

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

8 E 1570/23m

Einlagezahl 2672

Grundbuch 91113 Hörbranz

Lochauer Straße 12 b, 6912 Hörbranz

TOP W20 samt PKW-Einstellplätze EP44 und EP45



VG-2313

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Zweck des Gutachtens	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Betreibende Partei	3
1.5	Verpflichtete Partei	3
1.6	Grundbuchstand	4
1.7	Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung	7
1.8	Preisbasis	7
1.9	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNORM B 1802	7
1.10	Erklärung des Sachverständigen	8
2.	BESCHREIBUNG	9
2.1	Lage der Liegenschaft	9
2.2	Grundstücksform und Topografie	11
2.3	Flächenwidmung / Bebauung	11
2.4	Verkehrsverhältnisse	12
2.5	Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko	12
2.6	Baubeschreibung	12
2.7	Raumprogramm u. Raumbeschreibung	15
2.8	Zubehör	18
2.9	Bau- und Erhaltungszustand	19
2.10	Mietverhältnisse	19
2.11	Betriebskosten / Reparaturfondsrücklagen / Sonstiges	19
2.12	Rechte und Lasten	19
2.13	Einheitswerte / Grundsteuermessbeträge	20
3	MASSENERMITTLUNG	21
4	BEWERTUNG	22
4.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	22
4.2	Bewertungsmethode	23
4.3	Bodenwert	24
4.4	Zeitwert der baulichen Anlage	25
4.5	Zeitwert des Zubehörs	27
4.6	Sachzeitwert	27
4.7	Ertragswert	28
4.8	Betriebskosten / Rücklage	30
4.9	Barwert der Lasten und Rechte	30
4.10	Verkehrswert der Liegenschaft	30

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Bregenz
Bergmannstraße 1
6900 Bregenz
8 E 1570/23m

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für das Wohnungseigentum an TOP W20 samt PKW-Einstellplätze EP44 und EP45, Lochauer Straße 12 b, 6912 Hörbranz zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung (8 E 1570 / 23m).

1.3 Bewertungsstichtag

16.01.2024

1.4 Betreibende Partei

Jennifer Gertrude Bauer
Mähdenweg 12f
6841 Mäder
Vertreten durch:
Mag. Klaus P. PICHLER Rechtsanwalt
Schillerstraße 17
6850 Dornbirn

1.5 Verpflichtete Partei

Ing. Andreas Anton Bauer
geb. 06.05.1982
pA Pro Engineers AG, Verwaltungsrat,
Bäregasse 1
CH 8750 Glarus, SCHWEIZ
Vertreten durch:
Mag. Martin RÜTZLER
Riedgasse 20/3
6850 Dornbirn

Wegen:

EUR 30.282,00 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

1.6 Grundbuchstand

1.6.1 Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Bezirksgericht Bregenz Grundbuch 91113 Hörbranz
 EZ 2672 GST-Nr. 509/2
 Wohnungseigentum W20, EP44 und EP45
 6912 Hörbranz, Lochauer Straße 12 a-c

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
509/2	G	GST-Fläche	(* 2621) Änderung in Vorbereitg.	
		Bauf. (10)	1022	
		Gärten (10)	1599	Lochauer Straße 12a Lochauer Straße 12b Lochauer Straße 12c

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 * : Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten (10): Gärten (Gärten)

Anmerkung

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

1.6.2 Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

- ***** A2 *****
- 2 a 7297/2017 RECHT des Gehens und Fahrens ob Gst 509/4 in EZ 126 für Gst 509/2
 - 3 a 119/2021 RECHT des Gehens, des Schiebens von und des Fahrens mit Fahrräder, sowie des Fahrens mit mehrspurigen (Kraft)- Fahrzeugen auf Gst 514 für Gst 509/2
 - 4 a 119/2021 RECHT des Bauverbots auf Gst 514 für Gst 509/2

1.6.3 Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

Anteile zum Zeitpunkt der Bewertung gemäß B-Blatt

- ***** B *****
- 82 ANTEIL: 55/4186
 - Andreas Anton Bauer
 - GEB: 1982-05-06 ADR: Mähderweg 12f, Mäder 6841
 - a 1437/2019 Wohnungseigentum an W20
 - b 2713/2019 Kaufvertrag 2019-02-21 Eigentumsrecht
 - c 2713/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

83 ANTEIL: 55/4186

Jennifer Gertrude Bauer

GEB: 1985-03-25 ADR: Mähderweg 12f, Mäder 6841

a 1437/2019 Wohnungseigentum an W20

b 2713/2019 Kaufvertrag 2019-02-21 Eigentumsrecht

c 2713/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

84 ANTEIL: 3/4186

Andreas Anton Bauer

GEB: 1982-05-06 ADR: Mähderweg 12f, Mäder 6841

a 1437/2019 Wohnungseigentum an EP44

b 2713/2019 Kaufvertrag 2019-02-21 Eigentumsrecht

c 2713/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

85 ANTEIL: 3/4186

Jennifer Gertrude Bauer

GEB: 1985-03-25 ADR: Mähderweg 12f, Mäder 6841

a 1437/2019 Wohnungseigentum an EP44

b 2713/2019 Kaufvertrag 2019-02-21 Eigentumsrecht

c 2713/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

86 ANTEIL: 7/4186

Andreas Anton Bauer

GEB: 1982-05-06 ADR: Mähderweg 12f, Mäder 6841

a 1437/2019 Wohnungseigentum an EP45

b 2713/2019 Kaufvertrag 2019-02-21 Eigentumsrecht

c 2713/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

87 ANTEIL: 7/4186

Jennifer Gertrude Bauer

GEB: 1985-03-25 ADR: Mähderweg 12f, Mäder 6841

a 1437/2019 Wohnungseigentum an EP45

b 2713/2019 Kaufvertrag 2019-02-21 Eigentumsrecht

c 2713/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

1.6.4 Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

***** C *****

1 a 803/2019

DIENSTBARKEIT der Verlegung von unterirdischen
Versorgungskabeln und -leitungen jedweder Art, insb für
Kanal-, Wasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Kabelleitungen
für zukünftige Technologien für Marktgemeinde Hörbranz

- 14 auf Anteil B-LNR 82 bis 87
a 6930/2019 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-09-27
PFANDRECHT EUR 110.000,--
14 % Z, 19 % VZ, 17 % ZZ, NGS EUR 22.000,--
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 38732i)
- 15 auf Anteil B-LNR 82 bis 87
a 7177/2019 (Entscheidendes Gericht BG Feldkirch - 8079/2019)
Pfandurkunde 2019-09-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.750,--
für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)
- b 7177/2019 (Entscheidendes Gericht BG Feldkirch - 8079/2019)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2672 KG 91113 Hörbranz C-LNR 15
EZ 440 KG 92114 Mäder C-LNR 8
- 30 a 469/2021
DIENSTBARKEIT des Gehens, des Schiebens von und des Fahrens
mit Fahrräder, sowie des Fahrens mit mehrspurigen (Kraft)-
Fahrzeugen im Sinne und Umfange der Pkt. II.A.
Dienstbarkeitsvertrag 2020-12-10 auf Gst 509/2 für Gst 514
- 31 a 469/2021
DIENSTBARKEIT des Bauverbots
im Sinne und Umfange der Pkt. II.B. Dienstbarkeitsvertrag
2020-12-10 auf Gst 509/2 für Gst 514
- 35 auf Anteil B-LNR 82 86
a 7170/2022 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
vollstr EUR 21.414,39 für Republik Österreich vertreten
durch die Finanzprokuratur (8 C 2536/22 v)
- 36 auf Anteil B-LNR 82 bis 87
a 4263/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 30.282,--, Kosten
EUR 536,45, 4 % Z p.a. aus EUR 536,45 seit 18.3.2022,
Antragskosten EUR 1.040,56 sowie der weiteren Kosten des
Zwangsversteigerungsverfahrens für
Jennifer Gertrude Bauer geb 1985-03-25 (8 E 1570/23m)

1.6.5 Sonstiges

- Dingliche Lasten – außerbücherlich offenkundig
- Keine bekannt

1.7 Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

- Lokalaugenschein
Der Lokalaugenschein fand am 16.01.2024 von 15:00 – 15:30 Uhr statt. Bei diesem Termin waren anwesend:
 - Frau Nicole Erdemli, Gerichtsvollzieherin
 - SV DI Peter Dönz
- die derzeitigen Grund- und Baupreise
- Grundbuchauszug vom 05.02.2024
- Einsicht in das Grundbuch
- Einsicht in die Urkundensammlung
- Erhebungen beim Bauamt Hörbranz
- Baubewilligung Bescheid vom 25.11.2017, 30.07.2018 und 07.05.2020
- Fertigstellungsmeldung ohne Datum
- Erhebung bei Bauträgern
- Erhebungen beim Amt der Vorarlberger Landesregierung
 - DKM-Orthofoto
 - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
 - Luftbildaufnahme 2022
- Literaturnachweis
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG i.d.g.F.
 - Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage
 - Immobilien-Preisspiegel 2023, WKO
 - Immo-Guide, Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2023 (S-REAL)
 - Richtpreise 2023 für Wohnimmobilien und Grundstücke in Vorarlberg (Hypo Vorarlberg)
 - SV-Verband Herstellungskosten 2023
 - Baupreissammlungen und Vergleichspreise
 - einschlägige ÖNORMEN und Fachliteratur

1.8 Preisbasis

Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

1.9 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNORM B 1802

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802-1 (Ausgabe: 2019-07-15). Die nachstehende

Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

1.10 Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zum Auftraggeber sowie zu allen Beteiligten und erstattet in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten.

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

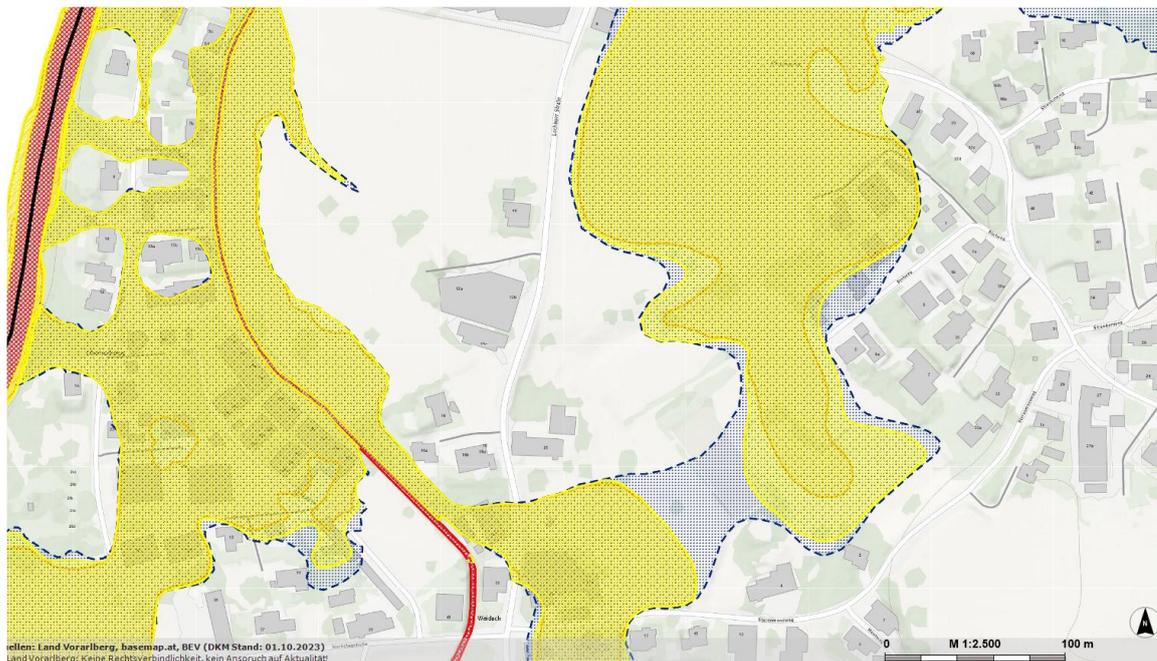
2.1. Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich im südwestlichen Gebiet der Marktgemeinde Hörbranz, in einer ruhigen Wohngegend, die circa 15 Gehminuten vom Ortskern entfernt ist. Die wesentlichen Einrichtungen (Arzt, Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten) sind ca. 15 Gehminuten entfernt. Das natürliche Gelände ist ebenflächlich. In der Umgebung befinden sich vorwiegend Wohn- und Einfamilienhäuser sowie Landwirtschaftsgebiet. Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt für PKW und Fußgänger über die Lochauer Straße.

Nachstehende Anschlüsse sind vorhanden: Wasser, Kanal, Strom, Telefon und Kabel-TV.

Gefahrenzonenplan

Das Grundstück befindet sich in keiner Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und in keiner Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinverbauung (WLV).



Lärmbelastung

In unmittelbarer Umgebung ist gemäß der Karte für das Jahr 2022 nachfolgende Lärmbelastung vorhanden.



Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten.



Nacht-Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Auto-bahnen und Schnellstraßen.

Zusammenfassende Beurteilung: Gute Lage

2.2. Grundstücksform und Topographie

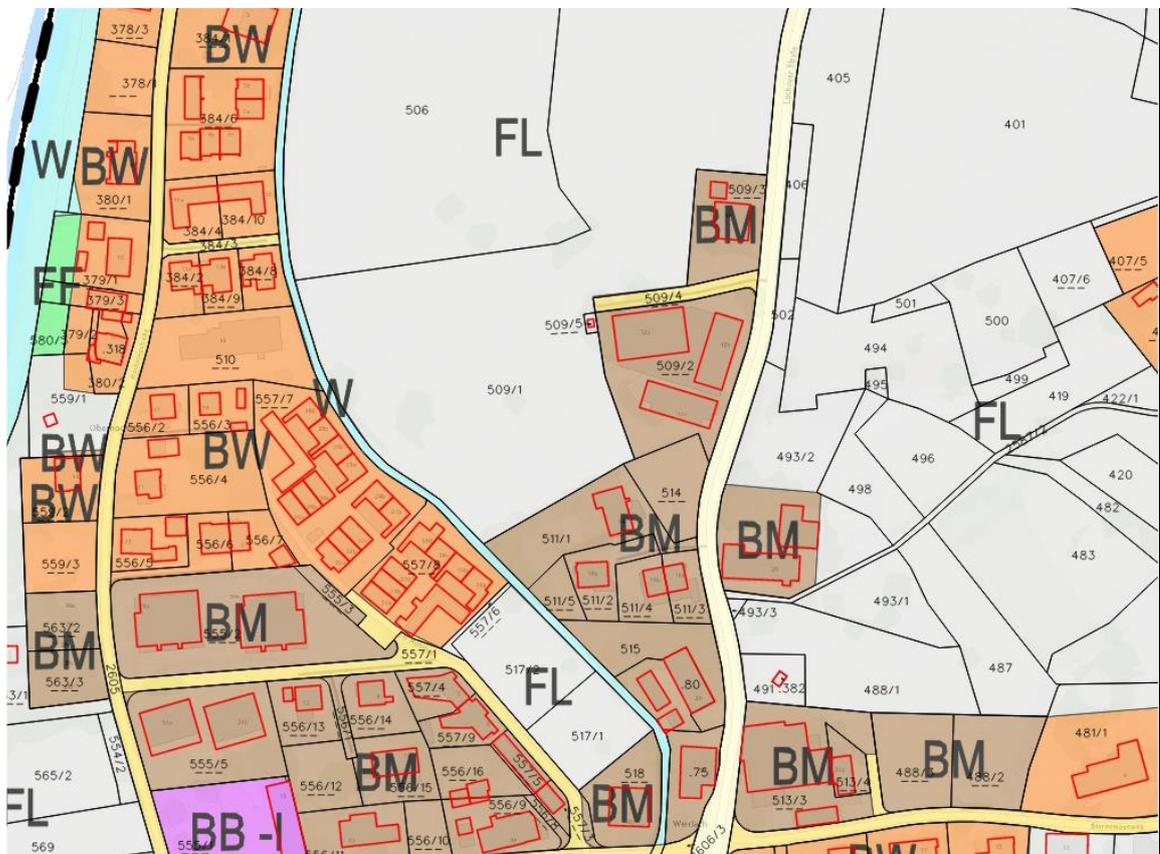
Das Grundstück weist eine ebene und weitestgehend trapezförmige Form auf. Die Lage und Form ist aus beiliegendem Lageplan (Auszug aus der digitalen Katastralmappe) ersichtlich.

2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft als BM (Baufläche / Mischgebiet) gewidmet. Die bestehenden Baulichkeiten und deren Nutzung entsprechen dieser Widmung.

Laut § 14 Abs. 3 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes in der aktuellen Fassung ist die Baufläche-Mischgebiet wie folgt definiert:

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



2.4. Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft ist für den Individualverkehr über das öffentliche Verkehrswegenetz erschlossen. Die Zufahrt (Anschluss an das öffentliche Straßennetz) erfolgt über die Gemeindestraße „Lochauer Straße (L 18 Gebrauchserlaubnis)“. Die Gebrauchserlaubnis für den Sondergebrauch der Landesstraße L 18 zum Zwecke der Erstellung einer Zufahrt wurde mit Schreiben vom 22.9.2017 Zl. Vilb-9A1604-288/2017-5 erteilt.

Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in einer Entfernung von ca. 5 bis zur Bushaltestelle und ca. 2,2 km bis zum Bahnhof Lochau/Hörbranz gegeben. Ein Autobahnanschluss (Vollanschluss) der A14 ist ca. 5 Autominuten entfernt.

2.5. Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung des tatsächlichen Baugrundrisikos müssten entsprechende Bodenuntersuchungen vorgelegt werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

2.6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt auf Basis der Akteneinsichtnahme und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen.

Beim Lokalaugenschein werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird.

Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe / Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

Die Wohnanlage besteht aus drei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage und den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Aufzugsanlagen, Spielplatz, Parkplätze und Verkehrswege. Die Errichtung erfolgte in den Jahren 2019 bis 2020. In den oberirdischen Geschossen von Haus A sind 12 Wohnungen, von Haus B 9 Wohnungen und von Haus C 6 Wohnungen untergebracht. Die Erschließung der Geschosse erfolgt jeweils über geschlossene Treppenhäuser mit massiven Treppenläufen sowie

Personenaufzügen. Die Außenwände wurden als Einsteinmauerwerk (POROTHERM 42,5 N+F) mit einem Wärmedämmputz ausgeführt. Die Beheizung der Gebäude erfolgt jeweils separat über die auf dem Dach situierten Wärmepumpen.

Grundverhältnisse	Kies, lehmig
Bauwerksgründung	Flachgründung
Fundamente	Stahlbetonplatte
Wände	Betonwände bzw. Ziegelmauerwerk monolithisch
Dachkonstruktion	Betondecke (Deckenstärke lt. Statik)
Decken	Betondecken (Deckenstärke lt. Statik)
Stiegen	Betonfertigteilstiegen (schalltechnisch entkoppelt)
Feuchtigkeitsisolierung	
- zum Erdreich	bituminöse Abdichtung bzw. WU-Beton
- Flachdach	Warmdach mit Folienabdichtung bekiest
Dachhaut	Foliendach bekiest
Außenwände	monolithisch mit Putz
Balkonverkleidungen	Glas
Sonstiges	Glasbrüstungen bei Fensterelementen
Wärmedämmung	
- Außenwände	POROTHERM 42,5 N+F
- Außendecke	Wärmedämmplatte EPS-W20-Gefälledämmung, 6cm Wärmedämmplatte EPS-W20, 24 cm
- Decke über Keller	Wärmedämmplatte EPS-W25, 16 cm
Spenglerarbeiten	Roofinox
Dachwasserabfuhr	Fallrohre in Roofinox
Blitzschutz	Blitzschutzanlage gemäß den gültigen Vorschriften der ÖVE E8049-1
Fenster	Holz-Aluminium mit Dreifachverglasung $u = 0,73 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ bei Loggien/Terrassen Fixverglasungen mit Öffnungsflügel, Holz-Aluminium
Sonnenschutz	Elektrisch betriebene Raffstore aus Aluminium
Installationen	Wasser-, Elektro- und Telefonanschluss
Wärmebereitstellung	Wärmepumpe und PV-Anlage
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe und PV-Anlage
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Lüftung	

Trinkwasserversorgung	Innenliegende Nassräume werden mittels elektrischen Ventilatoren entlüftet
Schmutzwässer	öffentliches Trinkwassernetz der Gemeinde Hörbranz
Elektrizitätsversorgung	Einleitung in öffentliche Kanalisation der Gemeinde Hörbranz
Erschließung für Telefonie	Stromversorgung und Gasversorgung durch die Vorarlberger Energienetze GmbH
Erschließung für Kabel TV	Anschluss an örtliches Netz der A1-Telekom Austria GmbH
Abfallbeseitigung	Austria GmbH Anschluss an örtliches Netz der UPC GmbH Abfuhr des anfallenden Mülls über die örtliche Müllabfuhr
Innenausstattung	
Bodenaufbau	Zementestrich PE-Folie Trittschall-Dämmplatte S Wärmedämmplatte EPS-W20
Fußboden	
- Aufenthaltsräume	
- Nassräume	Holzparkett
- Stiegenhäuser	Feinsteinzeug
- Keller- u. Nebenräume	Feinsteinzeug oder Teppich Monofinish
Innenwände	Verputzt und gestrichen
Wohnungszugänge	Bad und WC teilweise verflies
Innentüren	Holzrahmentüren mit Holztürblatt
Beleuchtung	Stahlzargen mit Kompakttürblatt
Küche	Beleuchtungskörper vorhanden
Bad / WC	Einbau-Küche Waschbecken, Dusche, WC



Zugang



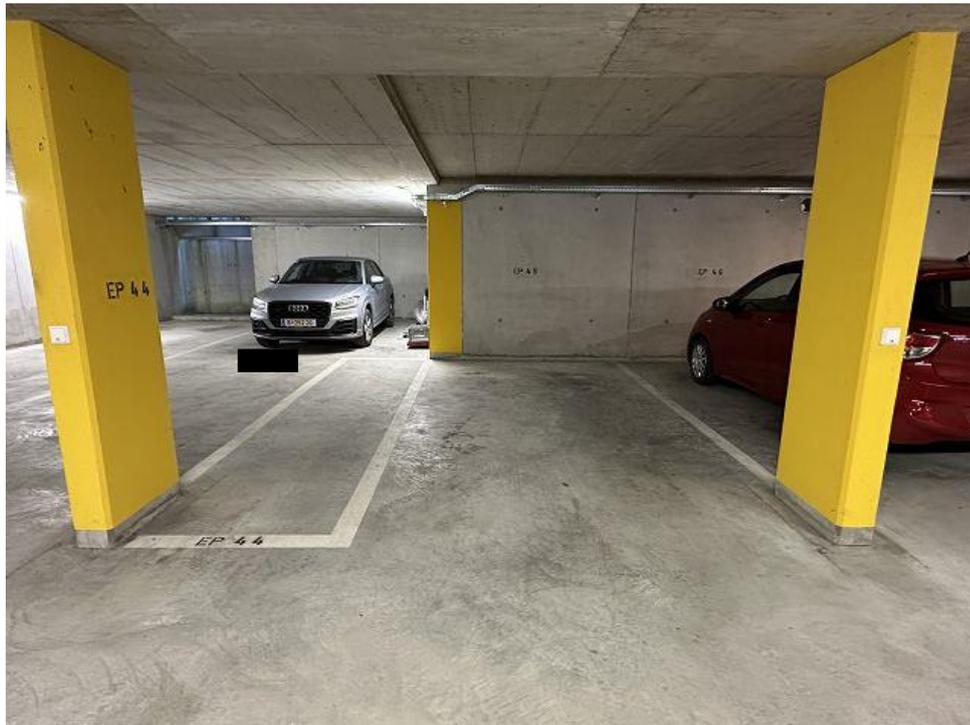
Stiegenhaus



Wohnraum



Bad mit Dusche, Waschbecken und WC



Tiefgaragenplätze EP 44 und EP 45

2.8. Zubehör

Küche: Einbauküche mit Unterbau und Hängeschränken;

Küchengeräte: Ceran-Kochfeld, Dunstabzug, Waschbecken, Kühlschrank mit getrenntem Gefrierfach, Backofen, Arbeitsplatte beschichtet, Alter ca. 3,5 Jahre;



Möbel: Es sind keine Möbel vorhanden.

2.9. Bau- und Erhaltungszustand

Der Zustand der Wohnung kann als neuwertig bezeichnet werden. Der Parkettbelag weist keine Gebrauchsspuren auf. Die Wände und Decken sind ebenfalls neuwertig. Die Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen Standard.

Das Mehrwohnungshaus wurde im Jahren 2019 und 2020 errichtet. Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand.

Allgemein:

- der Bau- und Ausbaustandard entspricht dem üblichen Wohnungsstandard / durchschnittlichen Standard
- Energetischer Gebäudezustand entspricht dem heutigen Standard
- Elektrotechnische Installation entsprechen dem heutigen Standard
- Sanitäre Installation entspricht dem heutigen Standard
- Alter der Küche ca. 3,5 Jahren
- Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge / -beschichtungen sind in einem guten Zustand
- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde vorgelegt

2.10. Mietverhältnisse

Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kauttionen wurden nicht bekannt gegeben.

2.11. Betriebskosten / Reparaturfondsrücklagen / Sonstiges

Betriebskosten: Siehe beiliegende Jahresabrechnung 2021 und 2022

Reparaturfonds: Siehe beiliegende Jahresabrechnung 2023

Hausordnung: siehe Beilage

2.12. Lasten und Rechte

Folgende Dienstbarkeiten lasten auf dem Grundstück:

- Dienstbarkeit der Verlegung von unterirdischen Versorgungskabeln und -leitungen jedweder Art, insb für Kanal-, Wasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Kabelleitungen für zukünftige Technologien für Marktgemeinde Hörbranz

- Dienstbarkeit des Gehens, des Schiebens von und des Fahrens mit Fahrrädern, sowie des Fahrens mit mehrspurigen (Kraft)- Fahrzeugen im Sinne und Umfange der Pkt. II.A. Dienstbarkeitsvertrag 2020-12-10 auf Gst 509/2 für Gst 514
- Dienstbarkeit des Bauverbots im Sinne und Umfange der Pkt. II.B. Dienstbarkeitsvertrag 2020-12-10 auf Gst 509/2 für Gst 514

2.13. Einheitswerte / Grundsteuermessbeträge

Auf der Gemeinde wurde wie folgt erhoben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage):

Der **errechnete Einheitswert** laut Einheitssteuerbescheid für das gesamte Gebäude liegt bei EUR 238.500,00, der gemäß AbgAG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert liegt bei EUR 321.900,00.

Der **Grundsteuer-Messbetrag** nach dem Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2021 beträgt EUR 638,32.

Von 2021 bis 2040 wird eine Grundsteuerbefreiung von 95,97% gewährt. Somit beläuft sich der verrechnete Messbetrag auf EUR 25,72.

Der Hebesatz der Marktgemeinde Hörbranz liegt bei 500,00 somit beträgt die **jährliche Grundsteuer für das gesamte Gebäude bei EUR 128,60.**

82 ANTEIL: 55/4186 EUR 1,69
83 ANTEIL: 55/4186 EUR 1,69
84 ANTEIL: 3/4186 EUR 0,09
85 ANTEIL: 3/4186 EUR 0,09
86 ANTEIL: 7/4186 EUR 0,22
87 ANTEIL: 7/4186 EUR 0,22

(Abgaben-) Bescheide mit dinglicher Wirkung – Restschuld wurden keine bekannt gegeben.

3. Massenermittlung

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden Planunterlagen.

Die Berechnung wird computerunterstützt auf sämtlichen, verfügbaren Dezimalstellen durchgeführt, wobei jedoch davon nur 2 angeführt werden. Es können somit geringfügige Differenzen bei der Rundung der zweiten Dezimalstelle auftreten. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der entsprechenden Gesamtmenge.

Unter Einhaltung der gesetzlich auferlegten Warn-, Prüf- und Hinweispflicht wird seitens des zeichnenden Sachverständigen eine Maßgarantie bzw. eine Massengarantie ohne die Erstellung von aktuellen Bestandsplänen abgelehnt.

Raum 1 - Schlafzimmer	12,53 m ²
Raum 2 - Kochen / Wohnen	22,83 m ²
Raum 3 - Bad / WC	5,41 m ²
Raum 4 - Diele	3,28 m ²

Gesamt	44,05 m ²
Kellerabteil:	6,12 m ²
Terrasse:	12,24 m ²

Wohnnutzfläche WBF-Richtlinien: 44,05 m²

4. Gutachten, Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

4.2. Bewertungsmethode

Der Verkehrswert bebauter Liegenschaften wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination dieser beiden Verfahren abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Im Sachwertverfahren ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswert- und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

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

Bewertungsgegenständlich wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Dieses Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei Objekten, die der Eigennutzung dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Nebengebäude, Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar.

Demgegenüber findet das Ertragswertverfahren vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pächterträge erzielt werden können. Der Ertragswert wird in weiterer Folge zur Plausibilisierung ermittelt.

4.3. Bodenwert

Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Bauland mit der Widmung Bau- / Mischgebiet in guter Lage. Die Liegenschaft ist durch die bestehenden Baulichkeiten teilweise gebunden.

Für die Festlegung des Grundstückspreises wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Ortsüblicher Preis vergleichbarer Grundstücke
- Lage des Grundstücks
- Grundstücksgröße
- Bebauung des Grundstücks

Vergleichspreis auf Grund der Einflussfaktoren (gerundet) 1.350,00 €/m²

Grundstückspreis

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

2'621.00 m² x 1'350.00 €/m² = € 3'538'350.00

Bodenwert bebaut (gerundet) € 3'538'000.00

davon 130 / 4.186 Anteile € 109'875.78

Bodenwert bebaut (gerundet) € 110'000.00

Anmerkung

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung dieser Flächenangaben erfordert jedenfalls eine Vermessung durch einen hierfür befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen.

4.4. Zeitwert der baulichen Anlage

Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt ausgehend dem Neuwert (= Herstellungswert = Neubauwert) korrigiert um eine anteilige Wertminderung für einen rückgestauten Reparaturbedarf, korrigiert um die Wertanpassung infolge technischer Wertminderungen und unter Berücksichtigung eines verlorenen Bauaufwandes.

Der Neuwert ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Die Ermittlung des Neuwertes erfolgt inkl. Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Sonderplanungen, Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht, inkl. Nebenkosten und sonstige mit der Errichtung des Gebäudes anfallenden Spesen und Gebühren zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 %.

Die m³ Ansätze beziehen sich auf den derzeit gegebenen Ausbauzustand und beinhalten den Hausaufgang, den Kellerabgang und die Befestigungen der Außenanlagen. Infolge bautechnischer und architektonischer Überschneidungen sind Verschiebungen der Herstellwerte zwischen den einzelnen Bauteilen möglich.

Hochbauten sind, wie auch im gegebenen Fall, infolge der individuellen Nutzung oftmals Unikate, deren tatsächliche Herstellungskosten eine detaillierte Kalkulation erfordern. Die nachfolgenden Werte sind somit als Richtwerte und der Neuwert als Ganzes anzusehen.

Berechnung des Neubauwertes

Die Berechnung der Normalherstellungskosten erfolgt auf Grund der Erfahrungswerte des unterfertigenden Sachverständigen und unter Beachtung der Einheitspreise lt. Empfehlung des SV-Verbandes, Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer und der Vorarlberger Sparkassen sowie der Richtpreise der Hypo-Vorarlberg.

Zeitwert des Liegenschaftsanteils W 20 + EP 44 + 45

Baujahr 2018-2020, Alter des Objektes 3,5 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre,
Restlebensdauer 66,5 Jahre

Raum	l	b	Fläche m²	Höhe m	Raum- inhalt m³	KKZ €/m³ €/m²	Neuwert €
2. Obergeschoss			44,05			2.990,00	131.709,50
Balkon			12,24			2.176,72	26.643,05
Kellerabteil			6,12			1.865,76	11.418,45
T-Garage Pkw			1,00			22.000,00	22.000,00
T-Garage Motorrad			1,00			4.000,00	4.000,00
Neubauwert Netto						€	195.771,00
MwSt. 20 %						20%	39.154,20
Neuwert inkl. MwSt. bei heutigem Stand der Technik						€	234.925,20
Neuwert inkl. MwSt. (gerundet)						€	235.000,00

Wertminderungen

Abminderung infolge Bauweise

Baujahr 2020

Die Wertkorrektur bezieht sich auf eine Standard- und Qualitätsabweichung zwischen dem Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes und dem Bewertungsstichtages und umfasst die Abweichungen betreffend der Baukonstruktion, dem Bauteilaufbau, dem Ausbau, die Haus- und Elektrotechnik, sowie den gesetzlichen Vorschriften.

abzgl. technischen Minderwert 0% 0,00

Neuwert inkl. MwSt. zum gegebenen Standard € 235.000,00

Bauschäden und Mängel

abzgl. Wertminderung wegen Bauschäden und Mängel 0,00% 0,00

Gekürzter Herstellungswert € 235.000,00

Alterswertminderung

Die Entwertung setzt sich einerseits aus der technischen Entwertung infolge Alterung der einzelnen Bauteile des Objektes im Mittel und andererseits aus dem Zustand durch mehr oder weniger starken Gebrauch/Abnutzung (über- oder unterdurchschnittlich) zusammen. Wertminderung lt. Ross-Brachmann „Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden“: Bei dieser Gebäudeart und Bauweise liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer bei 70 Jahren.

zugrunde gelegten Lebensdauer

70 Jahre

Baujahr

Mitte 2020

Bewertungsstichtag: 16.01.2024

16.01.2024

Alter zum Bewertungsstichtag:

3,5 Jahre

abzgl.

-5,00% -11.750,00

€ 223.250,00

Verlorener Bauaufwand	-3,00%	<u>-6.697,50</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	216.552,50
Zeitwert der baulichen Anlagen (gerundet)	€	217.000,00

Der Ansatz der Herstellungskosten erfolgte unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausstattung und Bauausführung inklusive sämtlicher Nebenkosten.

4.5. Zeitwert des Zubehörs

Für die Einbauküche wird ein Zeitwert von EUR 1.000,00 angesetzt.

4.6. Sachzeitwert

Bodenwert	€	110'000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen	€	217'000,00
Zeitwert Zubehör	€	1'000,00
Sachzeitwert	€	328.000,00

4.7. Ertragswert

Der Bewertung wird ein bestandsfreier Zustand, somit eine freie Vermietbarkeit vorausgesetzt. Der Jahresrohertrag ergibt sich aus vergleichbaren, durchschnittlichen und nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Erträgen (Mieten inkl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten).

Für die Ermittlung des Jahresreinertrages sind die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Hierbei handelt es sich um nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das *Mietausfallwagnis* umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entstehen. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Der *Kapitalisierungszinssatz* auch *Liegenschaftszinssatz* wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des *Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs* mit 3,00 % in Ansatz gebracht.

Der Vervielfältigungsfaktor rechnet sich mit $V = (qn - 1) / [qn \times (q - 1)]$

$V =$ Vervielfältigungsfaktor $p =$ Kapitalisierungszinssatz in %

$q = 1 + p/100$

$n =$ Restnutzungsdauer in Jahren

somit für $n = 66,5$, $p = 3,00$ % ein Ergebnis von $V = 28,73$.

Monatsmiete

Der Ansatz der *Monatsmiete* erfolgt ohne Mehrwertsteuer und ohne Verwaltungs- und Betriebskosten. Die mittlere Bandbreite nachhaltig erzielbarer Mieterträge für Wohnflächen in der gegebenen Kategorie bewegt sich derzeit zwischen ca. € 13,-/m² bis € 15,-/m². Bei Wohnungen werden höhere Mietpreise im Vergleich zu Einfamilienhäusern erzielt.

Ertragswertberechnung

Bewertungsjahr	Jan 24
Baujahr	Mitte 2020
Alter	3,5 Jahre
Technische Lebensdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	66,5 Jahre
Kapitalisierungssatz lt. Kranewitter:	
1,5 - 3,5 % (sehr gute Lage)	3,0 %
2,5 - 4,5 % (gute Lage)	
Gemäß Veröffentlichung in: Der Sachverständige 2 / 2023	
Vervielfältiger gemäß Tabelle-Roß-Brachmann	28,67

Nachhaltig erzielbare Miete

Wohnung			
44,05 m ²	14,50 €	638,73	702,60
T-Garage Pkw	90,00 €	90,00	108,00
T-Garage Motorrad	35,00 €	35,00	42,00
nachhaltig erzielbare Miete per Monat	€	763,73	852,60
Bewirtschaftungskosten ohne Instandhaltung	3% €	-22,91	
nachhaltig erzielbare Nettomiete per Monat	€	740,81	
Nettomiete per Jahr	12 x €	740,81	€ 8.889,76
<u>Abzüglich Mietausfallswagnis</u>			€ -311,14
Laut Kranewitter: 3,0 - 5,0 %			
Prozent der Jahresnettomiete	3,50%		
<u>Abzüglich für Instandhaltung</u> (ausschließlich zwingend notwendige Instandhaltungen)			€ -587,50
Prozentsatz	0,25%		
Neubauwert	235.000,00 €		
Liegenschaftsreinertrag pro Jahr			€ 7.991,12
Abzüglich Verzinsung Bodenwert			€ -2.750,00
Verzinsung	2,5%		
Bodenwert	110.000,00		
Reinertrag aus Gebäude pro Jahr			€ 5.241,12
Gebäudeertragswert			€ 150.262,84
Vervielfältiger	28,67		
Bodenwert			€ 110.000,00
ERTRAGSWERT			€ 260.262,84

4.8. Barwert der Lasten und Rechte

Dingliche Lasten: Folgende Dienstbarkeiten lasten auf dem Grundstück

- der Verlegung von unterirdischen Versorgungskabeln und -leitungen jedweder Art, insb. für Kanal-, Wasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Kabelleitungen für zukünftige Technologien für Marktgemeinde Hörbranz
- des Gehens, des Schiebens von und des Fahrens mit Fahrrädern, sowie des Fahrens mit mehrspurigen (Kraft)- Fahrzeugen im Sinne und Umfange der Pkt. II.A. Dienstbarkeitsvertrag 2020-12-10 auf Gst 509/2 für Gst 514
- des Bauverbots im Sinne und Umfange der Pkt. II.B. Dienstbarkeitsvertrag 2020-12-10 auf Gst 509/2 für Gst 514

Aus den dinglichen Lasten leiten sich keine wertbeeinflussenden Faktoren ab.

4.9. Verkehrswert der Liegenschaft

Beim gegenständlichen Verfahren wird der Sachwert aus der Summe vom Zeitwert der baulichen Anlagen und dem Grundwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, bestimmt.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Ertragswert sind besondere Anpassungsabschläge an die Marktlage erforderlich. Die Höhe dieser Auf- und Abschläge ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Die Verkäuflichkeit der Liegenschaft wird aufgrund der derzeitigen Marktlage als "durchschnittlich bis gut" eingeschätzt. Derzeit sind die Preise am Wohnungsmarkt sehr volatil. Durch die aktuelle Nachfragesituation nach Liegenschaften und der gegenständlichen Lage ist ein Abschlag von 12% erforderlich.

Der gefertigte Sachverständige bewertet hiermit den **Verkehrswert** der vorbeschriebenen Liegenschaft unter allen den Wert beeinflussenden Umständen und mit allen niet- und nagelfesten Teilen auf:

Sachzeitwert		328.000,00
Marktanpassung	-12,0%	-39.360,00
Verkehrswert der Liegenschaft	EUR	288.640,00

Gerundet € 289.000,00

(in Worten: EUR Zweihunderneunundachtzigtausend)

Feldkirch, den 15.02.2024


Der Sachverständige:

Erläuterungen zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten

Die Bewertung einer Liegenschaft nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren stellt keine in allen Teilen der Bewertungsvorgänge mathematisch überprüfbare Vorgangsweise dar.

Wenn man die Grundlagen, welche zur Bewertung einer Liegenschaft zur Verfügung stehen, hinsichtlich ihrer Genauigkeit betrachtet, dann kommt man zum Ergebnis, dass einige Ansätze eindeutig sind, wie beispielsweise die Grundstücksgröße, der umbaute Raum, die Nutzflächen oder das Baualter.

Andere Grundlagen beinhalten bereits eine Wertung beziehungsweise stellen Annahmen dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert, die Annahmen zum Neubauwert, die Beurteilung des Bauzustandes und des Instandhaltungszustandes, die Annahmen zur gewöhnlichen Lebensdauer und der damit im Zusammenhang stehenden, voraussichtlichen Restnutzungsdauer.

Der Wert jeder Liegenschaft bewegt sich in einer Bandbreite.

Anmerkungen

(1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden.

(2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer – bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).

(3) Der Verkehrswert versteht sich inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.

(4) Copyright ©

Das Gutachten ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. Jegliche Veröffentlichung (auch nur auszugsweise), Weitergabe oder wiederholte Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte ist nur mit Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen zulässig. Das geistige Eigentum an jeglicher Bearbeitung verbleibt dem zeichnenden Sachverständigen.

Anlagen: Grundbuchauszug 2024 01 05
Luftbildaufnahme 2022
Auszug aus der digitalen Katastralmappe
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
Bescheid Baubewilligung vom 25.11.2017 – Auszug
Abstandsnachsicht
Bescheid Bewilligung Planänderung vom 30.07.2018 – Auszug
Ansuchen auf die Bewilligung – Planänderung vom 27.04.2020 – Auszug
Fertigstellungsmeldung ohne Datum
Bescheid Bewilligung Planänderung vom 07.05.2020 - Auszug
Energieausweis vom 11.05.2018 - Auszug
Baubeschreibung vom 03.09.2017
Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2021
Betriebskostenabrechnung 2021 und 2022
Reparaturfonds-Jahresabrechnung 2023
Hausordnung
Pläne