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

Liegenschaftsbewertung

digitale Ausfertigung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 5 E 1427/26v

Liegenschaft: EZ 450, Grundbuch 92102 Altenstadt

BLNr. 5, 192/494 Anteile, Wohnung W 1

BLNr. 15, 4/494 Anteile, AP 4

Stichtag: 17.08.2026

Übersicht

Verkehrswert Wohnung W 1, inkl. Zubehör **kein Zubehör**	**276.600,00**
Verkehrswert AP 4	**6.000,00**
Verkehrswert gesamt	**282.600,00**

Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churer Straße 13 6800 Feldkirch		
Liegenschaft:	EZ 450, Grundbuch 92102 Altenstadt Zweifamilienwohnhaus Kirchgasse 15 6800 Feldkirch		
	BLNr. 5, 192/494 Anteile, Wohnungseigentum an W 1 Wohnung im Erdgeschoss		
	Wohnnutzfläche		62,08 m²
	Kellerraum 1	5,83 m²	
	Kellerraum 2	25,81 m²	31,64 m²
	Tenne		
	Stadel 1	29,60 m²	
	Stadel 2	21,11 m²	50,71 m²
	Gartenfläche		151,50 m²
	BLNr. 15, 4/494 Anteile, Wohnungseigentum an AP 4 Fläche		14,30 m²
Betreibende Partei:	Raiffeisen Bausparkasse GmbH Mooslackengasse 12, 1190 Wien FN 116309v		
vertreten durch:	Appiano & Kramer Rechtsanwälte GmbH Bösendorferstraße 7, 1010 Wien		
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes		
Zweck:	Zwangsversteigerung		
Gutachterin:	Anita Rhomberg		
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer Mietzinse exklusive Mehrwertsteuer		
Eigentümer:	[redacted]		192/494 Anteile 4/494 Anteile

Inhaltsverzeichnis

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

14 Wohnung Top 1 15
14.1 Beschreibung 15
14.2 Raumbeschreibung 15
14.3 Zustand der Räumlichkeiten W 1 16
15 Bewertung Wohnung W 1 17
15.1 Sachwert 17
15.1.1 Bodenwert 17
15.1.2 Sachwert der Liegenschaft 18
15.1.3 Verlorener Bauaufwand 18
15.2 Ertragswert 18
15.3 Verkehrswert 19
16 Top AP 2 - KFZ - Unterstellplatz 20
16.1 Baubeschreibung 20
16.2 Bewertung 20
16.2.1 Bodenwert 20
16.2.2 Sachwert der Liegenschaft 20
16.3 Verkehrswert 20
17 Verkehrswert Wohnung W 1 und KFZ-Abstellplatz AP 4, gesamt 21
18 Schlusskommentar 21
19 Beilagenverzeichnis 21

1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

2 Wertermittlungsverfahren

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

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

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren
§ 5 LBG Ertragswertverfahren
§ 6 LBG Sachwertverfahren

2.1 Vergleichswertverfahren

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

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

2.2 Ertragswertverfahren

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

2.3 Sachwertverfahren

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

3 Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren angewendet.
Da es sich um eine Kleinwohnung handelt, wird zu Kontrollzwecken der Ertragswert ermittelt.

4 Bewertungsgrundlagen

- Schätztermin am 09.07.2026
  kein Zugang möglich

  Neuer Schätztermin am 17.08.2026
  Anwesende Personen:

[redacted]
Fachinspektor Siegfried Mähr, Gerichtsvollzieher
Anita Rhomberg

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
  Grundbuchauszug vom 07.07.2026

- Einsicht in die Urkundensammlung:

  TZ 9376/2007
  Gutachten zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile, erstellt von
  Heinz Allgäuer, Schwertgasse 9, 6971 Hard und Dr. Thomas Allgäuer, Pfänderweg 17,
  6971 Hard, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für
  das Immobilienwesen, vom 01.03.2007

  Notariatsakt GZ 411/2007, Wohnungseigentumsbegründung vom 11.07.2007

- Baubewilligung, Bescheid der Stadt Feldkirch, Zl. IV-621/1155/56, vom 16.04.1956
  keine weiteren Unterlagen im Bauakt

- Mietrechtsgesetz

- Angabe des Eigentümers

- Leitungspläne Strom, Wasser. Kanal, Erdgas
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Altenstadt

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch

- Luftbild Vorarlberg Atlas

- Einsicht in den Solarpotentialkataster

- Einsicht in den Gefahrenzonenplan

- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster

- Örtliche Lage, Ortsplan

- Vergleichspreise

- Empfehlungen des Sachverständigenverbandes

- Fotodokumentation

- einschlägige Fachliteratur, insbesondere

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

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

Bienert + Funk (HRSG)
Immobilienbewertung Österreich

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

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

- Kuprian/Prader, Der Mietvertrag, 3. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

5 Allgemeine Beschreibung

5.1 Lage

5.2 Makrostandort

Feldkirch ist nach Dornbirn die zweitgrößte Stadt im Bundesland Vorarlberg.

Altenstadt ist ein Ortsteil der Stadt Feldkirch und bildet gemeinsam mit den angrenzenden Ortsteilen Gisingen und Levis die Katastralgemeinde Altenstadt.

Altenstadt hat eine Fläche von ca. 3,4 km² mit ca. 6000 Einwohnern.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im östlichen Randbereich von Altenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Sport- und Freizeitzentrum befinden sich im Bereich von Altenstadt.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch in ca. 3 km Luftlinie südlich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

5.3 Mikrostandort

Das gegenständliche Wohnhaus befindet östlich der Kirchgasse.

Der Umgebungsbereich ist offen verbaut, mit vorwiegend wohnlicher Nutzung.

Es handelt sich um eine gute bis sehr gute Wohnlage.

5.4 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kirchgasse, öffentliches Gut.

Die Bahnhaltestelle Gisingen liegt ca. 400 m südlich.

Bushaltestellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

5.5 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände ist horizontal.

5.6 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG - Einteilung der Bauflächen

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

5.7 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

Die genauen Bodenverhältnisse können nur durch eine bodenkundliche Untersuchung festgestellt werden.

5.8 Versorgungsleitungen

Strom:	Leitungsplan Stadtwerke Feldkirch
Wasser:	Leitungsplan Stadtwerke Feldkirch
Kanal:	Leitungsplan Bauamt Stadt Feldkirch
Erdgas:	Bestandsplan vorarlberg netz

5.9 Gefahrenzonenplan

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

5.10 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

5.11 Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

5.12 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut.

5.13 Bebauungsplan

Für das gegenständliche Gebiet kein Bebauungsplan auf.

6 Baubeschreibung

6.1 allgemein

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

Die thermischen und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.

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

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

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

Für verdeckte Mängel wird keine Haftung übernommen.

6.2 Gliederung des Gebäudes

KELLERGESCHOSS
2 Kellerräume zu W 1

ERDGESCHOSS
Wohnung W 1 mit Stadel 1 + 2
Abstellraum zu W 2

OBERGESCHOSS
Wohnung W 2

ALLGEMEIN
Gang (Hauseingang) Erdgeschoss
Heizraum Kellergeschoss
westseitige Zufahrt zum Wohnhaus
nördliche Teilfläche Geh- und Fahrrecht

6.3 Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar

Wohnhaus

Baujahr:	Bestand unbekannt, vermutlich älter als 90 Jahre
Gründung:	Flachgründung
Fundament:	Streifenfundamente
Aufgehende Wände:	KG Natursteinmauerwerk, aufgehende Wände Holzriegelkonstruktion, teilweise Massivwände
Äußere Verkleidung:	Holzschindeln, Stadel vertikaler Holzschirm
Decken:	Holzbalkendecken
Innenwände:	Holzriegelkonstruktion
Stiegen:	einläufige Holzstiegen
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Dachrinnen und Ablauf:	verzinkt
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, 2fach isolierverglast, mit Holzsprossen
Sonnenschutz:	Holzklappläden
Türen:	Vollbautüren
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung:	Warmwasserboiler in den Wohnungen

Elektroanlage:	ausgeführt
Lüftung:	Fensterlüftung
Außenanlagen:	Vorplatz Kiesbelag, Grünfläche mit Bepflanzung, Holzzaun um das ganze Gebäude
PKW-Stellplätze:	je 1 KFZ-Abstellplatz im Freien, allgemeine Parkflächen

6.3.1 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus mit einer Tenne errichtet. Vor ca. 20 bis 30 Jahren wurden augenscheinlich folgende Maßnahmen durchgeführt, insbesondere

- Sanierung der Fassade mit Holzschindelverkleidung
- Erneuerung der Dachdeckung
- Erneuerung der Verblechungen (teilweise)
- Tausch der Fenster
- Einbau einer Gastherme
- Malerarbeiten

Wann diese Arbeiten genau durchgeführt worden sind, kann nicht festgestellt werden.

Vom Eigentümer konnten keine belastbaren Angaben gemacht werden.

Die Gebäudehülle befindet sich augenscheinlich in einem guten, jedoch dem Alter und der Bauweise entsprechenden Zustand.

Im Eingangsbereich sind heraushängend Kabel sichtbar.

Die Gastherme ist zu prüfen, Prüfprotokolle wurden nicht übergeben.

Übliche Abnutzungserscheinungen sind sichtbar.

6.3.2 Elektrotechnikverordnung

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

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

Ein aktueller Prüfbefund wurde nicht übergeben.

Bei der Befundaufnahme konnte kein Licht eingeschaltet werden. Der Elektroschrank im Gang EG (Verteilerschrank) konnte nicht geöffnet werden.
Die Befundaufnahme konnte daher nur mit einer eigenen Lame gemacht werden.

7 Hausverwaltung

Das Gebäude wird vom Eigentümer verwaltet. Es besteht keine professionelle Hausverwaltung.

Betriebskosten-Jahresabrechnungen, Vorschreibungen von Akonto-Zahlungen, Protokolle, Stand eventueller Rücklagen wurden nicht übergeben.

Die Wohnungen haben eigene Zähler (Wasser, Strom) und eine eigene Gastherme und sind daher weitgehend autark.

7.1 Betriebskosten

Betriebskosten-Abrechnungen wurden nicht vorgelegt.

7.2 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es ist mit Kennzahlen unter Berücksichtigung des Alters und der Bauweise zu rechnen.

8 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	31.03.2026	02.10.2025	08.05.2025	02.10.2023	02.02.2023
TZ	2425/2026	6756/2025	3193/2025	2315/2024	1177/2023
Gst.-Nr.	228/4	5848	710/14	5948	233/3
Grundbuch	Altenstadt	Altenstadt	Altenstadt	Altenstadt	Altenstadt
Lage	Kirchgasse	Guldenäcker	Grütza	Naflastraße	Kirchgasse
Kaufpreis	750.000,0	675.860,0	650.000,0	876.960,0	647.200,0
Fläche (m²)	720	719	686	1.008	671
Preis pro m²	1.041,7	940,0	947,5	870,0	964,5
Lage	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Form	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bebaubarkeit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Größe	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Erschließung	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Zeitraum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Auf-/Abwertung gesamt	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bereinigter Vergleichspreis	**1.041,7**	**940,0**	**947,5**	**870,0**	**964,5**
Geeignet	nein	ja	ja	ja	Ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	4

Durchschnittlicher Vergleichspreis	930,5
Median (Zentralwert)	943,8
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel	41,6
Der Variationskoeffizient liegt in einem sehr guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	**943,8**

9 Ermittlung Herstellungsaufwand

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

Ausstattungsqualität

normal
KG Massiv, übrige Geschosse hinterlüftete Holzriegelkonstruktion, Holzschindelfassade, teilweise Holzschirm, Holzfenster isolierverglast, Fliesen, Dusche, WC, Zentralheizung, Elektroinstallation Standard, einfach

gehoben
Wärmedämmung aussen, Hartholzfenster, Zentralheizung Standardregelung, Elektrik weitgehende Bedarfsanpassung

Bandbreite 3.900 bis 4.100 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert **4.000**

Gebäudeteil	Basiswert	%	Wertansatz
Keller	4.000	30	1.200
Erdgeschoss	4.000	100	4.000
Stadel 1 + 2	4.000	25	2.000

10 Ermittlung Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Literatur Ross-Brachmann wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung	3	2
Verbesserung der Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	1
Einbau einer neuen Heizung	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	2	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Einbau von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden)	2	0
wesentliche Änderung und Verbesserung des Grundrisses	3	0
Gesamtpunktezahl	**8**	**10**

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 -1
2	kleinere Modernisierungen	2 - 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10
4	überwiegend modernisiert	11 - 15
5	umfassend modernisiert	16 - 20

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Maßnahmen vor ca. 30 bzw. 20 Jahren wird in Anlehnung an die Literatur Ross-Brachmann ein mittlerer Modernisierungsgrad angesetzt.

Restnutzungsdauer: 30 bis 40 Jahre, angesetzt 35 Jahre.

Dies entspricht den Erfahrungswerten für Gebäude dieser Art.

11 Ursprung Flächenangaben

- Gutachten und Nutzwertberechnung vom 01.08.2005, verbüchert unter TZ 7588/2006

- baubehördlich bewilligte Pläne
- Sichtung vor Ort, insbesondere
  Zwischendecke Tenne EG/OG nicht eingebaut (W1 + W2)

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

Geringfügige Planabweichungen, wie Änderungen der Durchgänge oder Versetzen von Innenwänden haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Cirka Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

12 Dingliche Lasten und Rechte

keine Eintragung im Grundbuch

ausserbücherlich

Vor Ort ist ersichtlich, dass an der Nordgrenze eine Teilfläche eines Geh- und Fahrrechtes über das gegenständliche Grundstück führt.

Bauabstände

nicht allseits eingehalten

13 Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

Bei der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass keine weiteren Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte Dritter Personen bestehen.

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

14 Wohnung Top 1

14.1 Beschreibung

Laut Gutachten zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile des Heinz Allgäuer , Schwertgasse 9, 6971 Hard und Dr. Thomas Allgäuer, Pfänderweg 17, 6971 Hard, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen hat die Wohnung W 1 im Erdgeschoss nachfolgende Nutzflächen:

Wohnen	17,51 m²
Eltern	13,33 m²
Kind	7,61 m²
Kochen / Essen	17,16 m²
Bad	6,47 m²
Nutzfläche W 1 EG	**62,08 m²**

Zubehör zu W 1

Kellerraum 1	5,83 m²
Kellerraum 2	25,81 m²
Kellerfläche gesamt	**31,64 m²**

Tenne von außen begehbar

Stadel 1	29,60 m²
Stadel 2	21,11 m²
gesamte Tennenfläche	**50,71 m²**
Gartenfläche	**151,50 m²**

14.2 Raumbeschreibung

Wohnung W 1

Wohnen:	Parkettboden, Wände gemalt, Decke Sichttäfer
	laut Nutzwertgutachten Eingang über den allgemeinen Gang
Eltern:	Parkettboden, Wände verputzt, Decke Sichttäfer, Einbauschrank, siehe Zubehör (1
Zimmer:	Boden Fliesenbelag, Decke Sichtbalken, Täferlage, Wände verputzt

Kochen/Essen:	Boden Fliesenbelag, Wände verputzt, Decke Sichttäfer
	Einbauküche, Zubehör (2)
Bad:	Boden, Wände Fliesenbelag, Decke Sichttäfer Badewanne, WC

Zubehör zu W 1:

Stadel 1:	Betonboden, Holzwände
Stadel 2:	Betonboden, Holzwände

Die Tenne ist komplett vom Holz und Gegenständen belegt. Ein Zugang ist nicht möglich.

Gartenfläche:	Grünfläche, eingezäunt mit einem Holzzaun

14.3 Zustand der Räumlichkeiten W 1

Die Räume befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Die Wohnung ist mit Gegenständen und Abfall belegt.

Das Bad ist stark verschmutzt. Stellenweise sind Beschädigungen sichtbar.

Eine vollständige Besichtigung der Beläge ist daher nicht möglich.

Um eine entsprechende wohnliche Nutzung zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Wohnung komplett auszuräumen, zu reinigen und zu sanieren.

Allgemeine Flächen

Erdgeschoss:

Hauszugang:	über Betonstufen, Handlauf, Klingel
Gang:	Boden Fliesenbelag, Wände verputzt, Tapete, Decke Sichttäfer, Elektroschrank unter Putz, Stiegenabgang in das Kellergeschoss, Stiegenaufgang in das Obergeschoss

Kellergeschoss

Heizraum:	Zugang von außen

15 Bewertung Wohnung W 1

15.1 Sachwert

15.1.1 Bodenwert

Gst .503, 533/1

780,00 m² Grundfläche à 945,00	737.100,00
2,00 % Abwertung (1)	-14.742,00
	722.358,00
davon 192 / 494 Anteile	**280.754,53**

(1) Abwertung

2,00 % Geh- und Fahrrecht	-14.742,00

Bodenwert **280.754,53**

Zweifamilienwohnhaus Kirchgasse 15, 6800 Feldkirch
Baujahr 1981 (fiktiv), Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 35 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung W 1	
62,08 m² à 4.000,00	248.320,00
Kellerräume zu W 1	
31,64 m² à 1.200,00	37.968,00
Tenne, Stadel 1 + 2	
50,71 m² à 2.000,00	101.420,00
Neubauwert	**387.708,00**
Bauwert	
Neubauwert	387.708,00
17,00 % Abwertung Neubauwert (2)	-65.910,36
Zwischensumme	321.797,64
56,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-180.207,00
25,00 % Abwertung (3)	-96.927,00
Bauwert zum Stichtag 17.08.2026	**44.663,64**

(2) Abwertung Neubauwert

3,00 % Ausräumen, Reinigen der Wohnung	-11.631,24
4,00 % Sanierung Bad	-15.508,32
2,00 % Instandsetzung Elektrik	-7.754,16
2,00 % Malerarbeiten	-7.754,16
3,00 % Diverses	-11.631,24
3,00 % Unvorhergesehenes	-11.631,24
Summe (Basis Prozentwerte: 387.708,00)	**-65.910,36**

(3) Abwertung Objektkosten

15,00 % Verlorener Bauaufwand	-58.156,20
10,00 % Abschlag bestehender Altbestand	-38.770,80
Summe (Basis Prozentwerte: 387.708,00)	**-96.927,00**

Bauwert	**44.663,64**

15.1.2 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	280.754,53	
Bauwert	44.663,64	
Sachwert der Liegenschaft		**325.418,17**

15.1.3 Verlorener Bauaufwand

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

Der Grundriss der Wohnung hat keine klare Struktur und hat keinen eigenen Vorraum. Die Zimmer sind teilweise nur über Durchgangszimmer zugänglich.

Aus diesen Gründen wird der verlorene Bauaufwand mit 15,00 % angesetzt.

15.2 Ertragswert

Zweifamilienwohnhaus Kirchgasse 15, 6800 Feldkirch
35 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresroherträge

Wohnung W 1	
62,08 m² à monatlich 11,00	8.194,56
Tenne	
50,71 m² à monatlich 3,00	1.825,56
Jahresrohertrag	**10.020,12**
3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4)	-300,60
1,00 % Erhaltungskosten von 387.708,00	-3.877,08
Jahresreinertrag	**5.842,44**

(4) Bewirtschaftungsaufwand	
3,00 % Mietausfallwagnis	-300,60

Ertragswert des Objektes
Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 280.754,53, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 35,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 23,14516

Jahresreinertrag	5.842,44
Verzinsung des Bodenwertes	-7.018,86
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	-1.176,42
Zwischensumme	-27.228,50
Abwertung Neubauwert -65.910,36	-93.138,86
anteiliger Bodenwert	280.754,53
Ertragswert	**187.615,67**

Ertragswert der Liegenschaft **187.615,67**

Auf Grund des hohen Grundbuchanteiles am Bodenwert ergibt sich ein negativer Ertragswert.

Kapitalisierungszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes wird der Kapitalisierungszinssatz mit 2,50 % angesetzt (gute bis sehr gute Lage).

15.3 Verkehrswert

Sachwert	325.418,17
Ertragswert	187.615,67
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	**325.418,17**
15 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-48.812,73

Verkehrswert zum 17.08.2026 (gerundet) **276.600,00**

Gewichtung Sachwert / Ertragswert

Die Wohnung W 1 befindet sich in einem ursprünglichen Wohnhaus mit einem Wirtschaftsgebäude. welches nachträglich in zwei Wohnungen parifiziert wurde.

Auf Grund des großen Grundanteils der Wohnung W 1 und der sich daraus ergebenen Verzinsung des Bodenwertes ergibt sich ein negativer Gebäudeertrag.

Aus diesem Grunde wird der Sachwert als Verkehrswert ausgewiesen.

Marktanpassung

Es handelt sich hiebei um keinen Standardfall, da Gebäude dieser Art mit zwei Wohnungen und jeweils einem großen Grundanteil üblicherweise gesamt verwertet werden.

Die Wohnung W 1 ist im derzeitigen Zustand nicht nachhaltig vermietbar.

Die Verkäuflichkeit ist eingeschränkt. Als Käuferkreis kommen eher Spekulanten in Frage, für welche der Bodenwertanteil im Vordergrund steht.

16 Top AP 2 - KFZ - Unterstellplatz

16.1 Baubeschreibung

Laut Gutachten zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile des Heinz Allgäuer , Schwertgasse 9, 6971 Hard und Dr. Thomas Allgäuer, Pfänderweg 17, 6971 Hard, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen hat der AP 4, nicht überdachter Abstellplatz im Freien eine Fläche von

14,30 m²

Der Abstellplatz befindet sich an der Kirchgasse, an der Nordwestseite des Gebäudes.
Der Abstellplatz ist geschottert.

16.2 Bewertung

16.2.1 Bodenwert

Gst .503, 533/1

780,00 m² Grundfläche à 945,00	737.100,00	
davon 4 / 494 Anteile	**5.968,42**	
Bodenwert		**5.968,42**

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

Zweifamilienwohnhaus Kirchgasse 15, 6800 Feldkirch
35 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Bauwert

Abstellplatz geschottert, keine Baulichkeiten vorhanden

Bauwert zum Stichtag 17.08.2026	**0,00**

16.2.2 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	5.184,52	
Bauwert	0,00	
Sachwert der Liegenschaft		**5.968,42**

16.3 Verkehrswert

Sachwert	5.968,42	
Verkehrswert zum 17.08.2026 (gerundet)		**6.000,00**

17 Verkehrswert Wohnung W 1 und KFZ-Abstellplatz AP 4, gesamt

Verkehrswert Wohnung W 1, 192/494 Anteile	276.600,00
Verkehrswert KFZ-Unterstellplatz AP 4, 4/494 Anteile	6.000,00

Verkehrswert zum 17.08.2026, gesamt, als wirtschaftliche Einheit 282.600,00

Anmerkungen

Eine Verwertung der Wohnung W 1 und des AP 4 ist unter Berücksichtigung der Lage des Abstellplatzes vor der Tenne zu W 1 nicht sinnvoll.

Verwertung der Wohnung W 1 + AP 4

Das gesamte Gebäude befindet sich im Eigentums eines Eigentümers.

Die Wohnung W 1 hat keinen eigenen Vorraum. Im Grundriss des Nutzwertgutachtens ist eine Türe vom allgemeinen Gang in das Wohnzimmer der W 1 eingezeichnet.

Eine einzelne Verwertung der Wohnung EG W 1 ist aus Sicht der Sachverständigen aus diesen Gründen nicht sinnvoll und daher eine Gesamtverwertung zu prüfen.

Aus Sicht der Sachverständigen wäre eine Verwertung des gesamten Gebäudes sinnvoll.

18 Schlusskommentar

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

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

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

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

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dieses Gutachten ist nur zusammen mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 17.08.2026

Signiert von:	Anita Rhomberg
Datum:	24.09.2026 16:03:36

TRUST

Dieses Dokument ist digital signiert!

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

19 Beilagenverzeichnis