

Liegenschaftsbewertung

digitale Ausfertigung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 5 E 3032/25x

Liegenschaft: EZ 611, Grundbuch 92102 Altenstadt
BLNr. 4, 140/298 Anteile, Wohnung W 1
BLNr. 3, 158/298 Anteile, Wohnung W 2

Stichtag: 10.04.2026

Übersicht

Variante 1, W 1	
Verkehrswert Wohnung W 1 ohne Wohnungsgebrauchsrecht	406.100,00
Barwert Wohnungsgebrauchsrecht	-146.500,00
Verkehrswert Wohnung W 1, mit Wohnungsgebrauchsrecht	233.600,00
Verkehrswert Wohnung W 2	404.300,00

Gutachten

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churer Straße 13
6800 Feldkirch

Liegenschaft: EZ 611, Grundbuch 92102 Altenstadt
Zweifamilienwohnhaus
Lehrer-Frick-Straße 14, 6800 Feldkirch

BLNr. 4, 140/298 Anteile, Wohnungseigentum an W 1
4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	108,66 m ²
Kellerräume	23,88 m ²
Schopf	47,38 m ²
Gartenanteil	49,55 m ²

BLNr. 3, 158(298 Anteile, Wohnungseigentum an W 2
5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit
Dachschrägen, Schopf und Dachboden

Wohnnutzfläche	119,09 m ²
Dachschrägenflächen	11,53 m ²
Schopf	47,38 m ²
Dachboden	84,24 m ²

Betreibende Partei: Sparkasse der Stadt Feldkirch
Sparkassenplatz 1, 6800 Feldkirch
FN 064331f

vertreten durch: Dr. Thomas Willeit
Rechtsanwalt
St.-Ulrich-Straße 41, 6840 Götzis

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck: Zwangsversteigerung

Gutachterin: Anita Rhomberg

Preisbasis: Alle Preise sind angegeben in EURO und
inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
Mietzinse exklusive Mehrwertsteuer

Eigentümer:  158/298 Anteile
140/298 Anteil

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	5
1	Liegenschaftsbewertungsgesetz	5
2	Wertermittlungsverfahren	5
2.1	Vergleichswertverfahren	5
2.2	Ertragswertverfahren	5
2.3	Sachwertverfahren	5
3	Angewendete Verfahren	5
4	Bewertungsgrundlagen	6
5	Allgemeine Beschreibung	8
5.1	Lage	8
5.1.1	Makrostandort	8
5.1.2	Mikrostandort	8
5.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt	8
5.3	Grundstücksform und Topographie	8
5.4	Flächenwidmung	9
5.5	Bodenverhältnisse	9
5.6	Versorgungsleitungen	9
5.7	Gefahrenzonenplan	9
5.8	Naturschutz	9
5.9	Altlastenatlas	9
5.10	Bebauung	9
5.11	Bebauungsplan	9
6	Baubeschreibung	10
6.1	allgemein	10
6.2	Gliederung des Gebäudes Lehrer-Frick-Straße 14, 6800 Feldkirch	10
6.3	Gebäudebeschreibung	10
6.3.1	Zustand des Gebäudes	11
6.3.2	Elektrotechnikverordnung	11
7	Hausverwaltung	12
7.1	Betriebskosten	12
7.2	Energieausweis	12
8	Ermittlung Bodenwert	13
9	Ermittlung Herstellungsaufwand	14
10	Ermittlung Restnutzungsdauer	15
11	Ursprung Flächenangaben	16
12	Zubehör	16

II	Dingliche Lasten und Rechte	17
1	auf Anteil B-LNr. 4	17
1.1	Mietverhältnis W 1	17
1.2	Bauabstände	17
2	Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte	17
III	Wohnung W 1	18
1	Wohnung W 1, 140/298 Anteile, BLNr. 4, ohne Berücksichtigung des	18
1.1	Beschreibung der Wohnung W 1	18
1.2	Raumbeschreibung	19
1.2.1	Zustand der Räumlichkeiten	21
2	Bewertung Wohnung W 1, ohne Wohnungsgebrauchsrecht	21
2.1.1	Verlorener Bauaufwand	22
3	Wohnungsgebrauchsrecht	22
3.1	Ermittlung Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes	22
3.1.1	Kapitalisierungszinssatz	23
3.2	Verkehrswert W 1 mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes	23
4	Mietverhältnis	23
IV	Wohnung W 2	25
1	Beschreibung der Wohnung W 2	25
1.1	Raumbeschreibung	25
1.1.1	Zustand der Räumlichkeiten	26
2	Bewertung Wohnung W 2	27
2.1	Sachwert	27
2.1.1	Verlorener Bauaufwand	28
2.2	Verkehrswert W 2	28
V	Schlusskommentar	29

I Allgemeines

1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

2 Wertermittlungsverfahren

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

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

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

§ 6 LBG Sachwertverfahren

2.1 Vergleichswertverfahren

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

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

2.2 Ertragswertverfahren

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

2.3 Sachwertverfahren

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

3 Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren angewendet.

4 Bewertungsgrundlagen

- Schätztermin am 04.03.2026, 14.00 Uhr

Anwesende Personen:

Dr. Thomas Willeit, Rechtsanwalt, Vertreter der betreibenden Partei

████████████████████

Anita Rhomberg

Zugang in die Wohnung W 1, Erdgeschoss verweigert

Neuer Schätztermin am 10.04.2026, 9.00 Uhr

Anwesende Personen:

Fachinspektor Siegfried Mähr, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Feldkirch

Dr. Thomas Willeit, Rechtsanwalt, Vertreter der betreibenden Partei

████████████████████

Anita Rhomberg

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 20.02.2026

- Einsicht in die Urkundensammlung:

TZ 7588/2006

Wohnungseigentum an W 1 + W 2

Gutachten zur Nutzwertberechnung und Nutzwertberechnung des

Ing. Hans Hamedinger, Baumeister, gerichtlich beeideter Sachverständiger,

6800 Feldkirch-Tisis, Im Glend 1, vom 01.08.2005

- Baubewilligung, Bescheid der Stadt Feldkirch, vom 10.01.1995, Zl. 290/6041-0727 Cr
Baubeschreibung mit Bewilligungsvermerk
Einreichplan vom 30.11.1994

Baubewilligung und Ausnahmbewilligung vom Bebauungsplan, Bescheid vom 25.05.2005,
AZ Bau 0153/2005

Lageplan

Einreichplanung vom 08.03.2005

Baubeschreibung aus dem Bauakt mit Bewilligungsvermerk

Baubeschreibung aus dem Bauakt, mit Bewilligungsvermerk und Nachweis Wärmeschutz

Bestätigung Fa. Aberer Elektrotechnik, vom 11.02.2008 mit E-Check

Aktenvermerk zur durchgeführten Schlussüberprüfung vom 10.03.2008

- Notariatsakt GZ 6150/2005, vom 16.11.2005, TZ 7588/2006
- Notariatsakt GZ 6306/2006, vom 04.09.2006, TZ 7588/2006
- TZ 9148/2016, Kaufvertrag vom 25.07.2016, mit Zustimmungserklärung vom 28.10.2016
- Mietrechtsgesetz
- Angabe der Parteien und des Mieters der Wohnung W 1, EG
- Leitungspläne Strom, Wasser, Kanal, Erdgas

- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Altstadt
- 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
Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage

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

Bienert + Funk (HRSG)
Immobilienbewertung Österreich

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

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

- Kuprian/Prader, Der Mietvertrag, 3. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

5 Allgemeine Beschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Makrostandort

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 westlichen Bereich des Ortsteils Gisingen.

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

Im nördlich angrenzenden Rüttenen mit Paspels gibt es viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Naturbadeseen, Wanderwege, Laufstrecken, usw.

5.1.2 Mikrostandort

Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich an der Lehrer-Frick-Straße, im Einmündungsbereich Derstgasse.

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

Es handelt sich um eine gute bis sehr gute Wohnlage.

5.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Lehrer-Frick-Straße und die Derstgasse, öffentliches Gut.

Die Bahnhaltestelle Gisingen liegt ca. 750 m Luftlinie südöstlich.

Bushaltestellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

5.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände ist annähernd horizontal.

5.4 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG - Einteilung der Bauflächen

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

5.5 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

5.6 Versorgungsleitungen

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

5.7 Gefahrenzonenplan

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

5.8 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

5.9 Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

5.10 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Im westlichen Gebäudeteil ist ein Schopf mit einer Garage errichtet.

5.11 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Ketschelen. Es wurde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 35 RPG bezüglich der Überschreitung der Baunutzungszahl erteilt.

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 Lehrer-Frick-Straße 14, 6800 Feldkirch

KELLERGECHOSS
teilunterkellert

ERDGECHOSS
Wohnung W 1

OBERGECHOSS
Wohnung W 2

ALLGEMEIN
Stiegenhaus mit Windfang
Garage
nicht zugeordnete Restgrundstücksflächen,
als Verkehrs-, PKW-Abstell- und Grünflächen

6.3 Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar und Einsicht in den Bauakt

Baujahr: Bestand unbekannt, vermutlich älter als 90 Jahre

1995: geringfügige Grundrissänderungen,
Umbau Tennenteil in Garage
Errichtung einer Einfriedungsmauer
2005: Ausbau Obergeschoss

Gründung: Flachgründung
Fundament: Streifenfundamente
Aufgehende Wände: KG Natursteinmauerwerk, aufgehende Wände
Holzriegelkonstruktion

Wärmedämmung:	Aussenwand hinterlüftet, Dämmung mit Steinwolle
Äußere Verkleidung:	Holzschindeln, Schopf vertikaler Holzschirm
Decken:	Holzbalkendecken, gedämmt
Innenwände:	Holzriegelkonstruktion
Stiege:	EG/OG einläufige Holzstiege, in den Keller Zugang über Stiege Küche EG, Klappe zum Hochziehen
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachdeckung:	Betondachsteine
Dachrinnen und Ablauf:	ausgeführt in Kupfer
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, 2fach isolierverglast, Wärmeschutzverglasung
Sonnenschutz:	Holzklappläden
Türen:	Vollbautüren
Heizung:	Gaszentralheizung, Marke Junkers, jede Wohnung eigene Gastherme
Warmwasseraufbereitung:	Warmwasserboiler in den Wohnungen
Elektroanlage:	ausgeführt
Lüftung:	Fensterlüftung
Außenanlagen:	Vorplatz Plattenbelag, südseitig Hausumrandung mit Plattenbelag und Steinen, einfacher Holzzaun südseitig
PKW-Stellplätze:	Garage im Schopf (allgemein), Abstellplätze im Freien

6.3.1 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus mit einer Tenne errichtet.

Vor ca. 20 Jahren wurde die nördliche Dachfläche angehoben und die Dachdeckung erneuert.

Die elektrische Anlage wurde gemäß Bestätigung mit E-Check der Fa. Aberer, Elektrotechnik, 6973 Höchst, vom 11.02.2008 überprüft.

Das Alter der Gasthermen kann nicht festgestellt werden, jedoch sicher älter als 20 Jahre.

Die Sanitärzellen, Boden- Wand- und Deckenbeläge Wohnungen wurden saniert.

Das Gebäude befindet sich in einem guten, jedoch dem Alter und der Bauweise entsprechenden Zustand.

Übliche Abnutzungserscheinungen sind stellenweise 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. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

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 autonom.

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. Die Außenwände sind hinterlüftet, gedämmt mit Steinwolle.

8 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	09.07.2025	11.03.2024	02.112023	02.112023	25.05.2023
TZ	4769/2025	1800/2024	6435/2023	6569/2023	4125/2023
Gst.-Nr.	2600/5	2445/123	3719/3	3719/2	3942/3
Grundbuch	Altstadt	Altstadt	Altstadt	Altstadt	Altstadt
Lage	Austraße	Austraße	Austraße	Lehrer-Frick- straße	Sebastianstr.
Kaufpreis	658.383,00	1.286.440,0	310.213,0	319.767,00	575.190,0
Fläche (m²)	781	1.109	324	334	581,0
Preis pro m²	843,0	1.160,0	957,4	957,4	990,0
Lage	0,00%	0,00 %	0,00%	0,00%	0,00%
Form	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bebaubarkeit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Größe	0,00%	-15,00%	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%	-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bereinigter Vergleichspreis	843,0	986,0	957,4	957,4	990,0
Geeignet	ja	ja	ja	ja	Ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Durchschnittlicher Vergleichspreis	946,8
Median (Zentralwert)	957,4
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	60,0
Der Variationskoeffizient liegt in einem guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	957,4

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

gehoben

Wärmedämmung aussen, Hartholzfenster, Zentralheizung Standardregelung, Elektrik weitgehende Bedarfsanpassung

Bandbreite 3.900 bis 4.100 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert

4.000

<u>Gebäudeteil</u>	<u>Basiswert</u>	<u>%</u>	<u>Wertansatz</u>
Keller	4.000	30	1.200
Erdgeschoss	4.000	100	4.000
Obergeschoss	4.000	100	4.000
Obergeschoss Dachschrägenflächen	4.000	80	3.200
Schopf EG, Garage	4.000	25	1.000
Schopf OG	4.000	25	1.000
Dachboden	4.000	25	1.000

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	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Einbau von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden)	2	1
wesentliche Änderung und Verbesserung des Grundrisses	3	0
Gesamtpunktezahl	8	12

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 bis überwiegender 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 Zubehör

Der Wert des Zubehörs wird als pauschaler Zeitwert, so weit von einem allfälligen Erwerber honoriert, angesetzt.

II Dingliche Lasten und Rechte

1 auf Anteil B-LNr. 4

C-LNR 7 a 7588 / 2006
Wohnungsgebrauchsrecht

ausserbücherlich

1.1 Mietverhältnis W 1

Die Wohnung W 1 im Erdgeschoss ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vermietet. Der Mieter teilt mit, dass er monatlich 1.000 EUR inkl. Betriebskosten bezahle. Einen schriftlichen Mietvertrag gebe es nicht.

auf B-LNr. 3 Wohnungseigentum W 2

keine Eintragungen im Grundbuch

1.2 Bauabstände

Die Bauabstände sind nicht allseits eingehalten:

- gegenüber der Gst.Nr. 3957 beträgt der Abstand 3,03 m
- gegenüber der Gst.-Nr. 3960/3 beträgt der Abstand an der engsten Stelle 1,72 m

Zustimmungen der Eigentümer liegen vor.

2 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)

III Wohnung W 1

1 Wohnung W 1, 140/298 Anteile, BLNr. 4, ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

1.1 Beschreibung der Wohnung W 1

Laut Gutachten zur Nutzwertberechnung vom 01.08.2005 und Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem § 9 WEG 2002 des Ing. Hans Hamedinger, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau, 6800 Feldkirch-Tisis, Im Glend 1 hat die Wohnung W 1 im Erdgeschoss i m Haus Lehrer-Frick-Straße 14, 6800 Feldkirch Gisingen nachstehende Nutzflächen:

Erdgeschoss

Vorraum	5,47 m ²
Küche mit Diele	12,87 m ²
Esszimmer	17,30 m ²
Speis – Abstellraum mit Gastherme	7,70 m ²
Gang	1,17 m ²
WC	1,98 m ²
Bad	6,57 m ²
Kinderzimmer	9,28 m ²
Elternschlafzimmer	16,57 m ²
Kinderzimmer	11,90 m ²
Wohnzimmer	17,85 m ²

Wohnnutzfläche W 1 108,66 m²

Kellerräume

Keller	7,52 m ²
Kellergang	3,66 m ²
Keller	12,70 m ²

Kellerräume 23,88 m²

Schopf	47,38 m ²
--------	----------------------

Schopf 47,38 m²

Gartenanteil	49,55 m ²
--------------	----------------------

Gartenanteil 49,55 m²

1.2 Raumbeschreibung

ERDGESCHOSS

Vorraum:	Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Raufasertapete unter der Stiege Einbauschränk, Zubehör (1)
Küche mit Diele:	Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Raufasertapete, im Bereich des Holzofen Wände verflies, Küchenrückwand Plattenbelag Einbauküche, Zusatzofen ,Zubehör (2)
Esszimmer:	Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Raufasertapete Wandverbauten mit Backofen, Marke Bauknecht Kühlschrank: Der Mieter teilet mit, dieser sei in seinem Eigentum Zubehör (3)
Speis – Abstellraum:	Bodenbelag Holzdielen, Abstellraum Betonboden, Wände Gipskarton, Decke verputzt von der Speis in den Abstellraum Stufen vom Abstellraum Türe in den Schopf
Gang:	laut Grundriss Vorraum vor dem WC Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Raufasertapete
WC:	Bodenbelag Fliesen, Wände ca. 1,6 m hoch Fliesen, darüber und Decke Raufasertapete Stand-WC, Aufputzspülkasten kein Handwaschbecken
Bad:	Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch verflies, Decke Raufasertapete Badewanne, Dusche Waschtisch mit Spiegelschrank, Zubehör (4)
Kinderzimmer:	Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Raufasertapete
Elternschlafzimmer:	Zugang über Kind 1, keine Türe zum Kind 2 Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Raufasertapete
Kinderzimmer:	Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Raufasertapete

Wohnzimmer: Bodenbelag Holzdielen, Wände, Decke Täfelung,
im Bereich Kachelofen verputzt, gemalt

Kachelofen mit Sitzbank, gepolstert

Türen und Zargen Holztüren

KELLER

Zugang: über Bodenklappe in der Küche, Holzleiter

Keller: Altbestand, Naturkeller, Wände Natursteinmauerwerk,
Holzbalkendecke mit Bretterlage

SCHOPF Bretterboden, Wände Holzriegelwerk, keine Zwischendecke
zum Schopf W 2

GARTENANTEIL Bepflanzung, Beete, einfacher Holzzaun

Zubehör:

(1) Vorraum
unter der Stiege 2-tlg. raumhoher Einbauschränk,
weiß beschichtet, an die Stufen angepasst

Zeitwert pauschal: 200,00

(2) Küche
Einbauküche in U-Form, Ober- und Unterschränke,
Arbeitsplatte und Front kunstharzbeschichtet

Geräte:
Cerankochfeld, Backofen, Marke Bauknecht
Dunstabzug
Geschirrspüler, Marke Bosch
Nirostaspüle mit Tropfteil
kein Kühlschrank

Holzofen mit Wasserschiff und Kochplatte,
für feste Brennstoffe, Kaminanschluss

Zeitwert pauschal: 500,00

(3) Esszimmer:
Wandverbau, wertlos 0,00

(4) Bad
Waschtisch mit Spiegelschrank, wertlos 0,00

Summe 700,00

1.2.1 Zustand der Räumlichkeiten

Die Wohnung W 1 ist, dem Zeitraum der Sanierung entsprechend, solide ausgestattet.

Übliche Gebrauchsspuren sind sichtbar.

2 Bewertung Wohnung W 1, ohne Wohnungsgebrauchsrecht

2.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. .239

444 m² Grundfläche à 960,00

426.240,00

davon 140 / 298 Anteile

200.246,98

Bodenwert

200.246,98

Bauwert

Zweifamilienwohnhaus Lehrer-Frick-Straße 14, 6800 Feldkirch

Baujahr 1981 (fiktiv) Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre,
Restlebensdauer 35 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

108,66 m² à 4.000,00

434.640,00

Kellerräume zu W 1

23,88 m² à 1.200,00

28.656,00

Schopf

47,38 m² à 1.000,00

47.380,00

gewöhnliche Herstellungskosten

510.676,00

2,00 % fehlende Arbeiten (1)

-10.213,52

Neubauwert

500.462,48

(1) Fertigstellungsgrad

2,00 % Fehlende Decke Schopf

-10.213,52

Bauwert

Neubauwert

500.462,48

44,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
Alterswertminderung

-220.203,00

15,00 % Abwertung (2)

-75.069,37

Zwischensumme

205.190,11

0,34 % Aufwertung (3)

700,00

Bauwert zum Stichtag 10.04.2026

205.890,11

(2) Abwertung Objektkosten

15,00 % Verlorener Bauaufwand (Ausstattung, Grundriss)

-75.069,37

(3) Aufwertung

Zubehör laut Aufstellung

700,00

Bauwert	205.890,11
----------------	-------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

200.246,98

Bauwert

205.890,11

Sachwert der Liegenschaft

406.137,09

2.1.1 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.

Die Ausstattung ist solide, jedoch nicht zeitgemäß. Der Grundriss hat keine klare Struktur (Durchgangszimmer, kleines Bad, Abgang Keller in der Wohnküche).

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

2.2 Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Sachwert

406.137,09

Verkehrswert zum 10.04.2026 (gerundet)

406.100,00

Der ermittelte Verkehrswert entspricht pro m² Nutzfläche: $406.100 / 109 = 3.730$, inkl. Schopf und Keller

3 Wohnungsgebrauchsrecht

Laut Grundbuchauszug, BLNR 7 a ist der Anteil BLNR 4 mit einem Wohnungsgebrauchsrecht für [REDACTED] belastet.

3.1 Ermittlung Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes

Begünstigte(r) [REDACTED] Geburtsjahr 1947, Geschlecht weiblich, Sterbetafel Österreich 2022/2024 geglättet, Vervielfältiger 9,51, Zinssatz 2,50 %

Rentenbetrag monatlich

1.284,00

Belastung

146.530,08

Last der Liegenschaft

-146.530,08

Ermittlung Mietzins

Kriterien:

- örtliche Lage
- Parkplatzsituation
- Stockwerkslage
- Zustand Wohnung und Gebäude

- Größe der Wohnungen
- Balkon, Garten oder Terrasse
- Marktlage
- laufende Beobachtung der Online-Inserate
- diverse Immobilienpreisspiegel

Mittlere Ausstattung, Bandbreite 8,00 bis 11,00/m²,	
angesetzter Basiswert: 9,50 /m²	1.032,27
5 % Zuschlag Garten	1.083,88
Schopf pauschal	<u>200,00</u>

Angesetzter Mietzins p. m., gerundet auf volle EURO	1.284,00
---	----------

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

3.1.1 Kapitalisierungszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes, Zeitschrift Sachverständige, Heft 2/2025, wird der Kapitalisierungszinssatz mit 2,50 % angesetzt (gute bis sehr gute Lage, Bandbreite 2,0 bis 3,0 %), Basiswert, mit Anpassung an das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt (Berücksichtigung des Risikos, Mietzins, Mietausfall).

3.2 Verkehrswert W 1 mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Sachwert	406.137,09
Barwert Wohnungsgebrauchsrecht	-146.530,08
Zwischensumme	259.607,01
10,00 % Marktanpassung	-25.960,70

Verkehrswert zum 10.04.2026 (gerundet)	233.600,00
---	-------------------

Der ermittelte Verkehrswert entspricht pro m² Nutzfläche: $233.600 / 109 = 2.143/\text{m}^2$
inkl. Schopf und Keller

Wohnungen, welche mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belastet sind, können nicht eigengenutzt werden. Dies wirkt sich besonders bei größeren Wohnungen, die eher zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden, aus.

Aus diesem Grund wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 10,00 % vorgenommen.

4 Mietverhältnis

Anlässlich der Befundaufnahme am 10.04.2026 wurde festgestellt, dass die Wohnung im Erdgeschoss, welche mit dem Wohnungsgebrauchsrecht für [REDACTED] belastet ist, vermietet ist.

Laut Angabe der Parteien wohnt [REDACTED] bei ihrem Sohn in der Wohnung W 2, OG.

Der Mieter teilte der Sachverständigen mit, dass er die Wohnung im Erdgeschoss seit ca. 2 ½ Jahren gemietet habe. Ein schriftlicher Mietvertrag liege nicht vor.

Die Miete betrage derzeit monatlich 850,00 zuzüglich 150,00 Betriebskosten, insgesamt 1.000,00 p.m.

Er könne sich allerdings vorstellen, binnen angemessener Frist, unter Berücksichtigung seiner derzeitigen gesundheitlichen Probleme ausziehen.

Dieses Mietverhältnis wird nicht berücksichtigt (Rechtsfrage).

IV Wohnung W 2

1 Beschreibung der Wohnung W 2

Laut Gutachten zur Nutzwertberechnung vom 01.08.2005 und Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem § 9 WEG 2002 des Ing. Hans Hamedinger, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau, 6800 Feldkirch-Tisis, Im Glend 1 hat die Wohnung W 2 im Obergeschoss m Haus Lehrer-Frick-Straße 14, 6800 Feldkirch Gisingen nachstehende Nutzflächen:

Obergeschoss

Wohnküche	19,52 m ²
Gang	5,17 m ²
WC	1,98 m ²
Zimmer	14,12 m ²
Bad	9,39 m ²
Umkleide	4,61 m ²
Schlafzimmer	15,72 m ²
Zimmer	11,79 m ²
Zimmer	18,66 m ²
Zimmer	18,13 m ²

Wohnnutzfläche W 2 **119,09 m²**

Dachschrägenflächen

Zimmer	3,66 m ²
Bad	2,43 m ²
Umkleide	2,54 m ²
Schlafzimmer	2,90 m ²

Dachschrägenflächen **11,53 m²**

Schopf **47,38 m²**

Dachboden **84,24 m²**

1.1 Raumbeschreibung

Stiegenaufgang: allgemein

gewendelte Holzstiege, Tritt- und Setzstufen Kunststoffbelag, Holzhandlauf, Wände Plattenbelag

Anmerkung:
steile, schmale Stiege

Wohnküche: Bodenbelag Laminat, Wände, Decke Gipskartonplatten, gemalt

Einbauküche in U-Form, Zubehör (1)

	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke Gipskartonplatten, gemalt
Gang/WC:	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke Gipskartonplatten, gemalt
	Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
Zimmer Nord:	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke, Dachschräge Gipskartonplatten, gemalt
Bad:	Boden Parkett-Deko, dunkel, Wände Gipskartonplatten, gemalt, teilweise Fliesenbelag
	Eckbadewanne, Duschtasse mit Glaswänden, WC wandhängend, Waschbecken auf Holzplatte, Handtuchrockner
Schlafzimmer:	Umkleide nicht abgetrennt
Zimmer Ost:	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke Gipskartonplatten, gemalt
Zimmer Ost:	Bodenbelag Laminat, Wände Dekoverputz, Decke Gipskartonplatten gemalt
Zimmer Süd:	Eingang über Wohnküche
	Bodenbelag Laminat, Wände, Decke Gipskartonplatten, Ostwand Deko-Sichtmauerwerk, Sichtbalken
	Zugang zum Schopf/Dachboden über provisorische Holzstiege

Zubehör:

(1) Wohnküche
 Cerankochfeld, Backofen, Marke AEG
 Dunstesse
 Kühlschrank, keine Marke ersichtlich
 Geschirrspüler, Marke Siemens
 Nirostaspüle

Zeitwert pauschal: 300,00

Bretterboden, Wände Holzriegelwerk, keine Zwischendecke zum Schopf W 1

Dachboden: Holzbalken, Bretterlage
 Zugang über provisorische Holzstiege über Zimmer Süd

1.1.1 Zustand der Räumlichkeiten

Die Wohnung wurde vor einem länger zurück liegenden Zeitraum saniert. Die Innenwände wurden mit einem Plattenbelag verkleidet, verputzt oder gemalt. Der Bodenbelag im Bad ist schadhaft.

Im Übrigen sind übliche Gebrauchsspuren sichtbar.

2 Bewertung Wohnung W 2

2.1 Sachwert

Grundstück Nr. .239

444,00 m² Grundfläche à 960,00
davon **158 / 298 Anteile**

426.240,00
225.993,02

Bodenwerte

225.993,02

Bauwert

Zweifamilienwohnhaus Lehrer-Frick-Straße 14, 6800 Feldkirch

Baujahr 1981 (fiktiv), Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre,
Restlebensdauer 35 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung W 2

119,09 m² à 4.000,00

476.360,00

Dachschrägenflächen

11,53 m² à 3.200,00

36.896,00

Dachboden

84,24 m² à 1.000,00

84.240,00

Schopf

47,38 m² à 1.000,00

47.380,00

gewöhnliche Herstellungskosten

644.876,00

2,00 % fehlende Arbeiten (1)

-12.897,52

Neubauwert

631.978,48

(1) Fertigstellungsgrad

2,00 % Fehlende Decke Schopf

-12.897,52

Bauwert

Neubauwert

631.978,48

44,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
Alterswertminderung

-278.071,00

20,00 % Abwertung (2)

-126.395,70

Zwischensumme

227.511,78

2,00 % Abwertung Zwischensumme (3)

-4.550,24

0,13 % Aufwertung (4)

300,00

Bauwert zum Stichtag 10.04.2026

223.261,54

(2) Abwertung Objektkosten

20,00 % Verlorener Bauaufwand

-126.395,70

(3) Abwertung Zwischensumme

2,00 % Bodenbelag Bad

-4.550,24

(4) Aufwertung

Zubehör laut Aufstellung

300,00

Bauwert

223.261,54

Sachwert der Liegenschaft
Bodenwert
Bauwert

225.993,02
223.261,54

Sachwert der Liegenschaft

449.254,56

2.1.1 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 hat keine klare Struktur (kein Vorraum, Durchgangszimmer). Die Ausstattung ist einfach, entspricht im Wesentlichen jedoch dem heutigen Standard.

Der Stiegenaufgang ist steil und schmal.

Aus diesen Gründen wird der verlorener Bauaufwand mit 20 % angesetzt.

2.2 Verkehrswert W 2

Sachwert
10,00 % negative Marktanpassung

449.254,56
-44.925,46

Verkehrswert zum 10.04.2026 (gerundet)

404.300,00

Der ermittelte Verkehrswert entspricht pro m² Nutzfläche: $404.300 / 131 = 3.381/\text{m}^2$
inkl. Dachboden und Schopf.

Der Zugang führt über das Erdgeschoss über eine schmale, steile Stiege.

Die Nutzungssicherheit dieser Stiege ist fraglich. Eine Beurteilung, ob es sich um einen Mangel handelt, liegt im Fachbereich eines Bausachverständigen.

Aus diesem Grund wird ein Abschlag vom Sachwert von 10,00 % vorgenommen.

Laut Aktenvermerk des Amtes der Stadt Feldkirch vom 10.03.2008 liegen keine Mängel vor.

V 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 26.05.2026

VII Beilagenverzeichnis