrag zur Wertsteigerung einer Immobilie. Durch die voraussichtlichen Einnahmen einer zukünftigen Stromerzeugung, ist dies eine sichere Investition in die Zukunft. Das Grundkonzept besteht darin, dass den Endverbraucheranlagen im Gebäude die von der PV-Anlage erzeugte Energie anteilig zugerechnet und überschüssige Energie ins öffentliche Netz eingespeist wird.

- In Vorarlberg kann ein Ertrag von 900 – 1000 kWh pro kWp bei normalen Bedingungen erwartet werden.
- Pro kWp benötigt man eine Modulfläche von rund 6 m²
- Die Lebensdauer von PV-Anlagen ist 25 Jahre und länger.

Quelle: Energieinstitut Vorarlberg

Vor dem Bau einer PV-Anlage sollten die möglichen Stromfresser im Haushalt identifiziert und durch energieeffiziente Geräte ersetzt werden auch durch das Nutzerverhalten kann der Stromverbrauch vermindert werden. Auf topprodukte.at finden Sie die energieeffizientesten derzeit am österreichischen Markt erhältlichen Produkte in den Bereichen Büro, Haushalt, Heizung, Mobilität und Unterhaltung. Der Preis der PV-Module sank in den letzten Jahren ständig, zurzeit ist die Tendenz steigend. Aufgrund der derzeit stark schwankenden Strompreise ist es schwierig, verlässliche Prognosen zur Rentabilität abzugeben. Je mehr des selbsterzeugten Stroms direkt genutzt werden kann, umso eher rentiert sich die Anlage. Wird jedoch eine Batterie zur Erhöhung der Eigennutzung installiert, verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit des Systems.

Schritte zur PV-Anlage

- Abklärung von grundsätzlichen Fragen wie Größe der Anlage, Situierung am Gebäude, möglicher Standort für den Wechselrichter und die Leitungsführung von den Modulen zum Wechselrichter und vom Wechselrichter zum Elektroverteiler
- Einholung konkreter Angebote
- Bauanzeige bzw. Baubewilligung
- Anschlussansuchen beim öffentlichen Stromnetzbetreiber
- Anerkennung der Ökostromanlage durch das Land Vorarlberg
- Förderansuchen stellen

Erstellung einer Gemeinschafts-Photovoltaikanlage optional mit Batteriespeicher

Die zur Verfügung stehende Freifläche für die PV-Anlage auf dem Flachdach beträgt zirka 140 m². Es ist eine zusätzliche Aufständerung für die PV-Module erforderlich. Es könnte eine PV-Anlage mit zirka **28 kWp** Leistung installiert werden.

Für Photovoltaikanlagen in Vorarlberg gibt es folgende Förderungen:

- illwerke vkw Photovoltaik-Einspeisevergütung
- OeMAG Investitionszuschüsse Photovoltaik-Anlagen bis 1.000 kW_{peak}

illwerke vkw Photovoltaik-Einspeisevergütung – 2023 – siehe [Beilage e](#)

- Kunden, die „Vorarlberger Ökostrom“ beziehen, erhalten
24,0 Cent/kWh für die ersten 3.500 kWh pro Jahr,
22,0 Cent/kWh für die nächsten 6.500 kWh pro Jahr
20,0 Cent/kWh für jede weitere kWh
- Kunden, die keinen „Vorarlberger Ökostrom“ beziehen,
22,0 Cent/kWh für die ersten 10.000 kWh pro Jahr und
20,0 Cent/kWh für jede weitere kWh

Quelle: www.vkw.at/pv-einspeiseverguetung

OeMAG Investitionszuschüsse Photovoltaik-Anlagen bis 1.000 kWp - 2023

www.oem-ag.at/de/foerderung – siehe [Beilage e](#)

Gefördert wird die Neuerrichtung und Erweiterung von Photovoltaikanlagen und die damit verbundene Neuerrichtung von Stromspeichern.

- Für PV-Anlagen bis 20 kWp gibt es einen fixen Fördersatz (Kategorie A und B)
- Für PV-Anlagen ab 20 kWp gibt es einen max. Fördersatz, der vom Antragsteller unterboten werden kann, um in der Reihung der gelisteten Förderprojekte weiter vor gereiht zu werden und damit die Chance auf eine Förderung zu erhöhen. Die Förderung wird also quasi „versteigert“. Daher ist bei Anlagen in den Kategorien C und D im Zuge der Förderantragstellung der spezifische Förderbedarf in Euro pro kWp anzugeben.
- Die Höhe des Investitionszuschusses für Stromspeicher ist fixiert vorgegeben.

Kategorien A bis D

- Kategorie A: PV-Anlagen bis 10 kWp
- Kategorie B: PV-Anlagen > 10 bis 20 kWp
Kat. A und B: fixer Fördersatz, Reihung der Förderanträge nach first come – first serve
- Kategorie C: PV-Anlagen > 20 bis 100 kWp
- Kategorie D: PV-Anlagen > 100 bis 1.000 kWp
Kat. C und D: Fördersatz nach eigener Angabe oder nach max. Fördersatz, Reihung der Anträge nach Höhe des angegebenen Fördersatzes

Quelle: Energieinstitut Vorarlberg

Fördersätze 2023

Diese Standardsätze gelten 2023, dazu auch die Zu- oder Abschläge im nächsten Absatz und die Details in den Förderrichtlinien beachten.

Förderhöhe

Kategorie	Förderhöhe
A bis 10 kWp	€ 285 / kWp fixer Fördersatz
B > 10 bis 20 kWp	€ 250 / kWp fixer Fördersatz
C > 20 bis 100 kWp	max. € 160 / kWp
D > 100 bis 1.000 kWp	max. € 140 / kWp
Speicher bis 50 kWh	€ 200 / kWh

Zu- und Abschläge

Innovative Photovoltaikanlagen können einen Zuschlag von 30 % auf die Fördersätze erhalten.

- gebäudeintegrierte Anlagen lt. Definition
- Anlagen an Lärmschutzwänden und -wällen sowie Staumauern
- Agri-Photovoltaikanlagen, wenn vertikal montierte PV-Module oder aufgeständerte Module mit einer Höhe der Modultischunterkante von mindestens zwei Metern über ebenem Boden errichtet werden.

Anlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche oder einer Fläche im Grünland erhalten einen Abschlag von 25 % auf den Fördersatz.

Förderablauf

Im Lauf des Jahres gibt es vier Calls, in dem auf der **Homepage der EAG Abwicklungsstelle** ein Ticket für die Antragstellung gezogen werden kann:

- Erster Call ist bereits vorbei
- Zweiter Call ist bereits vorbei
- Dritter Call von 23.8. - 6.9.2023 (nur Kategorie A und B)
- Vierter Call von 9.10. - 23.10.2023

Die Antragstellung muss VOR Inbetriebnahme der Anlage erfolgen, wenn der Antrag von einem/einer Verbraucher*in im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gestellt wird. Unternehmen und Organisationen müssen den Antrag VOR Auftragsvergabe stellen.

- Bei einer Förderabsage kann beim nächsten Call bezogen auf die ursprüngliche Antragstellung neu beantragt werden. Neu ist: Privatpersonen, die in der Kategorie A oder B eingereicht haben, werden zur Förderung an den Klima- und Energiefonds weitergeleitet. Dort stehen zusätzliche Budgetmittel zur Verfügung.
- Bei einer Förderzusage gibt's eine Frist, innerhalb der die Anlage installiert sein muss.
- Wenn aufgrund der Marktsituation (lange Lieferzeiten, ausgelastetes Handwerk) die Einhaltung dieser Frist nicht möglich ist, kann zweimal um eine Verlängerung um jeweils 9 Monate angesucht werden.

Auszug aus „Mehr Sonnenstrom für Österreich“ – siehe [Beilage o](#)

Folgende Musterverträge bietet PV Austria:

- Mustervertrag „Vereinsstatuten“ für die Gründung eines Vereins zum Betrieb von Gemeinschaftsanlagen. Der Verein dient der Errichtung, dem Erhalt und dem Betrieb einer Gemeinschaftsüberschussanlage.
- Mustervertrag „Pachtvertrag“ für das Pachten von PV-Anlagen/Contracting. Der Verpächter plant und errichtet auf einer Dachfläche des Gebäudes des Pächters eine PV-Anlage. Der Pächter beabsichtigt, den von der PV-Anlage erzeugten Strom selbst zu verbrauchen bzw. bei allfälligem Überschuss in das öffentliche Netz einzuspeisen bzw. am Strommarkt zu verkaufen.
- Mustervertrag „Miet- und Dienstbarkeitsvertrag“ für das Anmieten von Dachflächen. Die PV-Anlage verbleibt auch nach der Montage im Eigentum des Betreibers, wird mithin auch nicht Bestandteil des Gebäudes und geht daher auch nicht in das Eigentum des Grundstückbesitzers über.

Möglichkeiten der Heizungssanierung:

Broschüre Energie in Wohngebäuden – siehe [Beilage f](#).

Umstieg Erdgas – Wärmepumpe

Prinzipiell nutzen Wärmepumpen als Wärmequelle das Erdreich, das Grundwasser oder die Außenluft. Dabei wird mit Hilfe von elektrischer Energie die Sonnenenergie, die im Erdreich oder im Wasser bzw. der Luft gespeichert ist, auf ein höheres zur Raumheizung nutzbares Temperaturniveau gebracht. Ein Maß für die Effizienz einer Wärmepumpe ist die Jahresarbeitszahl. Sie beschreibt das Verhältnis der Nutzenergie in Form von Heizwärme zur aufgewendeten Energie in Form von elektrischer Leistung. Bei richtig dimensionierten Anlagen sollten Werte von 4,0 und besser erreicht werden.

Variante 1:

Luft-Wasser-Wärmepumpen erreichen diese Jahresarbeitszahlen im Schnitt jedoch nicht und werden im Rahmen der „Raus aus Öl“ Förderung vom Land 2023/2024 mit 50 % des Fördersatzes laut Energieförderungsrichtlinie 2023/2024 gefördert – siehe [Beilage g](#).

Für die Dimensionierung der Wärmepumpe sollte eine genaue Heizlastberechnung gemäß ÖNORM EN 12831 & ÖNORM H 7500 durchgeführt werden. Nach Sanierungsvariante V1 Bauteilsanierung liegt die überschlägige Heizlast lt. EAW bei 25,2 kW.

weiterführende Links

– Informationen zu förderungsfähigen Kesseln und Wärmepumpen -< GWP Global Warming Potential
Der GWP-Wert eines Kältemittels definiert dessen relatives Treibhauspotenzial in Bezug auf CO₂.



Variante 2:

Der Einbau einer Pelletsheizung

Um unabhängig von fossilen Energieträgern zu sein, könnte eine **Pelletsheizung** eingebaut werden. Diese hat den Vorteil, dass ein erneuerbarer Energieträger zum Einsatz kommen würde, der in ausreichendem Maße in Vorarlberg vorhanden ist.

Der Vorteil einer Pelletsheizung ist, dass diese ohne großen Wartungsaufwand vollautomatisch funktioniert. Diese Heizanlage hat die Möglichkeit die Heizleistung modulierend (gleitend) in einem großen Bereich ein zu regeln.

Im Heizungsraum könnte mit kleinen Umbauten die Freifläche als Pelletslager adaptiert werden, damit kann zirka 40 % Jahresenergiemenge der Heizung abgedeckt werden, somit muss das Pelletslager zirka 2,5 mal im Jahr gefüllt werden – siehe [Beilage h](#).

Heizkostenvergleich: Luft-Wasser-Wärmepumpe - Pelletsanlage

Um die Variantenberechnung vergleichbar machen zu können, wurden die Angaben aus dem berechneten Energieausweisen genommen.

Heizrechner – siehe [Beilage i](#)

ohne Berücksichtigung möglicher Förderungen

	Gasheizung	Luft-Wasser- Wärmepumpe	Pelletsheizung
Einmalige Anschaffungskosten	22.500 €	39.400 €	41.000 €
Betriebskosten im 1. Jahr	5.707 €/a	3.568 €/a	4.198 €/a
20-jährige Betrachtung	192.447 €	145.660 €	166.011 €
CO ₂ - Verbrauch	278.080 kg	80.920 kg	21.400 kg

Quelle: Energieinstitut Vorarlberg

Der Heizkostenvergleich ergab, dass die Luft-Wasser-Wärmepumpe wirtschaftlicher ist.

Die Heizung ist sowohl in der Anschaffung als auch im Betrieb günstiger.

Auf 20 Jahre ist sie um zirka 20.352 € günstiger, das sind pro Jahr zirka 1.018 €.

Die Pelletsheizung ist durch den geringeren CO₂ Ausstoß das ökologischere System.

„raus aus Öl und Gas“ – siehe [Beilage d](#)

Energieförderungsrichtlinie 2023/2024 – siehe [Beilage g](#)

3 Berechnungsgrundlagen

3.1 Berechneter Ist - Zustand

Um vergleichbare Ergebnisse erzielen zu können wird auch der Ist – Bedarf in der HWB-Berechnung theoretisch erfasst. Das Nutzerverhalten weicht unter Umständen natürlich stark von den theoretisch angenommenen Werten ab. Wärmempfindung; Frischluftbedarf usw. Es können teilweise erhebliche Unterschiede zu den tatsächlich erfassten Werten auftreten.

Tatsächliche Werte Ist-Zustand		Berechnung Ist-Zustand OIB RL6 2019	
Verbrauch	kWh/a	Bedarfswerte	kWh/a
Heizwärme	54.380	Heizwärmebedarf (HWB)	46.764
Heizung		Heizung	

Der tatsächliche Verbrauch von **54.380 kWh/a** wurde auf Grund des Alters der Heizanlage und Wärmeverteilung mit dem Wirkungsgrad η von 0,9 bereinigt => **48.942 kWh/a**.

Tatsächliche Werte Ist – Zustand

Grundlage für diese Zahlen ist der tatsächlich erfasste Verbrauch an Energieträgern nach Angaben des Auftraggebers - Durchschnittswert von 2020 bis 2022. Beheizung liegt bei zirka 54.380 kWh/a.

Berechnung Ist - Zustand

Die Grundlage bilden hier die Wirkungsgrade beim Wärmetransport. Außerdem werden die physikalischen Werte der Außenhülle und der Decken in die Berechnung einbezogen. Auch der Wärmeeintrag durch Sonneneinstrahlung, Haushaltsgeräte und die Bewohner wird anteilmäßig erfasst.

Sehr stark vereinfacht kann die Berechnung wie folgt dargestellt werden:

$$Q_h = Q_t + Q_v - \eta \cdot (Q_i + Q_s)$$

Q_h	...Heizwärmebedarf	=> Wärmebedarf ohne Bereitstellungsverluste
Q_t	...Transmissionsverluste	=> Fenster; Decken; Wände
Q_v	...Lüftungswärmeverluste	=> Fugen; Ritzen; Luftwechsel
η	...Ausnutzungsgrad der Wärmegewinne	=> Gebäudebauweise
Q_i	...interne Wärmegewinne	=> Bewohner; Haushaltsgeräte
Q_s	...solare Wärmegewinne	=> Sonneneinstrahlung durch Fenster

4 Verbesserungen; Sanierungsvarianten

4.1 Sanierungsvariante V1

Bauteilsanierung Basisstufe entsprechend den Vorgaben der Vorarlberger Wohnhaussanierungsrichtlinie 2023 – siehe [Beilage j](#)

Die Maßnahmen sind aus wirtschaftlichen Überlegungen bzw. in Bezug auf die technische Umsetzung **nicht immer** in dieser Form realisierbar.

Folgende ökologische **Mindestanforderungen** für neu eingebaute Baustoffe, Materialien und Elemente müssen berücksichtigt werden:

- Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.
- Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.
- Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen. Für außereuropäisches Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.
- Verputze dürfen maximal 6 % Kunststoffanteil enthalten und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden.

Bei dieser Variante wird die Kellerdecke mit 6 cm Dämmung - Lambdawert von 0,036 W/mK zusätzlich gedämmt und bei den Mauerausschnitten im KG Kellerkipfenster eingebaut, um die Oberflächentemperaturen in den Ecken anzuheben und dadurch die Wärmeverluste zu verringern. Umstieg von Erdgasheizung auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Errichtung einer PV-Gemeinschaftsanlage.

Die Bestandsfenster sind augenscheinlich in einem guten Zustand, sollten jedoch von einem Fachmann auf Funktionalität überprüft, wenn erforderlich Dichtungen ausgetauscht und neu eingestellt werden. Wärmetechnische Verbesserungen erzielt man oft durch das Nachstellen der Beschläge, weil danach die Fenster wieder besser schließen.

Die Wohnanlage weist im **Bestand** ein **Referenz-Heizwärmebedarf am Standort** $HWB_{Ref.SK}$ von **65,6 kWh/m²a** aus.

Dies entspricht jeweils der **Energieeffizienzklasse C**. – siehe [Beilage a](#).

Im Zuge der Variantenstudie V1 – wird folgender Bauteil saniert:

Bauteil	Bestand in W/m ² K	V1 in W/m ² K	Maßnahmen
Kellerdecke	0,55	0,29	6 cm Dämmung

Wird der angeführte Bauteile wie in der **Variantenstudie V1** – saniert ergibt sich ein Heizwärmebedarf am Standort - $HWB_{Ref.SK}$ von **60,1 kWh/m²a** – siehe [Beilage b](#).

Die Bauteilaufbauten nach Planvorlagen wurden beim Vorortbesuch mit Frau Guntermann abgesprochen und bestätigt.

4.1.1 Außenwände

Der Aufbau der **AW** Außenwand stellt sich wie folgt dar:

Baustoff	Dicke (cm)	Bemerkung
Außenputz	1	Annahme
Wärmedämmung WLG 040	10	Annahme
Hochlochziegel	25	
Innenputz	1,5	Annahme

Der U-Wert der Außenwand erdanliegend beträgt zirka 0,30 W/m²K und entspricht den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der Aufbau der **AW SB** Außenwand Stahlbeton stellt sich wie folgt dar:

Baustoff	Dicke (cm)	Bemerkung
Außenputz	1	Annahme
Wärmedämmung WLG 040	10	Annahme
Stahlbeton	25	
Innenputz	1	Annahme

Der U-Wert der Außenwand beträgt zirka 0,36 W/m²K und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung in der Basisstufe gewünschte U-Wert für die Außenwände liegt bei kleiner gleich 0,16 W/m²K.

4.1.2 Innenwand gegen unbeheizt

Der Aufbau des **IW PR** Innenwand zu ungeheiztem Keller stellt sich wie folgt dar:

Baustoff	Dicke (cm)	Bemerkung
Dämmung WLG 040	5	Annahme
Stahlbeton	25	
Innenputz	1	Annahme

Der U-Wert der Innenwand zu unbeheizt beträgt zirka 0,61 W/m²K und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung in der Basisstufe gewünschte U-Wert für die Innenwände gegen unbeheizt liegt bei kleiner gleich 0,30 W/m²K.

4.1.3 Kellerdecke

Bei der Kellerdecke wird von unten 6 cm Dämmung – Lambdawert von 0,036 W/mK angebracht.

Der Aufbau der **X KD** stellt sich wie folgt dar:

Baustoff	Dicke (cm)	Bemerkung
Gehbelag	1,5	Annahme
Estrichbeton	7	Annahme
Dämmung WLG 040	5	Annahme
Stahlbeton	18	
EPS-W 25 WLG 036	6	saniert

Nach der Sanierung ergibt sich ein U-Wert von zirka 0,29 W/m²K und entspricht der Basis-Stufe für Wohnbauförderung 2023.

4.1.4 Bodenplatte

Der U-Wert der **BP** Bodenplatte stellt sich wie folgt dar:

Baustoff	Dicke (cm)	Bemerkung
Gehbelag	1,5	Annahme
Estrichbeton	7	Annahme
Dämmung WLG 040	5	Annahme
Stahlbeton	25	

Der U-Wert der Bodenplatte beträgt zirka 0,59 W/m²K und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung in der Basisstufe gewünschte U-Wert für Boden gegen Erdreich liegt bei kleiner gleich 0,30 W/m²K.

4.1.5 Oberste Geschossdecke

Der Aufbau der **OD** Obersten Geschossdecke stellt sich wie folgt dar:

Baustoff	Dicke (cm)	Bemerkung
Dämmung WLG 040	16	Annahme
Stahlbeton	18	
Dünnputz	0,5	Annahme

Der U-Wert der Obersten Geschossdecke beträgt zirka 0,23 W/m²K und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.



Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4.1.6 Flachdach

Der Aufbau des **FD** Flachdaches stellt sich wie folgt dar:

Baustoff	Dicke (cm)	Bemerkung
Sand, Kies feucht	4	Annahme
Bitumenpappe	0,5	Annahme
Dämmung WLG 040	12	Annahme
Stahlbeton	18	
Dünnputz	0,5	Annahme

Der U-Wert des Flachdaches beträgt zirka $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4.1.7 Außenfenster

Die bestehenden **AF** Außenfenster, Kunststofffenster Baujahr 1993, wurden mit einem U-Wert von zirka $1,37 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Prüf-Normmaß) angenommen und entspricht den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Die bestehenden **DF** Dachfenster, Kunststofffenster Baujahr 1993, wurden mit einem U-Wert von zirka $1,37 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Prüf-Normmaß) angenommen und entspricht den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Über die Fensterflächen verliert Ihr Objekt knapp **1/3** der Heizenergie, einerseits durch die Lüftungsverluste und andererseits durch die schlechte thermische Qualität des Bauteils.

4.1.8 Außentüren

Die bestehenden **AT** Außentüren, Kunststofftüren Baujahr 1993, wurden mit einem U-Wert von zirka $1,31 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Prüf-Normmaß) angenommen und entspricht den heutigen Anforderungen der BTV VlbG.

Der heute von der Wohnbauförderung für die Sanierung gewünschte U-Wert liegt in der Basisstufe bei kleiner gleich $0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4.2 Sanierungsvariante V2

Um eine **umfassende Gesamtsanierung auf Niedrigenergieniveau** und die Voraussetzung für den **HWB-Bonus** (§ 10 Abs. 5 lit. b) zu erfüllen, müssen bei **zumindest zwei Teilen** der Gebäudehülle saniert werden (§ 4 Z. 13) und die bestehende Gastherme durch ein Heizsystem mit **erneuerbarem Energieträger** ersetzt werden.

Die Maßnahmen sind aus wirtschaftlichen Überlegungen bzw. in Bezug auf die technische Umsetzung **nicht immer** in dieser Form realisierbar.

Folgende ökologische **Mindestanforderungen** für neu eingebaute Baustoffe, Materialien und Elemente müssen berücksichtigt werden:

- Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.
- Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.
- Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen. Für außereuropäisches Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.
- Verputze dürfen maximal 6 % Kunststoffanteil enthalten und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden.

Die Wohnanlage weist im **Bestand** ein **Referenz-Heizwärmebedarf am Standort** **HWB_{Ref,SK}** von **65,6 kWh/m²a**. Dies entspricht jeweils der **Energieeffizienzklasse C**. – siehe **Beilage a**.

Im Zuge der Variantenstudie V2 –werden folgende Bauteile saniert:

Bauteil	Bestand in W/m²K	V2 in W/m²K	Maßnahmen
Außenwand	0,30	0,16 - Bonusstufe	12 cm gedämmt
Kellerdecke	0,55	0,30 - Basisstufe	6 cm gedämmt
Flachdach	0,30	0,13 - Bonusstufe	18 cm gedämmt
Kunststofffenster (Glas & Rahmen) Normmaß	1,37	0,80 - Bonusstufe	ausgetauscht

Werden die angeführten Bauteile wie in der **Variantenstudie V2** – saniert ergibt sich ein Heizwärmebedarf am Standort - **HWB_{Ref,SK}** von **40,7 kWh/m²a**. Dies entspricht der **Energieeffizienzklasse B**.

Heizwärmebedarf Referenzklima **HWB_{Ref,RK}** von **36,9 kWh/m²a**.

Diese Variante erfüllt die Voraussetzungen für die Erhöhung des Förderkredits durch Förderboni, berechnet je m² Nutzfläche:

- den **Gesamtsanierungsbonus**, wenn gleichzeitig **zwei** oder mehr **Maßnahmen** an der **Gebäudehülle** und das **relevante Heizsystem** - **€ 100,00**
- **HWB-Bonus** (§ 10 Abs. 5 lit. B) Wohnbauförderungsrichtlinie:
wenn Heizwärmebedarf Referenzklima **HWB_{Ref,RK}** kleiner/gleich $14 \times (1 + 3/l_c)$ kWh/m²a
ergibt Grenzwert **HWB_{Ref,RK}** 37,20 kWh/m²a, wird somit unterschritten - **€ 120,00**

Diese Variante erfüllt mit **HWB_{Ref.RK} = 36,9 kWh/m²a** ebenso die Voraussetzungen für die Förderaktion umfassende Sanierung nach klimaaktiv Standard im mehrgeschoßigen Wohnbau – Sanierungsscheck für Private MGW 2023/2024 – siehe **Beilage k**.
 Grenzwerttabelle Heizwärmebedarf Referenzklima **HWB_{Ref.RK} = 37,33 kWh/m²a**
 Weitere Erläuterungen können unter Punkt 7 dieses Berichtes nachgelesen werden.
 Aus wirtschaftlichen Überlegungen bzw. in Bezug auf die technische Umsetzung sind nicht alle Sanierungsmaßnahmen in dieser Form realisierbar.

4.3 Vergleich Ist - Zustand – Sanierungsvariante

4.3.1 Sanierungsvariante V1 – Bauteilsanierung Basisstufe

Im Zuge der Sanierung wird die Kellerdecke 6 cm gedämmt.

Berechnung IST-Zustand OIB RL6 2019		Berechnung V1 Bauteilsanierung	
Bedarfswerte	kWh/a	Bedarfswerte	kWh/a
Heizwärmebedarf (HWB)	46.764	Heizwärmebedarf (HWB)	42.814
Heizung		Heizung	

Wichtig: Die Angaben über den zu erwartenden Energiebedarf sind ohne Gewähr. Sie beruhen auf theoretischen Annahmen und können durch anderes Benutzerverhalten, unsichere Annahmen (Bestand), unbekannte Undichtheiten in der Gebäudehülle niedriger oder höher sein. Der Autor kann daher keine Gewähr auf den zu erwartenden Energiebedarf abgeben.

ACHTUNG!

Die oben angeführten Verbrauschwerte sind bei einer Raumtemperatur von 22°C berechnet wie in der OIB – Richtlinie 6 2019 vorgesehen.

4.3.2 Variante V2 – umfassende Gesamtsanierung Niedrigenergieniveau

Im Zuge der Sanierung werden die Außenwände 12 cm, die Kellerdecke 6 cm, das Flachdach 18 cm gedämmt und die Außenfenster getauscht sowie der außenliegende Sonnenschutz erneuert.

Berechnung IST-Zustand OIB RL6 2019		Berechnung Gesamtsanierung V2	
Bedarfswerte	kWh/a	Bedarfswerte	kWh/a
Heizwärmebedarf (HWB)	46.764	Heizwärmebedarf (HWB)	28.998
Heizung		Heizung	

Wichtig: Die Angaben über den zu erwartenden Energiebedarf sind ohne Gewähr. Sie beruhen auf theoretischen Annahmen und können durch anderes Benutzerverhalten, unsichere Annahmen (Bestand), unbekannte Undichtheiten in der Gebäudehülle niedriger oder höher sein. Der Autor kann daher keine Gewähr auf den zu erwartenden Energiebedarf abgeben.

ACHTUNG!

Die oben angeführten Verbrauschwerte sind bei einer Raumtemperatur von 22°C berechnet wie in der OIB – Richtlinie 6 2019 vorgesehen.

5 Kostenschätzung

	Maßnahmen	Menge m ²	Geschätzte Kosten €/ m ²	Geschätzte Summe €	Geschätzte Summe €
V1 - Bauteil- sanierung	Dämmung der Kellerdecke	208	150	31.200	32.200
	Kellerkipfenster in Mauer- ausschnitte einbauen	5	200	1.000	
	Gesamt Brutto				
Heizungs- tausch	Luft-Wasser-Wärmepumpe*				39.400
	Pelletsheizung*				41.000

*Quelle: Heizrechner - Energieinstitut Vorarlberg

	Maßnahmen	Menge m ²	Geschätzte Kosten €/ m ²	Geschätzte Summe €	Geschätzte Summe €
V2 - umfassende Gesamt- sanierung	Dämmung der Außenwand	384	200	76.800	266.500
	Dämmung der Kellerdecke	208	150	31.200	
	Kellerkipfenster in Mauer- ausschnitte einbauen	5	200	1.000	
	Dämmung des Flachdaches	206	150	30.900	
	Fenstertausch	113	1.000	113.000	
	Erneuerung Sonnenschutz	113	120	13.560	
	Gesamt Brutto				266.500
Heizung- tausch	Luft-Wasser-Wärmepumpe*				39.400
	Pelletsheizung*				41.000

*Quelle: Heizrechner - Energieinstitut Vorarlberg

Pelletsheizung und Hocheffiziente Wärmepumpe werden 2023/2024 vom Land und Bund gefördert. Bei den Kosten wurden keine Förderungen berücksichtigt.

Die in der Tabelle angeführten Sanierungskosten sind Richtkosten. Die einzelnen Richtpreise beziehen sich rein nur auf eine übliche Sanierung eines Bauteiles ohne zusätzliche Kosten für z.B. die Perimeterdämmung, Abdichtungsmaßnahmen, die Wärmebrücken Sanierung oder einen Rückbau oder Teilabbruch eines Bauteiles.

Des Weiteren können Erweiterungen wie Zubau oder Umbauten nicht erfasst werden. Bei den Fenstern können die Kostenrichtwerte je nach Arbeitsaufwand der beim Austausch entsteht und je nach Qualität der Fenster um einiges abweichen. Diese Unwägbarkeiten können somit zu einer wesentlichen Abweichung der tatsächlichen Sanierungskosten führen. Deshalb empfehlen wir die Einholung von konkreten Angeboten zu den jeweiligen Sanierungsmaßnahmen. Der Autor übernimmt daher keine Gewähr für die Richtigkeit der tatsächlichen Kosten.



Annahme grobe Kostenschätzung mit eventuell möglicher Förderung

Bauteilsanierung	sanierte Fläche m ²	Förder- satz €/m ²	Sanierungs- kosten	evtl. Kredit Objekt- Förderung	Kosten abzgl. evtl. Förderung
Kellerdecke U-Wert 0,29 W/m ² K Basisstufe	208	40	31.200 €	70 % von € 8.320 ~ € 5.800	€ 25.400 noch zu finanzierende Kosten

Heizungstausch Umstieg von Gas auf WP	Anschaffungs- kosten*	evtl. Zuschuss Förderung Land 2023	evtl. Zuschuss Förderung Bund 2023	Kosten abzgl. evtl. Förderung
Luft-Wasser- Wärmepumpe **	39.400	*** € 4.100	€ 9.500	€ 25.800
Pelletsanlage **	41.000	€ 8.200	€ 9.500	€ 23.300

*Quelle: Heizrechner - Energieinstitut Vorarlberg

**Für Wärmepumpen mit einem Kältemittel mit GWP zwischen 1.500 und 2.000
wird die ermittelte Förderung um 20 % reduziert

***LWP Förderung beträgt 50 % laut Energieförderungsrichtlinie

Anmerkung: bei einem Wechsel des Heizsystems auf die Wärmepumpe gibt es eventuell noch
zusätzlich eine Wärmepumpenförderung der VKW

PV-Gemeinschafts- anlage	Anschaffungs- kosten geschätzt	Status Förderung 2023	Förderung 2023	Kosten abzgl. evtl. Förderung
8 Tops – 28 kWp	€ 53.200	Ticketziehung 4.Call 9.10. - 23.10.	Förderätze max. 160 €/kWp € 4.400	€ 48.800

Hinweis:

Über die genauen Förderungsbeträge entscheidet ausschließlich die Abteilung
Wohnbauförderung beim Amt der Vorarlberger Landesregierung bzw. bei der Bundesförderung
die Kommunalkredit Public Consulting und OeMAG. Da es sich bei den ermittelten Kosten, wie
schon erwähnt, ausschließlich um Schätzungen handelt, kann von unserer Seite keine Haftung
für zu erwartende Fördergelder übernommen werden.

Förderung Sanierungsberatung:

Die Sanierungsberatung wird bei Mehrwohnhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten in
Höhe von 75 % der nachgewiesenen Kosten mit maximal € 4.000,00 je Gebäude als
Einmalzuschuss gefördert. Einzelne Wohneinheiten werden nicht gefördert.



6 Umsetzungsplan

Überlegen Sie sich das Sanierungsziel. Dieses sollte das Bestmögliche aus dem Gebäude machen, um es auf einen Stand zu bringen, der einem zukunftsorientierten modernen Neubau entspricht.

Die Festlegung der Sanierungsvariante V1 - Gesamtsanierung oder V2 - umfassende Gesamtsanierung Niedrigenergieniveau.

Auswahl der Bau- und Dämmstoffe gemäß den ökologischen Mindestanforderungen für neu eingebaute Baustoffe und Materialien und Elemente.

Einholung von Angeboten für die gewählten Sanierungsschritte.

Die entsprechenden Angebote nach geplantem Finanzierungsaufwand auswählen.

Sofern erforderlich **Baubewilligung** bei der zuständigen Baubehörde einholen.

Einreichen des **Förderantrages** – siehe **Beilage I** bei der Wohnbauförderstelle des Landes

Bestandsenergieausweis - siehe **Beilage a**

Energieausweis nach der Sanierung - siehe **Beilage b** mit

Ausdruck Internet-**Förderungsrechner** zur Umsetzungsvariante

Bauausführung Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.

Laufendes Sammeln der erforderlichen Nachweise gemäß den ökologischen Mindestanforderungen für neu eingebaute Baustoffe und Materialien und Elemente.

Nachweis der Umsetzung der Maßnahmen

Falls notwendig Aktualisierung des Energieausweises und Förderungsrechner

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten **Abgabe der Endabrechnungsunterlagen** mit

Kostenzusammenstellung der Wohnhaussanierung- und den Energieförderungsantrag beim Land Vorarlberg. Beim Energieförderungsantrag ist zu beachten, dass je nach Art der Förderung eine detaillierte Kostenaufstellung zusammengestellt wird.

Die Landesregierung behält sich vor, die Umsetzung der Maßnahmen vor Ort überprüfen zu lassen und bei gegebenenfalls einen aktualisierten Energieausweis anzufordern.



7 Förderungen Sanierung 2023

Wohnbauförderung – siehe Broschüre Sanieren 2023 [Beilage c](#)

Auszug aus den Wohnhaussanierungsrichtlinie 2023 – siehe [Beilage j](#)

§ 12 - Objektförderung an Eigentümergemeinschaften

- (1) Für Mehrwohnungshäuser im Wohnungseigentum, welche die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllen, wird ohne Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 eine Objektförderung in Höhe von 70 % der möglichen Gesamtförderung als Kredit an die Eigentümergemeinschaft gewährt. Ein Revitalisierungsbonus und ein Einkommensbonus sind dabei nicht möglich.
- (2) Wohnungseigentümer, welche bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 nachzuweisen oder die sanierte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 zu vermieten, können bis längstens zur Endabrechnung des Bauvorhabens Einzelanträge auf eine Differenzförderung zur maximal möglichen anteiligen Förderungshöhe stellen. Kosten, welche einzelne Eigentümer auf Grund einer besonderen Vereinbarung der Eigentümer jedenfalls selbst zu tragen haben, können nur bei dieser Differenzförderung berücksichtigt werden.
- (3) Für eine Objektförderung gemäß Abs. 1 müssen nachstehende Voraussetzungen erfüllt werden:
- a) Es handelt sich um ein Wohnhaus mit mehr als sechs Miteigentümern, wobei verbundene Miteigentumsanteile (Eigentumspartnerschaften) als ein Eigentümer gezählt werden, bei dem die Wohnungsnutzung gerechnet nach Grundbuchsanteilen zumindest 3/4 beträgt. Wird dieser Wohnungsnutzungsanteil unterschritten, werden für die Förderungsberechnung nur die anteiligen anrechenbaren Kosten für den Wohnungsnutzungsanteil herangezogen
 - b) Das Wohnhaus wird von einer gewerblichen Hausverwaltung mit entsprechender Haftpflichtversicherung zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft verwaltet.
 - c) Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen samt Aufnahme des Förderungskredits mit Bestätigung der Hausverwaltung über den Ablauf der Einspruchsfrist überstimmter Miteigentümer.
 - d) Vorlage eines allenfalls vorhandenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelung der Kostenverteilung.
 - e) Die Rückzahlung erfolgt über die Hausverwaltung. Eine vorzeitige anteilige Tilgung durch einzelne Miteigentümer ist nicht möglich.

Bitte beachten Sie vor allem in diesem Bereich die Richtlinien der Vorarlberger Wohnbauförderung. Wir raten unbedingt im Vorfeld Kontakt mit der Wohnbauförderstelle beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Tel.: 05574/511-8080 aufzunehmen.

Das Förderungsmodell in der Wohnhaussanierung beruht auf einem Katalog für die Sanierung der einzelnen Bauteile eines Gebäudes mit Pauschalfördersätzen je Quadratmeter sanierter Bauteilfläche. Diese Pauschalfördersätze hängen von der energetischen Qualität ab. Ergänzt werden die zwei Förderstufen (Basis-Stufe und Bonus-Stufe) durch zusätzliche Förderanreize für die Verwendung von nachwachsenden Dämmstoffen (Nawaro-Bonus) sowie Regionales Holz, den Einbau von zertifizierten Sicherheitsfenstern und -türen für den Einbruchsschutz (Sicherheitsbonus) bzw. von Lärmschutzfenstern (Lärmschutzbonus). Werden gleichzeitig drei oder mehr Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt, wird zusätzlich ein Gesamtsanierungsbonus gewährt. Die Materialeffizienz wird mit einem Bonus (OI3-Bonus) unterstützt.

Förderung für eine Sanierungsberatung beträgt bei Mehrwohnungshäusern € 4.000 je Gebäude und 75 % der nachgewiesenen Kosten als Einmalzuschuss. Förderung für die Sanierungsbegleitung beträgt € 1.200 und bei Prüfung der Angebote € 1.500.

Zur Abwicklung dient der Energieausweis, aus dem die einzelnen Bauteilflächen mit den U-Werten und den verwendeten Materialien entnommen werden können.



Als **Sanierungsmaßnahmen** gelten alle thermischen Verbesserungsmaßnahmen in der Gebäudehülle:

- Außenwand
- Haus- und Wohnungseingangstüren gegen unbeheizte Stiegenhäuser bzw. Laubengänge und Fenster, sofern diese schwermetallfrei und chlorfrei hergestellt sind
- Fenster- und Rollläden (außenliegender Sonnenschutz) nur im Zusammenhang mit Fenster- oder Fassadensanierung
- Dach, oberste Geschossdecke, Terrassen, Decken gegen Außenluft
- Unterste Geschossdecke (Boden gegen unbeheizt bzw. Erdreich) und Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile

Und sonstige Maßnahmen:

- Erneuerung der **Elektro-** und **Blitzschutz-** bzw. **Brandschutzanlagen**
- Erneuerung der Wasserinstallation
- Erneuerung bzw. Einbau eines wassergeführten Heizungsverteilsystems samt Regelungs- und Steuerungsanlagen
- Nachträglicher Lifteinbau im Mehrwohnungshaus bzw. die Sanierung eines bestehenden Liftes
- Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen gemäß § 9
- Balkonsanierungen: Abdichtung und Wärmebrückenbehebung sowie thermisch entkoppelter Neuaufbau im Zuge einer Fassadensanierung
- Neuerschließung durch Treppenhäuser im Rahmen von Grundrissänderungen und Wohnungsteilungen
- Neue Fußböden und Innentüren sowie Bad- und WC-Verfließen im Zuge der Erneuerung von Elektro-, Wasser- oder Heizungsverteilsystemen
- Kaminsanierung
- Trockenlegung von Kellermauerwerk
- Behebung von sonstigen Wärmebrücken, welche im Energieausweis nicht abgebildet sind (Dämmung von Rollladenkästen, Unterzügen, Lichtkuppeln und sonstige Dachaufbauten, Türen gegen Kalträume, Dachbodenluken u.ä.)
- Planungs- und Beratungshonorare für die angeführten Sanierungsmaßnahmen, die nicht in die Bereiche der Sanierungs-Vorbereitungsberatung, der Sanierungsberatung und der Sanierungsbegleitung fallen

Folgende ökologische **Mindestanforderungen** für neu eingebaute Baustoffe, Materialien und Elemente müssen berücksichtigt werden:

- Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein
- Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein
- Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen. Für außereuropäisches Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat
- Verputze dürfen maximal 6 % Kunststoffanteil enthalten und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden

Förderungshöhe

Die Förderungsberechnung erfolgt generell als Kredit. Die Höhe hängt grundsätzlich von der thermischen Qualität und der Fläche der zu sanierenden Bauteile sowie der gewährten Boni im Einzelfall und den anerkannten Sanierungskosten ab.



Nr		Bauteil	Förderstufen und Boni je m ² Bauteilfläche			
			Basis-Stufe €/m ²	Bonus-Stufe €/m ²	Nawaro- Bonus* €/m ²	Regionales Holz*** €/m ²
Mindestanforderungen U-Wert						
1	Dach und oberste Geschossdecke		< 0,16	< 0,13		
1a	Flach- und Schrägdachsanierung inklusive Eindeckung bzw. Abdichtung und Spenglerarbeiten sowie Dämmung der obersten Geschossdecke in Kombination mit neuer Dacheindeckung		130,00	200,00	80,00	30,00
1b	Dämmung der obersten Geschossdecke		25,00	40,00	25,00	
2	Außenwand		< 0,20	< 0,15		
2a	Wärmedämmverbundsystem		80,00	120,00	50,00	
2b	Hinterlüftete Fassadenkonstruktion		130,00	200,00	80,00	30,00
3	Sonstige Gebäudeteile		< 0,30	< 0,23		
3a	Kellerdecke bzw. unterste Decke, erdanliegender Boden sowie Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile		40,00	50,00	20,00	
4	Fenster und Türen		Basis-Stufe €/m ²	Bonus-Stufe €/m ²	Lärmschutz- (§ 9) oder Sicherheits- bonus** €/m ²	Regionales Holz*** €/m ²
			< 0,90	< 0,80		
4a	Kunststofffenster (chlor- und schwermetallfrei)		300,00	450,00	70,00	
4b	Holzfenster		450,00	600,00	75,00	50,00
4c	Holz-Alu-Fenster, thermisch getrennte Metallfenster		600,00	750,00	75,00	50,00
4d	Außenliegender Sonnenschutz		€ 80,00/m ² beschatteter Fensterfläche			

*Ein Bonus für nachwachsende Rohstoffe (**Nawaro-Bonus**) wird gewährt, wenn die neu eingebaute Dämmung beim entsprechenden Bauteil zu **90 % aus nachwachsenden Dämmstoffen** besteht. Als nachwachsende Dämmstoffe gelten: **Holz, Flachs, Grasfaser, Hanf, Holzfaser, Holzspan, Jute, Kokosfaser, Kork, Schafwolle, Schilf, Stroh** und **Zellulose**.

Ein **Sicherheitsbonus wird für **Fenster** und **Türen** gewährt, welche als einbruchshemmende Fenster und Türen mindestens der **Widerstandsklasse RC2** (zertifiziert z.B. durch Holzforschung Austria gemäß ÖNORM B 5338 oder vergleichbare europäische Normen) ausgeführt werden.



***Dieser Bonus wird gewährt, wenn für die Erneuerung oder Ergänzung des Dachstuhls oder für eine Holzfassade und für Holz- bzw. Holz-Alufenster oder Holzprodukte verwendet werden. Nachweis über ein „Holz-von-Hier“-Zertifikat (siehe: www.holz-von-hier.eu) oder gleichwertig.

Höhe des Förderungskredits, berechnet je m² Nutzfläche für sonstige Maßnahmen
- ohne gleichzeitige thermische Sanierung der Gebäudehülle: **€ 240** maximal 40 % der Kosten.
- bei gleichzeitiger thermischer Sanierung der Gebäudehülle: **€ 360** maximal 60 % der Kosten.

Zusätzlich zum errechneten Kredit gemäß den oben genannten Bauteilen können folgende **Boni pro m² Nutzfläche** gewährt werden:

Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Materialressourcenbonus: wenn gleichzeitig **drei** oder mehr **Maßnahmen** an der **Gebäudehülle** durchgeführt werden oder es sich um eine Nachverdichtung oder Umnutzung handelt: **€ 100**

Wenn zusätzlich der Oekoindex OI3_{SG1, BGF} Wert bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche gerechnet auf die **Bilanzgrenze 1 kleiner/gleich 84 bzw. der Oekoindex OI3_{SG3, BZF ND} bezogen auf die Bezugsfläche gerechnet auf die Bilanzgrenze 3 kleiner/gleich 380** beträgt: **€ 150,00**

Für den **Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Materialressourcenbonus** und den Revitalisierungsbonus ist der **Austausch** einer bestehenden Ölheizung gegen ein **neues Ölheizungssystem nicht zulässig**.

HWB-Bonus: wenn $HWB_{Ref,RK}$ kleiner/gleich $14,00 \times (1+3/lc)$ kWh/m²a - **€ 120**
nur im Zusammenhang mit thermischen Sanierungsmaßnahmen möglich.

CO₂-Bonus: wenn $CO_{2eq,RK}$ kleiner/gleich 14 kg/(m²,a) - **€ 100**
nur im Zusammenhang mit thermischen

Bundesförderung – siehe Sanierungsscheck für Private 2023/2024 **Beilage k**

Auszug aus Informationsblatt mehrgeschoßiger Wohnbau:

Im Rahmen des „Sanierungsscheck“ werden thermische Sanierungen im mehrgeschoßigen Wohnbau sowie bei Reihenhausanlagen, die älter als 20 Jahre sind, gefördert. Förderungsfähig sind **umfassende Sanierungen nach klimaaktiv Standard** des gesamten Gebäudes bzw. der Reihenhausanlage sowie der Austausch der Fenster einer Wohnung im mehrgeschoßigen Wohnbau. Darüber hinaus werden im mehrgeschoßigen Wohnbau auch Dach- und Fassadenbegrünungen bei gleichzeitiger umfassender thermischer Sanierung oder an bereits thermisch sanierten Bestandsgebäuden in Ortskernen gefördert.

Eine Antragstellung ist ab 03.01.2023 möglich. Anträge können so lange gestellt werden, wie Budgetmittel vorhanden sind, längstens jedoch bis zum 31.12.2024. Die Antragstellung erfolgt ausschließlich online und muss für alle betroffenen Wohneinheiten zentral als Sammelantrag gestellt werden.

Die Förderung wird als einmaliger, nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss auf Basis der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung vergeben. Bitte beachten Sie deshalb: Die Antragstellung muss vor der ersten rechtsverbindlichen Bestellung von Leistungen (ausgenommen Planungsleistungen), vor Lieferung, vor Baubeginn oder vor einer anderen Verpflichtung, die die Investition unumkehrbar macht, erfolgen – wobei der früheste dieser Zeitpunkte maßgebend ist.

Gefördert werden thermische Sanierungen von Gebäuden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 20 Jahre sind (Datum der Baubewilligung). Zusätzlich können **Fassaden- und Dachbegrünungen** gemeinsam mit einer umfassenden thermischen Sanierung nach klimaaktiv Standard oder als Einzelmaßnahme an bereits thermisch sanierten Gebäuden in Ortskernen gefördert werden



Sanierungsberatung WA – ST JOHANNESGASSE 1A&1B FLK

Die förderungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für das Material sowie für Planung und Montagerrechnungen von Professionisten. Die Planungskosten werden mit max. 10 % aller förderungsfähigen Kosten bei der Berechnung der Förderung berücksichtigt.

Förderfähige Maßnahmen:

Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard 100 Euro/m² Wohnnutzfläche

Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard mit NAWARO 175 Euro/m² Wohnnutzfläche

Bei Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen

(mind. 25 % aller gedämmten Flächen)

Die Förderung ist mit max. 30 % der förderfähigen Investitionskosten begrenzt.

Fassaden- und Dachbegrünungen

Mindestinvestitionssumme für Einzelmaßnahme von 50.000 €

Förderung nach begrünter Fläche m² berechnet, max. 30 % der Investitionskosten

z.B. begrünte Dachfläche 25 €/m²

Für die Sanierungsvariante lässt sich ableiten:

Variante 1 - Bauteilsanierung Basisstufe – 2023

Für die Förderberechnung sind ausschließlich die Bauteilflächen und U-Werte aus dem aktuellen Energieausweis maßgeblich.

Angebot einholen für Sanierung V1

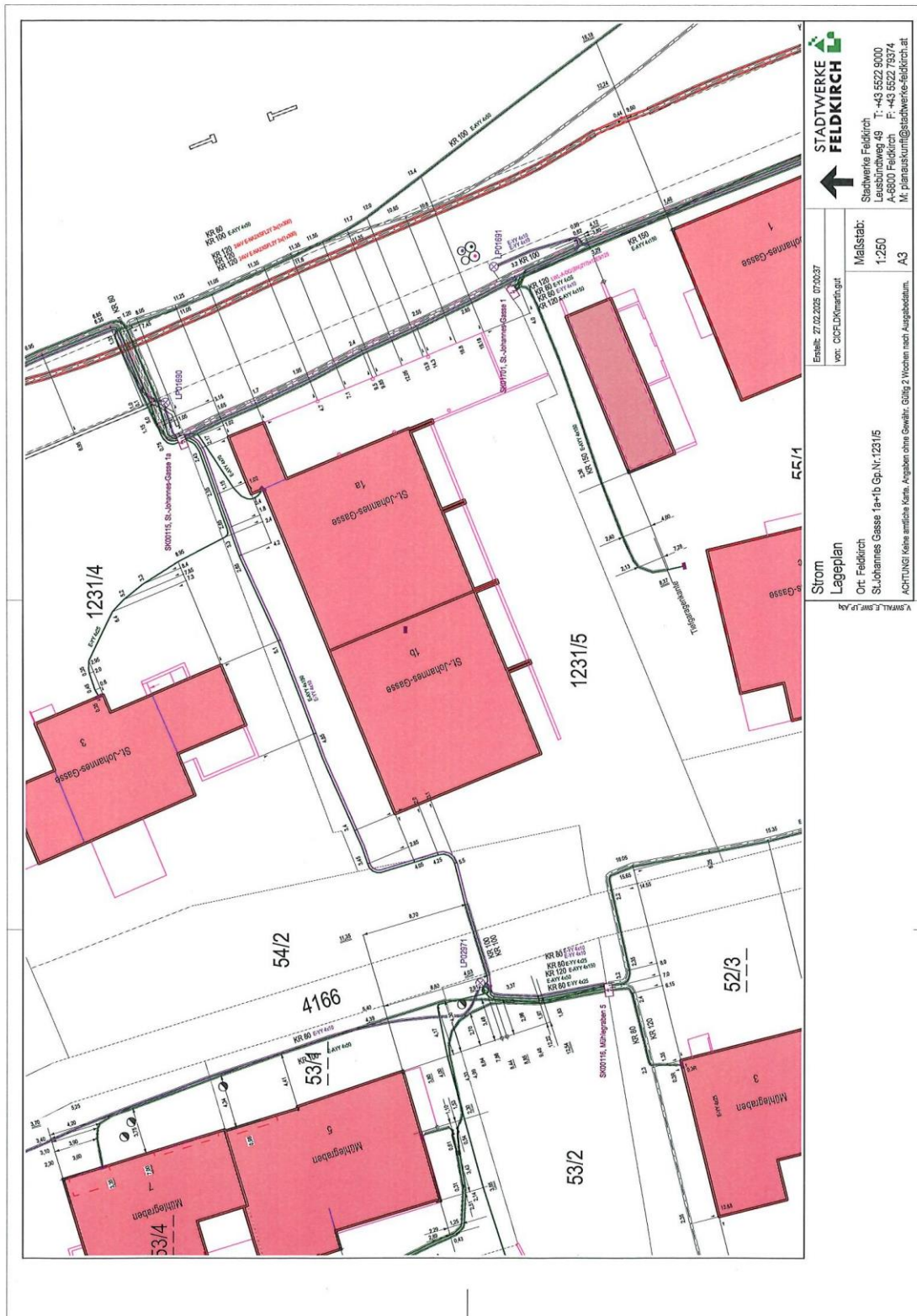
Bauteilsanierung	sanierte Fläche m ²	Förderungssatz €/m ²	Sanierungskosten	evtl. Förderung	Kosten abzgl. evtl. Förderung
Kellerdecke U-Wert 0,29 W/m ² K	208	40			

7.1 Beilagen

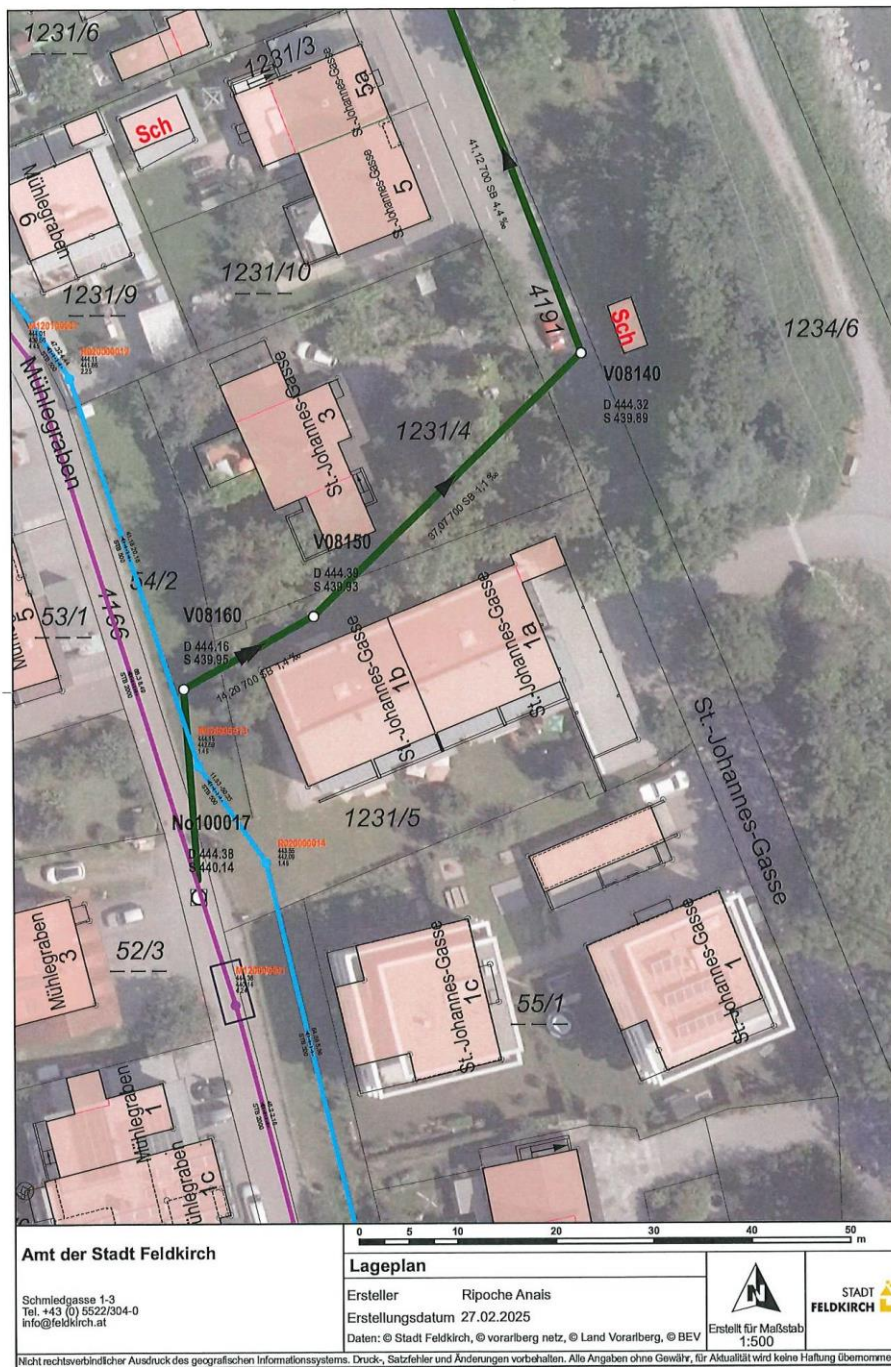
- Energieausweis Bestand Nr. 214027-1
- Energieausweis Sanierung V1 Nr. 214029-1
- Broschüre Sanieren 2023
- Raus aus Öl und Gas 2023/2024 Land und Bund/ KPC
- Photovoltaikanlagen Einspeisevergütung Illwerke VKW u. OeMAG Investitionszuschüsse
- Broschüre Energie in Wohngebäuden 2023/2024
- Energieförderungsrichtlinie 2023/2024
- Pelletslager
- Heizkostenrechner
- Wohnhaussanierungsrichtlinie 2023
- Sanierungsscheck für Private MGW 2023/2024
- Einreichung einer Wohnanlage bzw. Objektförderung
Wohnhaussanierung Förderungsantrag
- Beiblatt Sanierungsberatung
- Fotodokumentation
- Mehr Sonnenstrom für Österreich

6 Beilage

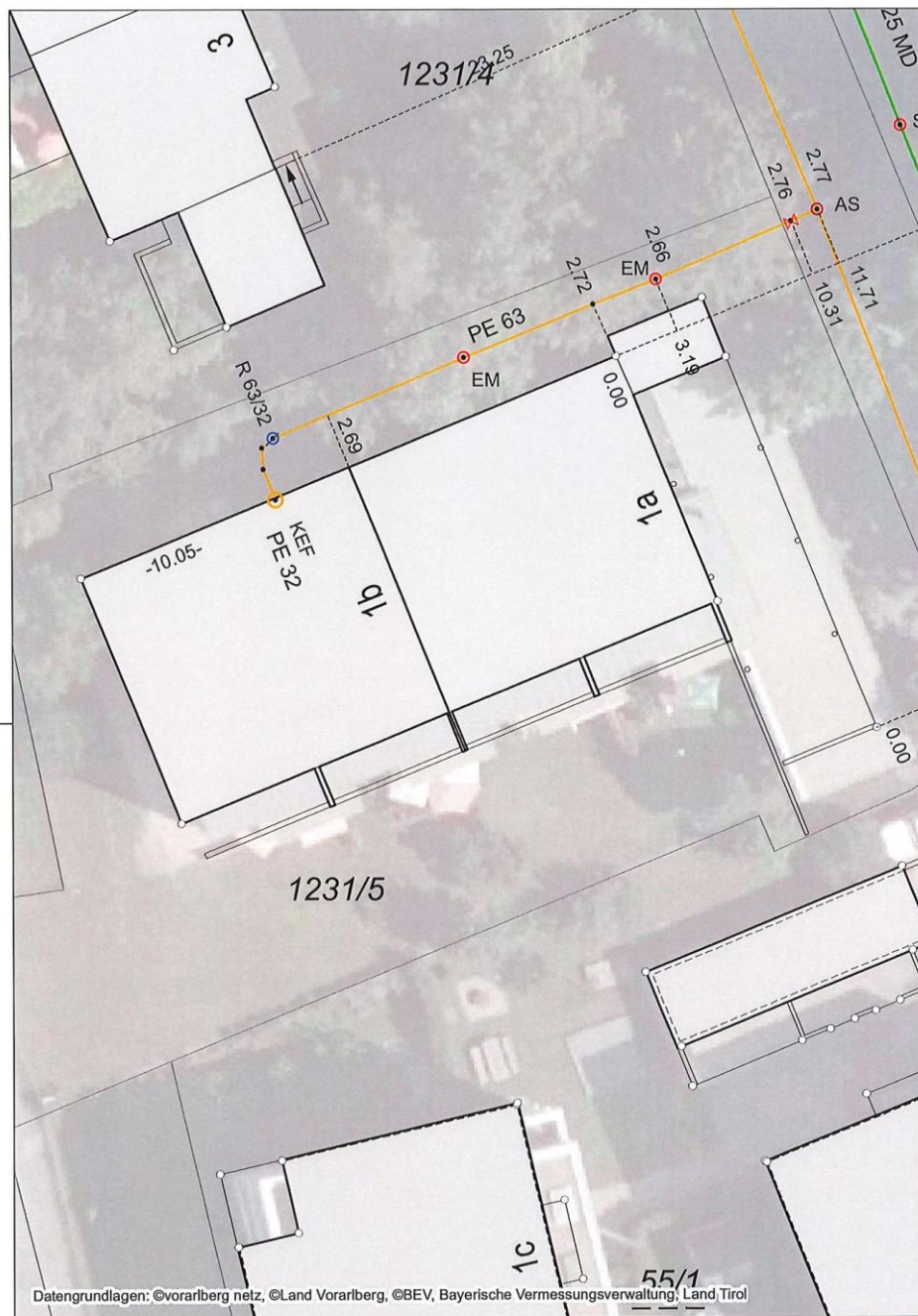
6.1 Leitungsplan Strom



6.3 Lageplan Kanal



6.4 Leitungsplan Erdgas mit Legende



Bestandsplan Erdgas für Anfrage-ID: 20250227_100820075
Feldkirch

Legende - Bestandsplan Erdgas

Hochdruck

- Leitung
- Leitung gebaut
- Leitung stillgelegt (=historisch)
- ... Leitung projektiert
- Fremdleitung

Mitteldruck

- Leitung
- Schemaleitung
- Leitung gebaut
- Leitung außer Betrieb
- ... Leitung projektiert
- Hofleitung

Niederdruck

- Leitung
- Leitung gebaut
- Leitung außer Betrieb
- ... Leitung projektiert
- Hofleitung, MOP ≤ 100 mbar
- Hofleitung
- Hofleitung, MOP ≤ 100 mbar

Leer-/Schutzrohre

- Leerrohr
- Schutzrohr
- Schutzrohr außer Betrieb

Korrosionsschutz

- Erdungskabel
- Erdungsband
- Anodenkabel
- Anode
- offene Leitungsaufnahme Infofläche
- BPG Detailhinweise

Anlagen

- Gasdruckregelanlage
- Hochdruck-Station

Mittel-, Niederdruck Netzanschlüsse

- Kellereinführung gebaut
- Mauerkasten gebaut

Mitteldruck-Netzanschlüsse

- Kellereinführung
- Mauerkasten
- unbekannt
- Kellereinführung außer Betrieb
- Mauerkasten außer Betrieb
- unbekannt außer Betrieb

Niederdruck-Netzanschlüsse

- Kellereinführung und Einf. durch Bodenplatte
- Mauerkasten
- unbekannt
- Kellereinführung und Einf. durch Bodenplatte außer Betrieb
- Mauerkasten außer Betrieb
- unbekannt außer Betrieb

Hochdruck-Bauteile

- Schiebergruppe
- Kugelhahn
- Flansch
- Reparaturstelle (RS)
- Sonstiger Bauteil
- Leitungsende
- Reduktion
- STS/Schweißnaht-T-Stück
- ISO-Kupplung

Mittel-, Niederdruck Absperreinrichtungen

- Kugelhahn mit Gestänge
- Schieber mit Gestänge
- Kugelhahn ohne Gestänge
- Schieber ohne Gestänge
- Zonenschieber

Mittel-, Niederdruck Bauteile

- Bogen
- Schelle
- Schelle gebaut
- Flansch
- Gasstop
- Leitungsende
- Leitungsende gebaut
- Leistungsverbindung
- Leistungsverbindung gebaut
- Reduktion
- Sondereinbauteil
- Stations Ein-, Ausgang
- T-Stück
- Übergangsstück
- Winkel
- Winkel gebaut

Bezugsmaßstab: 1:250
Stand: 28.06.2023

7 Beilage

7.1 Lageplan

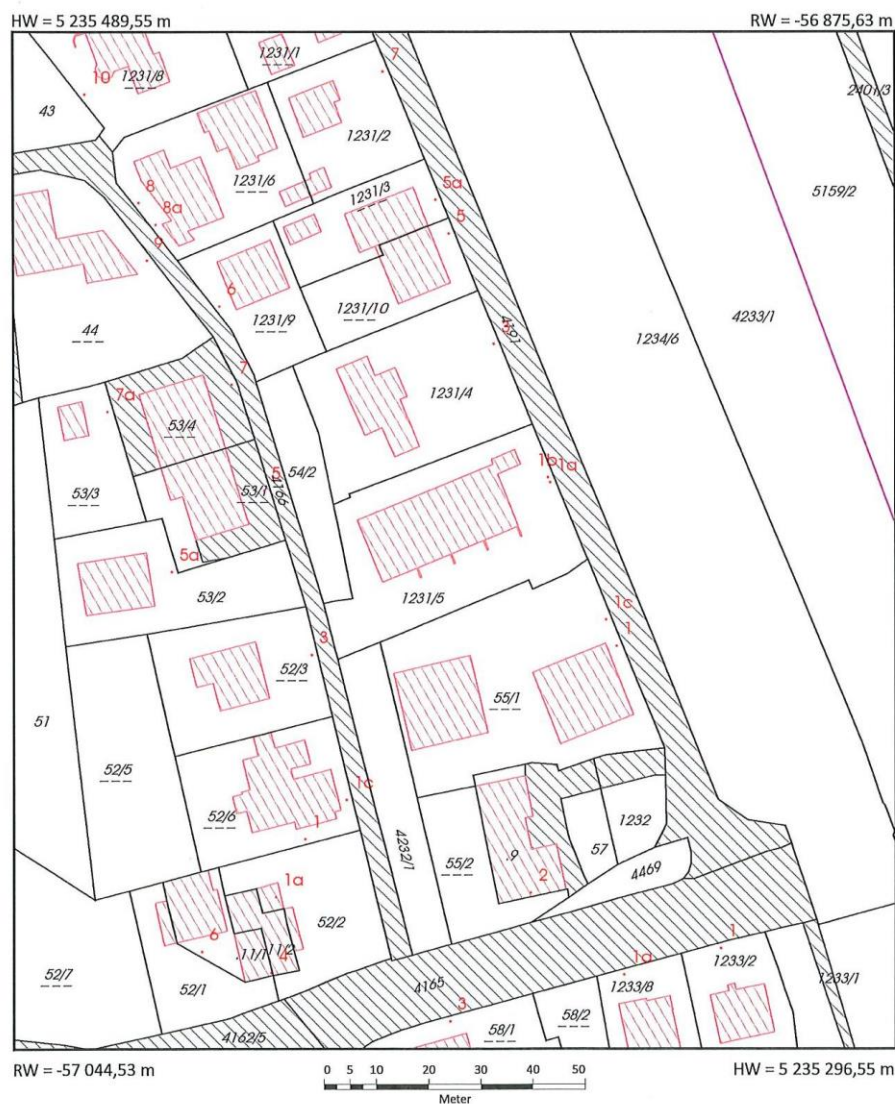
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gvat

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Bludenz
Katastralgemeinde: Altstadt (92102), Nofels (92116)
Mappenblatt-Nr.: 1024-35/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M28

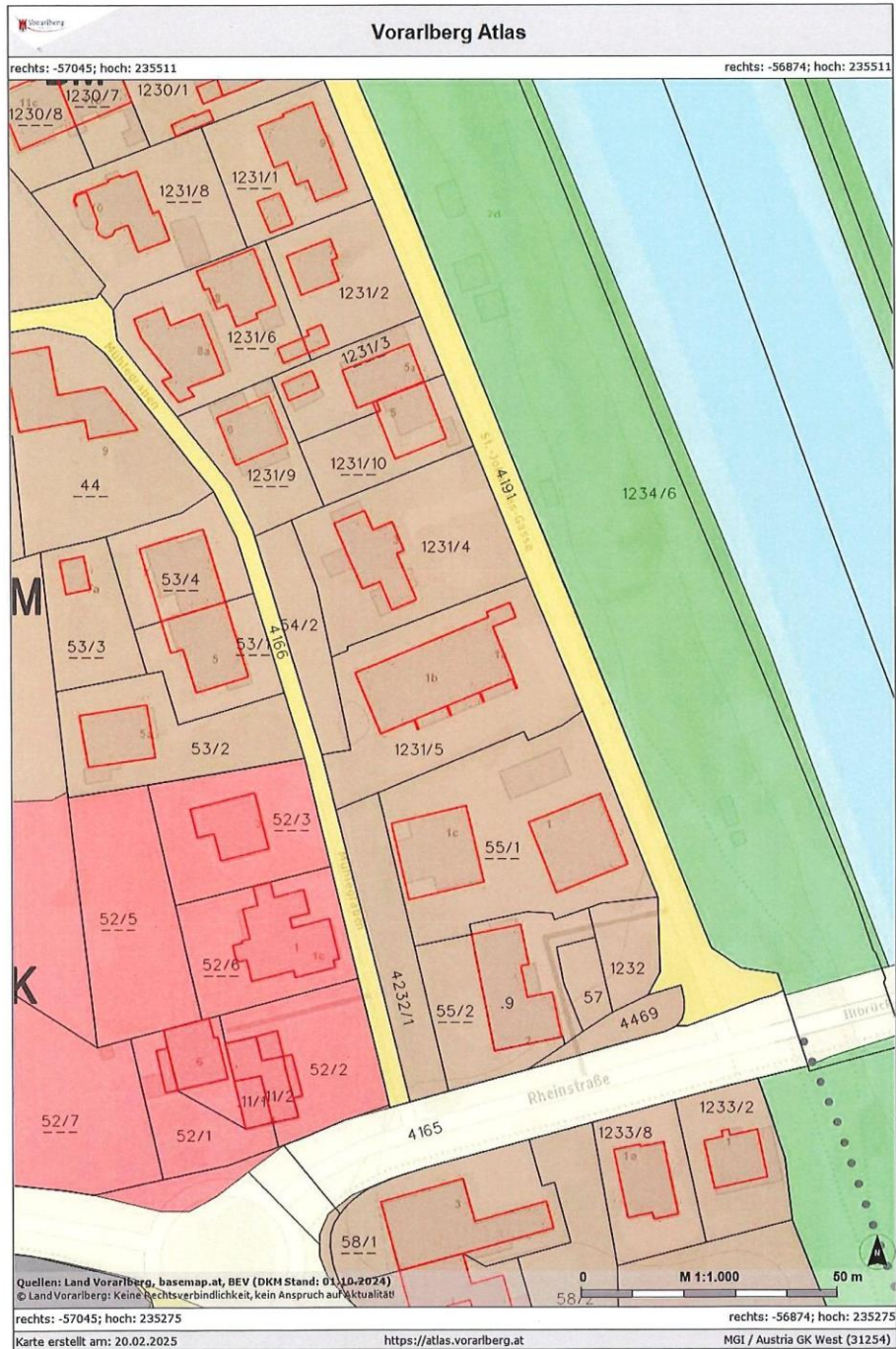


© BEV 2025 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1

Abgabedatum: 19.02.2025, Bestellnr: 0103678470

7.2 Flächenwidmung



7.3 Luftbild Vorarlberg Atlas

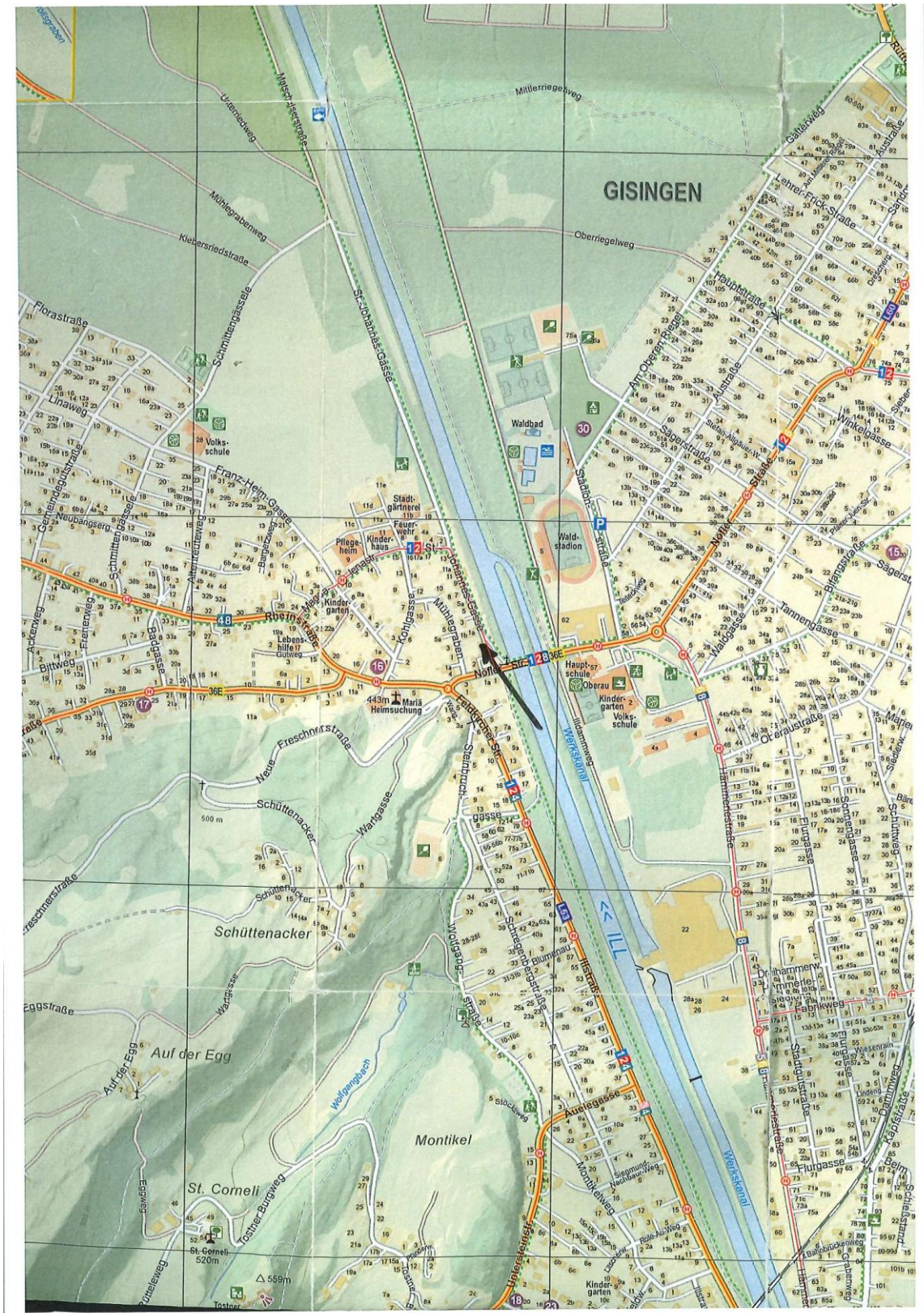


7.4 Besonnung



8 Beilage

8.1 Auszug Stadtplan



9 Beilage

9.1 Fotodokumentation



Südansicht



Wohnung Top 5



Westansicht



Nordansicht
Hauseingänge



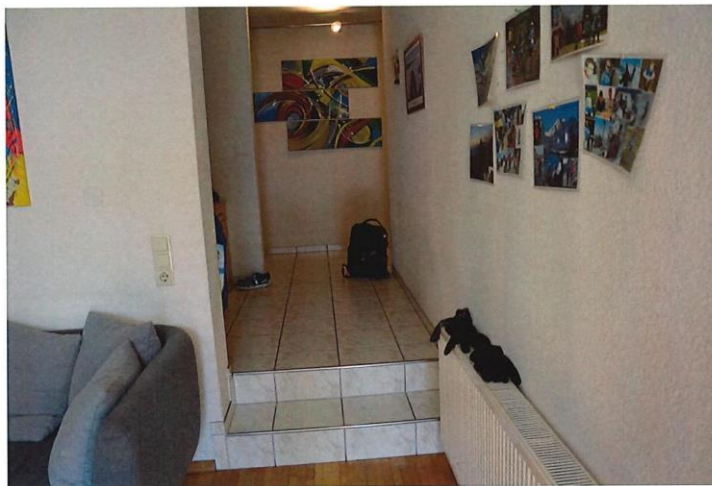
Unterstellplatz
zu Top 5



Unterstellplätze
Müllplatz



Vorraum



Abstellraum



WC



Bad





Wohnzimmer



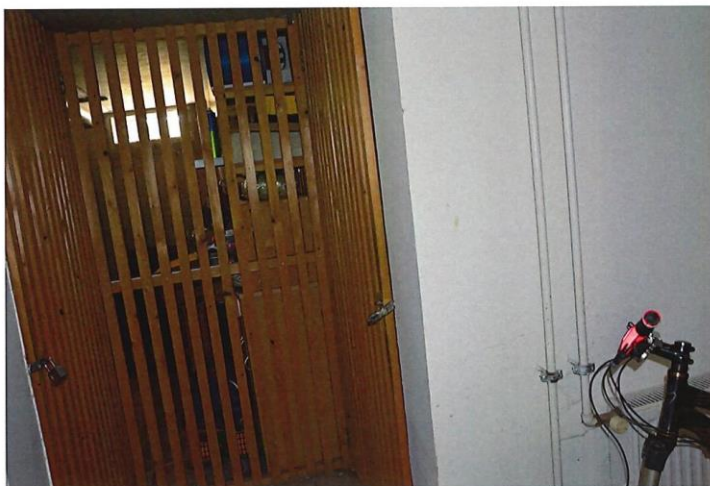
Küche



Garten zu
Top 5



Keller zu Top 5



Eingang
Keller rechts



Garten zu
Top 5



Keller zu Top 5

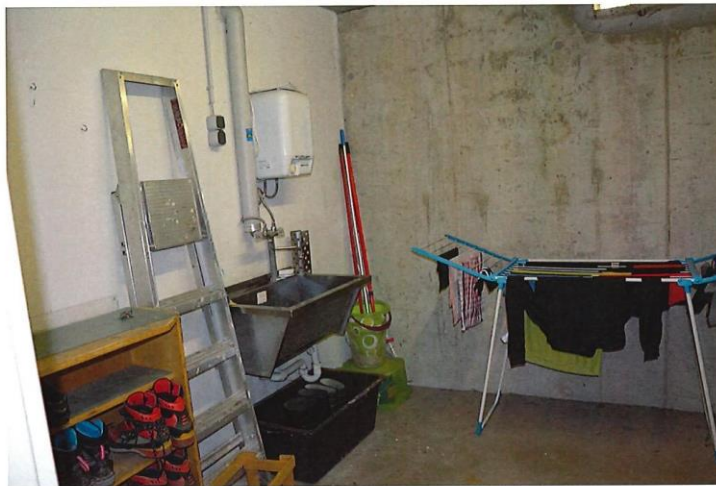


Eingang
Keller rechts

Allgemein



Stiegenhaus



Wasch-
Trockenraum