



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

Bregenz, am 09.12.2025
GZ 25 E 1737/25z

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Liegenschaft EZ 6908 KG 92005 Lustenau
des ½ Anteils, B-LNr. 3

Liegenschaftsadresse: Steinackerstraße 16, 6890 Lustenau



Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften, größere und kleinere Wohnhäuser, Baugründe, Geschäftsräumlichkeiten, Immobilienvermittlung, Mietzins und Nutzungsentgelt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES	4
1. Auftrag und Zweck	4
2. Bewertungsstichtag	5
3. Grundlagen und Unterlagen	5
4. Erklärung der Sachverständigen	9
II. BEFUND UND GUTACHTEN	13
1. Grundbuchsstand	13
2. Liegenschaftsbeschreibung	14
2.1. Grundstücksbeschreibung	14
2.2. Maße, Form und Topografie	15
2.3. Flächenwidmung	16
2.4. Solarpotenzial und Besonnung	17
2.5. Gefahrenzone	18
2.6. Lärminfo	19
2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren	20
2.8. Verdachtsflächenkataster	22
2.9. Kaminkehrer	23
2.10. Ver- und Entsorgung	23
2.11. Verkehrsverhältnisse	23
3. Beschreibung des Objektes	24
3.1. Allgemeines	24
3.2. Zustand - Ausstattung	28
3.3. Nutzung	28
3.4. Zubehör	29
3.5. Fotodokumentation	31
III. BEWERTUNG	56
1. Auswahl der Verfahren	56

2. Verfahren.....	57
2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	57
2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren.....	57
2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren.....	57
2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren.....	58
2.5. Verkehrswert.....	58
3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren.....	59
3.1. Bodenwert.....	59
3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert).....	60
4. Verkehrswertermittlung ½ Anteil BLN. 3 an EZ 6908 GB Lustenau.....	62
IV. ZUSAMMENSTELLUNG.....	65

I. ALLGEMEINES

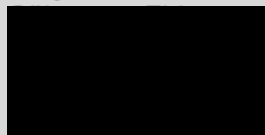
1. Auftrag und Zweck

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Mag. Bernhard Schwendinger
geb. 03.01.1977
Marktstraße 30
6850 Dornbirn
Tel.: +43 5572 / 202083, Fax: +43 5572 /
202083-83
(Zeichen: RA-BS/FidaSü2)


Verpflichtete Partei






vertreten durch
Dr. Ernst Dejaco Rechtsanwälte GmbH
Mühletorplatz 12
6800 Feldkirch
Tel.: 05522 90966
(Zeichen: FidaSü/FidaFa)

Wegen:

EUR 6.800,00 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Dornbirn in der Exekutionssache GZ 25 E 1737/25z beauftragt, den Verkehrswert des ½-Anteils  an der Liegenschaft EZ 6908, KG 92005 Lustenau, Steinackerstraße 16, sachverständig zu ermitteln.

Die gesamte Liegenschaft EZ 6908 KG 92005 Lustenau befindet sich im Eigentum (schlichtes Miteigentum) von 


Bewertungsgegenständlich ist jedoch ausschließlich der ½-Anteil (BLNr. 3) an der Liegenschaft EZ 6908 KG 92005 des 

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Jegliches Weitergaberecht an Dritte außerhalb dieses Zweckes wird von der SV ausdrücklich ausgeschlossen. Es wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150 und der geltenden ÖNORM B1802-1:2022 und den weiteren geltenden ÖNORMEN.

2. Bewertungstichtag

Der Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt fand am 15.10.2025 statt. Als Bewertungstichtag wird dieses Datum herangezogen.

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten alle Räumlichkeiten und Außenbereiche frei besichtigt werden. Somit war eine einwandfreie Befundaufnahme gegeben.

3. Grundlagen und Unterlagen

Beim Lokalaugenschein am 15.10.2025 waren anwesend:

- Herr Rechtsanwalt Mag. Bernhard Schwendinger als betreibende Partei
- ██████████ – Bruder des Verpflichteten
- die unterfertigte SV Mag. iur. Sabine Lässer

Folgende Unterlagen wurden der SV zur Verfügung gestellt bzw. von der SV eingeholt. Unterlagen und Recherchen sind in alphabetischer Reihenfolge angegeben:

- Ansuchen um Bauabstandsnachsicht vom 15.01.1957 an die Gemeinde Lustenau inkl. Erklärung
- Ansuchen um Bauabstandsnachsicht vom 04.5.1968 an die Gemeinde Lustenau inkl. Erklärung
- Auftrag durch Anordnung der Schätzung des BG Dornbirn zu GZ 25E 1737/25z vom 16.09.2025

- Bauansuchen vom 04.01.1968 im Zusammenhang mit dem Anbau an das bestehende Wohnhaus
- Bauantrag vom 08.12.1956 für die Errichtung eines Wohnhauses auf Gst-Nr. 3630/2 + 3632, KG Lustenau
- Baubescheid der Marktgemeinde Lustenau vom 11.02.1957 GZ 153-9-118/56 zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses
- Baubescheid der Marktgemeinde Lustenau vom 25.06.1968 GZ 153-9-56/68 zur Erstellung eines Anbaus an der Südseite des bestehenden Wohnhauses
- Baubescheid der Marktgemeinde Lustenau vom 13.08.1974 GZ 153-9-153/74 zur Errichtung einer Ölbefeuerungsanlage
- Bauabstandsnachsicht Bescheid vom 09.02.1957 GZ 153-9 Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 der Vorarlberger Landesbauordnung (LGBl. 9/1924) zur Einhaltung von 1,00m Bauabstand gegenüber der Vorarlberger Kraftwerk-Aktiengesellschaft
- Bauabstandsnachsicht Bescheid vom 17.05.1968 GZ 153-9-24/68 Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 der Vorarlberger Landesbauordnung (LGBl. 9/1924) zur Einhaltung von 1,00m Bauabstand gegenüber der Vorarlberger Kraftwerk-Aktiengesellschaft / Resi Riedmann
- Befund Rauchfangkehrermeister Richard König zur Überprüfung vom 20.05.2002
- Befund Rauchfangkehrermeister Richard König zur Überprüfung vom 02.11.2010
- Befund Kamin vom 07.11.1972
- Beschluss des BG Dornbirn vom 12.12.1975 GZ 5238/75 über die amtswegige Löschung der Bp. 2576+2577 zu Gst.-Nr. 3630/2, Ersichtlichmachung der Gst.-Nr. 3630/2 als Baufläche sowie die Ersichtlichmachung der Änderung der Bp. 2575 in Gst.-Nr. 7349 als Baufläche
- Beschreibung Ölbefeuerungsanlage vom 20.05.1974

- Beschreibung und Eingabeplan Ölfeuerungsanlage vom 23.06.1974
- Bewohnungs- und Benützungsbewilligung der Marktgemeinde Lustenau vom 22.06.1960 GZ 153-9-118/56 für das Wohnhaus, Steinackerstraße 16 auf Gst.-Nr. 3630/32, KG Lustenau
- Kanalanschlussbescheid der Marktgemeinde Lustenau vom 14. Juni 2010 GZ 851-4-7349 für das Bauwerk Steinackerstraße 16, 6890 Lustenau (Grundstück Nr. 7349 KG Lustenau)
- Baubeschreibung
- Eigene Datensammlung
- Exekutionsbewilligung des BG Dornbirn zu GZ 25E 1737/25z vom 18.08.2025
- Flächenwidmungsplan
- Fotodokumentation
- Gewinn Mai Ausgabe 2025
- Grundbuchsauszug vom 29.09.2025 EZ 6908, KG 92005 Lustenau
- Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten
- Immobilienpreisspiegel 2025
- Kanalplan der Marktgemeinde Lustenau zu Gst-Nr. 7349 vom 29.09.2025
- Kaminüberprüfung vom 12.07.1958 im Zusammenhang der Errichtung des genehmigten Einfamilienhauses vom 11.02.1957 GZ 153-9-118/56
- Kaufvertrag 22.07.2007 Unsinn Kurt / [REDACTED] GZ 6159/07
- Lageplan der Marktgemeinde Lustenau zu Gst-Nr. 7349 vom 29.09.2025
- Mail der Gemeinde / Einheitswert und Grundsteuermessbetrag
- Mappenblatt der Liegenschaft – Vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Niederschrift vom 11.01.1957 anlässlich der Begehung zur Errichtung eines Wohnhauses auf Gst-Nr. 3630/2 + 3632, KG Lustenau
- Niederschrift vom 17.06.1968 im Zusammenhang mit dem Anbau (Jagdzimmer) an das bestehende Wohnhaus

- Orthofoto der Liegenschaft –Vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Korrespondenz mit der Marktgemeinde Lustenau, Bauamt
- Planunterlagen zu GZ 153-9-118/56
- Recherchen Immounited
- Schriftverkehr Volksbank Vorarlberg / [REDACTED] / Bauamt Lustenau
- Teilungsplan vom 06.12.1983 Zuschreibung einer Fläche von Gst-Nr. 3630/2 zu Gst 7349, KG Lustenau
- Verständigung vom 07.01.1957 über die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung am 11.01.1957 im Zusammenhang mit der Erstellung eines Wohnhauses auf Parz.-Nr. 3632, KG Lustenau
- Verständigung vom 09.05.1968 GZ 153-9-56/68 über die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung am 17.05.1968 im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau an das bestehende Wohnhaus auf Parz-Nr. 3632, KG Lustenau
- Wasserbestandsplan der Marktgemeinde Lustenau vom 29.09.2025
- Zustimmungserklärung Resi Riedmann vom 04.05.1968 Bauabstand 1,00m
- Zustimmungserklärung Vorarlberger Kraftwerk AG vom 04.05.1968 Bauabstand 1,00m
- Fachliteratur:
 - Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Überarbeitete Auflage;
 - Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, 28. Auflage;
 - Immobilienpreisspiegel 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien

- Johannes Stabentheiner, „Das Liegenschaftsbewertungs-Gesetz“, Manz Verlag, 1992
 - Gewinn Mai Ausgabe 2025, Wirtschaftsmagazin
 - Franz Josef Seiser, Franz Kainz, „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 1. Auflage, 2011
 - ÖNORM B 1802
 - Christoph Kothbauer/Markus Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar“ Teil I und Teil II, Linde Verlag Ges.m.b.H., 2010
 - Stumpe Tillmann „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014
 - Gabriela Bobka „Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014
- Langjährige Erfahrung der gefertigten SV auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Tirol und Vorarlberg

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden am Tag der Besichtigung, dem 15.10.2025 aufgenommen.

4. Erklärung der Sachverständigen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten handelt. Weiters werden keine rechtlichen oder steuerrechtlichen Bewertungen und Beurteilungen vorgenommen.

Die unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Von der Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen (Heizung-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen) sowie der Dachhaut durchgeführt.

Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen oder Kontaminierung untersucht wurde.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt. Beurteilt werden können nur Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Die Verfasserin erklärt, dass sie für Fehler, welche auf unrichtige bzw. unvollständig übergebene Unterlagen zurückzuführen sind, keine Verantwortung übernehmen kann.

Die übergebenen Bestandspläne wurden auf Plausibilität, jedoch nicht auf Maßgenauigkeit überprüft, da dies einer Neuaufnahme des Bestandes gleichgekommen und somit weit über den Rahmen des Auftrages hinausgegangen wäre.

Alle Unterlagen und Bescheide, sowie eine Fotodokumentation befinden sich im Gutachten bzw. im Anhang, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

Rechte und Belastungen sind dem beiliegenden Grundbuchsauszug zu entnehmen. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote, sowie Mitgliedschaften und Rechte an Agrargemeinschaften finden keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Weiters können Rechte, Vereinbarungen und Verpflichtungen, welche nicht im Grundbuch eingetragen sind, mangels Kenntnis durch die SV, nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen.

Elektrotechnikverordnung:

Weiters gilt es für einen Erwerber, der die gegenständliche Wohnung erwerben und vermieten möchte, die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Die Elektrotechnikverordnung 2020 (BGBl II Nr 308/2020) besagt laut § 7:

§ 7. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Der SV liegt kein Energieausweis vor.

Erläuterung zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten:

Die Bewertung einer Liegenschaft bzw. eines Hausanteils nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren stellt keine in allen Teilen mathematisch überprüfbare Vorgehensweise dar.

Einige Kennzahlen zur Liegenschaft bzw. zum Hausanteil sind eindeutig, beispielsweise Grundstücksgröße, Nutzfläche, Baualter u. ä. Andere beinhalten bereits eine Wertung oder stellen eine Annahme dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert bzw. Wertansatz für eine Wohnung, die Beurteilung des Bauzustandes, die Annahme der technischen/wirtschaftlichen Lebensdauer und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer.

Grundsätzlich bewegt sich der Wert jeder Liegenschaft bzw. jedes Hausanteils in einer Bandbreite, wobei diese Bandbreite erfahrungsgemäß mit +/- 15 % zum nachstehend ermittelten Verkehrswert anzusetzen ist.

In diesem Sinne und auch unter Verweis auf die ÖNORM B 1802, 3.3, ist der AG darauf hinzuweisen, dass der nachstehend ermittelte Verkehrswert nicht jederzeit, besonders kurzfristig, am Markt realisierbar sein muss.

II. BEFUND UND GUTACHTEN

1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92005 Lustenau EINLAGEZAHL 6908
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4510/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
7349 G GST-Fläche * 353
Bauf. (10) 155
Bauf. (20) 198 Steinackerstraße 16

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

a 6159/2007 IM RANG 453/2007 Kaufvertrag 2007-01-22 Eigentumsrecht
b 541/2023 Teilungsklage (LG Feldkirch - 43 Cg 9/23t)

***** C *****

4 a 6159/2007 Pfandurkunde 2007-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 371.000,--
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen.

c gelöscht

8 auf Anteil B-LNR 3
a 3610/2025 4510/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstreckbar EUR 6.800,00
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 6.800,00 seit 06.12.2012
Kosten zu 34 C 348/25w: EUR 761,73
samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 20.06.2025
Antragskosten: EUR 554,73
(darin enthalten EUR 205,00 an PG/VzG)
für Mag. Bernhard Schwendinger
(25 E 1737/25z)

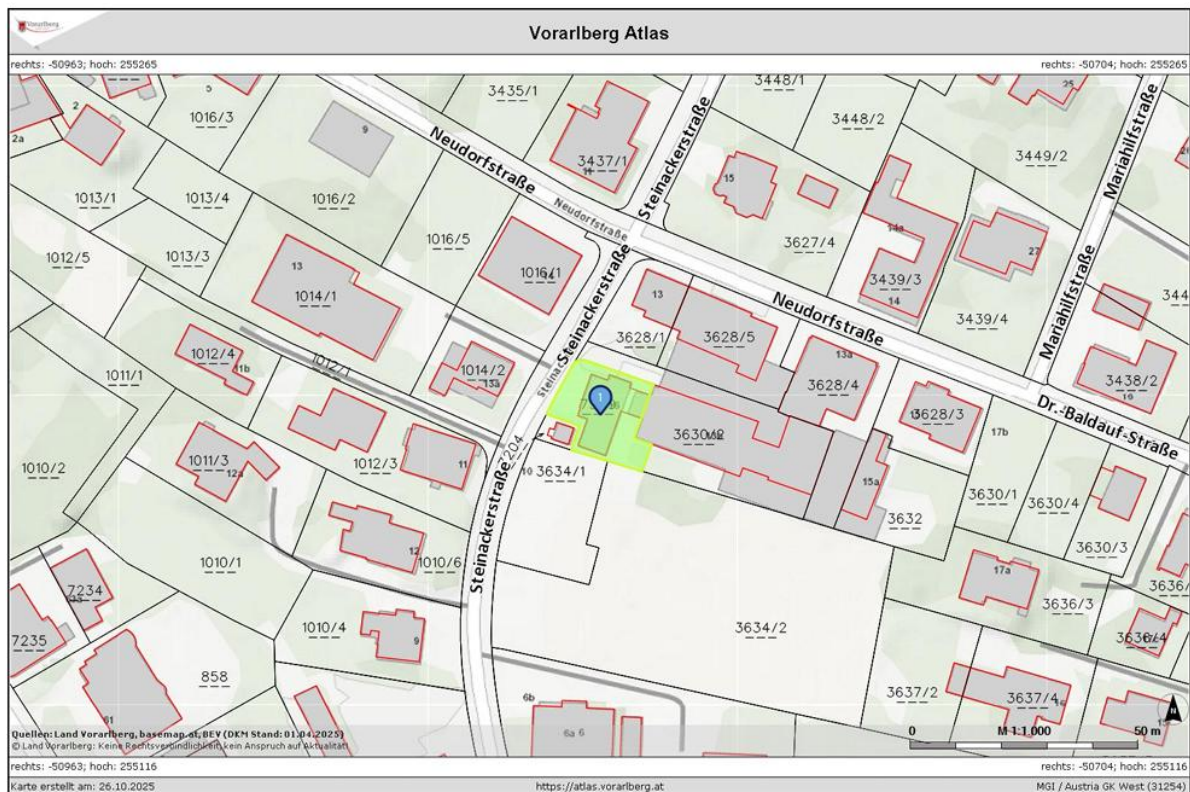
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2. Liegenschaftsbeschreibung

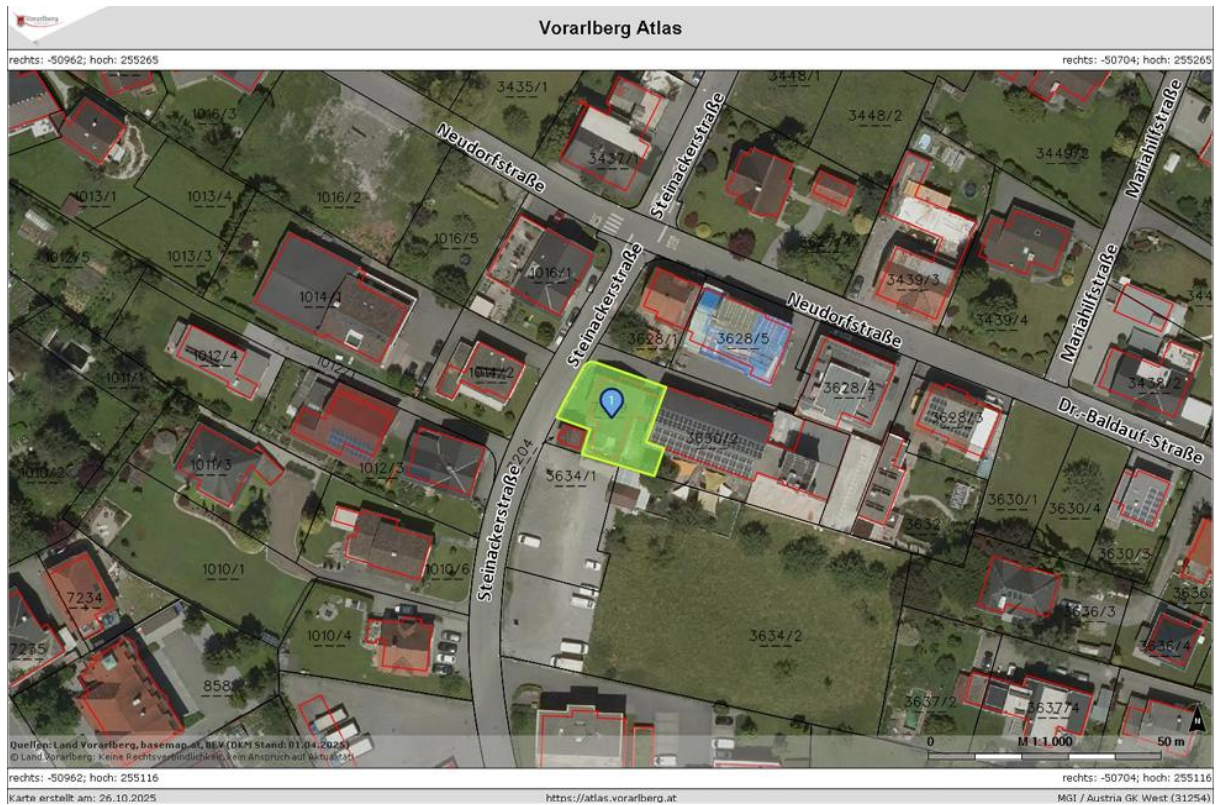
2.1. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft auf GST 7349, vorgetragen in EZ 6908 KG 92005, mit dem darauf befindlichen Wohnhaus, befindet sich in der Marktgemeinde Lustenau im Bezirk Dornbirn in der Steinackerstraße 16. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser. Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als gut zu bewerten. Es sind Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in Gehdistanz erreichbar und die Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen beträgt weniger als 10 Minuten Fahrzeit im motorisierten Verkehr.



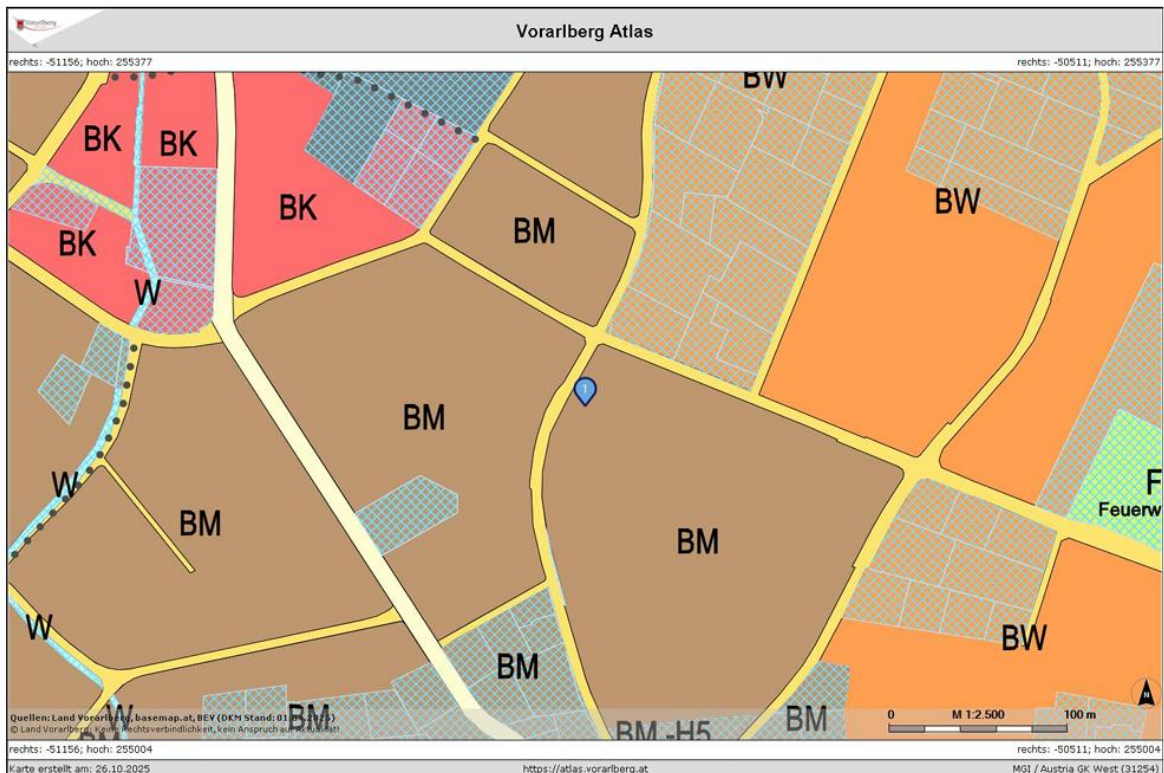
2.2. Maße, Form und Topografie

Die Liegenschaft hat in etwa eine L-Form („winkelförmig“) als Grundriss. Gemäß Grundbuchsauszug verfügt das GST 7349 über eine Fläche von 353 m².



2.3. Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan Vogis des Landes Vorarlberg ist das GST 7349, vorgetragen in EZ 6908 KG 92005, als Baufläche Mischgebiet gem. § 14 V-RPG gewidmet.

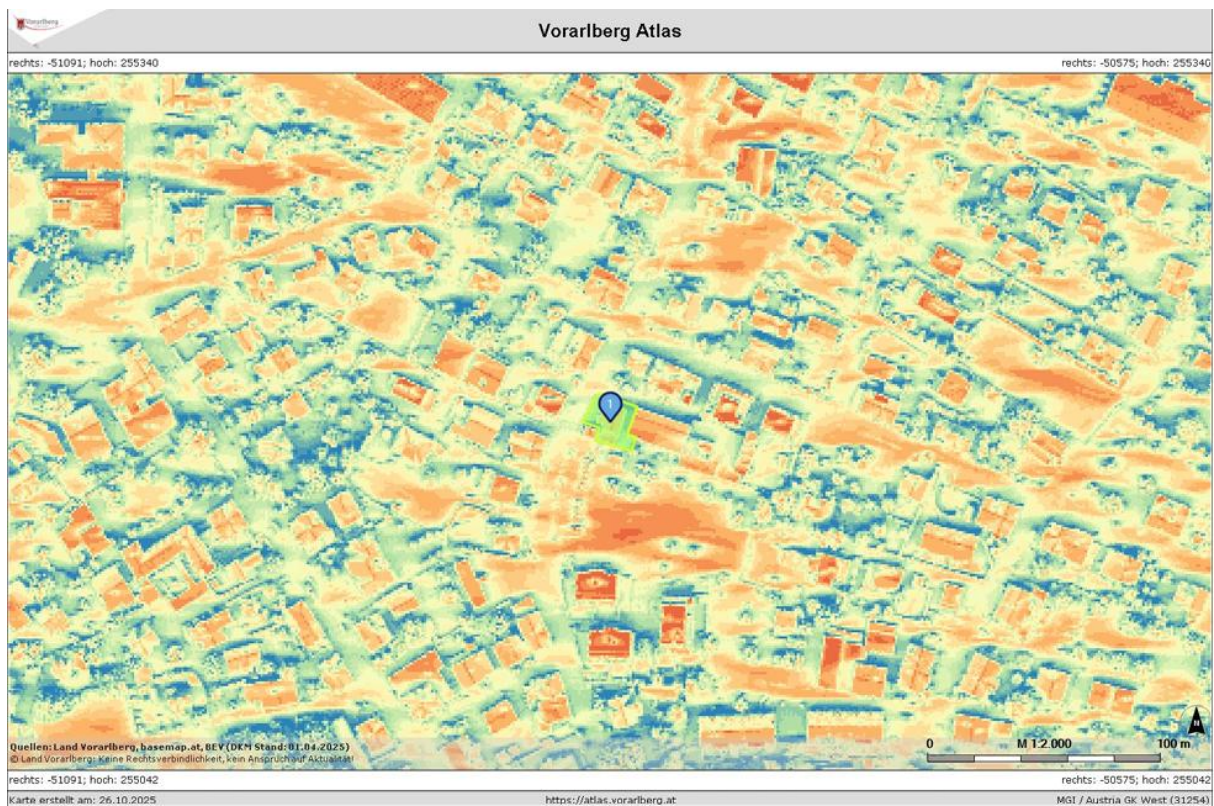


Flächenwidmung

FWP:

- WIDMUNGEN:
- BB - Baufläche Betriebsgebiet
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I)
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie II)
- BK - Baufläche Kerngebiet
- BM - Baufläche Mischgebiet
- BW - Baufläche Wohngebiet
- {BB} - Bauerwart. Betriebsgeb.
- {BB} - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
- {BB} - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
- {BK} - Bauerwart. Kerngeb.
- {BM} - Bauerwart. Mischgeb.
- {BW} - Bauerwart. Wohngeb.
- FF - Freifl. Freihaltegebiet
- FL - Freifl. Landwirtschaft
- FS - Freifl. Sondergebiet

2.4. Solarpotenzial und Besonnung



Solarenergie

Jahressumme der Solarenergie:

- 0-200 kWh/qm a
- 200-400 kWh/qm a
- 400-600 kWh/qm a
- 600-800 kWh/qm a
- 800-1000 kWh/qm a
- 1000-1200 kWh/qm a
- 1200-1400 kWh/qm a
- 1400-1600 kWh/qm a
- 1600-1800 kWh/qm a
- mehr als 1800 kWh/qm a

Potentielle Sonnenscheindauer am 21. April:

- 0 Stunden
- 1 Stunde
- 2 Stunden
- 3 Stunden
- 4 Stunden
- 5 Stunden
- 6 Stunden
- 7 Stunden
- 8 Stunden
- 9 Stunden
- 10 Stunden
- 11 Stunden
- 12 Stunden
- 13 Stunden
- 15 Stunden

2.5. Gefahrenzone






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



Gefahrenzonen BWV

-  Gefahrenzone BWV - HQ30 Abflusszone
-  Gefahrenzone BWV - HQ300 Abflusszone
-  Gefahrenzone BWV - Gelbe Zone
-  Gefahrenzone BWV - Rot-Gelbe Zone
-  Gefahrenzone BWV - Rote Zone

Gefahrenzonen WLV

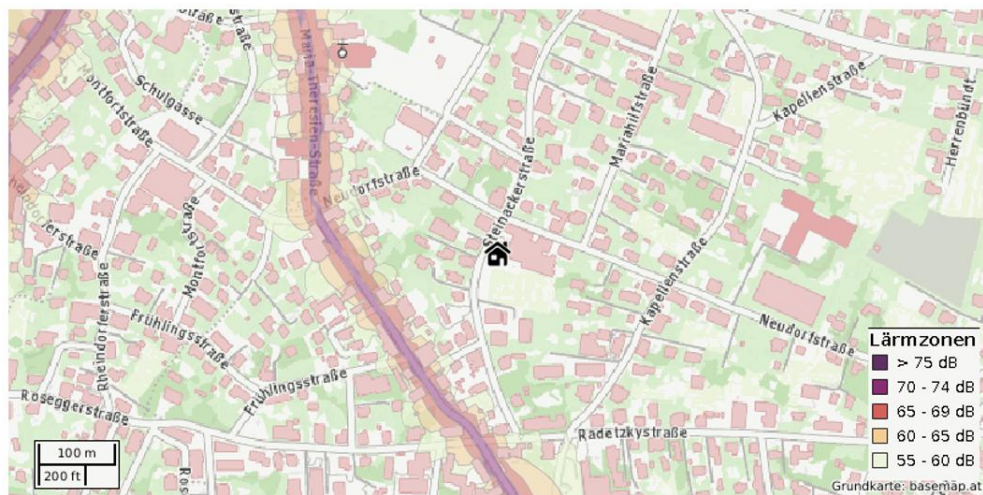
-  Raumrelevanter Bereich
- Violetter Hinweisbereich:**
 -  [(BB) Beschaffenheit des Bodens
 -  [(BG) Beschaffenheit des Gelaendes
- Blauer Vorkehrbereich:**
 -  [(TM) Technische Massnahmen
 -  [(FM) Forstlich-biologische Massnahmen
 -  [(SS) Sicherstellung der Schutzfunktion
 -  [(SV) Sicherstellung des Verbauungserfolges
- Brauner Hinweisbereich:**
 -  [(RU) Rutschung
 -  [(ST) Steinschlag
 -  [(Vn) Vernässung
 -  [(Wbv) Wasserbauliche Massnahmen
- Braune Intensivzone:**
 -  [(Rul) Rutschung intensiv
 -  [(Sti) Steinschlag intensiv
- Gelbe Gefahrenzone:**
 -  [(WGS) Wildbach-Gelb
 -  [(LG) Lawine-Gelb
- Rote Gefahrenzone:**
 -  [(WR) Wildbach-Rot
 -  [(LR) Lawine-Rot
- Randlinien:**
 -  [(LR) Lawine
 -  [(WR) Wildbach
 -  [(LG) Lawine
 -  [(WG) Wildbach
-  Texte, Signaturen

2.6. Lärminfo

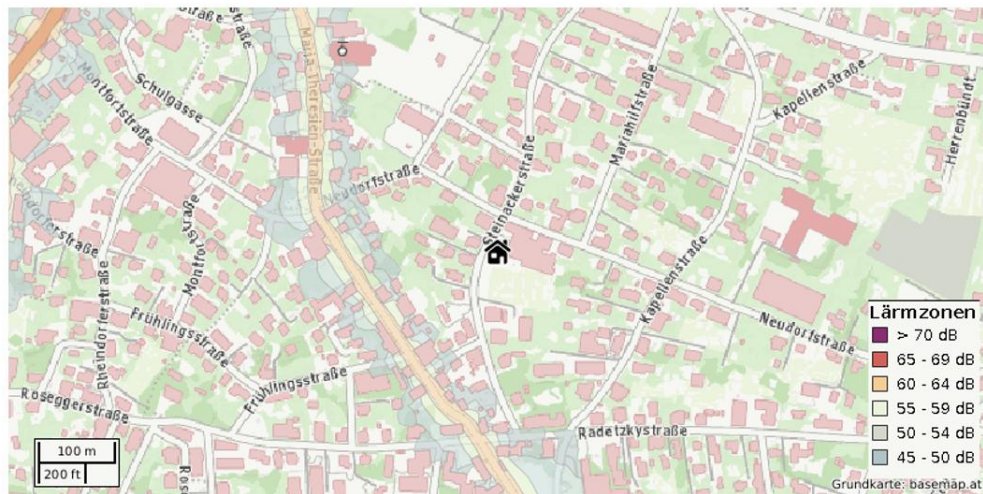
GIS-DATEN

Lärminfo: Straßenverkehr

24h Durchschnitt



Nachtwerte



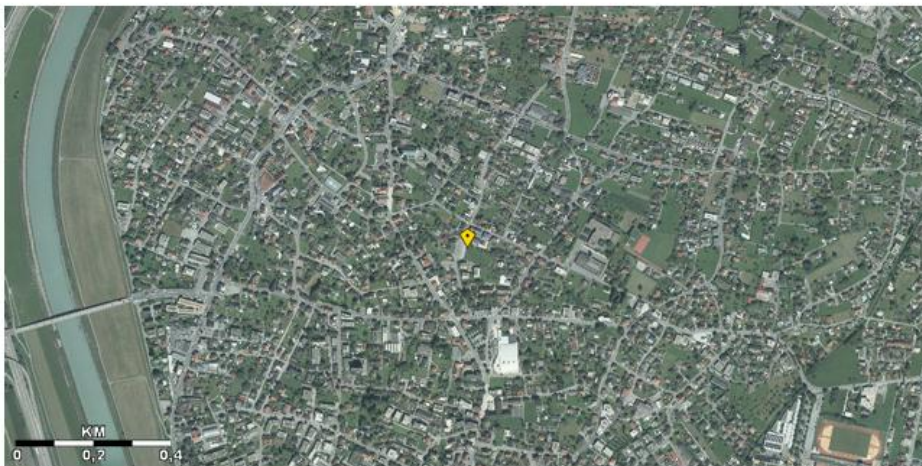
2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST 7349, vorgetragen in EZ 6908 KG 92005, eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

HORA-Pass

Adresse: Steinackerstraße 16, 6890 Lustenau
Seehöhe: 404 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,43348° N | 9,65921° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.8. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft GST 7349, vorgetragen in EZ 6908 KG 92005, ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen.

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung

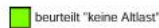


Altstandort

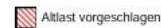
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



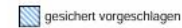
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Flächeninformationen

Chemische Reinigung Albrecht

ID 54571

Flächentyp Altstandort

Branche 752 chemische Reinigung

2.9. Kaminkehrer

Letzter Befund vom 02.11.2010: Die Abgasanlage weist am Tag der Überprüfung keine Mängel auf. Der Befund ist der Baubehörde anlässlich der Schlussprüfung des Bauvorhabens vorzuweisen.

Weitere Befunde liegen der SV nicht vor.

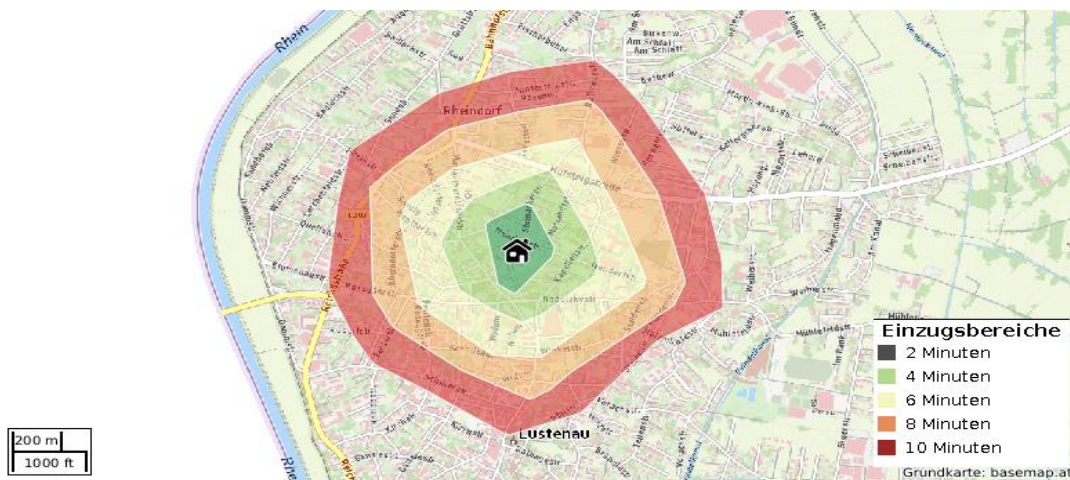
Der Kaminkehrer Herr Richard König hat der SV mitgeteilt, dass er in der Steinackerstraße 16 in den letzten Jahren nicht mehr beauftragt wurde, eine Kehrung durchzuführen.

2.10. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal. Elektrischer Strom ist in allen Räumen eingeleitet.

2.11. Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück liegt im Bezirk Dornbirn in der Marktgemeinde Lustenau in der Steinackerstraße 16. Das Objekt befindet sich nahe zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und Geschäften des täglichen Bedarfes und somit im ortsüblichen und zumutbaren Bereich. Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben.



3. Beschreibung des Objektes

3.1. Allgemeines

Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Die vorliegenden Bauakten der Gemeinde Lustenau dokumentieren die Entwicklung des Wohnhauses auf den ursprünglichen Grundparzellen Nr. 3630/2 und 3632 (später Gst-Nr. 7349). Die Unterlagen umfassen im Wesentlichen den Neubau des Wohnhauses um 1957, einen Anbau im Jahr 1968 sowie den nachträglichen Einbau einer Ölfeuerungsanlage im Jahr 1974.

Die Liegenschaft besteht aus KG, EG, OG und DG samt Terrasse, Balkon und einer Garage.

Behördliche Verfahren

- Mit Bescheid der Gemeinde Lustenau vom 09.02.1957 GZ 153-9 wurde die Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 der Vorarlberger Landesbauordnung (LGBl. 9/1924) zur Einhaltung von 1,00m Bauabstand gegenüber der Vorarlberger Kraftwerk-Aktiengesellschaft erteilt.
- Mit Bescheid der Gemeinde Lustenau vom 11.02.1957 GZ 153-9-118/56 wurde die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Gst.-Nr. 3632 erteilt.
- Mit Bescheid der Gemeinde Lustenau vom 22.06.1960 GZ 153-9-118/56 wurde die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das Wohnhaus auf Gst-Nr. 3630/32, LG Lustenau erteilt.
- Mit Bescheid der Gemeinde Lustenau vom 17.05.1968 GZ 153-9-24/68 wurde die die Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 der Vorarlberger Landesbauordnung (LGBl. 9/1924) zur Einhaltung von 1,00m Bauabstand gegenüber der Gst.-Nr. 3634 (Resi Riedmann) + Gst-Nr. 2341 (Vorarlberger Kraftwerke AG.) ist mit 1,00 m erteilt.

- Mit Bescheid der Gemeinde Lustenau vom 25.06.1968 GZ 153-9-56/68 wurde die baubehördliche Bewilligung für den Anbau eines ebenerdigen Jagdzimmers (5,00 × 6,30 m) an das bestehende Wohnhaus erteilt.
- Mit Bescheid der Gemeinde Lustenau vom 13.08.1974 GZ 153-9-153/74 wurde die baupolizeiliche Bewilligung zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage in das bestehende Wohnhaus erteilt.
- Beschluss des BG Dornbirn vom 12.12.1975 GZ 5238/75 über die amtswegige Löschung der Bp. 2576+2577 zu Gst.-Nr. 3630/2, Ersichtlichmachung der Gst.-Nr. 3630/2 als Baufläche sowie die Ersichtlichmachung der Änderung der Bp. 2575 in Gst.-Nr. 7349 als Baufläche.
- Mit Bescheid der Marktgemeinde Lustenau vom 14. Juni 2010 GZ 851-4-7349 wurde der Kanalanschluss für das Bauwerk Steinackerstraße 16, 6890 Lustenau (Grundstück Nr. 7349 KG Lustenau) genehmigt bzw. vorgeschrieben.
- Teilungsplan vom 06.12.1983 Zuschreibung einer Fläche von Gst.-Nr. 3630/2 zu Gst 7349, KG Lustenau

Bewertungsrelevant ist nicht die gesamte Liegenschaft, sondern der [REDACTED]
[REDACTED]

Die Liegenschaft verfügt in etwa über folgende **Nettonutzflächen**:

Untergeschoß: rd. 61,00 m² (geringere Raumhöhe) plus Jagdzimmer und Zugang mit 31,50 m²,

Erdgeschoß: rd. 61,80 m² mit Terrasse rd. 30,00 m² über Jagdzimmer

Obergeschoß: rd. 73,89 m² plus Balkon mit 6,10 m²

Dachgeschoß: keine Planunterlagen vorhanden, besteht aus einem Zimmer und Dachschrägen mit Dachbodenräumen

Garage mit Terrasse von rd. 20,00 m²

Von den Terrassen- und Balkonflächenflächen werden in gängiger Übung rund 25 % zur Nutzfläche rechnerisch dazugeschlagen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Bauweise und Konstruktion:

Die Fundamente:	Schalbeton
Mauerwerk im Keller:	aus Betonbausteinen
Mauerwerk ab EG bis DG:	Ziegelmauerwerk.
Anbau:	Lecasteinen
Decke:	als Stahlbetonplatte ausgeführt
Flachdach:	als dreilagiges Warmdach mit Korkisolierung, mit Betonplatten begehbar gemacht (= Terrasse).
Dach:	Satteldach mit harter Eindeckung
Stiege vom Keller ins EG:	Stahlbeton und Granitplattensetzstufen
Anbau Jagdzimmer:	massiver Anbau an der Südseite (ca. 5,00 x 6,30 m) mit Streifenfundamenten, Leichtstein-Mauerwerk und 14cm Stahlbetondecke. Flachdach (Warmdach) geplant

Fassade:

Außenputz glatt bzw. gekörnt, teilweise mit Anstrich. Anbaubereich 1968 in ähnlicher Bauweise, Übergang an das Bestandsgebäude sichtbar, aber konstruktiv verbunden.

Fenster und Außentüren:

In den Plänen sind einfache Holzfenster ersichtlich; der Zubau besitzt bereits weiße Kunststofffenster. Standardausführung, kein Hinweis auf Schallschutz oder Wärmeverglasung bei den Holzfenstern.

Innenausbau:

Innenwände: verputzt und geweißelt

Decken: verputzt und geweißelt

Bodenbelag in EG, Eingangsbereich: Hochglänzende Feinsteinzeugfliesen oder polierter Naturstein, anthrazit bis schwarz mit leichtem Glanz, großformatig quadratisch,

div. Zimmer: Parkett, Laminat, Fliesen

Stiegenaufgang, Konstruktion: gerade, einläufige Treppe mit klassischem Wandanschluss

Trittstufen: Massives Holz mit warmer, honigfarbener Oberfläche

Setzstufen: Weiß lackiert, kontrastieren klar mit den Trittstufen

Geländer: Schwarzes Metall, vertikale Rundstäbe als Baluster, verbunden durch einen schlanken, abgerundeten Handlauf

Haustechnik:

Ölbefeuerungsanlage: Einrichtung eines entlüftbaren Heizraums im Keller. Kessel (Hovel-TKM 25) und Brenner (Cuenod D-3). Lagerung des Heizöls (3.500 L) in zwei Batterietanks in einer massiven, öldichten Wanne.

Das EG verfügt über einen Kachelofen. Ob dieser funktionstüchtig ist, kann von der SV nicht angegeben werden.

Elektroverteilerkasten:

Sauber und übersichtlich, mehrere Leitungsschutzschalter (LS-Schalter) in Reiheneinbau, farbcodierte Anschlussleitungen (rot, gelb, blau, grün, schwarz), teilweise mit Beschriftung zur Stromkreiszuordnung, Stromzähler mit zwei elektronischen Zählern im unteren Bereich.

Sanitäre Ausstattung und Einrichtung:

Bad und WC im UG, WC im EG und Bad und WC im OG.

Wandfliesen: Großformatige, weiße Fliesen mit glatter Oberfläche, verlegt im klassischen Rasterverband

Bodenfliesen: Quadratische, mittelgroße Fliesen, matt oder leicht strukturiert, vermutlich rutschhemmend

Sanitäreinrichtung:Badewanne: Rechteckige Standardwanne in Weiß, eingefasst mit Fliesen, bündig zur Wand, Duscharmatur mit Wandhalterung und flexiblem Schlauch,

Waschtisch im Badezimmer: Weißer Keramikwaschbecken mit integriertem Überlauf, Unterbau mit weißem Möbelstück: mehrere Schubladen und Türen,

Spiegel und Beleuchtung: Rechteckiger Wandspiegel über dem Waschbecken, montierte Lichtleiste

Terrasse über Garage:

Mit Kies und Betonplatten belegt, Untergrund vermutlich eine Bitumen- oder Kunststoffabdichtung.

3.2. Zustand - Ausstattung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befand sich beim Lokalaugenschein in sauberem und gepflegtem Zustand. Nach Angaben des Bruders des Verpflichteten würde das Haus regelmäßig gereinigt sowie der Rasen gemäht.

3.3. Nutzung

Das Haus ist bestandsfrei und unbewohnt und dies nach Angaben des Bruders bereits seit Jahren.

3.4. Zubehör

Das vorhandene Zubehör ist funktional und wirtschaftlich mit der Liegenschaft verbunden. Ein eigenständiger Marktwert für diese Gegenstände besteht nicht, da sie nur in Verbindung mit der Immobilie einen pauschalierten Zeit- bzw. Gebrauchswert aufweisen. Eine separate Einzelverwertung wäre weder marktgängig noch wirtschaftlich sinnvoll, da die Gegenstände auf die bauliche Struktur abgestimmt sind und teilweise, insbesondere bei Einbauküchen, ohne Substanzverlust nicht entfernt werden können.

Küche:

Das Haus verfügt über eine Einbauküche in zeitgenössischem modernem Design ausgestattet, Farbkonzept mit Weiß, Schwarz, Edelstahl.

Küchenfronten: weiße glatte Oberflächen glänzend.

Arbeitsplatte: vermutlich schwarzer Granit oder Quarzkomposit, poliert

Rückwand: Mosaikfliesen in Schwarz, Weiß und Grau

Spüle: Doppelwaschbecken aus Edelstahl, zentraler Wasserhahn

Kühlschrank: Edelstahlfront, vermutlich freistehend, Kühl-Gefrier-Kombi

Herd: mit eingebautem Backofen unter der Arbeitsfläche, Kochfeld
Keramik oder Induktion, Dunstabzug

Geschirrspüler: NICHT vorhanden

Die Küche verfügt über einen Wert von € 1.200,00, wenn die Geräte funktionstüchtig sind und sich in gepflegtem Zustand befinden.

Badezimmer:

Das Badezimmer im OG verfügt über eine Badewannen-Duschkombination, Waschtisch mit Einbauschränken und einem Spiegelschrank mit einem Zeitwert von € 150,00. Das Badezimmer im UG mit Waschtisch, Unterschrank und Badewanne über einen Zeitwert von € 50,00.

Kachelofen:

Kachelofen im EG (der SV ist nicht bekannt, ob dieser funktionstüchtig ist und welches Alter der Kachelofen aufweist) setzt die SV einen symbolischen Restwert von € 250,00 an.

Des Weiteren verweist die SV auf die beiliegende Fotodokumentation.

Zubehör gesamt:	€ 1.650,00
Rechnerischer Hälfteanteil	€ 825,00
Abzüglich 15%	€ 123,75
Rechnerische Summe	€ 701,25
<u>Rechnerische Summe gerundet</u>	<u>€ 700,00</u>

3.5. Fotodokumentation



Außenansichten



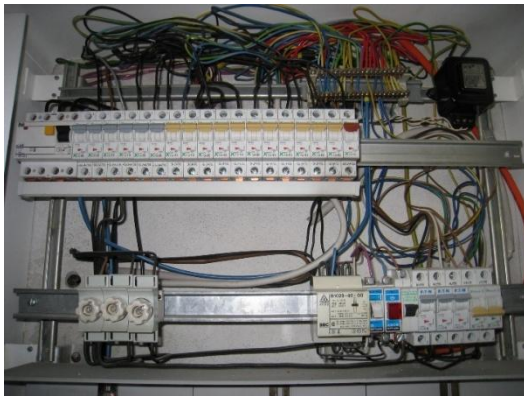




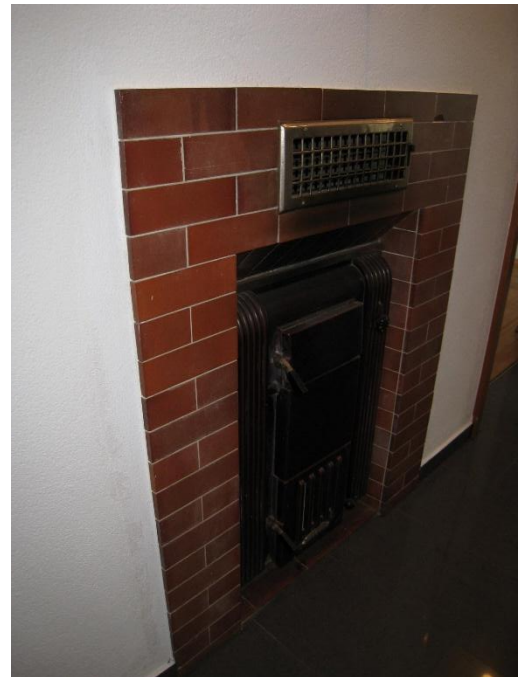
Stiegenauf- und Abgänge



Erdgeschoß











Obergeschoss











Dachgeschoss





Garage und Terrasse über Garage

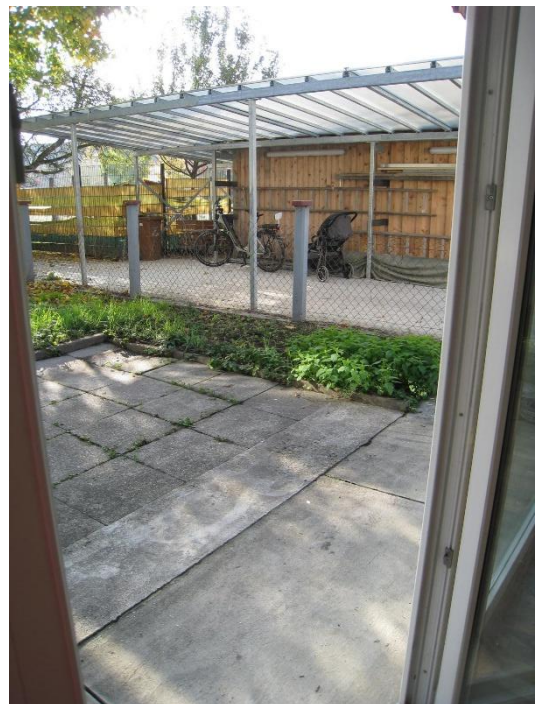


Terrasse über Wohnraum/Jagdzimmer





Jagdzimmer im UG mit Zugang zum Garten



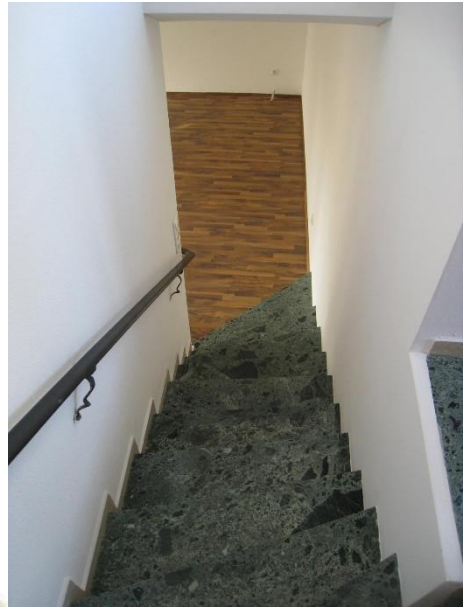
UG/Wohnen, Keller







zweiter Zugang zum UG



III. BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i.d.g.F. ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei der Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben, ebenso Bindungen verwandtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, dringende Gründe eines alsbaldigen Vertragsabschlusses sowie eventuell mangelnde Bemühungen in Verwertungsangelegenheiten. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben und entsprechen dem aktuellen Gesetzestext (daher in Kursivschrift zur Kennzeichnung des Gesetzestextes).

2. Verfahren

2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten, herangezogen werden, z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

2.5. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen.

Die Sachverständige hat unter Einsatz ihres Fachwissens und ihrer beruflichen Erfahrung, besonders ihrer Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische – errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse zu betrachten und eventuell sogar nach oben oder unten zu berichtigen und anzupassen.

Im gegenständlichen Fall wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

3.1. Bodenwert

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 6908 KG 92005 mit GST 7349 eine Grundstücksfläche von 353 m² auf.

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m²) im Bezirk Dornbirn in mäßiger Wohnlage bei rund € 550,52 / m², in normaler Wohnlage bei rund € 736,86 / m², in guter Wohnlage bei rund € 905,22 / m², in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.198,28 / m².

Gemäß dem Wirtschaftsmagazin Gewinn 2025, Mai-Ausgabe: liegen die Preise für die Marktgemeinde Lustenau zwischen € 200 / m² und € 400 / m².

Die SV gibt an, dass hier Durchschnittswerte angeführt sind, es zwischen den Gemeinden jedoch erhebliche Preisunterschiede gibt. Weiters gelten diese Bodenpreise für bestandfreie und unbelastete Liegenschaften.

Die SV setzt daher rechnerisch aufgrund des oben Gesagten einen durchschnittlichen Preis von rund € 700,00 /m² als Berechnungsbasis heran. Dies aufgrund einer normalen bis guten Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und vorhandener Infrastruktur.

Gemäß Artikel bzgl. „gebundener Bodenwert“, „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz 2013, veröffentlicht in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, wird empfohlen, einen Bebauungsabschlag nicht mehr in Ansatz zu bringen. Dies wurde beim Bewertungsansatz entsprechend berücksichtigt.

Bodenwert

Ermittlung Bodenwert			
Grundstück	353,00 m ²	à € 700,00 / m ²	€ 247.100,00
Summe Bodenwert			€ 247.100,00

3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)

Der Herstellungswert oder Neubauwert wird auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Die Richtpreise basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten von Herstellungskosten und orientieren sich an der Nutzung des Objektes, der Bauweise, der Bauart und der Ausstattung sowie dem derzeitigen Angebotsniveau von bauausführenden Firmen.

Für die Garage wird im Anschluss eine Pauschale rechnerisch angesetzt. Der Garten ist bereits im Bodenwert anteilig mitberücksichtigt.

Gemäß der SV-Zeitung 3/2025, Empfehlung für Herstellungskosten, Popp, liegen die Herstellungskosten (inkl. USt.) pro m² für das Bundesland Vorarlberg für das Jahr 2025, je nach Ausstattungsqualität zwischen € 3.800,00 und € 5.000,00, wobei für eine normale Ausstattungsqualität ein Wert von € 3.800,00 für eine gehobene Ausstattungsqualität ein Wert von € 4.100,00 und für eine hochwertige Ausstattungsqualität ein Wert in Höhe von € 5.000,00 anzunehmen ist.

Die Liegenschaft verfügt in etwas über folgende Nettonutzflächen:

UG: rund 92,50 m²

EG: rund 70,00 m² (inkl. 25 % Terrasse)

OG: rund 75,00 m² (inkl. 25 % vom Balkon)

DG: rund 60,00 m² (bei Berechnung sind Dachschrägen zu berücksichtigen)

Es werden rechnerisch Mischsätze herangezogen, da die Liegenschaft verschiedene Baualter aufweist. Der Großteil des Gebäudes stammt aus 1957. Die Garage wird mit einer Pauschale inklusive der Terrasse auf der Garage situiert rechnerisch angesetzt. Für das Dachgeschoß wird

Neubauwert

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren				
Untergeschoß	ca.	92,50m ²	à € 1.900,00/m ²	€ 175.750,00
EG und OG	ca.	145,00m ²	à € 3.800,00/m ²	€ 551.000,00
Dachgeschoss	ca.	60,00m ²	à € 1.000,00/m ²	€ 60.000,00
Herstellungswert/Neubauwert				€ 786.750,00

Alterswertminderung:

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das Wohnhaus wurde 1957 errichtet. Der Zubau des Jagdzimmers im UG erfolgte im Jahre 1968. Die Liegenschaft weist zum Bewertungsstichtag somit ein gemischtes Baualter auf, wobei der Großteil der Liegenschaft über ein Baualter von rund 68 Jahren verfügt, der Bauteil mit dem Jagdzimmer über rund 57 Jahre. Die SV geht daher von einem gemischten Baualter aus.

Die angenommene Restnutzungsdauer beträgt noch ca. 25 Jahre, geht man von einer geschätzten Gesamtlebensdauer von ca. 90 Jahren aus, unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiterhin regelmäßig gewartet wird.

Somit ergibt sich ein Altersabschlag gemäß der progressiven Alterswertminderungstabelle, verlorenem Bauaufwand und etwas rückgestautem Reparaturaufwand von rund 66 %.

Herstellungswert/Neubauwert	€ 786.750,00
abzgl. Altersabschlag 66 %	€ 519.255,00
Gebäudezeitwert	€ 267.495,00
zzgl. Bodenwert	€ 247.100,00
zzgl. Garage u. Terrasse	€ 20.000,00
Sachwert	€ 534.595,00
Sachwert rechnerisch ger.	€ 534.600,00

4. Verkehrswertermittlung ½ Anteil BLN. 3 an EZ 6908 GB Lustenau

Der Auftrag an die SV lautet, den ½ Anteil BLNr. 3 der Liegenschaft EZ 6908 GB 92005 Lustenau, mit der Liegenschaftsadresse Steinackerstraße 16 in 6890 Lustenau, sachverständig zu ermitteln.

Bei der Bewertung eines ideellen Miteigentums ist vorab der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft zu ermitteln und in der Folge wird der Wert des ideellen Miteigentumsanteils im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft ermittelt.

Ein ideeller Miteigentümer kann über eine Gesamtliegenschaft nicht alleine verfügen sondern ist auf die Zustimmung der restlichen Miteigentümer angewiesen. Dies führt dazu, dass Minderanteile an einer Liegenschaft zur eingeschränkten Veräußerbarkeit führen können.

Die Höhe des Abschlages für eingeschränkte Veräußerbarkeit hängt von der Höhe des Miteigentumsrechtes ab. Bei einem Hälfteanteil werden in der Regel rund 10-15% vom rechnerisch ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht.

Somit ergibt sich folgendes:

Rechnerisch ermittelter Verkehrswert	€ 534.600,00
Rechnerischer Hälfteanteil	€ 267.300,00
-15 % weg. eing. Veräußerbark.	€ 40.095,00
Summe rechnerisch	€ 227.205,00
Summe rechn. ger.	€ 227.200,00

Die Ermittlung des ½- Anteils, BLNr. 3, der Liegenschaft in EZ 6908 KG 92005 ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt rechnerisch einen Betrag von

€ 227.200,00

VERGLEICHSWERTE

Im Zusammenhang mit den nachstehend aufgelisteten Vergleichspreisen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich dabei lediglich um eine Auswahl zu Vergleichszwecken.

Es ist jedoch zu erkennen, dass 2024 und 2025 die Preise etwas stagniert bzw. teilweise sogar etwas zurückgegangen sind.

Bis 2022 wurden Liegenschaften in allen Segmenten aufgrund des knappen Angebots zu Spitzenpreisen verkauft. Mit dem Zinsanstieg und der damit verbundenen Eintrübung der Finanzierungsmöglichkeiten kam es jedoch zu einem markanten Wendepunkt: Die Hochpreisphase endete schlagartig. Seither zeigen sich die Immobilienpreise vielerorts stabil oder leicht rückläufig.

Grundstücke:

TZ 592/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 4983 KG 92005, Grundstück in 6890 Lustenau, GST-Fläche: 542,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 362.392,34, Kaufpreis/m²: € 668,62. Käufer = Bauträger.

TZ 1006/20025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 5756 KG 92005, Grundstück in 6890 Lustenau, GST-Fläche: 716,61 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 440.000,00, Kaufpreis/m²: € 716,61.

TZ 1271/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 9203 KG 92005, Grundstück in 6890 Lustenau, GST-Fläche: 540,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 394.200,00, Kaufpreis/m²: € 730,00.

TZ 1935/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 6174 KG 92005, Grundstück in 6890 Lustenau, GST-Fläche: 3.207,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 2.405.250,00, Kaufpreis/m²: € 750,00. Käufer = Bauträger.

TZ 2393/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 471 KG 92005, Grundstück in 6890 Lustenau, GST-Fläche: 473,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 300.000,00, Kaufpreis/m²: € 634,24.

Gebäude:

TZ 3391/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 7173, KG 92005, Einfamilienhaus in 6890 Lustenau, Gst.-Fläche 494,00 m², Flächenwidmung BM Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 600.000,00

TZ 3462/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 1462, KG 92005, Einfamilienhaus in 6890 Lustenau, Gst.-Fläche 696,00 m², Flächenwidmung BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 540.000,00

TZ 4596/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 3461, KG 92005, ¼-Hausanteil in 6890 Lustenau, Gebäude: 130,00 m², Gst-Fläche: 441,00 m² Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 110.000,00

TZ 5408/2024: Verkauf der Liegenschaft in EZ 4957, KG 92005, ½-Hausanteil in 6890 Lustenau, Gebäude: 86,00 m², Gst-Fläche: 505,00 m² Flächenwidmung: Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 210.000,00

TZ 1700/2025: Verkauf der ½-Anteil an der Liegenschaft in EZ 8923, KG 92005, Einfamilienhaus in 6890 Lustenau, Gst.-Fläche 520,00 m², Flächenwidmung Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 200.000,00

TZ 1972/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 7844, KG 92005, Einfamilienhaus in 6890 Lustenau, Gst.-Fläche 405,00 m², Flächenwidmung BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 350.000,00

TZ 2691/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 1335, KG 92005, ½-Hausanteil in 6890 Lustenau, Baufläche Gebäude: 167,00 m², Gst-Fläche: 960,00 m² Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 345.000,00

TZ 4451/2025: Verkauf der Liegenschaft in EZ 5044, KG 92005, 6890 Lustenau Im Eslach, Gst-Fläche: 729,00 m² Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 570.000,00

IV. ZUSAMMENSTELLUNG

Die Sachverständige erachtet vor dem Hintergrund des ihr bekannten und kontinuierlich beobachteten Realitätenmarktes für den nachstehend ermittelten Wert keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert für erforderlich.

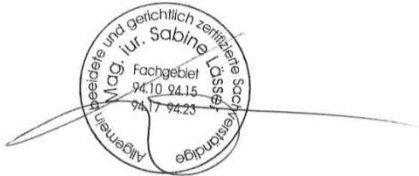
**Der Verkehrswert des ideellen ½-Anteils, BLNr. 3, EZ 6908 KG 92005
Lustenau beträgt zum Bewertungsstichtag: € 227.200,00**

(in Worten: Euro Zweihundertsiebenundzwanzigtausendzweihundert)

Plus zusätzlich der ½-Wert des Zubehörs beträgt gesamt: € 700,00

(in Worten: Euro Siebenhundert)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. iur. Sabine Lässer

Bregenz, am 09.12.2025

1 Ausfertigung an den Auftraggeber BG Dornbirn
1 Ausfertigung für die unterfertigte SV zur Ablage