

Liegenschaftsbewertung

digitale Ausfertigung

Auftraggeber	Bezirksgericht Dornbirn Kapuzinergasse 12 6850 Dornbirn
Geschäftszahl	25 E 1788/25z - 20
Liegenschaften	EZ 6000, Grundbuch 92004 Hohenems 172/840 Anteile BLNr. 28, Wohnungseigentum an Top 2 10/840 Anteile BLNr. 29, Wohnungseigentum an Top 7
Stichtag	12.05.2026

Zusammenfassung

Verkehrswert Wohnung Top 2, inkl. Zubehör	335.400,00
Wert des Zubehörs	500,00
Verkehrswert Top 7, KFZ – Unterstellplatz, mit Abstellraum	22.200,00
kein Zubehör	
Verkehrswert gesamt	357.600,00

Gutachten

Auftraggeber	Bezirksgericht Dornbirn Kapuzinergasse 12 6850 Dornbirn
Liegenschaften	Kleinwohnanlage Buchdruckergasse 6, 6845 Hohenems EZ 6000, Grundbuch 92004 Hohenems 172/840 Anteile BLNr. 28, Wohnungseigentum an Top 2 Wohnung im Obergeschoss Nutzfläche: 81,82 m ² Balkon: 18,30 m ² 10/840 Anteile BLNr. 29, Wohnungseigentum an Top 7 KFZ-Unterstellplatz 12,00 m ² Abstellraum 4,92 m ²
Betreibende Partei	Raiffeisenbank Hohenems eGen Schillerallee 1 6845 Hohenems FN 063123d
vertreten durch	Dr. Dieter KLIEN Schillerallee 2 Rechtsanwalt 6845 Hohenems
Verpflichtete Partei	
vertreten durch	Dr. Andreas Oberbichler Rechtsanwalt Hirschgraben 37 6800 Feldkirch
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck	Zwangsversteigerung	
Gutachterin	Anita Rhomberg	
Preisbasis	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer Mietzinse exklusive Mehrwertsteuer	
Eigentümer		172/840 Anteile 10/840 Anteile

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	6
1	Liegenschaftsbewertungsgesetz	6
2	Wertermittlungsverfahren	6
2.1	Vergleichswertverfahren	6
2.2	Ertragswertverfahren	6
2.3	Sachwertverfahren	6
3	Angewendete Verfahren	6
4	Bewertungsgrundlagen	7
5	Allgemeine Beschreibung	9
5.1	Lage	9
5.1.1	Makrostandort	9
5.1.2	Mikrostandort	9
5.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt	9
5.3	Grundstücksform und Topographie	10
5.4	Flächenwidmung	10
5.5	Bodenverhältnisse	10
5.6	Versorgungsleitungen	10
5.7	Gefahrenzonenplan	10
5.8	Naturschutz	10
5.9	Altlastenatlas	10
5.10	Bebauung	10
6	Baubeschreibung	11
6.1	allgemein	11
6.2	Gliederung des Gebäudes	11
6.3	Gebäudebeschreibung	11
6.3.1	Zustand des Gebäudes	12
6.3.2	Elektrotechnikverordnung	12
6.3.3	Hausverwaltung	12
6.3.4	Energieausweis	13
7	Ermittlung Bodenwert	13
8	Ermittlung Herstellungsaufwand	14
9	Ursprung Flächenangaben	14
10	Dingliche Lasten und Rechte	14
10.1	Bauabstände	15
10.2	Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte	15
11	Bestandsverhältnisse	15

12	Wohnung Top W 2	15
12.1	Beschreibung	15
12.2	Raumbeschreibung	16
13	Bewertung Wohnung W 2	17
13.1	Sachwert	17
13.2	Ertragswert	18
14	Verkehrswert W 2	19
15	Top 7 - KFZ - Unterstellplatz	20
15.1	Baubeschreibung	20
15.2	Bewertung	20
15.3	Ertragswert	21
15.4	Verkehrswert	21
16	Verkehrswert Wohnung Top 2 und KFZ-Unterstellplatz Top 7, gesamt	22
17	Schlusskommentar	22
II	Beilagenverzeichnis	23

I Allgemeines

1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG i.d.g.F.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

2 Wertermittlungsverfahren

Für die Bewertung von Liegenschaften sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere die nachstehend angeführten Verfahren in Betracht:

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

§ 6 LBG Sachwertverfahren

2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen heranzuziehen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird bei bebauten Liegenschaften angewendet, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung entsprechende Erträge erzielt werden können.

2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird in erster Linie zur Ermittlung des Wertes von eigengenutzten Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) herangezogen, in dem der Bodenwert, der Bauwert und gegebenenfalls das Zubehör zusammengezählt werden.

3 Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.
Zu Kontrollzwecken wird der Ertragswert ermittelt.

4 Bewertungsgrundlagen

- Schätztermin am 22.10.2025, 14.00 Uhr
Vorläufige Innehaltung mit der weiteren Gutachtenserstattung

Fortsetzung mit der Gutachtenserstattung

Neuer Schätztermin am 02.04.2026, 14.00 Uhr
Zugang nicht möglich

Neuer Schätztermin am 12.05.2026, 10.00 Uhr
Anwesende Personen:
[REDACTED]
Gerichtsvollzieher Martin Schmuck
Dr. Andreas Oberbichler
Anita Rhomberg
- Grundbuch beim Bezirksgericht Dornbirn
Grundbuchauszug vom 28.06.2026
Grundbuchauszug EZ 5999 vom 15.07.2026,
Miteigentumsrecht an 1/6 Anteil an EZ 5999 für Gst 7945/5
- TZ 3582/2003 Wohnungseigentum an Top 2 und Top 7
Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, vom 08.10.2022, NW1157.02
6973 Höchst, Im Schlatt 20
Grundriss EG, OG, Ansichten, Schnitt

TZ 262/2022 Kaufvertrag vom 05.11.2021
- Bauamt der Stadt Hohenems

Baubewilligung, Bescheid der Stadt Hohenems vom 21.02.2003, Zahl 520/131-0/192-02
Einreichplan Deckblatt, Lageplan, Grundriss EG, Grundriss OG
Meldung der Bauvollendung vom 09.11.2004
Berechtigung zur Benützung für Wohnung Top 1 und Top 2, vom 28.12.2004
Energieausweis vom 25.10.2005 (Vbg. WBF ökologischer Wohnbau)

Baubewilligung, Bescheid der Stadt Hohenems vom 12.03.2012, Zahl 520/131-0/192.02
Deckpläne Lageplan, Erdgeschoss und Obergeschoss, Ansichten
- Skizze Grundriss Bestand
- Aufforderung an die Hausverwaltung mit Ersuchen um Übermittlung Unterlagen,
vom 13.05.2026, keine Rückmeldung
- Unterlagen, übergeben von der Hausverwaltung am 22.10.2025:
4 Abrechnungen techem, Heizung, Kaltwasser, Warmwasser,
Zeitraum 01.10.2022 – 30.09.2023
Betriebskostenkonto
- Angebot Fa. Heinzle Spenglerei, Koblach, Sanierung Dachterrasse, vom 13.05.2025

Leck- und Leitungsortung, Fa. EZS Egger GmbH, 8952 Irdning,
Bericht vom 23.04.2023

- Leitungspläne Wasser, Kanal, Strom, Erdgas
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Hohenems
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Hohenems
- Luftbild Vorarlberg Atlas
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Örtliche Lage, Ortsplan
- Vergleichspreise
- Empfehlungen des Sachverständigenverbandes
- Fotodokumentation
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere

Sven Bienert / Klaus Wagner Hrsg
Bewertung von Spezialimmobilien
Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage

Kleiber; Simon, Weyers
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
Versicherungs- und Beleihungswerten

Bienert + Funk (HRSG)
Immobilienbewertung Österreich

F.W. Ross/Ulrich Renner und Michael Sohni
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes
von Grundstücken, 30. Auflage 2012

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

- Kuprian/Prader, Der Mietvertrag, 3. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

5 Allgemeine Beschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Makrostandort

Die Stadt Hohenems liegt im mittleren Vorarlberger Rheintal, an der Grenze zur Schweiz, auf einer Höhe von 432 m ü. A.

Hohenems hat eine Fläche von ca. 29 km², mit ca. 17.500 Einwohnern.

Hohenems besteht aus 11 Stadtteilen, eingeteilt in «über der Bahn» und «unter der Bahn».

In Hohenems gibt es sechs Wirtschaftsparks, mit vielen Betrieben der gewerblichen Wirtschaft, Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, usw.

Weiters ist ein Landeskrankenhaus angesiedelt.

Bekannt ist Hohenems auch für das Erholungsgebiet Rheinauen und die Berglandschaft oberhalb von Hohenems und historische Gebäude, wie Ruine Alt-Ems, Schloss Glopper, Palast Hohenems, usw.

Hohenems verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

5.1.2 Mikrostandort

Die Wohnanlage befindet sich unter der Bahn, Im Stadtteil Sohl, ca. 180 m nördlich der Diepoldsauerstraße L 46.

Der Umgebungsbereich ist vorwiegend offen verbaut, mit vorwiegend wohnlicher Nutzung.

Cirka 30 m nordöstlich verläuft der Sohlgraben.

Nordöstlich des Sohlgrabens befinden sich große landwirtschaftliche Flächen.

Es handelt sich um eine gute, jedoch etwas abseits gelegene Wohnlage.

5.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt abzweigend von der Diepoldsauerstraße L 46, über die Gutenbergstraße, öffentliches Gut, in die Privatstraße Buchdruckergasse.

Die Buchdruckergasse ist eine Stichstraße.

Der Bahnhof der Stadt Hohenems liegt in ca. 1 km Luftlinie Entfernung.

Bushaltestellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

5.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen quadratischen Zuschnitt.

Das Gelände ist annähernd horizontal.

5.4 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG - Einteilung der Bauflächen

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

5.5 Bodenverhältnisse

Laut Baubescheid erfolgte eine Pfahlgründung mit Holzpiloten.

Ein geologisches Gutachten liegt der Sachverständigen nicht vor.

5.6 Versorgungsleitungen

Wasser:	Leistungsplan Stadtwerke Hohenems
Kanal:	Leistungsplan Stadtwerke Hohenems
Strom:	vorarlberg netz
Erdgas:	vorarlberg netz

5.7 Gefahrenzonenplan

Das Grundstück ist nicht in den Gefahrenzonenplänen der Bundeswasserbauverwaltung des Landes Vorarlberg oder der Wildbach- und Lawinenverbauung ausgewiesen.

5.8 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

5.9 Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

5.10 Bebauung

Das Grundstück ist mit einer Kleinwohnanlage bebaut.

6 Baubeschreibung

6.1 allgemein

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsüberprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt.

Die thermischen und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Bauwerks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Die Funktionstüchtigkeit der gesamten technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Nachdem die Heizleitungen, Kanäle und Drainagen nicht einsehbar sind, kann über deren Zustand, Verlegung und Durchflussquerschnitt keine Aussage gemacht werden.

Die Baubeschreibungen erfolgen zerstörungsfrei, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen und Einsicht in die Bauakte.

Für verdeckte Mängel wird keine Haftung übernommen.

6.2 Gliederung des Gebäudes

ERDGESCHOSS

Wohnung Top 1, 4 KFZ-Unterstellplätze

allgemein

Kinderspielfläche, Zugang, Stiege, Vorplatz, Müll, Technik, Fahrräder, 4 KFZ-Abstellplätze

OBERGESCHOSS

Wohnung Top 2 und Top 3

allgemein

Stiegenhaus

DACHGESCHOSS

Wohnung Top 4

6.3 Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar und Einsicht in den Bauakt

Baujahr:	2003	Errichtung einer Kleinwohnanlage
		Grundlage Nutzwertberechnung vom 16.5.2003
	2012	Bewilligung Planabweichungen
Gründung:	Pfahlfundierung, Holzpiloten	
Fundament:	WU-Bodenplatte	
Aufgehende Wände:	Ziegelmauerwerk	
Äußere Verkleidung:	Putzfassade, 12 cm Isolierfassade	
Decken:	Betondecken	
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Wohnungstrennwände Beton, Rigips, Schallschutz	

Stiegen:	Betonstiegen
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachdeckung:	Sarnafil, Kiesschüttung
Dachrinnen und Ablauf:	ausgeführt in verzinktem Blech
Fenster und Fenstertüren:	Kunststofffenster, isolierverglast
Sonnenschutz:	Rollläden
Türen:	Hauseingangstüre Kunststoff Innentüren glatte Holzfüllertüren
Sonnenschutz:	Rollläden
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung:	Gas, solare Energiegewinnung
Elektroanlage:	ausgeführt
Lüftung:	Fensterlüftung
Außenanlagen:	Vorplatz Betonsteine, um das Haus Plattenbelag, Grünfläche, Kinderspielplatz
PKW-Stellplätze:	4 KFZ-Unterstellplätze, 4 allgemeine KFZ-Abstellplätze

6.3.1 Zustand des Gebäudes

Die Fassade weist stellenweise Schmutzspuren und geringe Beschädigungen auf.

Die Pflastersteine im Bereich des Hauszugangs und vor den KFZ-Unterstellplätzen weisen Setzungen auf.

Die Verlegung der Pflastersteine ist nachzubessern. Es ist jedoch auf Grund der schlechten Untergrundverhältnisse mit keiner dauerhaften Lösung zu rechnen.

Im Übrigen ist der Zustand des Hauses als dem Alter entsprechend als mäßig gut zu bezeichnen.

6.3.2 Elektrotechnikverordnung

Laut Elektrotechnikverordnung 2020 ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen der ETG 1992 entspricht.

Ein Erwerber hat die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Ein aktueller Prüfbefund wurde nicht übergeben. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

6.3.3 Hausverwaltung

Das Gebäude wird von einem Miteigentümerverwaltet.

Betriebskostenabrechnungen für die Wohnung Top 2 und Top 7, KFZ-Unterstellplatz, derzeitige Betriebskosten-Akontierung Top 2 und Top 7, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, Vorausschau zum aktuellen Bewertungsstichtag nicht vorgelegt.

Vom Hausverwalter wurden diverse Abrechnungen vom 01.10.2022 – 30.09.2023 sowie Gesamtabrechnungen aus 2025.

Es handelt sich um keine professionelle Hausverwaltung. Eine allfällige Überprüfung obliegt einem Sachverständigen für das Fachgebiet Hausverwaltung.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich die Pflastersteine im Außenbereich und die Dachterrasse sich im Gemeinschaftseigentum befinden. Ob eine abweichende, ausserbücherliche Vereinbarung vorliegt, kann nicht festgestellt werden.

6.3.4 Energieausweis

Ein gültiger Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

7 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	20.11.2025	16.09.2025	19.08.2025	19.12.2024	15.03.2024
TZ	6078/2025	4680/25	4849/25	412/2025	1386/2024
Gst.-Nr.	7995/12	7995/7u.a.	7933/1	7927	7968
Grundbuch	Hohenems	Hohenems	Hohenems	Hohenems	Hohenems
Lage	Robert-Musil-Weg	Robert-Musil-Weg	Georg-Schlehweg	Gutenbergstraße	Diepoldsauerstraße
Kaufpreis	461.700,0	421.250,0	320.000,0	780.000,0	438.850,0
Fläche (m²)	580	1685	566	1230	655,0
Preis pro m²	796,0	726,3	565,4	634,1	670,0
Lage	0,00%	0,00 %	0,00%	0,00%	0,00%
Form	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bebaubarkeit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Größe	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Erschließung	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Zeitraum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Auf-/Abwertung gesamt	0,00%	000%	0,00%	0,00%	0,00%
Bereinigter Vergleichspreis	796,0	726,3	565,4	634,1	670,0
Geeignet	ja	ja	ja	ja	Ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Durchschnittlicher Vergleichspreis	678,4
Median (Zentralwert)	670,0
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	87,9
Der Variationskoeffizient liegt in einem guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	670,0

8 Ermittlung Herstellungsaufwand

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Richtwerte als Grundlage für objektspezifische Bewertung, gemäß Empfehlung des Sachverständigenhauptverbandes, Heft 2/2019 und Heft 3/2025

Ausstattungsqualität

normal

Massivbauweise, Außenwände gedämmt, Kunststoffenster, isolierverglast, Zentralheizung, Solaranlage, Elektroinstallation Standard

Bandbreite 3.900 bis 4.100 pro m² Nutzfläche

Angesetzter m²-Preis, interpoliert

4.000

9 Ursprung Flächenangaben

- Nutzwertberechnung vom 08.10.2002, NW 1157.02, verbüchert unter TZ 3582/200
- baubehördlich bewilligte Pläne
- Kontrollmaße vor Ort

Anmerkung

Grundlage für obige Nutzwertberechnung ist der rechtskräftige Baubescheid, vom 21.02.2003, unter der Zahl 520/131-0/192-2

Vor Ort ist ersichtlich, dass der Grundriss nicht mit den Plänen gemäß oben erwähntem Baubescheid und auch nicht mit der Nutzwertberechnung vom 08.10.2002 zur Gänze übereinstimmt.

Bei der Änderung des Grundrisses handelt es sich um Versetzen der Innenwände im Bereich Nordost – Südwest, welche sich auf die Fläche laut Nutzwertberechnung geringfügig auswirken. Abweichung ca. 1 %, jedenfalls unter der Bandbreite von 3 %.

Eine Maß bzw. Massengarantie des Bauwerks ohne genaue Bestandsaufnahme wird angelehnt.

Cirka Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

10 Dingliche Lasten und Rechte

Lasten

im Grundbuch keine Eintragung

Rechte

A2-LNR 2 a 1151/1998

Miteigentumsrecht zu 1/6 Anteil an EZ 5999 für Gst 7945/5

Dieses Miteigentumsrecht wird beim Bodenwert berücksichtigt.

12.2 Raumbeschreibung

Die Beschreibung der Räume erfolgt gemäß der Situierung der Räumlichkeiten vor Ort.

Vorraum:	Eingangstüre mit Glasfüllung, Klingel Bodenbelag Granitfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt Verteilerschrank Fußbodenheizung, unter Putz
Kind 1:	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke verputzt, gemalt
Abstellraum:	Bodenbelag Granitfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Eltern:	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke verputzt, gemalt
Wohnen:	Bodenbelag Granitfliesen, Wände verputzt, gemalt, Nordostwand Dekoverkleidung, Decke verputzt, gemalt Ausgang zum Balkon zweiflügelige Türe
Küche/Essen:	in die Küche Schiebetüre Bodenbelag Granitfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt, Ausgang zum Balkon Einbauküche, Zubehör (1)
Bad/WC:	Bodenbelag Granitfliesen, Wände raumhoch verflies, Decke verputzt, gemalt Eckbadewanne, Acryl, mit Whirlpool Duschtasse mit Kunststoffwänden, WC-wandhängend Waschtischmöbel, Zubehör (2)
Kind 2:	mit WC zusammengelegt
Balkon:	Bodenbelag Granitfliesen, Stahlgeländer mit Plattenfüllung Anmerkung: Fliesen bei Nässe sehr rutschig

Zubehör:

(1) Kochen
Einbauküche in L-Form und Raumteiler, Ober- und Unterschränke

Geräte:
Cerankochfeld
Backofen mit Mikrowelle
Dunstesse, Marke NEFF
Geschirrspüler, Marke Inside
Kühlschrank Marke Siemens

Einbauküche älteren Datums, Geräte teilweise ausgetauscht

Zeitwert pauschal 500,00

(2) Bad / WC
Waschtischmöbel mit Spiegelschrank

Zeitwert: 0,00

Der Zustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen.

13 Bewertung Wohnung W 2

13.1 Sachwert

Bodenwert

Gst 7945/5

650,00 m² Grundfläche à 670,00
0,11 % Aufwertung (1)

435.500,00
500,00
436.000,00
89.276,19

davon 172 / 840 Anteile

(1) Aufwertung
Anteil Gst 7945/1

500,00

Bodenwerte

89.276,19

Bauwert

Kleinwohnanlage Buchdruckergasse 6, 6845 Hohenems

Baujahr 2003, Alter des Objektes 23 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 57 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung Top 2

81,82 m² à 4.000,00

327.280,00

Balkon

18,30 m² à 1.200,00

21.960,00

Neubauwert

349.240,00

Bauwert

Neubauwert

349.240,00

19,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
Alterswertminderung

-66.356,00

Zwischensumme

282.884,00

0,18 % Aufwertung (2)

500,00

Bauwert zum Stichtag 12.05.2026

283.384,00

(2) Aufwertung
Einbauküche

500,00

Bauwerte

283.384,00

Sachwert der Liegenschaft
Bodenwert
Bauwert

89.276,19
283.384,00

Sachwert der Liegenschaft

372.660,19

Verlorener Bauaufwand

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn anderes gebaut hätte.

Unter Berücksichtigung des Grundrisses der Ausstattung wird kein verlorener Bauaufwand angesetzt.

Die Ausstattung ist solide, jedoch teilweise individuell.

13.2 Ertragswert

Kleinwohnanlage Buchdruckergasse 6, 6845 Hohenems

57 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresroherträge

Wohnung Top 2

81,82 m² à monatlich 14,00

13.745,76

Jahresrohertrag

13.745,76

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (3)

-412,37

0,60 % Erhaltungskosten von 349.240,00

-2.095,44

Jahresreinertrag

11.237,95

(3) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis

-412,37

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 89.276,19, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 57,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 30,20962

Jahresreinertrag

11.237,95

Verzinsung des Bodenwertes

-2.231,90

Jahresreinertrag der baulichen Anlage

9.006,05

Zwischensumme

272.069,20

anteiliger Bodenwert

89.276,19

Ertragswert

361.345,39

Ertragswert der Liegenschaft

361.345,39

Ermittlung Mietzins

Kriterien:

- örtliche Lage
- Parkplatzsituation
- Stockwerkslage
- Zustand Wohnung und Gebäude
- Größe der Wohnungen
- Balkon, Garten oder Terrasse
- Marktlage
- laufende Beobachtung der Online-Inserate
- diverse Immobilienpreisspiegel

gute Ausstattung, Bandbreite 12,50 bis 15,50/m²,
angesetzter Basiswert: 14,00 /m²

Bei der Ermittlung der fiktiven Mietzinses wird eine nachhaltig erzielbare Mieteinnahme, exkl. USt. und Betriebskosten angesetzt.

Kapitalisierungszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes, Zeitschrift Sachverständige, Heft 2/2025, wird der Kapitalisierungszinssatz mit 2,50 % angesetzt

Kriterien

gute bis sehr gute Lage, Bandbreite 2,0 bis 3,0 %), Basiswert, mit Anpassung an das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, Berücksichtigung des Risikos, Mietzins, Mietausfall

14 Verkehrswert W 2

Sachwert	372.660,19
Ertragswert	361.345,39
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	372.660,19
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-37.266,03

Verkehrswert zum 12.05.2026 (gerundet)

335.400,00

(4) negativ wertbeeinflussende Umstände

3,00 % Wagnis Sanierung Dachterrasse, Anteil W 2+AP Top	-11.179,81
3,00 % fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-11.179,81
4,00 % Behebung Setzungsschäden	-14.906,41
Summe (Basis Prozentwerte: 372.660,19)	-37.266,03

Die Abschläge wurden unter Berücksichtigung der Grundbuchanteile überschlagsmäßig eingeschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht pro m² Nutzfläche: 335.400/ 82 = 4.090

15 Top 7 - KFZ - Unterstellplatz

15.1 Baubeschreibung

Laut Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, Im Schlatt 20, 6973 Höchst, NW1157.02 vom 08.10.2002, Berechnung der Nutzwerte nach dem WEG 2002 – BGBL Nr. 70 wegen Begründung von Wohnungseigentum hat der KFZ-Unterstellplatz Top 7 folgende Flächen:

KFZ – Unterstellplatz 12,64 m²

Zuschlag Abstellraum 4,92 m²

Die KFZ-Abstellplätze sind nordwestseitig angeordnet, Zufahrt über die Buchdruckergasse. Die KFZ-Abstellplätze sind nordwestseitig offen, jeweils zwei Unterstellplätze sind durch eine Säule getrennt. Bodenbelag Beton, Wände, Decke verputzt

Die Zufahrt zu den Abstellplätzen weist Schrägen auf. Die Plattenbeläge weisen Setzungen auf.

15.2 Bewertung

Bodenwert

Gst 7945/5

650,00 m² Grundfläche à 670,00
davon 10 / 840 Anteile

435.500,00
5.184,52

Bodenwert

5.184,52

Auf Grund des geringen Anteils an Gst 7945/1, Straßenverkehrsanlage wird dieser Anteil nicht berücksichtigt

Bauwert

Kleinwohnanlage Buchdruckergasse 6, 6845 Hohenems

Baujahr 2003, Alter des Objektes 23 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 57 Jahre

Baukosten

KFZ-Unterstellplatz

pauschale Angabe zum Zeitwert 15.000,00

Abstellraum zu Top 7

pauschale Angabe zum Zeitwert 5.000,00

Neubauwert

0,00

Baukosten zum Zeitwert

20.000,00

Objektkosten

20.000,00

Bauwert zum Stichtag 12.05.2025

20.000,00

Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	5.184,52	
Bauwert	20.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		22.184,52

15.3 Ertragswert

Kleinwohnanlage Buchdruckergasse 6, 6845 Hohenems

57 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresroherträge

KFZ-Unterstellplatz mit Abstellraum

monatlich 90,00 (fiktiv) 1.080,00

Jahresrohertrag

1.080,00

20,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2)

-216,00

Jahresreinertrag

864,00

(2) Bewirtschaftungsaufwand

20,00 % Bewirtschaftungskosten pauschal -216,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 5.184,52, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 57,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 30,20962

Jahresreinertrag	864,00
Verzinsung des Bodenwertes	-129,61
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	734,39
Zwischensumme	22.185,55
anteiliger Bodenwert	5.184,52
Ertragswert	27.370,07

Ertragswert der Liegenschaft	27.370,07
-------------------------------------	------------------

15.4 Verkehrswert

Sachwert	22.184,52
Ertragswert	27.370,07
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	22.184,52
2,50 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-554,61

Verkehrswert zum 12.05.2026 (gerundet)	22.200,00
---	------------------

negativ wertbeeinflussende Umstände

0,50 % Wagnis Sanierung Dachterrasse, Anteil Top 7	-128,42
1,00 % fehlende Unterlagen Hausverwaltung	-256,85
1,00 % Behebung Setzungsschäden	-256,85
Summe (Basis Prozentwerte: 25.684,52)	-642,12

Die Abschläge wurden unter Berücksichtigung der Grundbuchanteile überschlagsmäßig eingeschätzt.

16 Verkehrswert Wohnung Top 2 und KFZ-Unterstellplatz Top 7, gesamt

Verkehrswert Wohnung Top 2, 172/840 Anteile	335.400,00
Verkehrswert KFZ-Unterstellplatz Top 7, 10/840 Anteile	22.200,00

Verkehrswert zum 12.05.2026, gesamt, als wirtschaftliche Einheit 357.600,00

Anmerkung

In der Kleinwohnanlage sind vier Wohnungen und vier KFZ-Unterstellplätze vorhanden.

Nordwest- und südpostseitig befinden sich je 2 allgemeine Abstellplätze.

Wohnungen ohne gesicherter Parkmöglichkeit sind erschwert verwertbar.

17 Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (LBG § 2 Abs. 2).

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

Die unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu sämtlichen Parteien und gibt in Erinnerung an ihren Sachverständigeneid obiges, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt größere Schwankungsbreiten der erzielbaren Kaufpreise sowohl nach unten als auch nach oben möglich sind.

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dieses Gutachten ist nur zusammen mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 20.07.2026

II Beilagenverzeichnis