



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

Bregenz, am 15.05.2026
GZ 25 E 2632/25t

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

103/6680 Anteile (BLNr 189)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an GR 13 verbunden sind,

115/6680 Anteile (BLNr 190)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an GR 14 verbunden sind

10/6680 Anteile (BLNr 191)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an G 71 verbunden sind

10/6680 Anteile (BLNr 192)

mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an G 74 verbunden sind

der Liegenschaft in EZ 10811 KG 92001 Dornbirn

Liegenschaftsadresse: Bahnhofstraße 26 +28, 6850 Dornbirn



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

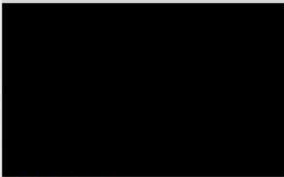
INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES	4
1. Auftrag und Zweck.....	4
2. Bewertungsstichtag	5
3. Grundlagen und Unterlagen	6
4. Erklärung der Sachverständigen	9
II. BEFUND UND GUTACHTEN	12
1. Grundbuchsstand	12
2. Liegenschaftsbeschreibung	14
2.1. Grundstücksbeschreibung.....	14
2.2. Maße, Form und Topographie.....	15
2.3. Flächenwidmung	16
2.4. Bebauungsplan und REK.....	17
2.5. Solarpotenzial und Besonnung	17
2.6. Gefahrenzone.....	18
2.7. Lärminfo.....	19
2.8. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren.....	20
2.9. Verdachtsflächenkataster.....	22
2.10. Ver- und Entsorgung.....	23
2.11. Verkehrsverhältnisse	25
3. Beschreibung des Objektes.....	25
3.1. Behördliche Verfahren.....	25
3.2. Allgemeine Beschreibung.....	27
3.3. Nutzung - Raumprogramm.....	28
3.5. Hausverwaltung.....	29
3.6. Fotodokumentation.....	32
III. BEWERTUNG.....	45
1. Auswahl der Verfahren	45

2. Verfahren	46
2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens	46
2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren	46
2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren	46
2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren	47
2.5. Verkehrswert	47
3. Markt- und Lageanalyse	48
3.1. Allgemeines Marktumfeld Gewerbe/Gastronomie	48
3.2. Lokale Situation: Bahnhofsumfeld Dornbirn	50
3.3. Objektzustand und Sanierungsbedarf	50
3.4. Auswirkungen auf den Verkehrswert	51
4. Verkehrswertermittlung im Ertragsverfahren	51
4.1. Bodenwert	51
4.2. Fiktive Mieten	53
4.3. Geschäftsraum GR 13 + 14 – mögliche Nettomiete	54
5. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren	58
5.1. Bodenwert	58
5.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)	59
6. Zubehör	62
7. Gemeinsame oder gesonderte Verwertung	65
IV. ZUSAMMENSTELLUNG	70

I. ALLGEMEINES

1. Auftrag und Zweck

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Eigentümergeinschaft EZ 10811 KG Dornbirn Bahnhofstraße 26+28 6850 Dornbirn	vertreten durch Mag. Daniela Weiss, Dr. Bernhard Ess Rechtsanwälte Hirschgraben 14 6800 Feldkirch Tel.: +43 5522 79090, Fax: +43 5522 79090-7 (Zeichen: 25/EIGAKC/1)
	
Wegen: EUR 23.473,96 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)	

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Dornbirn im Exekutionsverfahren zu ZI 25 E 2632/25t mit der Durchführung der Schätzung beauftragt.

Gegenstand des Auftrags ist die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes der im Grundbuch 92001 Dornbirn, EZ 10811, einverleibten Liegenschaftsanteile der verpflichteten Partei, und zwar:

- 103/6680 Anteile BLNr. 189 (Wohnungseigentum an GR 13)
- 115/6680 Anteile BLNr. 190 (Wohnungseigentum an GR 14)
- 10/6680 Anteile BLNr. 191 (Wohnungseigentum an G 71)
- 10/6680 Anteile BLNr. 192 (Wohnungseigentum an G 74)

Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Anteile ist Herr 

Zusätzlich ist durch die Sachverständige zu beurteilen, ob bei einer gemeinsamen Versteigerung der Wohnungseigentumseinheiten (insbesondere Geschäftsflächen und Garagenplätze) ein höherer Erlös zu erwarten ist, sowie welcher Wert sich bei gesonderter bzw. gemeinsamer Ausbietung ergibt (§ 143 Abs. 4 EO).

Die Sachverständige wurde weiters beauftragt, die für die Schätzung erforderlichen Unterlagen bei Behörden einzuholen und das Gutachten elektronisch samt Kurzgutachten zu erstatten.

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 25.03.2026 statt. Als Bewertungstichtag wird der 25.03.2026 herangezogen.

Der erste vereinbarte Lokalaugenscheintermin am 13.02.2026 konnte nicht durchgeführt werden, da die Räumlichkeiten nicht besichtigt werden konnten, da weder der Verpflichtete noch sonstige Personen vor Ort sich befunden haben.

Anlässlich des Lokalaugenscheines am 25.03.2026 konnten alle Räumlichkeiten und Außenbereiche frei besichtigt werden. Somit war eine einwandfreie Befundaufnahme gegeben.

3. Grundlagen und Unterlagen

Beim zweiten Lokalaugenschein am 25.03.2026 waren anwesend:

- Herr Ünal Güngörmüs für die Hausverwaltung vplus
- Gerichtsvollzieher Herr Alfred Rupp vom BG Dornbirn
- Herr Bernd Dietrich, Schlüsseldienst
- Herr Mustafa Akcicek, Vater des Verpflichteten Herrn Deniz Akcicek
- Frau Milena Bogicic, Hausmeisterin der Anlage
- 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 vom 13.07.1928 ZI 120/Bau im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohnhauses inkl. Planunterlagen
- Ansuchen um Sanierung der Vorhängefassade vom 21.06.1990
- Bauantrag vom 11.06.1976 zur Umwidmung GR 13 + 14
- Bauantrag vom 30.03.1994 im Zusammenhang mit der Umwidmung von Verkaufslokal zu Vereinslokal
- Berufungsentscheid des Bürgermeisters der Stadt Dornbirn vom 13.04.1977 ZI III-204/Bau/76 im Zusammenhang mit der Umwidmung von GR 13 +14

- Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Dornbirn vom 30.09.1976 ZI III-204/Bau/1976 im Zusammenhang mit der Umwidmung der GR 13 + 14 im 1. OG zu Café und Ausstellungsraum
- Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn vom 01.07.1991 ZI 220-B/1969/013/02 im Zusammenhang mit der Baubewilligung der Sanierung der Außenfassade inkl. Planunterlagen
- Bescheid der BH Dornbirn vom 26.06.1998 ZI II 1301-0053/1998 im Zusammenhang mit der Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Gastgewerbebetriebes
- Beschluss Jahresmietwerte 03.12.1970
- Beschluss Neufestsetzung Jahresmietwerte 14.09.1971
- Flächenwidmungsplan
- Fotodokumentation
- Grundbuchsauszüge vom 12.01.2026
- Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten
- Hypo-Preisspiegel Vorarlberg 2026
- Immobilienpreisspiegel WKO 2026
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 04.04.1972
- Mappenblatt der Liegenschaft – vogis Datendienst des Landes Vorarlberg,
- Mündliche Verhandlung vom 18.11.2008 ZI II-1301-2008/0094 im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb eines Geschäftslokals
- Orthofoto der Liegenschaft – vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Recherchen Immounited
- Recherchen Bauamt
- SReal-Preisspiegel Vorarlberg 2026
- Unterlagen Hausverwaltung vplus vom 22.04.2026

➤ 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 2026 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien
Johannes Stabentheiner, „Das Liegenschaftsbewertungs-Gesetz“, Manz Verlag, 1992

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 25.03.2026 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 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 ein Energieausweis vom 17.07.2023 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

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte, Lasten oder Dienstbarkeiten der SV bekanntgegeben.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

EINLAGEZAHL 10811

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 189, 190, 191, 192 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5760/2025
GR = Geschäftsraum Top-Nr
W = Wohnung Top-Nr
G = Garage Top-Nr
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.2734 GST-Fläche 2760
Bauf.(10) 1330
Sonst(10) 1430 Bahnhofstraße 26
Bahnhofstraße 28

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****
***** B *****

189 ANTEIL: 103/6680

Deniz Akcicek

GEB: 1990-10-03 ADR: Wieden 92/44, Dornbirn 6850

a 1558/1972 Wohnungseigentum an GR 13

b 4018/2020 IM RANG 3201/2020 Kaufvertrag 2020-06-04 Eigentumsrecht

190 ANTEIL: 115/6680

Deniz Akcicek

GEB: 1990-10-03 ADR: Wieden 92/44, Dornbirn 6850

a 1558/1972 Wohnungseigentum an GR 14

b 4018/2020 IM RANG 3201/2020 Kaufvertrag 2020-06-04 Eigentumsrecht

191 ANTEIL: 10/6680

Deniz Akcicek

GEB: 1990-10-03 ADR: Wieden 92/44, Dornbirn 6850

a 1558/1972 Wohnungseigentum an G 71

b 4018/2020 IM RANG 3201/2020 Kaufvertrag 2020-06-04 Eigentumsrecht

192 ANTEIL: 10/6680

Deniz Akcicek

GEB: 1990-10-03 ADR: Wieden 92/44, Dornbirn 6850

a 1558/1972 Wohnungseigentum an G 74

b 4018/2020 IM RANG 3201/2020 Kaufvertrag 2020-06-04 Eigentumsrecht

***** C *****

250 auf Anteil B-LNR 189 bis 192

a 5836/2020 Pfandurkunde 2020-10-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 365.000,--

für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)

Seite 1 von 2



259 auf Anteil B-LNR 189 bis 192
a 4612/2024 Beschluss 2024-11-06
PFANDRECHT vollstr EUR 17.655,28
Kosten EUR 986,40 für
Republik Österreich, Finanzamt Österreich
(13 E 1744/24i)
261 auf Anteil B-LNR 189 bis 192
a 1504/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (42 Cg 17/25i)
266 auf Anteil B-LNR 189 bis 192
a 3672/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(43 Cg 89/25k - LG Feldkirch)
269 auf Anteil B-LNR 189 bis 192
a 5760/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr
EUR 7.646,09 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom
09.12.2025 und
EUR 15.827,87 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom
09.12.2025 für
Eigentümergeinschaft EZ 10811 KG Dornbirn
(25 E 2632/25t)

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

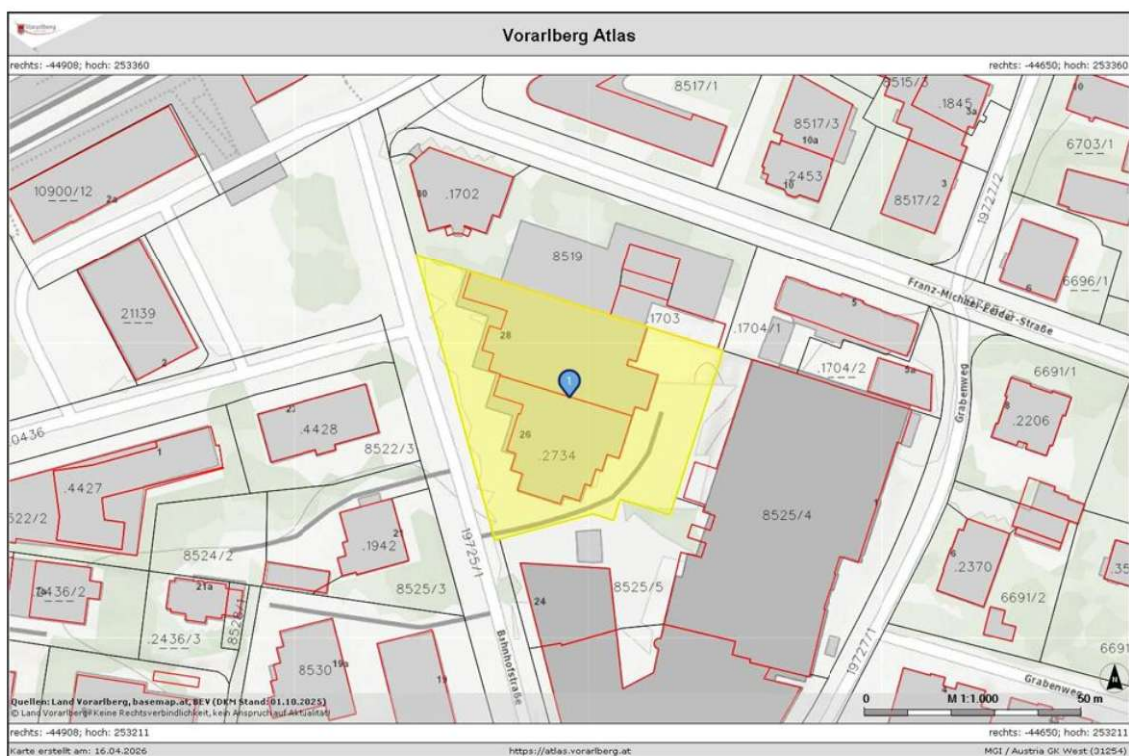
Grundbuch

10.01.2026 16:38:16

2. Liegenschaftsbeschreibung

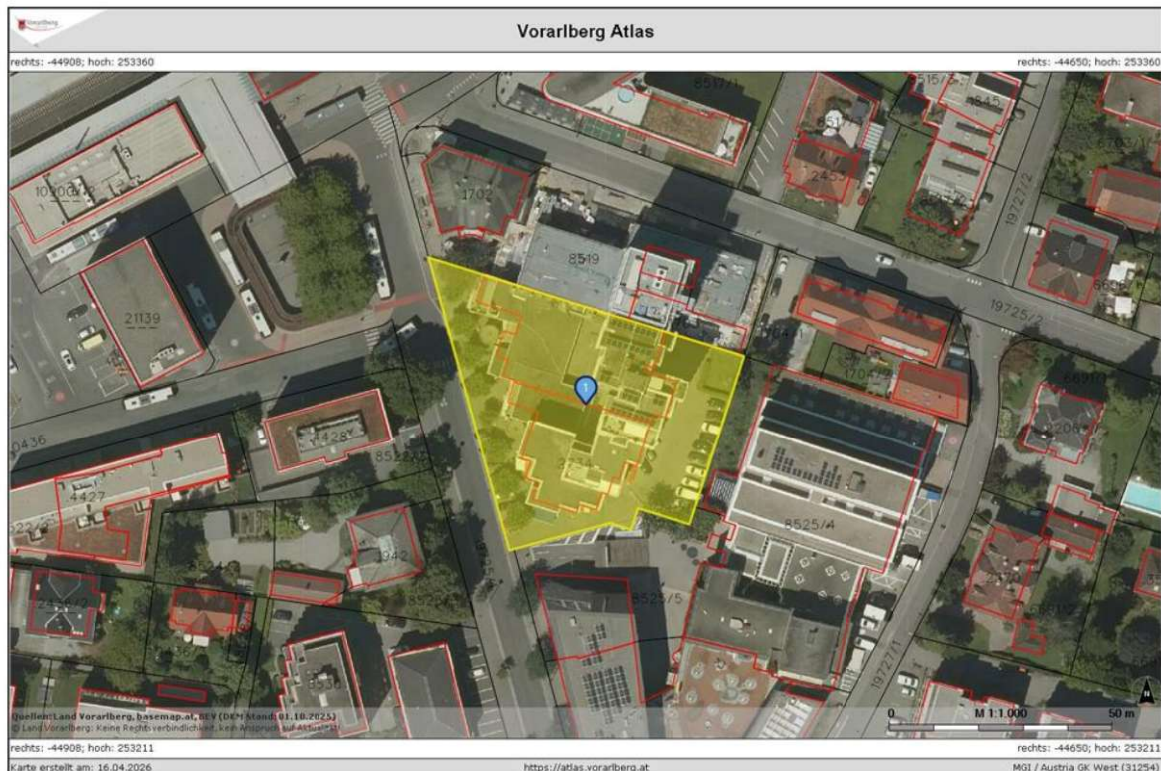
2.1. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft auf GST .2734 vorgetragen in EZ 10811 KG 92001 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus befindet sich in der Stadt Dornbirn mit der Adresse Bahnhofstraße 26 + 28, 6850 Dornbirn. Die Zufahrt erfolgt über die Bahnhofstraße.



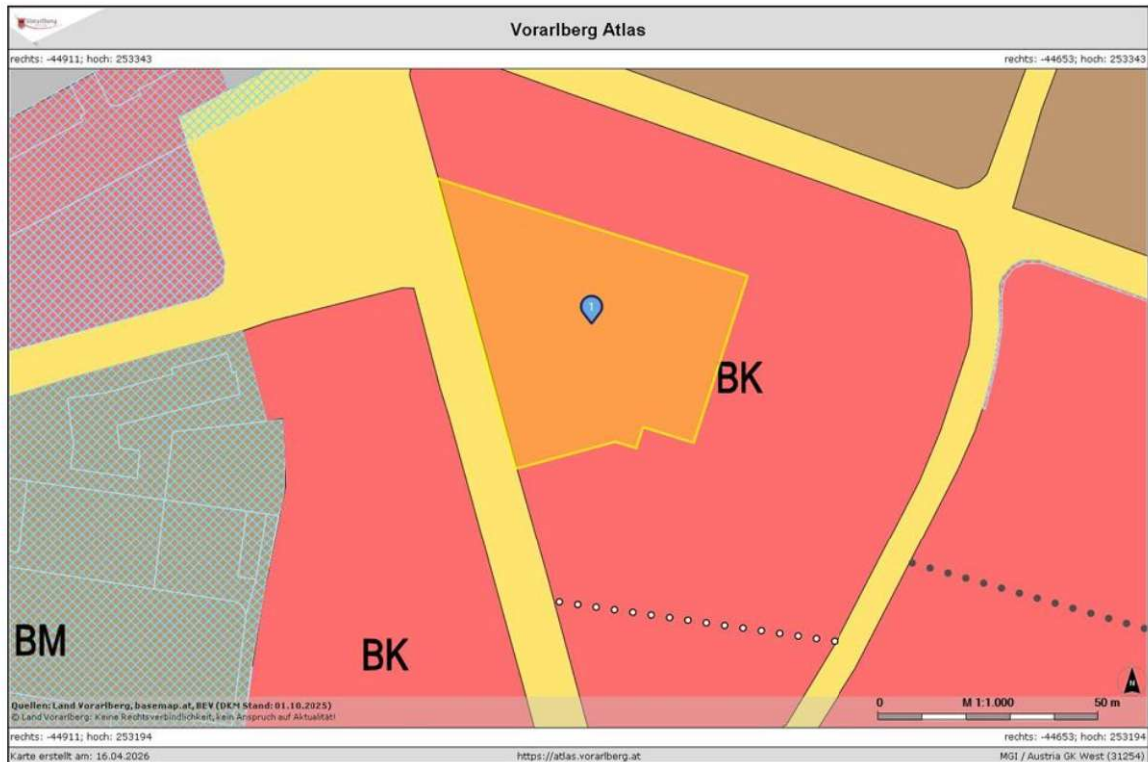
2.2. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft ist nahezu eben und hat eine in etwa rechteckige Form als Grundriss. Gemäß Grundbuchsauszug verfügt GST .2734 über eine Fläche von 2.760 m².



2.3. Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan vogis Maps des Landes Vorarlberg ist das GST .2734 in EZ 10811 KG 92001 als BK – Baufläche Kerngebiet gewidmet.



Flächenwidmung

FWP:

WIDMUNGEN:

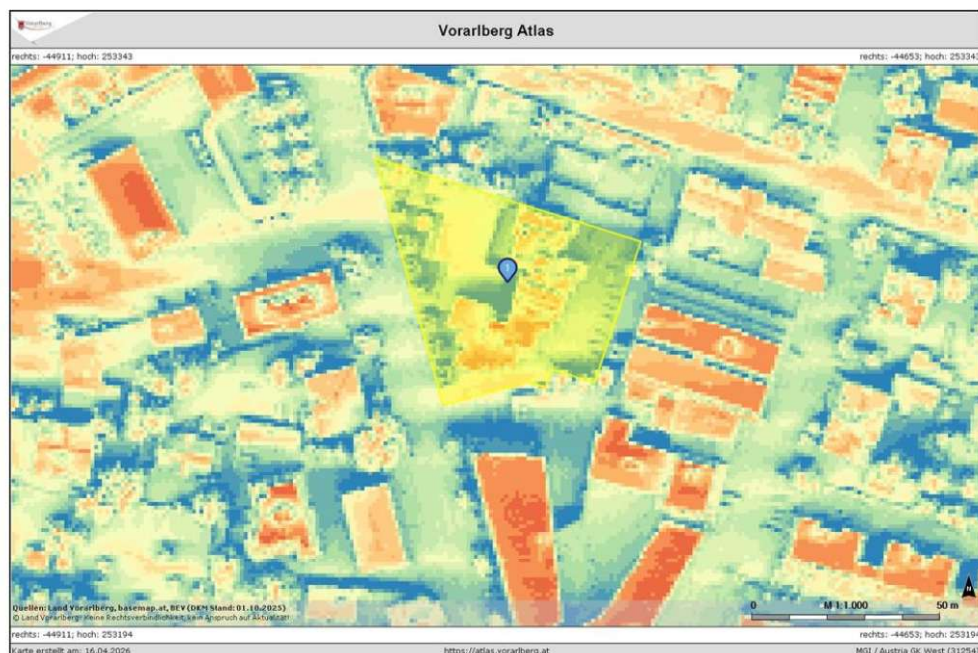
- BB - Baufläche Betriebsgebiet
 - BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I)
 - BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie II)
 - BK - Baufläche Kerngebiet
 - BM - Baufläche Mischgebiet
 - BW - Baufläche Wohngebiet
 - (BB) - Bauerwart. Betriebsgeb.
 - (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
 - (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie II)
 - (BK) - Bauerwart. Kerngeb.
 - (BM) - Bauerwart. Mischgeb.
 - (BW) - Bauerwart. Wohngeb.
 - FF - Freifl. Freizeitalgebiet
 - FL - Freifl. Landwirtschaft
 - FS - Freifl. Sondergebiet
 - V - Vorbehaltsfläche
 - Strasse, Schienenbahn
 - Straße (Planung)
- ##### ERSICHTLICHMACHUNG:
- W - Gewässer (Ersichtlichmachung)
 - F - Forstwirtschaftsfläche (Ersichtlichmachung)
 - Schienenbahn (Ersichtlichmachung)
 - Strasse (Ersichtlichmachung)
 - Strasse (Ersichtlichmachung) Planung

2.4. Bebauungsplan und REK

Die Bebauungsbestimmungen sind per Baugrundlagenbestimmung anzusehen – abzurufen unter: [Bebauungsplan](#)

Das REK ist über folgenden Link verfügbar: [REK Stadt Dornbirn](#)

2.5. Solarpotenzial und Besonnung



Jahressumme der Solarenergie:

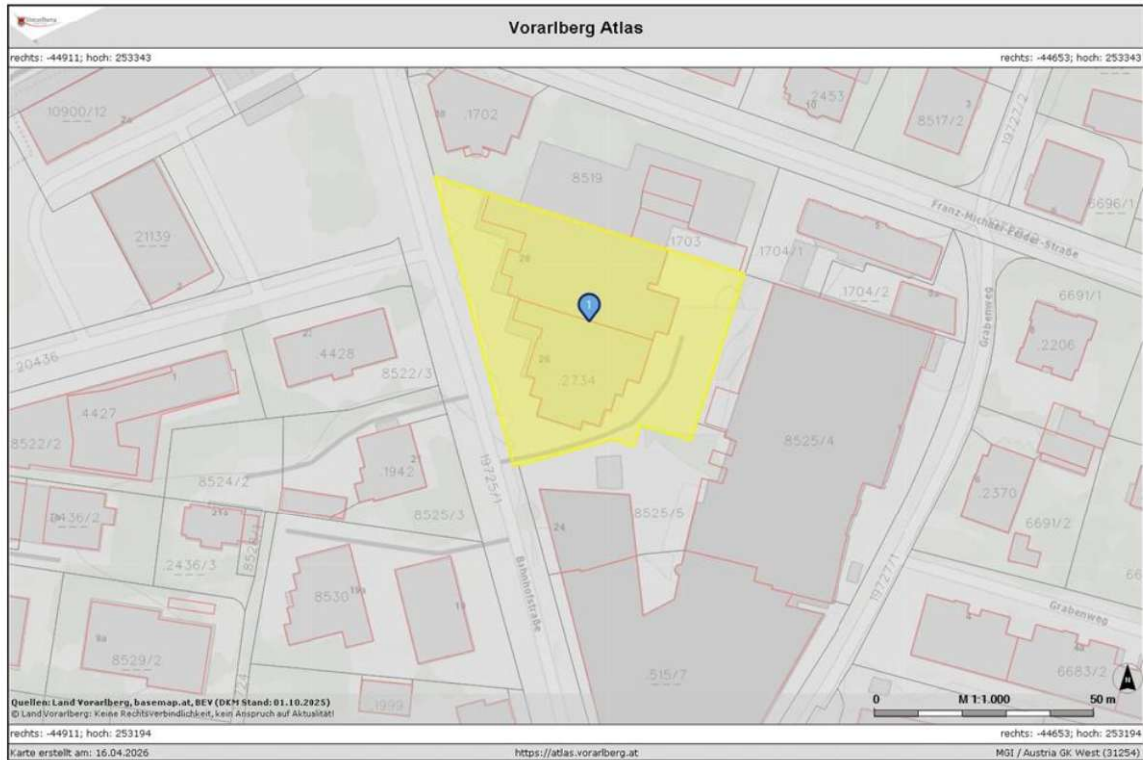
- 0-200 kWh/qm a
- 200-400 kWh/qm a
- 400-600 kWh/qm a
- 600-800 kWh/qm a
- 800-1000 kWh/qm a
- 1000-1200 kWh/qm a
- 1200-1400 kWh/qm a
- 1400-1600 kWh/qm a
- 1600-1800 kWh/qm a
- mehr als 1800 kWh/qm a

Potenitielle 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

2.6. Gefahrenzone

Die Liegenschaft mit .2734 vorgetragen in EZ 10811 KG 92001 liegt in keiner Gefahrenzone.



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 Vorbehaltsbereich:

- [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:

- [IRu] Rutschung intensiv
- [Sti] Steinschlag intensiv

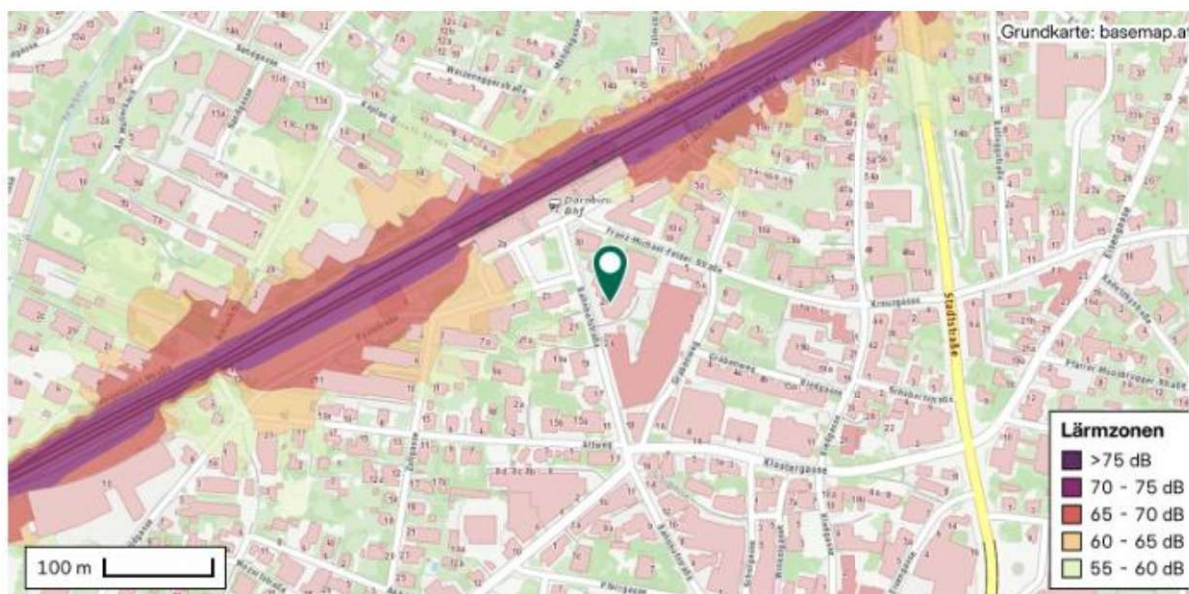
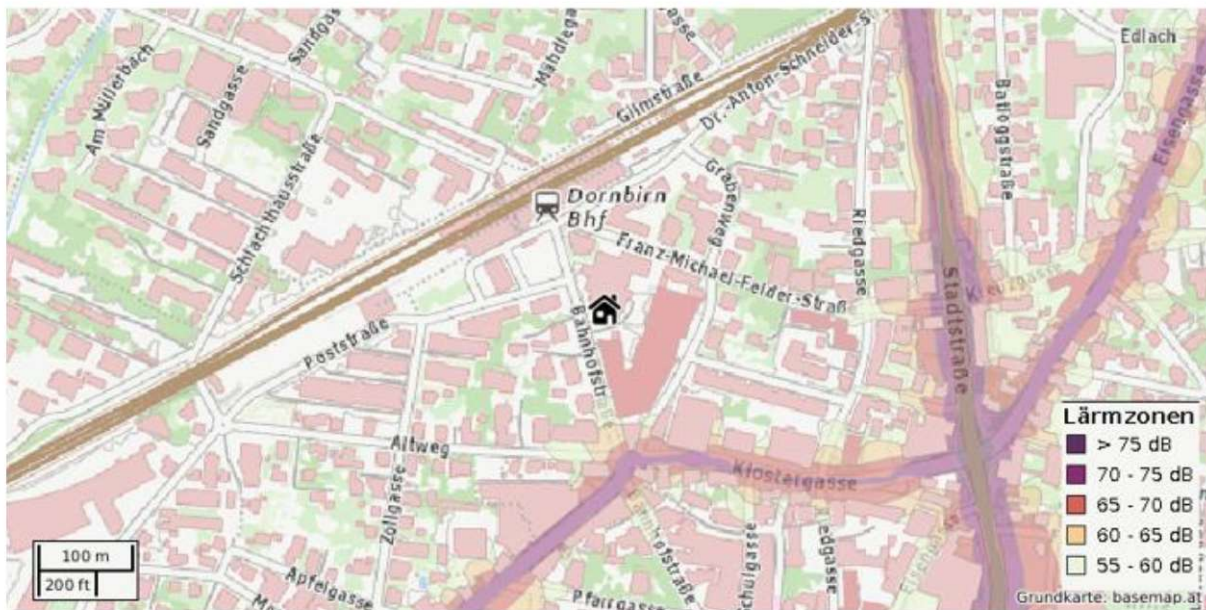
Gelbe Gefahrenzone:

- [WG] Wildbach-Gelb
- [LG] Lawine-Gelb

Rote Gefahrenzone:

- [WR] Wildbach-Rot
- [LR] Lawine-Rot

2.7. Lärminfo



2.8. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST .2734 vorgetragen in EZ 10811 KG 92001 eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

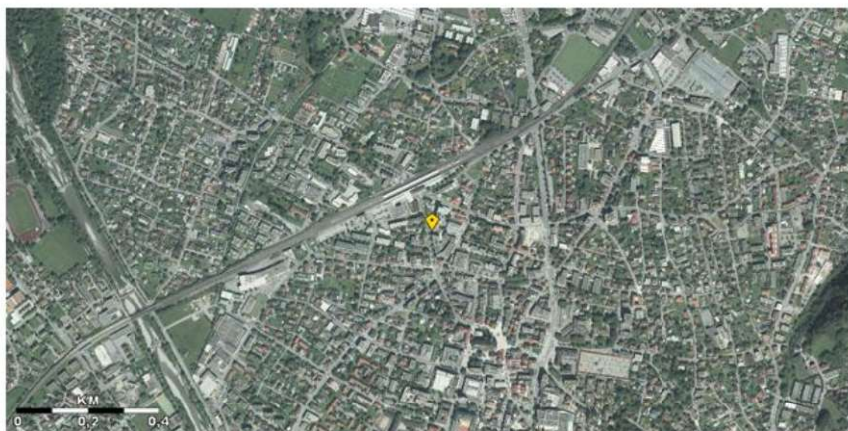
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Bahnhofstraße 26, 6850 Dornbirn
Seehöhe: 430 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,41670° N | 9,73947° 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.

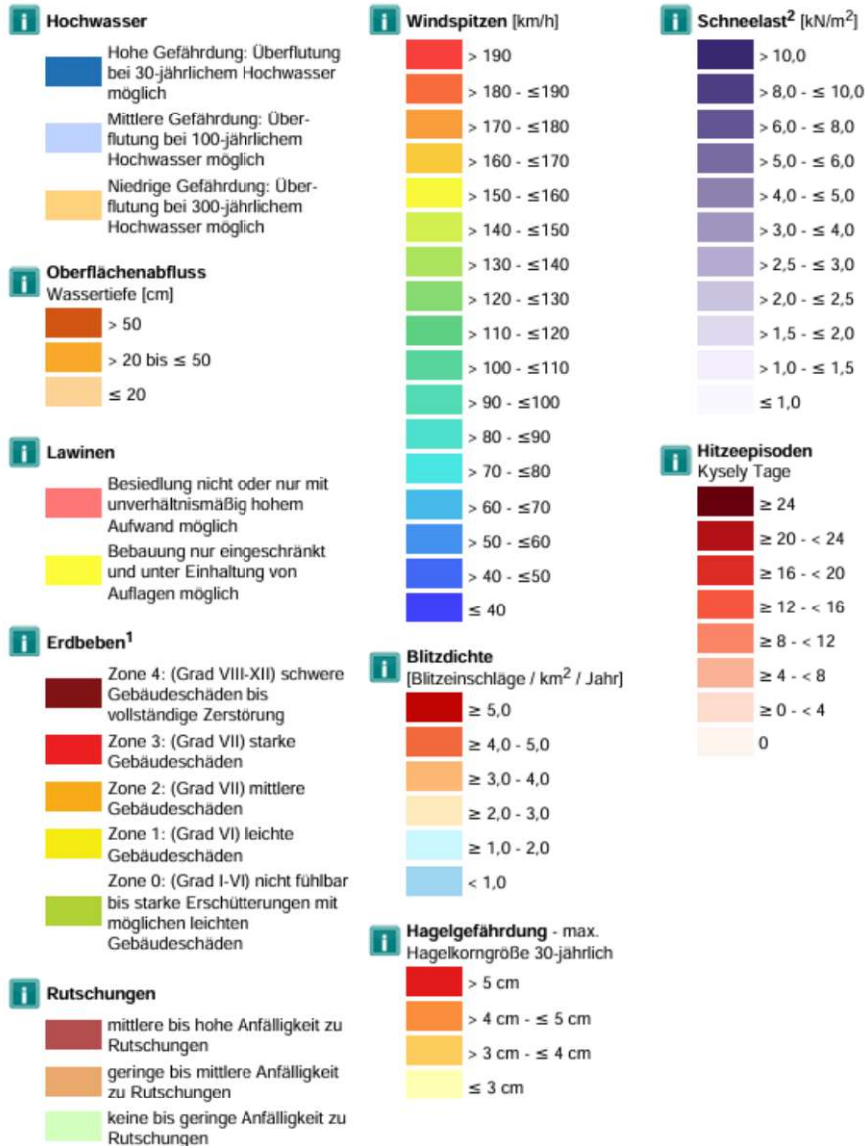


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 47,41670° N; 9,73947° O; Datum: 16.04.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



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:

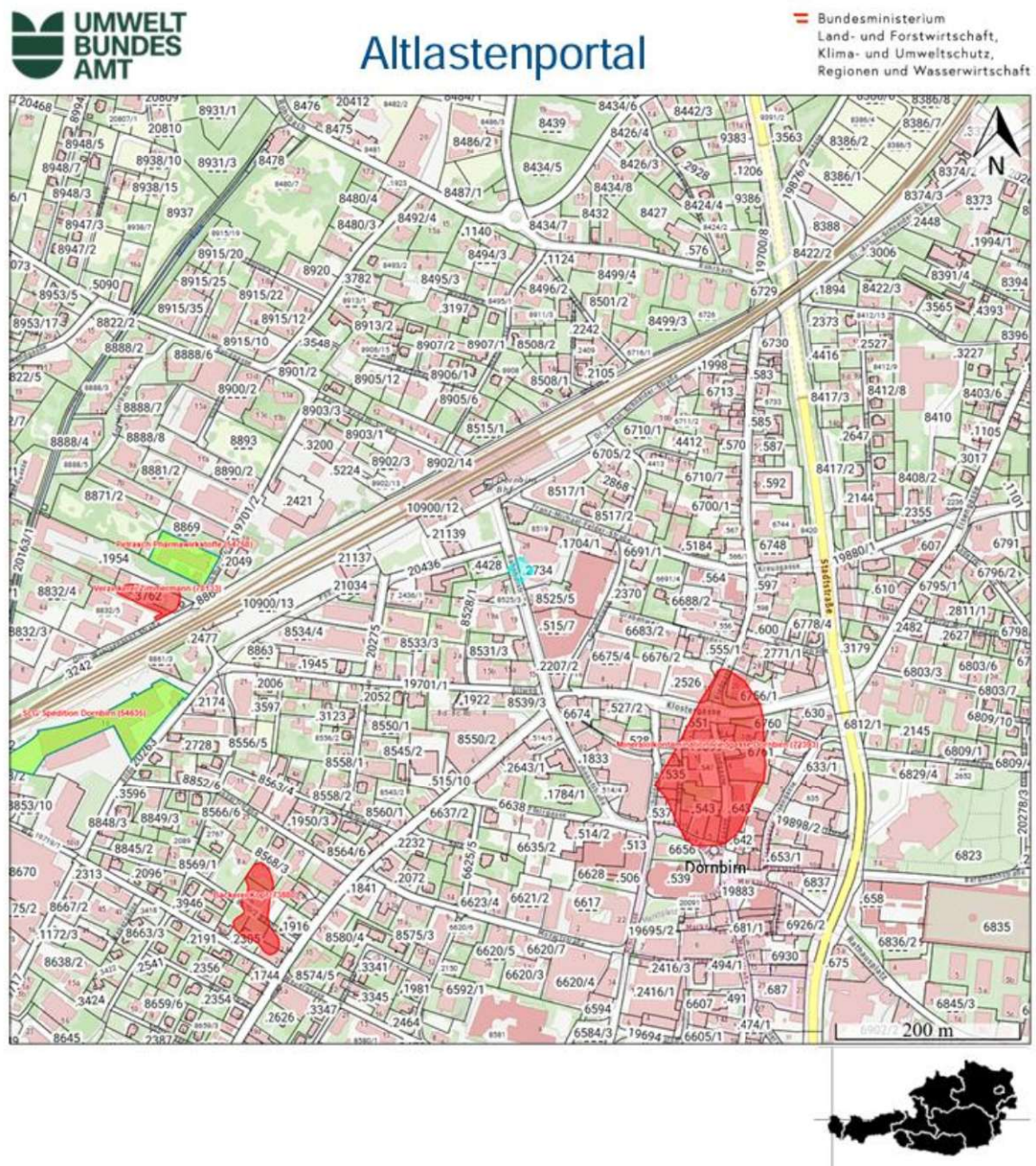
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

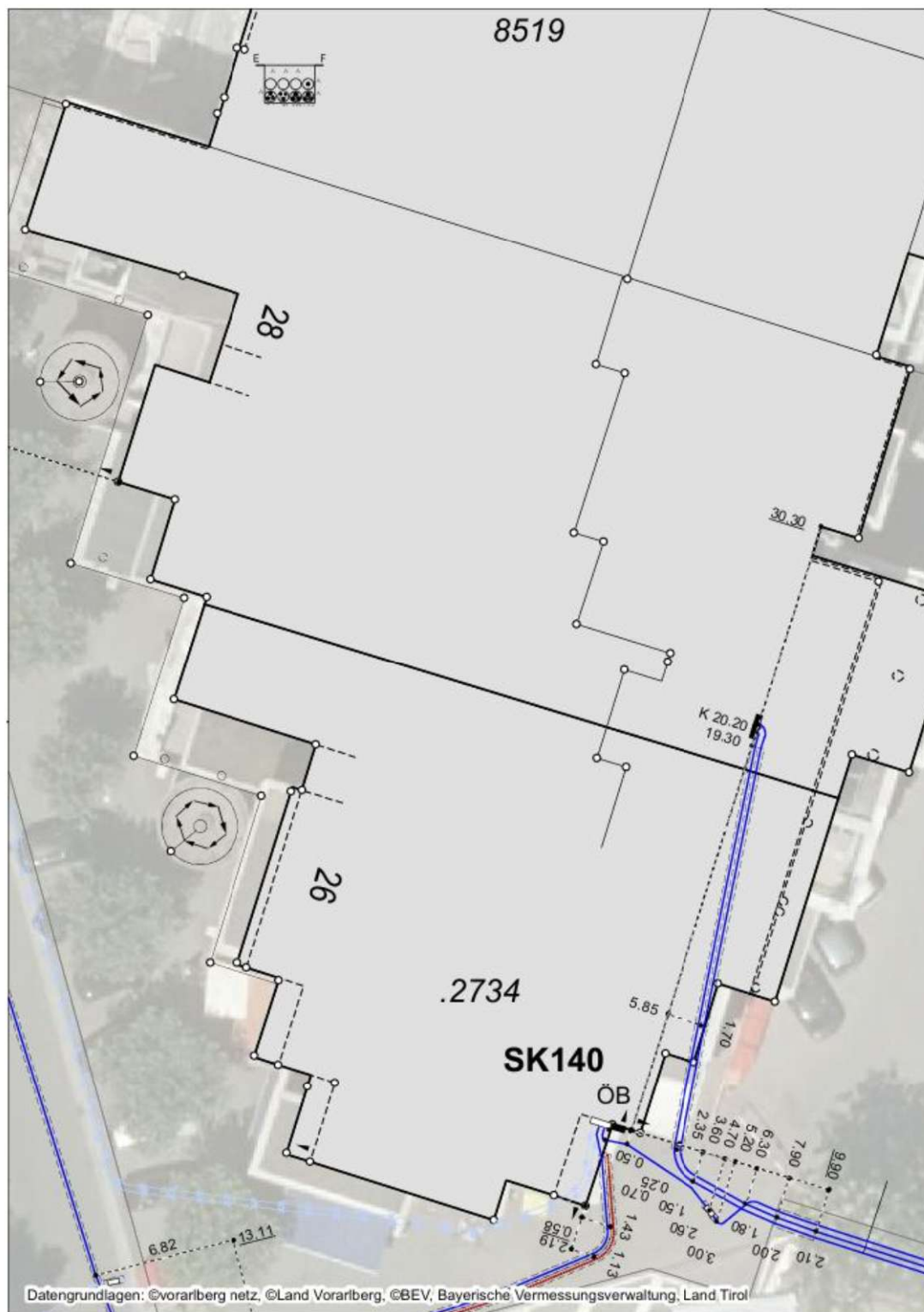
HORA-Pass 47,41670° N; 9,73947° O; Datum: 16.04.2026

Seite 2 / 2

2.9. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft GST .2734 vorgetragen in EZ 10811 KG 92001 ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen. Es befinden sich allerdings Altlasten in der näheren Umgebung.





Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20260416_082459136
 Bahnhofstraße 26

**vorarlberg
netz**

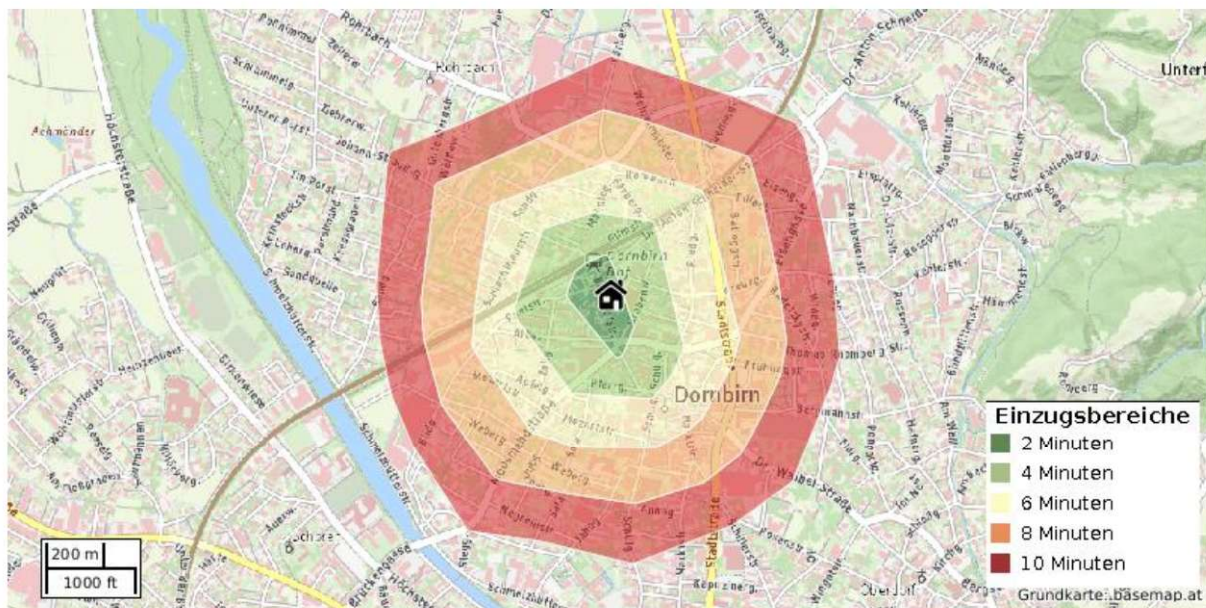


Seite (1/1) 16.04.2026 1:250

2.11. Verkehrsverhältnisse

Die gegenständliche Liegenschaft ist in der Stadt Dornbirn in unmittelbarer Bahnhofsnähe situiert. Das Objekt befindet sich nahe zu den infrastrukturellen Einrichtungen.

Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben.



3. Beschreibung des Objektes

3.1. Behördliche Verfahren

Im Bauakt der Stadt Dornbirn fand sich kein Baubescheid zur gegenständlichen Liegenschaft.

Der MSch-Beschluss 23/70 vom Bezirksgericht Dornbirn hat im Jahre 1970 auf Antrag der Invest-Bau Gesellschaft m.b.H. Bregenz die Festsetzung der Jahresmiete beschlossen. Die Antragstellerin war Eigentümerin der Einheiten, des auf dieser Grundparzelle errichteten Wohn- und Geschäftshauses.

Zu TzI. 1558/72 ist der Kaufvertrag und Vertrag zu Einräumung von Wohnungseigentum mit Gemeinschaftsordnung im Grundbuch eingetragen.

Die SV geht somit fiktiv in etwa von einer Bebauung der Liegenschaft mit einem Wohn- und Geschäftshaus Anfang der 1970er Jahre aus.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Dornbirn zu Zahl II-204/Bau/1976 vom 30.09.1976 wurde die Umwidmung der Top 13 und Top 14 im 1. Obergeschoss zu einem Café sowie einem Ausstellungsraum mit Auflagen bewilligt. Die Bewilligung umfasste auch die Adaptierung der WC-Anlagen, den Einbau einer Klimaanlage sowie erforderliche Innenumbauten. Einwendungen von Miteigentümern, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie fehlender Stellplätze, wurden im Verfahren erhoben, führten jedoch nicht zur Versagung der Baubewilligung.

Gegen diese Bewilligung haben verschiedene Eigentümer berufen.

Mit Bescheid zu Zahl III-204/Bau/76 vom 15. April 1977 hat der Bürgermeister der Stadt Dornbirn als Berufungsbehörde die Berufung gegen den Bescheid als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid des Amtes der Stadt Dornbirn zu Zahl 220-B/1969/013/02 vom 01.07.1991 wurde die Baubewilligung für die Sanierung der Außenfassade erteilt.

Mit Bauantrag vom 30.03.1994 wurde bei der Stadt Dornbirn die Umwidmung eines Verkaufslokals zu einem Vereinslokal (Nutzung für Tanz- und Folklorenzwecke) beantragt.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn vom 26.06.1998 zu Zahl II 1301-20053/1998 wurde die Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Gastgewerbebetriebes „Taverna Athena“ genehmigt, wobei die Nutzung als Imbissbetrieb bzw. Gastgewerbe festgelegt wurde.

Am 18.11.2008 fand eine mündliche Verhandlung der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn zu Zahl: -1301-2008/0094 im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb eines Gastlokals (Imbiss bzw. Café mit 46 Verabreichungsplätzen) statt.

3.2. Allgemeine Beschreibung

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um die Wohn- und Geschäftshausanlage „**Hochhaus am Bahnhofplatz**“ in Dornbirn.

Die Anlage besteht aus:

- einem Kellergeschoss
- einem Erdgeschoss
- elf Obergeschossen

sowie ergänzend:

- einer Tiefgarage
- mehreren Geschäftseinheiten im Erdgeschoss

Nutzungsstruktur:

- Erdgeschoss: vollständig gewerblich genutzt (Ladengeschäfte)
- Obergeschoss: teilweise gewerbliche Nutzung
- Untergeschoss: teilweise gewerblich genutzt

Bewertungsgegenständlich sind ausschließlich die im 1. Obergeschoss gelegenen Einheiten **Top 13 und 14**, welche im Jahr 1976 von einer ursprünglichen Nutzung als Geschäftsflächen in ein Café sowie einen Ausstellungsraum umgewidmet und die beiden Garagenplätze Top G 71 und Top G 74.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über zwei bestehende Treppenanlagen zur Bahnhofstraße.

Der bauliche Bestand weist folgende wesentliche Merkmale auf:

- **Tragkonstruktion:**

Betonwände, Stützen sowie Stahlbetondecken; im Zuge der Umnutzungen erfolgten keine Änderungen an der tragenden Konstruktion.

- **Raumhöhe:**

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,80 m.

- **Innenausbau / Bodenbeläge:**

Café- und Ausstellungsbereich (inkl. Bürokojen): Teppichbelag

Küche und Nebenräume: wasserundurchlässiger Steinbelag

- **Sanitäreinrichtungen:**

Im Zuge der Umwidmung 1976 wurden die bestehenden WC-Anlagen erweitert und an die Nutzung angepasst.

- **Technische Ausstattung:**

Einbau einer Klimaanlage im Zuge der Nutzungsänderung zu Café- und Ausstellungsräumen.

- **Außenfassade:**

Farbgestaltung gemäß genehmigter Sanierung in den Farbtönen „Etercolor 3, 5 und 8“.

3.3. Nutzung - Raumprogramm

Die im 1. Obergeschoss gelegenen Einheiten **Top 13 und Top 14** werden als eine wirtschaftliche Einheit als Shisha-Bar genutzt und weisen gemäß den vorliegenden Unterlagen folgende Nutzflächen auf:

- **Top 13:** Nutzfläche 84,88 m², zzgl. WC 4,80 m²
- **Top 14:** Nutzfläche 94,63 m², zzgl. WC 4,80 m²
- **Gesamtnutzfläche (Top 13 + 14): 189,11 m²**

Die Außenflächen vor den Lokalen waren beim Lokalausweis mit diversen Sitzmöbeln ausgestattet, welche nach Angaben des Vaters des Verpflichteten vom Lokal genutzt werden.

Ursprüngliche Nutzung (vor Umwidmung 1976)

Vor der Umwidmung zu Café- und Ausstellungsräumen stellten sich die Einheiten wie folgt dar:

- **Top 13:** bestehend aus einem Raum, Garderobe, WC sowie Vorraum zum WC, Gesamtfläche: 89,75 m²
- **Top 14:** bestehend aus einem Raum, Garderobe, WC sowie Vorraum zum WC, Gesamtfläche: 99,45 m²

Die Flächenrelationen belegen, dass keine substanzielle Nutzflächenausweitung, sondern eine Umstrukturierung innerhalb des Bestandes vorliegt, was im Kontext der baurechtlichen Beurteilung insbesondere im Hinblick auf Bestandsschutz und Nutzungsintensität relevant ist.

3.5. Hausverwaltung

Gemäß schriftlicher Übermittlung der angefragten Unterlagen und Informationen an die Hausverwaltung vplus ergibt sich folgendes. Die SV fügt die Angaben der Hausverwaltung ein, ohne diese einer weiteren Prüfung zu unterziehen:

Die Wohn- und Geschäftshausanlage befindet sich in einem laufend instandgehaltenen Zustand, wobei in den vergangenen Jahren regelmäßig Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Ein umfassendes Sanierungskonzept für die kommenden Jahre befindet sich derzeit in Ausarbeitung.

Rücklagen / wirtschaftliche Situation

Zum Stichtag **14.04.2026** bestehen folgende **Rücklagen**:

- Rücklage Wohn- und Geschäftsbereich: € 457.404,38
- Rücklage Garage: € 15.649,01

Gesamt somit rund **€ 473.000,00**.

Zusätzlich bestehen **Außenstände** in Höhe von: **€ 40.345,99**

Durchgeführte Maßnahmen (Auszug)

In den letzten Jahren wurden u. a. umgesetzt:

- Liftsanierung: ca. **€ 25.000**
- Sanierung eines Fallstranges: ca. **€ 75.000**

Weitere Arbeiten am bestehenden Fallstrang sind geplant, Kosten derzeit noch offen.

Absehbare / geplante Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind aktuell konkret absehbar bzw. in Vorbereitung:

- Dachsanierung: ca. **€ 400.000**
- Fassadenwartung: ca. **€ 100.000**
- Betonsanierung: Kosten noch nicht bekannt
- Prüfung weiterer Fallstränge (Sanierungsbedarf möglich)

Laut Eigentümerversammlung (2024):

- bereits beschlossene Sofortmaßnahmen: rund **€ 463.000 netto**
- Finanzierungsbedarf nach Rücklagen: rund **€ 323.000 brutto**

Zusätzlich wurde:

- eine **Sondervorschreibung** von **€ 325.000 (2025)** eingehoben
(Dachsanierung)

Langfristiger Sanierungsbedarf

Eine **umfassende Generalsanierung der Anlage** wird derzeit grob mit **ca. € 3,0 Mio.** beziffert!

Die Finanzierung zukünftiger Maßnahmen ist abhängig von:

- *tatsächlichem Umfang*
- *Beschlusslage der Eigentümergemeinschaft*

Sonstiges

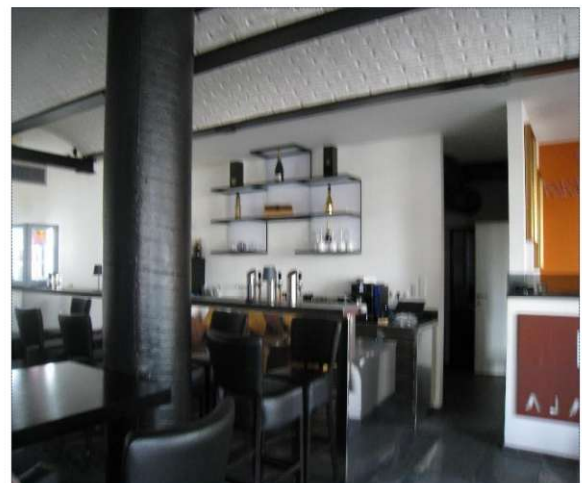
Besucherparkplätze sind einige vorhanden.

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen befinden sich im Beilagenverzeichnis des Gutachtens.

Die Sachverständige empfiehlt einem künftigen Erwerber, vor Abschluss eines Kaufvertrages mit der zuständigen Hausverwaltung (vplus) Kontakt aufzunehmen, um den aktuellen Stand der Rücklagen, die geplanten bzw. bereits beschlossenen Sanierungsmaßnahmen sowie die damit verbundenen Kosten- und Finanzierungsanteile zu erheben.

Diese Informationen sind für die wirtschaftliche Beurteilung des Objektes wesentlich und können im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden.

3.6. Fotodokumentation



























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 werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Die SV erstellt weiters eine ausführliche Markt- und Lageanalyse zur Ermittlung des Verkehrswertes.

3. Markt- und Lageanalyse

3.1. Allgemeines Marktumfeld Gewerbe/Gastronomie

Die Analyse des regionalen Immobilienmarktes in Vorarlberg, mit besonderem Fokus auf das Wirtschafts- und Handelszentrum Dornbirn, zeigt seit dem Jahr 2022 eine deutliche Zäsur. Während sich die Transaktionspreise in den Jahren 2020 bis 2022 auf einem historischen Höchststand befanden, ist seither eine signifikante Marktberuhigung festzustellen.

Nach einer ausgeprägten Hochpreisphase setzte ab Ende 2022 zunächst eine Phase der Marktstagnation ein, die im gewerblichen Bereich mittlerweile in eine reale Preiskorrektur nach unten übergegangen ist. Die Transaktionszahlen sind rückläufig, die Vermarktungszeiten haben sich verlängert, und die Zahlungsbereitschaft der Marktteilnehmer ist spürbar gesunken.

Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass Verkaufspreise aus den Jahren 2020 bis 2022 – insbesondere jene, die während der Hochpreisphase erzielt wurden – für damals erworbene Objekte unter den aktuellen Marktbedingungen oftmals nicht mehr realisierbar sind. Die Marktpreise haben sich in mehreren Segmenten auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert, sodass frühere Kaufpreise heute nicht mehr als Indikator für den derzeit erzielbaren Verkehrswert herangezogen werden können.

Im gewerblichen Bereich – insbesondere im Segment der Gastronomie – ist seit einiger Zeit ein deutlicher Rückgang der Nachfrage sowohl nach Kaufobjekten als auch nach Mietflächen festzustellen. Der Markt zeigt sich in diesem Teilsegment spürbar abgeschwächt, mit reduzierter Marktliquidität und verlängerten Vermarktungszeiten.

Eine wesentliche Rolle spielt dabei das veränderte Konsumverhalten. Haushalte reagieren auf die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit, steigende Lebenshaltungskosten und höhere Zinsen mit einer deutlichen Reduktion freiwilliger Ausgaben. Dies betrifft insbesondere den Freizeit- und Gastronomiebereich, was zu Umsatzrückgängen in vielen gastronomischen Betrieben führt. Die geringere Ertragskraft wirkt sich unmittelbar auf die Bereitschaft aus, in neue Standorte oder Bestandsobjekte zu investieren.

Weitere Ursachen für die abgeschwächte Marktdynamik sind:

- Gestiegene Betriebs- und Energiekosten, die die wirtschaftliche Führung gastronomischer Betriebe belasten.
- Erschwerte Finanzierungsbedingungen (höhere Zinsen, strengere Kreditvergaben).
- Erhöhte Investitions- und Adaptierungskosten aufgrund technischer, hygienischer und behördlicher Anforderungen.
- Standortbezogene Risiken, insbesondere an Lagen mit geringerer Aufenthaltsqualität.

In Summe führt dies zu einem deutlich reduzierten Marktgeschehen im gastronomischen Segment, sowohl seitens potenzieller Eigennutzer als auch Investoren.

3.2. Lokale Situation: Bahnhofsumfeld Dornbirn

Dornbirn gilt grundsätzlich als sehr guter Wirtschafts- und Immobilienstandort. Das unmittelbare Bahnhofsumfeld nimmt jedoch eine standortspezifische Sonderstellung ein. Trotz hoher Personenfrequenz wird dieser Bereich von Marktteilnehmern derzeit nicht als bevorzugte Gastronomie- oder Gewerbelage eingestuft.

Die vorhandenen Betriebe sind überwiegend frequenzorientierte, niedrigpreisige Betriebsformen, die keine nachhaltige Nachfrage im klassischen Gastronomiesegment erzeugen. Gleichzeitig weist das Bahnhofsumfeld – insbesondere in den Abend- und Nachtstunden – eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf. Dies wird in der Marktbeobachtung regelmäßig als standortbezogenes Risiko genannt.

Vor diesem Hintergrund zeigen Investoren im aktuellen Marktumfeld eine deutliche Zurückhaltung, insbesondere bei Objekten in Mischgebieten oder solchen mit erhöhtem Sanierungsbedarf.

Das Risiko längerer Leerstandsphasen wird heute deutlich höher eingepreist als in den Boomjahren bis 2022.

3.3. Objektzustand und Sanierungsbedarf

Das gegenständliche Objekt weist nach Angaben der Hausverwaltung die nächsten Jahre einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die erforderlichen Maßnahmen betreffen sowohl bauliche Elemente als auch die technische Gebäudeausstattung und gehen über das übliche Maß laufender Instandhaltung deutlich hinaus.

Die hierfür anfallenden Kosten sind nur in geringem Maße durch Rücklagen gedeckt und sind daher vollständig vom Eigentümer bzw. Erwerber zu tragen. Dies verstärkt die bereits bestehende Marktrisiko-Einschätzung und wirkt sich entsprechend wertmindernd aus.

3.4. Auswirkungen auf den Verkehrswert

Die Kombination aus:

- allgemein rückläufiger Nachfrage im Gastronomiesegment,
- verändertem Konsumverhalten und Umsatzrückgängen,
- lagebedingten Einschränkungen im Bahnhofsumfeld,
- investorentseitiger Zurückhaltung,
- erhöhtem Leerstandsrisiko sowie
- erheblichem ungedecktem Sanierungsbedarf

führt zu einer wertmindernden Gesamtsituation. Die Marktgängigkeit des Objektes ist im aktuellen Umfeld eingeschränkt, und es ist von verlängerten Vermarktungszeiten sowie reduzierten erzielbaren Preisen auszugehen.

Entsprechend dieser Analyse setzt die SV einerseits die fiktiven Mieten für die Ermittlung und Berechnung des Ertragswertes an und ist dies andererseits auch bei der Sachwertberechnung einzupreisen.

4. Verkehrswertermittlung im Ertragsverfahren

4.1. Bodenwert

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 10811 KG 92001 mit GST .2734 eine Grundstücksfläche von 2.760,00 m² auf. Die Liegenschaft weist eine Mischnutzung auf und es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung im EG und 1. OG. Die Liegenschaft weist eine hohe Bebauungsdichte auf.

Im Immobilienpreisspiegel 2026 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m²) im Bezirk Dornbirn in mäßiger Wohnlage bei rund € 557,32 / m², in normaler Wohnlage bei rund € 732,61 / m², in guter Wohnlage bei rund € 894,56 / m², in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.184,81 / m².

Der Immobilienpreisspiegel der WKO ist nur bedingt heranzuziehen, da alle Gemeinden im Bezirk Dornbirn angeführt sind und es zwischen den Gemeinden teilweise erhebliche Unterschiede geben kann.

Lt. Immowert123 liegen die Preise in Dornbirn für Baugrundstücke zwischen € 800,00 / m² und € 1.500,00 / m².

Gemäß S-Real-Preisspiegel 2026, Vorarlberg, liegen die Preise für Grundstücke in Dornbirn zwischen € 700,00 und € 1.000,00/ m².

Der Hypopreisspiegel 2026, Vorarlberg, setzt für Baugrundstücke in Dornbirn in durchschnittlicher Lage € 550,00-800,00/ m² in guter Lage € 800,00-950,00 /m² und in sehr guter Lage € 950,00-1.250,00/ m² an.

Unter Abwägung der genannten wertbeeinflussenden Faktoren wird ein durchschnittlicher Bodenwert von rechnerisch € 1.500,00 / m² als Berechnungsbasis angesetzt.

Ermittlung Bodenwert				
Grundstück	2 760,00 m ²	à	€ 1.500,00 / m ²	€ 4.140.000,00
BW für GR 13 anteilig	103 6680			€ 63.835,32
BW für GR 14 anteilig	115 6680			€ 71.272,45
BW für G 71 anteilig	10 6680			€ 6.197,60
BW für G 74 anteilig	10 6680			€ 6.197,60

Der anteilige Bodenwert für GR 13 beträgt somit rechnerisch gerundet € 63.840,00.

Der anteilige Bodenwert für GR 14 beträgt somit rechnerisch gerundet € 71.270,00.

Für die Garagen G 71 beträgt der Bodenwert anteilig rechnerisch gerundet € 6.200,00.

Für die Garagen G 74 beträgt der Bodenwert anteilig rechnerisch gerundet € 6.200,00.

4.2. Fiktive Mieten

Bei der Ermittlung des Ertragswertes sind ausschließlich nachhaltig und marktüblich erzielbare Nettomieten anzusetzen. Maßgeblich sind in der Regel nicht ausschließlich eine aktuelle Vertragsmiete, sondern die langfristig am örtlichen Markt erzielbare Miete unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Bestimmungen des MRG.

Im gegenständlichen Fall befinden sich die bewertungsgegenständlichen Einheiten im Eigentum, waren jedoch vor Ankauf durch den derzeitigen Eigentümer von diesem angemietet.

Für leerstehende oder eigengenutzte Einheiten sind marktübliche fiktive Nettomieten anzusetzen.

Die Ableitung der marktüblichen Mieten erfolgt unter Heranziehung der Marktkennntnis der Sachverständigen, abgefragten Mieten bei Maklerkollegen und Bauträgern, Heranziehen diversen Immobilienpreisspiegel und wird durch Angebote in den sozialen Medien abgerundet.

Laut Immobilienpreisspiegel 2026 der WKO liegen die Richtwerte für Geschäftslokale von 60-150m² im Bezirk Dornbirn bei 1a-Lage bei € 19,09 /m², in 1b-Lage bei € 11,33/m² und in Nebenlagen bei € 7,42/m².

Laut Immobilienpreisspiegel 2026 der WKO liegen die Richtwerte für Geschäftslokale ab 150m² im Bezirk Dornbirn bei 1a-Lage bei € 15,42 /m², in 1b-Lage bei € 9,30/m² und in Nebenlagen bei € 6,12/m².

Derzeit werden die beiden Einheiten Top GR 13 und Top GR 14 als eine betriebliche Einheit genutzt und sind auch baulich zu einer Einheit zusammengelegt. Rechtlich handelt es sich um zwei WE-Objekte.

Die tatsächliche Ansatzmiete wird unter Berücksichtigung von Lage, Größe, Ausstattung, Zustand sowie der aktuellen Marktsituation innerhalb dieser Bandbreiten festgelegt.

4.3. Geschäftsraum GR 13 + 14 – mögliche Nettomiete

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass die Einheiten Top 13 und Top 14 im Zuge der Umwidmung im Jahr 1976 für ein Café- und Ausstellungsbereich gemeinsam bewilligt wurden.

Die Art der Nutzung sowie die vorgenommenen Adaptierungen (insbesondere Erweiterung der Sanitäranlagen und Einbau einer Klimaanlage) sprechen für eine funktionale und betriebliche Einheit.

Auch die nachfolgenden gewerberechtlichen Verfahren (Gastronomiebetrieb) lassen darauf schließen, dass die Flächen in ihrer Gesamtheit genutzt werden. Es ist daher im Rahmen der Bewertung davon auszugehen, dass die Einheiten eine wirtschaftliche Einheit bilden, auch wenn eine bauliche Zusammenlegung im engeren Sinn aus den Unterlagen nicht eindeutig hervorgeht.

Die beiden Geschäftsräume weisen eine Gesamtfläche von 189,11 m² zuzüglich zwei Garagenabstellplätzen auf.

Nach den Angaben im Grundbuch handelt es sich rechtlich um zwei selbstständige Wohnungseigentumseinheiten. Die Sachverständige nimmt daher eine rechnerische Aufschlüsselung der Gesamtfläche entsprechend der grundbücherlichen Einheiten vor.

Aufgrund der derzeitigen baulichen Ausführung werden die beiden Einheiten gemeinsam genutzt. Mit entsprechenden baulichen Rückbaumaßnahmen wäre jedoch eine Wiederherstellung zweier separater, eigenständig nutzbarer Einheiten grundsätzlich möglich.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Markt- und Lageanalyse, der objektspezifischen Rahmenbedingungen sowie den langjährigen Erfahrungswerten der Sachverständigen im Bereich Vermietung wird ein nachhaltig erzielbarer, marktüblicher Nettomietzins von € 12,00/m² als vertretbar und marktgerecht rechnerisch angesetzt. Dieser Ansatz

berücksichtigt sowohl die aktuelle Marktsituation als auch die spezifischen Eigenschaften des gegenständlichen Objektes.

Für die Garagenplätze werden € 100,00 Miete pro Monat und Platz rechnerisch angesetzt

Kapitalisierungszinssatz:

Für das Jahr 2026 ist noch keine neue, umfassende Richtlinienänderung für Kapitalisierungszinssätze durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs erschienen.

Die bewährten Empfehlungen aus den vorangegangenen Veröffentlichungen wurden beibehalten, da die marktrelevanten Veränderungen weiterhin innerhalb der angegebenen Toleranzen liegen.

Geltungsbereich: Die Richtwerte dienen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 als Liegenschaftszinssätze für den Verkehrswert / Marktwert.

Der Kapitalisierungszinsfuß wird von der unterfertigten SV mit 7,5 % angesetzt. Dieser Wert entspricht der Marktlage für derartige Objekte, denn das Kriterium für die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Im Allgemeinen bewegen sich die Zinssätze für gewerblich genutzte Liegenschaften zwischen 4,0 % und 9,5 %. Die SV setzt den Zinssatz mit großer gutachterlicher Vorsicht an. Der von der unterfertigten SV gewählte Zinssatz entspricht auch der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

66 SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/2025

Somit ergibt sich rechnerisch Folgendes:

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren für Top GR 13			
Bodenwertanteil für Miteigentumsanteile			
lt. Grundbuch		€	63.840,00
Ableitung Jahresreinertrag			
Miete pro Monat		€	1.076,16
Jahresrohertrag	€ 1.076,16 x 12 Mon.	€	12.913,92
abzgl. Mietausfall, Bewirtsch., Instandhaltung	ca. 20 %	€	2.582,78
Jahresreinertrag		€	10.331,14
abzgl. Verzinsung des anteilg. BW	7,5 %	€	4.788,00
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	5.543,14
x Vervielfältiger laut Tabelle	10,19 (RND 20 J, Zins 7,5 %)	€	56.484,59
zzgl. Bodenwert		€	63.840,00
Ertragswert		€	120.324,59
Ertragswert rechnerisch gerundet		€	120.320,00

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren für Top GR 14				
Bodenwertanteil für Miteigentumsanteile lt. Grundbuch			€	71.270,00
Ableitung Jahresreinertrag				
Miete pro Monat			€	1.193,16
Jahresrohertrag	€ 1.193,16	x 12 Mon.	€	14.317,92
abzgl. Mietausfall, Bewirtsch., Instandhaltung	ca.	20 %	€	2.863,58
Jahresreinertrag				€ 11.454,34
abzgl. Verzinsung des Bodenwertes	7,5 %	des BW	€	5.345,25
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	6.109,09
x Vervielfältiger laut Tabelle	10,19	(RND 20 J, Zins 7,5 %)	€	62.251,62
zzgl. Bodenwert			€	71.270,00
Ertragswert				€ 133.521,62
Ertragswert rechn. gerundet				€ 133.520,00

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren für G 71 und G 74				
Bodenwertanteil für Miteigentumsanteile lt. Grundbuch			€	6.200,00
Ableitung Jahresreinertrag				
Miete pro Monat			€	100,00
Jahresrohertrag	€ 100,00	x 12 Mon.	€	1.200,00
abzgl. Mietausfall, Bewirtsch., Instandhaltung	ca.	10 %	€	120,00
Jahresreinertrag				€ 1.080,00
abzgl. Verzinsung des Bodenwertes	7,5 %	des BW	€	465,00
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	615,00
x Vervielfältiger laut Tabelle	10,19	(RND 20 J, Zins 7,5 %)	€	6.266,85
zzgl. Bodenwert			€	6.200,00
Ertragswert				€ 12.466,85
Ertragswert rechn. gerundet je				€ 12.470,00

Die Ermittlung des Zwischenwertes im Ertragswertverfahren für EZ 10811 KG 92001 Dornbirn, 103/6680-Anteile mit denen WE an GR 13 untrennbar verbunden ist und 115/6680-Anteile mit denen WE an GR 14 untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungszeitpunkt rechnerisch für GR 13 € 120.320,00 und für GR 14 € 133.520,00, für die jeweils 10/6680-Anteile mit denen WE an G 71 und an G 74 untrennbar verbunden sind, ergeben sich für die Einheit G 71 € 12.470,00 und für G 74 € 12.470,00.

5. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

5.1. Bodenwert

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 10811 KG 92001 mit GST .2734 eine Grundstücksfläche von 2.760,00 m² auf. Die Liegenschaft weist eine Mischnutzung auf und es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung im EG und 1. OG. Die Liegenschaft weist eine hohe Bebauungsdichte auf.

Im Immobilienpreisspiegel 2026 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m²) im Bezirk Dornbirn in mäßiger Wohnlage bei rund € 557,32 / m², in normaler Wohnlage bei rund € 732,61 / m², in guter Wohnlage bei rund € 894,56 / m², in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.184,81 / m².

Der Immobilienpreisspiegel der WKO ist nur bedingt heranzuziehen, da alle Gemeinden im Bezirk Dornbirn angeführt sind und es zwischen den Gemeinden teilweise erhebliche Unterschiede geben kann.

Lt. Immowert123 liegen die Preise in Dornbirn für Baugrundstücke zwischen € 800,00 / m² und € 1.500,00 / m².

Gemäß S-Real-Preisspiegel 2026, Vorarlberg, liegen die Preise für Grundstücke in Dornbirn zwischen € 700,00 und € 1.000,00/ m².

Der Hypopreisspiegel 2026, Vorarlberg, setzt für Baugrundstücke in Dornbirn in durchschnittlicher Lage € 550,00-800,00/ m² in guter Lage € 800,00-950,00 /m² und in sehr guter Lage € 950,00-1.250,00/ m² an.

Unter Abwägung der genannten wertbeeinflussenden Faktoren wird ein durchschnittlicher Bodenwert von rechnerisch € 1.500,00 / m² als Berechnungsbasis angesetzt.

Ermittlung Bodenwert				
Grundstück	2 760,00	m ²	à	€ 1.500,00 / m ² € 4.140.000,00
BW für GR 13 anteilig	103	6680		€ 63.835,32
BW für GR 14 anteilig	115	6680		€ 71.272,45

Der anteilige Bodenwert für GR 13 beträgt somit rechnerisch gerundet € 63.840,00.

Der anteilige Bodenwert für GR 14 beträgt somit rechnerisch gerundet € 71.270,00.

Für die beiden Garagen G 71 und G 74 wird im Anschluss eine Zeitwertpauschale als Verkehrswert angeführt. Daher wird kein anteiliger Bodenwert rechnerisch für die Garagen ermittelt.

5.2. 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 Abstellplätze wird im Anschluss eine Pauschale rechnerisch angesetzt.

Gemäß der SV-Zeitung 3/2025, Empfehlung für Herstellungskosten, Popp, liegen die Herstellungskosten (inkl. USt.) pro m² für das Bundesland Vorarlberg für das Jahr 2026, 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.

Bei der Ermittlung der Neuherstellungskosten ist gemäß Bewertungsgrundsätzen stets jene Bauqualität, Ausstattung und der technische Standard zugrunde zu legen, der zum Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung des Gebäudes maßgeblich war. Für das gegenständliche Objekt bedeutet dies, dass die Bau- und Ausstattungsqualität vermutlich der Jahre 1970/72 zu unterstellen ist und nicht die heutigen, deutlich höheren Herstellkosten eines Neubaus nach aktuellem Stand der Technik.

Die derzeit durchschnittlich ausgewiesenen Herstellungskosten von rund € 3.800,00/m² für eine normale, durchschnittliche Ausstattungsqualität entsprechen dem heutigen Neubau- und Ausstattungsniveau und wären daher für die Bewertung eines Gebäudes aus den 1970er-Jahren methodisch nicht zutreffend.

Die Sachverständige zieht daher einen etwas niedrigeren und angepassten Neubauwert heran.

Neubauwert

Ermittlung des Neubauwert					
GR 13	ca.	89,68 m ²	à € 3 500,00 / m ²	€	313.880,00
GR 14	ca.	99,43 m ²	à € 3 500,00 / m ²	€	348.005,00

Alterswertminderung

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das Wohnhaus weist zum Bewertungsstichtag ein Baualter von rund 54 Jahren auf. Unter Annahme, dass die Liegenschaft regelmäßig gewartet und instandgesetzt wird und die notwendigen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren aus. Gewerbliche Liegenschaften unterliegen einer höheren Abnutzung und gerade im Tourismus- und Gastronomiebereich sind regelmäßige Renovierungen und Sanierungen nachgefragt.

Somit ergibt sich gemäß der linearen Alterswertminderungstabelle, rückgestautem Reparaturbedarf und verlorenem Bauaufwand ein rechnerischer Abschlag von rund 80%

Herstellungswert/Neubauwert für GR 13	€	313.880,00
abzgl. Altersabschlag 80 %	€	251.104,00
Gebäudezeitwert	€	62.776,00
zzgl. Bodenwert	€	63.840,00
Sachwert	€	126.616,00
Sachwert rechnerisch gerundet	€	126.620,00

Herstellungswert/Neubauwert für GR 14	€	348.005,00
abzgl. Altersabschlag 80 %	€	278.404,00
Gebäudezeitwert	€	69.601,00
zzgl. Bodenwert	€	71.270,00
Sachwert	€	140.871,00
Sachwert rechnerisch gerundet	€	140.870,00

Die Ermittlung des Zwischenwertes im Sachwertverfahren für EZ 10811 KG 92001 Dornbirn, 103/6680-Anteile mit denen WE an GR 13 untrennbar verbunden ist und 115/6680-Anteile mit denen GR 14 untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungszeitpunkt rechnerisch für GR 13 € 126.620,00 und für GR 14 € 140.870,00.

Für die beiden TG Plätze G 71 (10/6680-Anteile) und G 74 (10/6680-Anteile) setzt die SV einen rechnerischen Verkehrswert von je € 25.000,00 pro Garagenplatz an.

Die rechnerisch ermittelten Ertrags- und Sachwerte für die beiden Lokale liegen nah beisammen. Die SV zieht den rechnerisch ermittelten Sachwert heran, da die Liegenschaften derzeit eigengenutzt werden.

6. Zubehör

Gemäß § 294 ABGB sind als Zubehör jene beweglichen Sachen anzusehen, die vom Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt wurden und dieser wirtschaftlich dienen. Die in den beiden als Einheit betriebenen Geschäftslokalen vorhandenen Kucheneinrichtungs- und Gastronomiegegenstände (insbesondere Pizzaöfen, Kühleinrichtungen, Arbeits- und Spülmodule, Regalsysteme sowie die Kaffeemaschine und Zapfanlage) stehen in einem dauerhaften funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Shisha-Bar und sind daher als Zubehör der Hauptsache zu qualifizieren, sofern Eigentümeridentität besteht.

Der Vater des Verpflichteten gab im Zuge des Lokalausweises an, dass das gesamte Kücheninventar von der Familie selbst angeschafft worden sei und auch die Schankanlage nicht von einer Brauerei zur Verfügung gestellt wurde.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass diese Angaben nicht überprüft werden konnten, da trotz entsprechender Nachfrage und Aufforderung keine Unterlagen (Rechnungen, Anschaffungszeitpunkte, Anlagenspiegel oder sonstige Nachweise) zur Küche und deren Ausstattung vorgelegt wurden.

Für die Bewertung des Kücheninventars wurde ergänzend der Sachverständigenkollege Mag. Oliver Schönlitz (Fachbereich Hotellerie und Tourismus) beigezogen.

Nachfolgend werden die vorhandenen Einrichtungsgegenstände der Küche mit ihren Neubaupreisen netto angeführt. Bei einem Großteil der Geräte handelt es sich um geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen bereits vollständig abgeschrieben sind.

Unter Berücksichtigung des Alters, des Erhaltungszustandes, der fehlenden Nachweise zur Anschaffung sowie der marktüblichen Wertentwicklung hält die

Sachverständige einen Abschlag von 70 % auf die Neubaupreise für angemessen und vertretbar.

Küche - Auflistung

Gerät		Nettopreis	Abschlag	Wiederverkaufswert
1 Pizzaofen	1 Kammer	380	70%	114
2 Pizzaofen	2 Kammern	560	70%	168
3 Edelstahl Arbeitschrank	3 Schubladen, 2 Schiebetüren	590	70%	177
4 Mirkowelle	Aro (Metro)	45	70%	13,5
5 Edelstahl Wandhängeschran	2 Türen	220	70%	66
6 GGM Gastro Kontaktgrill		130	70%	39
7 GGM Eckarbeitsschrank		550	70%	165
8 GGM Edelstahl Spültisch mit Waschbecken		270	70%	81
9 GGM Edelstahl Arbeitstisch		150	70%	45
10 Metro Kühlschrank professional	487 Liter	900	70%	270
11 Doppelabfallbehälter	Abfalltrennsystemn	120	70%	36
12 Schwerlast-Steckregal	2 Stück	80	70%	24
13 Hoshizaki IM-65NE-HC / IM-65NE Serie		3900	70%	1170
14 Getränke Kühlschrank Klarstein	ca. 47 Liter	200	70%	60
15 Kühlpult	5 Schubladen	4500	70%	1350
16 Kühlsumpf	2 Schubladen	4000	70%	1200
17 Biertheke mit Zapfhänen	2 Zapfhäne	3600	70%	1080
18 Kaffeemaschine	Melitta Caffeo CI, E970-Serie	600	70%	180
19 Barspühle mit Armatur		600	70%	180
20 Wandregale		800	70%	240
21 Unterbaumodule		1200	70%	360
22 Arbeitsfläche mit Gestell		450	70%	135
23 Gefrierschrank Indesit		250	70%	75
		24 095,00		7 228,50

Somit setzt die SV für das Zubehör (Küche) noch einen Zeitwert/Wiederverkaufswert von gerundet € 7.200,00 an.

Bewertung der Möblierung (gemäß Fotodokumentation)

Die Möblierung des Lokals umfasst eine umfangreiche Innen- und Außenbestuhlung, deren Alter auf etwa 6 bis 10 Jahre geschätzt wird.

Im Innenbereich befinden sich gepolsterte Lounge-Stühle mit Stoffbezug, mehrere rechteckige Tische mit Metallgestell, längere Polsterbänke sowie Sofaelemente mit dekorativen Kissen. Ergänzend sind kleinere Couchtische, zusätzliche Lounge-Sofas sowie mehrere gepolsterte Barhocker vorhanden. Der Außenbereich ist mit Geflecht-Sesseln samt Polstern sowie kleineren Outdoor-Tischen ausgestattet.

Es handelt sich insgesamt um typische, über mehrere Jahre intensiv genutzte Gastronomiemöbel in altersentsprechend deutlich abgenutztem Zustand. Feststellbar sind allgemeine Gebrauchsspuren, optische Abnutzungen, Materialermüdungen sowie teilweise Beschädigungen in Form von Brandlöchern in den Polstern.

Die Outdoor-Möblierung weist darüber hinaus zusätzliche witterungsbedingte Gebrauchsspuren infolge von UV-Belastung, Feuchtigkeit und Temperaturschwankungen auf.

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung, der begrenzten wirtschaftlichen Lebensdauer, hygienischer und optischer Wertminderungen sowie der eingeschränkten Marktgängigkeit gebrauchter Gastronomie-Polstermöbel ist insgesamt nur noch ein sehr geringer Restwert anzusetzen. Maßgefertigte bzw. schwer demontierbare Sitzelemente besitzen zusätzlich lediglich einen eingeschränkten Verwertungswert, da der erforderliche Abbau- und Transportaufwand den erzielbaren Erlös teilweise übersteigen kann.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Markt für gebrauchte Gastronomieeinrichtungen derzeit infolge zahlreicher Betriebsauflösungen stark gesättigt ist, wodurch sich die Wiederverkaufsmöglichkeiten weiter reduzieren.

Der nachfolgend geschätzte Wert bezieht sich ausdrücklich auf eine Verwertung der gesamten Möblierung im Rahmen eines Gesamtverkaufs („in Bausch und Bogen“) und nicht auf einen zeit- und kostenintensiven Einzelverkauf der einzelnen Möbelstücke, bei dem unter Umständen höhere Einzelpreise erzielt werden könnten. Maßgeblich ist somit der realistisch kurzfristig erzielbare Gesamtverwertungserlös.

Der marktübliche Wiederverkaufswert (Verkehrs- bzw. Liquidationswert) der gesamten Möblierung „in Bausch und Bogen“ wird daher nach derzeitiger

Einschätzung lediglich im Bereich von **€ 500,00** anzusetzen sein. Ein höherer Erlös erscheint unter den gegebenen Umständen nur schwer erzielbar.

7. Gemeinsame oder gesonderte Verwertung

Zur Frage, ob bei einer gemeinsamen Versteigerung der Wohnungseigentumseinheiten (insbesondere der beiden Geschäftslokale samt Garagenabstellplätzen) ein höherer Erlös zu erwarten ist bzw. welcher Wert sich bei getrennter oder gemeinsamer Ausbietung gemäß § 143 Abs. 4 EO ergibt, hält die Sachverständige Folgendes fest:

Aus fachlicher Sicht ist eine gemeinsame Versteigerung der Geschäftslokale mit den beiden Garagenabstellplätzen zu empfehlen. Die Garagenplätze stellen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs ein knappes und stark nachgefragtes Gut dar; Parkmöglichkeiten sind in diesem Bereich sehr eingeschränkt. Für einen gewerblichen Nutzer – insbesondere einen Gastronomiebetrieb – besteht regelmäßig ein erhebliches Interesse an unmittelbar zuordenbaren Parkmöglichkeiten, sei es für Betreiber, Mitarbeiter oder Lieferanten.

Eine separate Verwertung der Garagenplätze könnte zwar im Einzelfall einen etwas höheren Einzelwert ergeben, jedoch ist gleichzeitig davon auszugehen, dass die Geschäftslokale ohne zugehörige Parkplätze am Markt einen geringeren Erlös erzielen würden. Die wirtschaftlichen Vorteile einer getrennten Ausbietung würden daher voraussichtlich durch die Erlösminderung bei den Geschäftslokalen kompensiert oder übertroffen.

Unter Abwägung der wirtschaftlichen Gesamtinteressen erscheint daher eine gemeinsame Ausbietung sämtlicher Einheiten als zweckmäßig und wertschonend.

VERGLEICHSWERTE

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht jeder am Markt abgeschlossene Kaufvertrag erhoben oder ausgewertet werden kann. Ebenso wurden nicht sämtliche Kaufverträge im Detail überprüft, insbesondere nicht hinsichtlich der vollständigen Einsichtnahme in Kaufverträge, Nutzwertgutachten, Bauakten oder sonstige objektspezifische Unterlagen.

Darüber hinaus ist es tatsächlich nicht möglich, jede der in die Marktanalyse einfließenden Immobilien vor Ort zu besichtigen, sodass die Vergleichbarkeit in Einzelfällen durch fehlende Detailkenntnisse eingeschränkt sein kann. Die herangezogenen Vergleichsobjekte unterscheiden sich regelmäßig in Alter, Bauweise, Ausstattung, Lage, Qualität und vielem mehr.

Die herangezogenen Vergleichspreise stellen daher keine vollständige Marktübersicht, sondern eine methodisch vertretbare Orientierungshilfe im Rahmen der Verkehrswertermittlung dar.

Die SV führt auch Vergleichspreise für GL an, die weit vor dem Bewertungsstichtag liegen, sich jedoch in oder in der Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden und die Preisentwicklung aufzeigen.

Grundstücke:

TZ 838/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 16192, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 825,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 990.000,00 (Kaufpreis / m² € 1.200,00)

TZ 2188/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 1952, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 1.847,00 m²,

Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 1.555,000
(Kaufpreis / m² 841,90)

TZ 3658/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 17353, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 677,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 1.083.200,00 (Kaufpreis / m² € 1.600,00)

TZ 4177/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 15960, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 343,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 222.500,00 (Kaufpreis / m² € 648,88)

TZ 5104/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 14492, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 445,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 420.000,00 (Kaufpreis / m² € 880,50)

TZ 107/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 12630, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 1.388,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 2.012.600,00 (Kaufpreis / m² € 1.450,00)

TZ 896/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 491, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 2.314,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis / m²: € 2.233.010,00 (Kaufpreis / m² € 965,00)

TZ 1750/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 17431, KG 92001, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 500,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 425.000,00 (Kaufpreis / m² € 800,00)

Geschäftslokale

TZ 5983/2018, Verkauf der Liegenschaft in EZ 10811, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 90/13360-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 200.000,00

TZ 4684/2019, Verkauf der Liegenschaft in EZ 10811, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 86/13360-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 113.000,00

TZ 2989/2020, Verkauf der Liegenschaft in EZ 11026, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 174/8440-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 305.000,00

TZ 4254/2020, Verkauf der Liegenschaft in EZ 10811, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 389/6680-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 590.000,00

TZ 7685/2021, Verkauf der Liegenschaft in EZ 11026, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 130/8440-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 100.000,00

TZ 2715/2022, Verkauf der Liegenschaft in EZ 3113, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, Nutzfläche: 147,12 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis € 565.000,00

TZ 1851/2023, Verkauf der Liegenschaft in EZ 11041, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, GR 9 560/3534-Anteile, TG G 28 14/3534-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 635.000,00

TZ 4285/2023, Verkauf der Liegenschaft in EZ 5129, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, Nutzfläche: 53,34 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 200.000,00

TZ 5414/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 12228, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 273/4064-Anteile GR 8, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 400.000,00

TZ 884/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 380, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, Nutzfläche: 13,00 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 23.0000,00

TZ 3566/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 2281, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, Nutzfläche: 819,50 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 1.274.518,44 (Verkaufsfläche und Büro inkl. Lager mehr als 1.300 m²)

TZ 3758/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 11026, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 131/8440-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 182.500,00 (zwei Geschäftsräume)

TZ 5359/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 14667, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, GR 15 mit 53/4794-Anteile, Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 270.000,00

TZ 5684/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 11026, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 5.514,00 m²; G 6/8440-Anteile, AP 2/8440-Anteile, GR 358/8440-Anteile, AP 2/8440-Anteile, AP 2/8440-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 900.000,00 (mehrere Tops)

TZ 464/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 14352, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, Nutzfläche: 211,96 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 420.030,00

TZ 792/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 11010, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, GR 200/2820-Anteile, AP 3/2820-Anteile, AP 3/2820-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 240.000,00

TZ 1923/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 10811, KG 92001 Dornbirn, Geschäftslokal in 6850 Dornbirn, 68/6680-Anteile, Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 205.000,00 inkl. Keller, PKW-Abstellplatz und Inventar

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 der 103/6680 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an GR 13, der 115/6680- Anteile mit welchem Wohnungseigentum an GR 14, der 10/6680-Anteile mit denen Wohnungseigentum an G71 und 10/6680-Anteile mit denen Wohnungseigentum an G74 untrennbar verbunden sind, der Liegenschaft in EZ 10811 KG 92001 beträgt zum Bewertungsstichtag:

Für GR 13 - € 126.600,00 (in Worten: Euro: Einhundertsechszwanzigtausendsechshundert)

Für GR 14 - € 140.870,00 (in Worten: Euro: Einhundertvierzigtausendachthundertsiebzig)

Für G 71 - € 25.000,00 (in Worten: Euro: Fünfundzwanzigtausend)

Für G 74 - € 25.000,00 (in Worten: Euro: Fünfundzwanzigtausend)

Zubehör - € 7.200,00 Küche, € 500,00 Mobiliar (in Worten: Euro: Siebtausendsiebenhundert)

Die allgemein beeedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. iur. Sabine Lässer

Bregenz, am 15.05.2026

1 Ausfertigung an den Auftraggeber GB Dornbirn als pdf-Datei

1 Ausfertigung für die unterfertigte SV zur Ablage