



**Anita
Rhomberg**

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

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 28 E 2762/21d

Liegenschaft: Grundbuch 92110 Götzis
EZ 3284, Gst.-Nr. 878/38, .1419
Bezirksgericht Feldkirch

Mehrwohnungshaus
Dr.-A.-Heinzle-Straße 82
6840 Götzis

98/859 Anteile BLNr. 17
Wohnungseigentum an W im 1. OG rechts

Stichtag: 25. Mai 2022

Zusammenfassung

Verkehrswert, inkl. Zubehör	257.500,00
Wert des Zubehörs	4.200,00



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen.....	4
1.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	4
1.2	Wertermittlungsverfahren.....	4
1.2.1	Vergleichswertverfahren.....	4
1.2.2	Ertragswertverfahren.....	4
1.2.3	Sachwertverfahren.....	4
1.3	Angewendete Verfahren.....	5
1.4	Bewertungsgrundlagen.....	5
2.	Allgemeine Beschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Verkehrsverhältnisse.....	6
2.3	Grundstücksform und Topographie.....	7
2.4	Flächenwidmung.....	7
2.5	Bodenverhältnisse.....	7
2.6	Gefahrenzonenplan.....	7
2.7	Altlasten / Verdachtsflächenkataster.....	7
3.	Gliederung.....	8
4.	Baubeschreibung.....	8
4.1	Vorbemerkung.....	8
4.2	Gebäudebeschreibung.....	8
4.2.1	Zustand und laufende Instandhaltung des Gebäudes.....	9
5.	Beschreibung der Wohnung.....	9
5.1	Nutzflächen.....	10
5.1.1	Ursprung Flächenangaben.....	10
5.2	Raumbeschreibung.....	11
5.2.1	Zustand und laufende Instandhaltung der Räumlichkeiten.....	12
6.	Ermittlung Bodenwert.....	12
7.	Ermittlung Herstellungskosten.....	13
8.	Ermittlung Restnutzungsdauer.....	13
9.	Bewertung.....	14
9.1	Sachwert.....	14
9.2	Ertragswert.....	16
9.3	Mietverhältnisse.....	17
9.4	Betriebskosten/Reparaturfond.....	17
9.5	Dingliche Lasten und Rechte.....	17
10.	Verkehrswert.....	18
11.	Schlusskommentar.....	18
12.	Beilagenverzeichnis.....	19



Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch	
Liegenschaft:	Grundbuch 92110 Götzis EZ 3284, Gst.-Nr. 878/38, .1419 Bezirksgericht Feldkirch	
	Mehrwohnungshaus Dr.-A.-Heinzle-Straße 82 6840 Götzis	
	98/859 Anteile BLNr. 17 Wohnungseigentum an W im 1. OG rechts	
	Nutzfläche	58,15 m ²
	Balkon	3,24 m ²
	Keller	9,26 m ²
Betreibende Partei:	Alexandar Kanlic Kumma 2 6842 Koblach	
vertreten durch:	Dr. Thomas WILLEIT Rechtsanwalt St.-Ulrich-Straße 41, 6840 Götzis	
Verpflichtete Partei:	Engin Öztürk Scheffelstraße 2a, 6844 Altach	
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Zweck:	Zwangsversteigerung	
Gutachterin:	Anita Rhomberg	
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer	
Eigentümer:	Engin Öztürk	98/859 Anteile

1. Grundlagen

1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in der geltenden Fassung.

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

1.2 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

1.2.1 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.

1.2.2 Ertragswertverfahren

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

Dieses Verfahren wird nicht nur bei Liegenschaften angewendet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, welche bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

1.2.3 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.

1.3 Angewendete Verfahren

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung nach dem Sachwertverfahren, nach dem Ertragswertverfahren und nach dem Vergleichswertverfahren.

In der Folge wird von den ermittelten Werten der Verkehrswert abgeleitet.

1.4 Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 25. Mai 2022
Anwesende Personen:
Engelbert Zumtobel, Oberkontrollor, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Feldkirch
Dr. Thomas Willeit, Rechtsanwalt
Peter und Roberta Dias (Mieter)
Gerichtsvollzieher
Anita Rhomberg
- Einsicht in das Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 11.05.2022
Einsicht in die Urkundensammlung TZ 3265/1974:
Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch, Msch 8/73, vom 06.03.1973
Einsicht in den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 13.04.1975
- Rückfrage bei der Zivilabteilung, BG Feldkirch (Parifizierung)
- Vorarlberger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsges.m.b.H, Archiv
6850 Dornbirn, St. Martinstraße 7:
Gutachten des Dipl.-Ing. Egon Maier, Riedergasse 18, 6900 Bregenz, vom 25.02.1973,
keine Planbeilagen vorhanden
- Bauamt Marktgemeinde Götzis
Baupolizeiliche Bewilligung, Bescheid Zahl 153-1.330, vom 03.11.1959
Erstellung von zwei Neunfamilienwohnhäusern
Planunterlagen aus dem Bauakt 1959
- Unterlagen, übergeben von Andreas Schwarzl
- Mietvertrag
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe der Gemeinde Götzis
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Götzis
- Einsicht in den Vorarlberg-Atlas
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Empfehlungen des Sachverständigenverbandes
- Vergleichspreise

- Immobilienpreisspiegel
- Fotos
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere

Sven Bienert / Klaus Wagner Hrsg
Bewertung von Spezialimmobilien
Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage
Kleiber; Simon, Weyers
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
Versicherungs- und Beleihungswerten, 5. Auflage 2007

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

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten

2. Allgemeine Beschreibung

2.1 Lage

Die gegenständliche Wohnanlage liegt im südwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes Götzis, an der Dr.-A.-Heinzle-Straße, im Einmündungsbereich in die Moosstraße.

Das Mehrwohnungshaus liegt zwischen der Dr.-A.-Heinzle-Straße und der Moosstraße errichtet.

Der Bereich des Zentrums der Marktgemeinde Götzis mit sehr guten infrastrukturellen Einrichtungen liegt in ca. 1 km Luftlinie nordöstlich.

Durch die Lage an der Dr.-A.-Heinzle-Straße ist eine Immission durch Autolärm gegeben.

Es handelt sich um eine mäßig gute Lage am Ortsrand.

2.2 Verkehrsverhältnisse

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt abbiegend von der Dr.-A.-Heinzle-Straße, L 190 in die Moosstraße, Gemeindestraße.

Bushaltestellen liegen im fußläufigen Nahbereich. Der Bahnhof Götzis liegt in ca. 1 km Luftlinie Entfernung.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

2.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen quadratischen Zuschnitt mit einem Einmündungsbereich an der Südwestecke.

Das Gelände ist annähernd horizontal.

2.4 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Götzis als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

2.5 Bodenverhältnisse

Nicht besonders tragfähig (laut Baubeschreibung)

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

2.6 Gefahrenzonenplan

Das Grundstück ist nicht im Gefahrenzonenplan ausgewiesen.

2.7 Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas und / oder Verdachtsflächenkataster eingetragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der landesinterne Verdachtsflächenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

2.8 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Mehrwohnungshaus, welches im Rahmen der Errichtung einer Siedlung entlang der Dr.-A.-Heinzle-Straße durch die Vorarlberger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. errichtet wurde.

3. Gliederung des Gebäudes

Das Mehrwohnungshaus Dr.-A.-Heinzle-Straße 82 ist wie folgt gegliedert:

KELLERGECHOSS

Kellerräume zu den einzelnen Wohnungen

Allgemein:

Stiegenhaus bis in das Dachgeschoss, Flur, im Raum Vorräte Südwesttrakt links Waschküche, Heizraum und Abstellraum mit Ausgang ins Freie

ERDGESCHOSS, 1. und 2. OBERGESCHOSS

je 3 Wohnungen

DACHGESCHOSS

Dachbodenräume, teilweise abgetrennt mit Holzrosten

4. Baubeschreibung

4.1 Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt zerstörungsfrei, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Angaben sowie auf die erhobenen Unterlagen und Vermutungen, Einsicht in den Bauakt.

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.

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

Die thermischen und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.

4.2 Gebäudebeschreibung

Baujahr:	1959 (Baubescheid)
Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	Kellerwände Beton, übrige Geschosse Isoliersteinmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Äußere Verkleidung:	Putzfassade
Wärmedämmung:	Außenwand nachträglich gedämmt
Innenwände:	Mauerwerk
Stiegenanlage:	Stahlbetonstiegen, Stiegentritte Terrazzobelag,

Lift:	Eisengeländer nicht eingebaut
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Dachkonstruktion:	Satteldach, Pfettendachstuhl
Dachdeckung:	Ziegel
Fenster und Balkontüren:	Kunststofffenster, isolierverglast
Sonnenschutz:	Holzklappläden
Innentüren:	Vollbautüren, Stahlblechzargen
Heizung:	Gaszentralheizung, Gasbrennwertkessel Geminox THRs
Warmwasser:	Warmwasserspeicher
Kamin:	eingebaut
Elektroanlage:	ausgeführt
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Außenanlagen:	Parkfläche entlang der Moosstraße, mit Splitbelag, nordwestseitig Zufahrt und Parkfläche asphaltiert, Grünfläche, Bepflanzung
PKW-Abstellplätze:	allgemeine Parkplätze

4.2.1 Zustand und laufende Instandhaltung des Gebäudes

Beim Gebäude handelt es sich um einen Altbestand aus den 60iger-Jahren.

Folgende Sanierungen wurden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – durchgeführt

- 2021
Kesseltausch Heizungsanlage, Gasbrennwertkessel THRs
- 2015
Reinigung und Anstrich der Fassade und Balkonbrüstungen
Beschichten der Balkonböden, Spachteln der Balkondecken
Lackieren der Haustüre und Kellertüre
Sanierung des Kellerabgangs
- vor ca. 15 Jahren
Anlage Parkfläche/Freifläche mit Splitbelag
- vor ca. 20 bis 25 Jahren
Sanierung Dachdeckung, Fenster, elektrische Anlage

Die Verglasung der Fenster an der Dr.-A.-Heinzle-Straße sind als Schallschutzverglasung ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind stellenweise Abplatzungen der Bodenbeschichtung sichtbar.

5. Beschreibung der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, im Haus Dr.-A.-Heinzle-Straße 82, 6840 Götzis

5.1 Nutzflächen

Laut Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch, Msch 8/73, vom 06.03.1973, gestützt auf das Gutachten des Dipl.-Ing. Egon Maier, Riedergasse 18, 6900 Bregenz, vom 25.02.1973 hat die Top 6, Nr. 15 nachstehende Nutzflächen:

Flur	8,51m ²
Badezimmer mit WC	3,80 m ²
Küche	9,45 m ²
Wohnzimmer	14,28 m ²
Elternschlafzimmer	15,34 m ²
Kinderzimmer	<u>8,57 m²</u>
	59,95 m ²
abzüglich 3 % für Putzstärke	<u>1,80 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 6	58,15 m²
Balkon	3,24 m²
Kellerraum Top 6	9,26 m²

5.1.1 Ursprung Flächenangaben

- Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch, Msch. 8/73
- Gutachten des gerichtlich beideten Bausachverständigen Dipl.-Ing. Egon Maier, Bregenz, Riedergasse 18, vom 25.02.1973

Anmerkung

Planbeilagen zum Gutachten des Dipl.-Ing. Egon Maier liegen nicht vor. Laut Gutachten des Dipl.-Ing Egon Maier dienen die Baupläne als Grundlage.

Die erhobenen Baupläne aus dem Bauakt aus dem Jahr 1959 stimmen mit der Parifizierung der Wohnung Nr. 15 (Top 6) überein.

Der Kellerplan aus dem Bauakt stimmt mit dem Bestand nicht zur Gänze überein. Im Südwesttrakt des Kellers sind entgegen dem Bauplan 5 Kellerräume vorhanden (erste und letzte Kellerraum unterteilt).

Laut Angabe der Hausverwaltung und ist der Wohnung W 15 der Kellerraum im Südwestteil des Kellers, zweite Kellerraum rechts, zugeteilt (Öffnung durch Mieter mit Schlüssel).

Die Maße des abgeteilten Kellerraumes stimmen mit den Maßen laut Parifizierung überein.

Eine Maßgarantie ohne genaue Bestandsermittlung wird abgelehnt.

Cirka-Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

5.2 Raumbeschreibung

Raumbezeichnung auf Grund Nutzungsänderungen laut Bauplan

Flur:	Doppelwandige Holztüre, mit Türspion, Elektroschrank unter Putz
	Boden verflies, Wände, verputzt, gemalt, Decke Trockenputz
	Kamin mit Holzverkleidung
Duschbad/WC:	Boden, Wände verflies, Decke Trockenputz, Spots
	bodengleiche Dusche, WC mit Einbauspülkasten, Handtuchtrockner, Warmwasserboiler, Marke Gorenje Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank, siehe Zubehör (1)
Zimmer (lt. Plan Küche):	Parkettboden, Wände, verputzt, gemalt, Decke Trockenputz
Eltern:	Parkettboden, Wände, verputzt, gemalt, Decke Trockenputz
Wohnzimmer mit Einbauküche:	Parkettboden, Wände verputzt, gemalt, Decke Trockenputz
	Einbauküche, siehe Zubehör (2)
Balkon:	Kragplatte Beton, Eisengeländer mit Füllung
	Markise, siehe Zubehör (3)
Kinderzimmer:	Trennwand zum Wohnzimmer entfernt
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,42 m, Decken beplankt
Kellerraum:	Betonboden, Wände verputzt, Betondecke
Zubehör:	(1) Bad/WC: Waschtisch-Unterschrank 3tlg. Spiegelschrank mit Beleuchtung
	Zeitwert pauschal: 200,00
	(2) Wohnzimmer: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken
	Geräte: Cerankochfeld mit 4 Kochplatten und Backofen, Marke Ignis Dunstesse, Marke Whirlpool

Kühlschrank mit Gefrierteil, Marke ignis
Geschirrspüler, Marke Ignis
Nirostaspüle mit Tropfteil

Zeitwert pauschal: 4.000,00

(3) Balkon
Markise, verschmutzt

kein Zeitwert 0,00

Zubehör Summe 4.200,00

Anmerkung
Freistehende Kühlschrank, nicht bewertet, Eigentum Mieter
Glasschrank und einfache Wandgarderobe im Flur,
Eigentum Mieter, nicht bewertet
(Rücksprache mit Rechtsanwalt Dr. Willeit)

5.2.1 Zustand und laufende Instandhaltung der Räumlichkeiten

Die Innenausstattung der Wohnung wurde erneuert bzw. saniert. Weiters wurde eine Fußbodenheizung eingebaut.

Die Wohnung befindet sich in einem zeitgemäßen, guten Zustand.

Die Sanierung erfolgte gemäß Angabe des Eigentümers vorwiegend in Eigenregie.

6. Ermittlung Bodenwert

Datum Kaufvertrag	1/2022	10/2021	8/2021	8/2021	1/2021
Gst.-Nr.	XX02/2	XX64	XX9/8	XX9/16	XX5/6
Grundbuch	Götzis	Götzis	Götzis	Götzis	Götzis
Lage	Pf.-Gut-Weg	Kneippg.	Sonnenstr.	Sonnenstr.	Ackerweg
Kaufpreis	355.300,0	524.400,0	340.000,0	280.000,0	1.140.000,0
Fläche	374 m ²	552 m ²	367 m ²	366 m ²	1.628 m ²
Preis je m ²	950,0	950,0	926,4	765,0	700,2
Lage	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	10,00 %
Erschließung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Widmung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Abbruchkosten	0,00 %	0,00 %	0,00 %	10,00 %	0,00 %
Zeitraum	0,00 %	5,00 %	10,00 %	10,00 %	15,00 %
Auf-/Abwertung gesamt	-5,00 %	0,00 %	5,00 %	15,00 %	25,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	902,5	950,0	972,8	879,8	875,3

Geeignet ja ja ja ja ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5
Durchschnittlicher Vergleichspreis (arithmetisches Mittel)	916,1
Median (Zentralwert)	902,5
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	43,4
Variationskoeffizient (Verhältnis Standardabweichung zum arithm. Mittel)	4,74 %
Der Variationskoeffizient liegt in einem sehr guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis pro m²	902,5

Der oben ermittelte Vergleichspreis wird mit gerundet

900,00

angesetzt.

7. Ermittlung Herstellungskosten

Wohnhaus

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität

solide Bauweise, kein Lift

pro m² Nettoraumfläche, interpolierter Basiswert, inkl. USt.

Bandbreite von 3.300 bis 3.700, daher gemittelt 3.500
Grundlage Herstellungskosten

- Richtpreise des Sachverständigenverbandes 2021
- Berücksichtigung der Bauweise, Ausstattung, Gebäudeinfrastruktur
- eigene Baupreissammlung
- derzeitige Baupreise

inklusive sämtlicher Nebenkosten

8. Ermittlung Restnutzungsdauer

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

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0
2	kleinere Modernisierungen im Rahmen Instandhaltung	1-4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	5-9
4	überwiegend modernisiert	10-14
5	umfassend modernisiert	15-19

Modernisierungselemente	Punkte	Punkte
Treppenhaus	1	0
Restaurierung Fassade	1	1
Einbau von Isolierglasfenstern	1-2	2
Verbesserung der Leitungssysteme	1-2	1
Einbau einer neuen Heizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Einbau von Bädern	3	0
Modernisierung des Innenausbau	3	3
Änderung der Grundrissgestaltung	3	0
Summe		12

Bei einem Ursprungsalter von ca. 63 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4 (10-14 Punkte) beträgt die Restnutzungsdauer laut Tabelle Ross-Brachmann 40 bis 45 Jahre.

Auf Grund des Zustandes des Gebäudes wird die RND mit 45 Jahren angesetzt.

Dies entspricht auch der üblichen Restnutzungsdauer für Gebäude dieser Art.

9. Bewertung

9.1 Sachwert

Bodenwert



Gst.- Nr. 878/38, .1419

1.281,00 m ² Grundfläche à 900,00	1.152.900,00
3,00 % Abwertung (1)	-34.587,00
	1.118.313,00
davon 98 / 859 Anteile	127.584,02

(1) Abwertung	
3,00 % Dienstbarkeit entlang der Nordwestgrenze	-34.587,00

Bodenwert **127.584,02**

Grundstücksflächen laut Grundbuch.

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen.
Eine Verifizierung der Flächenausmaße erfordert eine Vermessung durch einen hierfür befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen.

Gebäudewert

Mehrwohnungshaus Dr.-A.-Heinzle-Sr. 82, 6840 Götzis

Baujahr 1982 (fiktiv) Alter des Objektes 40 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre,
Restlebensdauer 40 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung W 15	
58,15 m ² à 3.500,00	203.525,00
Kellerraum Top 6	
9,26 m ² à 2.100,00	19.446,00
Balkon	
3,24 m ² à 500,00	1.620,00

Neubauwert **224.591,00**

Bauwert

Neubauwert	224.591,00
38,00 % progressive Alterswertminderung	-85.345,00
5,00 % Abwertung (2)	-11.229,55
Zwischensumme	128.016,45
3,28 % Aufwertung (3)	4.200,00
Bauwert zum Stichtag 25.05.2022	132.216,45

(2) Abwertung Objektkosten	
5,00 % Verlorener Bauaufwand	-11.229,55

(3) Aufwertung	
Zubehör laut Aufstellung	4.200,00

Gebäudewert **132.216,45**

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	127.584,02
Gebäudewert	132.216,45

Sachwert der Liegenschaft **259.800,47**

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 seinen Bedürfnissen anderes gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt nicht zur Gänze den Vorstellungen des Käufers entspricht.

Aus diesem Grund wird der verlorene Bauaufwand mit 5,00 % angesetzt.

9.2 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Dr.-A.-Heinzle-Sr. 82, 6840 Götzis

40 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,25 %

Jahresroherträge

Wohnung W 15

58,15 m² à monatlich 13,50 (fiktiv) 9.420,30

Jahresrohertrag

3,00 % Bewirtschaftungskosten (4) **9.420,30**

0,60 % Erhaltungskosten von 224.591,00 -282,61

Jahresreinertrag **-1.347,55**

(4) Bewirtschaftungskosten

3,00 % Mietausfallwagnis, Bewirtschaftungskosten **7.790,14**

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 127.584,02, Bodenwertverzinsung 2,25 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 40,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,25 %, Vervielfältiger 26,19352

Jahresreinertrag 7.790,14

Bodenwertverzinsung -2.870,64

Gebäudereinertrag 4.919,50

Zwischensumme 128.859,11

anteiliger Bodenwert 127.584,02

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert **256.443,13**

Ertragswert der Liegenschaft **256.443,13**

Kapitalisierungszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes und eigener Erfahrungswerte wird

ein Kapitalisierungszinssatz von 2,25 % angewendet.

Ermittlung des angemessenen Mietzinses

Der Mietzins wurde wie folgt ermittelt:

- übergebener Mietvertrag
- Orientierung am marktkonformen ortsüblichen Mietzins
- Berücksichtigung der Lage, der Verkehrsinfrastruktur, des Umfeldes
- Ausstattungs- und Erhaltungszustand
- Gebäude- und Haustechnik
- Einsicht in den Preisspiegel der Vorarlberger Sparkassen wohn²
- Einsicht in den Immobilienpreisspiegel der WKO

Bei der Ertragswertermittlung wird ein Mittelwert von € 13,50/m² NFL angesetzt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes werden fiktive, nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen, ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer angesetzt.

9.3 Mietverhältnisse

Mietvertrag:

Mietbeginn: 21.01.2021
Mietdauer: 3 Jahre
Mietzins: 800,00

9.4 Betriebskosten/Reparaturfond

Unterlagen, übergeben von der Hausverwaltung (Eigenverwaltung)

Vorschreibung ab 01.01.2022: 200,00

Stand Rücklage per 31.12.2021 10.056,61

eigener Heizkreis für die Wohnung Top 15

Verbindliche Auskünfte müssen bei der Hausverwaltung von einem allfälligen Erwerber selbst eingeholt werden.

9.5 Dingliche Rechte und Lasten

Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragung im Grundbuch

Lasten gemäß C-Blatt

keine Eintragung im Grundbuch

offenkundig

Zufahrt zu den angrenzenden Gebäuden entlang der Nordwestgrenze

Diese Zufahrt wird beim Bodenwert berücksichtigt.

10. Verkehrswert

Sachwert	259.800,47	
Ertragswert	256.443,13	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/2	257.562,24	
Verkehrswert zum 25.05.2022 (gerundet)		257.500,00

Der oben ermittelte Rechenwert wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der derzeitigen Markt- bzw. Wirtschaftslage größerer Schwankungsbreiten sowohl nach unten als auch nach oben nicht auszuschließen sind.

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

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dornbirn, den 07.06 2022



12. Beilagenverzeichnis

- Beilage 1 Grundbuchauszug vom 11.05.2022
- Beilage 2 Beschluss Bezirksgericht Feldkirch, Msch 8/73, vom 06.03.1973
Gutachten Dipl.-Ing. Egon Maier, Riedergasse 18, 6900 Bregenz,
vom 25.02.1973, Seite 1-14
Grundriss 1. Obergeschoss, Kellergeschoss, Ansicht (aus Bauakt)
- Beilage 3 Baupolizeiliche Bewilligung, Bescheid Zahl 153 - 1.330, vom 03.11.1959
Baubeschreibung aus dem Bauakt
- Beilage 4 Mietvertrag
- Beilage 5 Ausgaben/Einnahmen, Gesamtaufstellung
Sparkonto
Bilanz der Hausgemeinschaft für 2021
- Beilage 6 Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Götzis
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Götzis
Luftbild VoGIS
Auszug Ortsplan Götzis
- Beilage 7 Fotodokumentation