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

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl:	44 E 2449/25y
Liegenschaft:	Grundbuch 92102 Altenstadt, EZ 3738
	Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude 6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29, 31, 33
	B-LNR 210, 248/14878 Anteile, Wohnungseigentum an W 60
	B-LNR 211, 248/14878 Anteile, Wohnungseigentum an B 70
	B-LNR 212, 1/14878 Anteile, Wohnungseigentum an LR 104
	B-LNR 213, 1/14878 Anteile, Wohnungseigentum an LR 105
Stichtag:	06.03.2026

Zusammenfassung

Verkehrswert W 60	184.500,00
Verkehrswert B 70	177.000,00
Verkehrswert LR 104	3.000,00
Verkehrswert LR 105	2.600,00
Verkehrswert gesamt, als wirtschaftliche Einheit	367.100,00

Zubehör wertlos

6850 Dornbirn ◆ Kreuzgasse 6a ◆ Telefon: +43-5572-245 39 ◆ E-mail: Anita. Rhomberg@aon.at

Anita Rhomberg

Gutachten

Auftraggeber:
Bezirksgericht Feldkirch
Churer Straße 13
6800 Feldkirch

Liegenschaft:
Grundbuch 92102 Altenstadt, EZ 3738
Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude 29, 31, 33
6800 Feldkirch, Bahnhofstraße 29, 31, 33

B-LNR 210, 248/14878 Anteile, laut Grundbuch W 60,
laut Mietwertfestlegung B 60

Räumlichkeiten im 3. Obergeschoss, Haus B

Fläche:	101,53 m²
Balkon:	1,94 m²

B-LNR 211, 248/14878 Anteile, Wohnungseigentum B 70
Büroraum im 3. Obergeschoss, Haus C

Fläche:	103,29 m²

B-LNR 212, 1/14878 Anteile, Wohnungseigentum LR 104
Lagerabteil im 2. Untergeschoss, Haus ABC

Fläche:	2,13 m²

B-LNR 213, 1/14878 Anteile, Wohnungseigentum LR 105
Lagerabteil im 2. Untergeschoss, Haus ABC

Fläche:	1,89 m²

Betreibende Partei:
WEG Bahnhofstraße 29, 31, 33, 6800 Feldkirch
c/o Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG

vertreten durch:
Dr. Hubert Kinz
Rechtsanwalt
Anton-Schneider-Str. 16
6900 Bregenz

Verpflichtete Partei:
[redacted]

Auftrag:
Ermittlung der Verkehrswerte

Zweck:	Zwangsversteigerung	
Gutachterin:	Anita Rhomberg	
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer	
Eigentümer:	[redacted]	248/14878 Anteile
	[redacted]	248/14878 Anteile
	[redacted]	1/14878 Anteile
	[redacted]	1/14878 Anteile

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines 7
1. Liegenschaftsbewertungsgesetz 7
2. Wertermittlungsverfahren 7
3. Vergleichswertverfahren 7
4. Ertragswertverfahren 7
5. Sachwertverfahren 7
6. Angewendete Verfahren 7
II. Bewertungsgrundlagen 7
III. Allgemeine Beschreibung 10
1. Lage 10
1.1 Makrostandort 10
1.2 Mikrostandort 10
2. Verkehrsanbindung, Zufahrt 10
3. Grundstücksform und Topographie 10
4. Flächenwidmung 11
5. Bodenverhältnisse 11
6. Versorgungsleitungen 11
7. Gefahrenzonenplan 11
8. Naturschutz 11
9. Altlastenportal 11
10. Bebauung 11
10.1 Baunutzung 11
IV. Baubeschreibung 12
1. allgemein 12
2. Gliederung des Gebäudes 12
3. Gebäudebeschreibung 13
3.1 Zustand des Gebäudes 14
3.2 Nutzungsdauer Gebäude 14
V. Ermittlung Bodenwert 15
VI. Ermittlung Herstellungsaufwand 16
VII. Verwendung und baurechtliche Schritte laut Bauamt der Stadt Feldkirch 16
VIII. Wohnungseigentumseinheit Top 60 17
1. Beschreibung 17
1.1 Nutzflächen 17
1.2 Ursprung Flächenangaben 18
2. Raumbeschreibung 18

2.1 Zustand der Räumlichkeiten 18
2.2 Mail der Fa. Invest Baubetreuungs-GmbH vom 04.03.2026: 19
3. Stellungnahme der Sachverständigen 19
4. Bewertung Top 60 19
4.2 Sachwert 19
4.3 Verkehrswert 20
IX. Top 70 21
1. Beschreibung Top 70 21
1.1 Nutzflächen 21
1.2 Ursprung Flächenangaben 21
2. Raumbeschreibung 21
2.1 Zustand der Räumlichkeiten 21
2.2 Mail der Fa. Invest Baubetreuungs-GmbH vom 04.03.2026: 22
3. Stellungnahme der Sachverständigen 22
4. Bewertung 22
4.1 Sachwert 22
4.2 Verkehrswert 23
X. Lagerraum Top LR 104 24
1. Beschreibung LR 104 24
1.1 Nutzflächen 24
1.2 Ursprung Flächenangaben 24
1.3 Raumbeschreibung 24
1.3.1 Zustand des Lagerraumes 24
2. Bewertung 24
2.1 Sachwert 24
2.1.2 Bodenwert 24
2.1.3 Bauwert 24
2.1.4 Sachwert der Liegenschaft 25
2.2 Verkehrswert 25
XI. Lagerraum Top LR 105 25
1. Beschreibung Top 25
1.1 Nutzflächen 25
1.2 Ursprung Flächenangaben 25
2. Raumbeschreibung 25
2.1 Zustand des Lagerraumes 25
3. Bewertung 26
3.1 Bodenwert 26

3.1.1 Bauwert 26
3.1.2 Sachwert der Liegenschaft 26
3.2 Verkehrswert 26
XII. Lasten und Rechte 27
1. Dingliche Lasten und Rechte 27
2. Abstandsnachsichten 27
3. Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte 27
4. Anmerkung 27
XIII. Schlusskommentar 27
XIV. Anhang Beilagenverzeichnis 28

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

3. 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.

4. Ertragswertverfahren

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

5. 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.

6. Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.

II. Bewertungsgrundlagen

- Schätztermin am 06.03.2026, 14.00 Uhr

  Anwesende Personen:
  WEG Bahnhofstraße 29,31,33, 6800 Feldkirch, c/o Invest Baubetreuungs

GmbH & Co KG, vertreten durch Mag. Richard Pschorr, Prokurist

Fa. Kessler bewegt's, Nenzing, vertreten durch Stefan Falk, Bauleiter

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
  Grundbuchauszug vom 26.02.2026

  Einsicht in die Urkundensammlung

  TZ 6310/1975 Wohnungseigentum an W 60, B 70, LR 104, LR 106
  TZ 738/2023 Kaufvertrag 2022-12-05

- Beschluss Bezirksgericht Feldkirch, Msch 4/75 vom 13.03.1975, TZ 6310/75
  Beschluss Bezirksgericht Feldkirch , Msch 34/75 vom 03.10.1975, TZ 6310/75

  Gutachten des Dipl.-Ing. Egon Maier, ger. beeideter Schätzer,
  Römerstraße 2, 6900 Bregenz, vom 25.02.1975, auszugsweise

  Grundrisse Top 60, Top 70, 3. Obergeschoss, LR 104, LR 105, 1. Untergeschoss,
  übergeben von der Hausverwaltung Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG

  Vertrag zur Änderung der Miteigentumsanteile mit gleichzeitiger Begründung des
  Wohnungseigentums:
  Seite 2 + 3, Anteilsberichtigung
  Seite 11 – 23 Gemeinschaftsordnung

- Bauamt Stadt Feldkirch
  Baubewilligung, Bescheid Zl. III – 4689 – Gr/Sa, vom 24.09.1971,
  Benützungsbewilligung, Zl. III – 4689 Cr., vom 25.06.1976

  Baubewilligung, Bescheid AZ f131.9-258/2011-2-11, vom 07.01.2013
  Umbauarbeiten und geänderte Verwendung im UG, EG + 1. OG

- Invest – Baubetreuungs GmbH & Co KG
  Jahresabrechnung Top 60, Top 70, Top 104, Top 105
  Vorschreibungen Jänner 2025 – Dezember 2025
  Reparaturfondaufstellung 2024
  Protokoll zur Eigentümerversammlung 2026 und 2025

- Energieausweis für Wohngebäude Nr. 82606-1, vom 14.11.2019

- Fa. Kessler bewegt's, Angebot Kostenschätzung Entkernung vom 12.03.2026

- Prüfbericht der Fa. Nachbaur Ortungstechnik betreffend die Bahnhofstraße 29-33,
  6800 Feldkirch, vom 29.08.2023

- Rückfrage Invest-Baubetreuungs GmbH & Co KG betreffend Versicherungsfall
  Mail vom 04.03.2026
- Gutachten SV Anita Rhomberg, vom 26.08.2025

- Leitungspläne Strom, Wasser, Kanal, Erdgas

- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Feldkirch

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in das Altlastenportal
- Örtliche Lage
- Vergleichspreise
- Empfehlungen der 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, 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 Bewertungsgrundlagen

III. Allgemeine Beschreibung

1. Lage

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 südlichen Bereich von Altenstadt, angrenzend an Feldkirch-Stadt.

Die Liegenschaft grenzt südöstlich an den Bahnhofplatz mit dem ÖBB Bahnhof.

In der Umgebung sind zahlreiche Institutionen angesiedelt.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch ist infrastrukturell sehr gut erschlossen und fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Im Bereich des nördlich liegenden Ardetzenberges gibt es viele Freizeitmöglichkeiten.

1.2 Mikrostandort

Im Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude, Verbauung Bahnhofplatz Feldkirch befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen vor, wie

Postfiliale, Bank, Ärzte, Büros, Wohnungen

Es handelt sich um eine gute Stadtlage.

2. Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Reichsstraße, L 190 und die Bahnhofstraße und Wohlwendstraße.

Der ÖBB Bahnhof befindet sich südöstlich der Liegenschaft. Bushaltestellen liegen im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen. Der Zubringer zur Rheintalautobahn A14 ist in wenigen Autominuten erreichbar.

3. Grundstücksform und Topographie

Die Gst.-Nrn. 4922/34 und 4922/35 der betreffenden Wohnungseigentumseinheiten haben einen unregelmäßige Form und sind Teil einer Gesamtverbauung.

Das Gelände ist horizontal.

4. Flächenwidmung

Die Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als Baufläche Kerngebiet ausgewiesen und weisen eine hohe bauliche Nutzung auf.

§ 14 V-RPG
Kerngebiete sind Gebiete in zentraler und innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.

5. Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

6. Versorgungsleitungen

Strom:	vorarlberg netz
Wasser:	Leitungslage laut Plan Stadtwerke Feldkirch
Kanal:	Leitungslage laut Plan Stadt Feldkirch
Gas:	zentrale Gasfeuerung

7. Gefahrenzonenplan

Die Grundstücke sind nicht in den Gefahrenzonenplänen der Bundeswasserbauverwaltung des Landes Vorarlberg oder der Wildbach- und Lawinenverbauung ausgewiesen.

8. Naturschutz

Die Grundstücke liegen nicht im Naturschutzgebiet.

9. Altlastenportal

Die Grundstücke sind nicht im Altlastenportal veröffentlicht.

10. Bebauung

Die gegenständlichen Grundstücke sind Teil einer Gesamtverbauung entlang der Reichsstraße, Bahnhofstraße, Bahnhofplatzes und der Wohlwendstraße, in geschlossener Bauweise, mit einer mittig gelegenen Freifläche.

10.1 Baunutzung

Die Bebauung weist eine hohe bauliche Nutzung auf.

Die Mehrausnutzung wird beim Bodenwert mit einem Zuschlag berücksichtigt.

IV. Baubeschreibung

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 verstecke Mängel wird keine Haftung übernommen.

2. Gliederung des Gebäudes

Das Gebäude besteht laut Gutachten zur Nutzwertfestlegung aus einem Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Erd- und 5 Obergeschossen (Langhaus B + C) sowie dem Haus A, Hochhausteil mit einem Erdgeschoss und 12 Obergeschossen und einem Penthouse.

Der gesamte Gebäudekomplex ist zweigeschossig unterkellert, Untergeschoss 1, Tiefgarage, Untergeschoss 2, Parteienkeller.

HAUS ABC gemeinsam

EG, 1. OG, 1. UG	Postamtsräume mit Nebenräumen

HAUS A – HOCHHAUSTEIL

2. OG – 12. OG	Top 2 bis Top 50, Wohnungen
Penthouse:	Top 51 + Top 52

HAUS B

2. Obergeschoss	2 Wohnungen, 2 Büros
3. Obergeschoss	3 Büro, 1 Wohnung
4. Obergeschoss	3 Wohnungen
5. Obergeschoss	3 Wohnungen

HAUS C	
2. Obergeschoss	3 Büros
3. Obergeschoss	3 Büros
4. Obergeschoss	3 Wohnungen
5. Obergeschoss	3 Wohnungen
HAUS ABC	
1. Untergeschoss	25 PKW-Einstellplätze
2. Untergeschoss	57 Parteienkeller, 2 für Büro, 4 Lagerräume
GEMEINSAME RÄUME	wie Stiegenhäuser, Lifthäuser, Personenaufzüge, Kellergänge, Heizraum, Öltankraum, Waschküche, Trockenräume, Lastenaufzüge, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Hausmeisterraum, Posträume

Die Gliederung des Gebäudes wurde aus der Parifizierung des Dipl.-Ing. Egon Maier vom 25.02.1975 entnommen. Vor Ort und im Bauakt ist ersichtlich, dass die tatsächliche Ausführung nicht zur Gänze mit der Parifizierung und dem Bauakt übereinstimmt.

3. Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar

Baujahr:	1971 (Baubescheid)
Gründung:	Flachgründung
Fundament:	Stahlbetonbodenplatte
Aufgehende Wände:	Stahlbetonwände
Trennwände WE-Einheiten:	beidseitig Stahlbeton, dazwischen EPS W 20, 2 cm
Wärmedämmung:	5 cm Heraklith (Holzwolle-Mehrschichtplatte)
Äußere Verkleidung:	Putzfassade
Decken:	Stahlbeton, Zementestrich
Stiege:	Massivstiegen
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachdeckung:	Betonplatten, Gehbelag, Humus mit Bepflanzung, teilweise Schüttung
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, 2fach Isolierglas, Eingangsportale Metallrahmen Alu
Balkone:	vorhanden
Sonnenschutz:	nicht eingebaut
Türen:	Furniertürblätter, Stahlzargen
Heizung:	Gas, Brennwertkessel, Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
Warmwasseraufbereitung:	gebäudezentral, kombiniert mit Raumheizung, indirekter Solarspeicher
Solaranlage:	nur Warmwasser
Lüftung:	Fensterlüftung

Blitzschutzanlage:	eingebaut
Lift:	eingebaut
Außenanlagen:	Asphaltbelag
PKW-Stellplätze:	25 PKW-Einstellplätze, 1. UG, laut Nutzwertgutachten

3.1 Zustand des Gebäudes

Folgende Maßnahmen wurden in den letzten Jahren umgesetzt:

2009	Fassadensanierung (teilweise)
2009	Erneuerung der Lifte
2012	Erneuerung Eingangsportale
2025	Erneuerung Gaskessel
2020	Sanierung der Terrassen

Im Übrigen befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Übliche Gebrauchsspuren sind sichtbar.

3.2 Nutzungsdauer Gebäude

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen in Anlehnung an die Literatur Ross Brachmann mit 35 Jahren angesetzt.

Dies entspricht den Erfahrungswerten für Gebäude dieser Art.

V. Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	02.07.2024	26.01.2023	21.12.2023	08.08.2022	09.06.2022
TZ	4786/2024	663/2023	101/23	8205/22	5616/22
Gst.-Nr.	255/8	343/1	254/3	6288	1115/15
Grundbuch	Altenstadt	Altenstadt	Tisis	Altenstadt	Tisis
Lage	Tafernstr.	Bürgergasse	Liechten-steinerstr.	Amberg	Liechten-Steinerstr.
Kaufpreis	20.400,0	534.300,0	850.000,0	616.319,2	354.650,0
Fläche (m²)	24	890	997	888	398
Preis pro m²	850,0	600,3	852,6	695,2	891,1
Lage	0,00%	10.00 %	10,00%	10,00%	10,00%
Form	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Widmung	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
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%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Bereinigter Vergleichspreis	**850,00**	**720,4**	**1.023,1**	**834,3**	**1.069,3**
Geeignet	nein	ja	ja	ja	Ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	4

Durchschnittlicher Vergleichspreis	911,8
Median (Zentralwert)	928,7
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel	163,1
Der Variationskoeffizient liegt in einem unbedenklichen Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	**928,7**

gerundet: 930,0

VI. Ermittlung Herstellungsaufwand

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Richtwerte als Grundlage für objektspezifische Bewertung, gemäß Empfehlung des Sachverständigenhauptverbandes

Ausstattungsqualität (Österreich gesamt)

Gebäude:
mittlere Ausstattungsqualität, massive Bauweise, Lift, zentrale Gasfeuerung, mittlerer Energiestandard (Kat C)

Wohnungseigentumseinheiten:
Ausstattung laut Parifizierung, ohne Trennwände, WC, schlichte Oberflächen, im Zustand laut Parifizierung keine Wohneignung

Kosten pro m² Nutzfläche: Bandbreite 3.200 bis 3.600

interpolierter Basiswert **3.400**

VII. Verwendung und baurechtliche Schritte laut Bauamt der Stadt Feldkirch

Top 60

Im Grundbuchauszug ist die Top 60 mit W 60 (Wohnung) bezeichnet.

Im Beschluss Msch 4/75 vom 13.03.1975 und im Gutachten des Dipl.-Ing. Egon Maier vom 25.02.1975 sowie dem Grundrissen ist die Top 60 als Büro ausgewiesen.

In der Baubewilligung Zl. III – 4689 – Cr/Sa vom 24.09.197 ist angeführt, dass ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen vorgesehen sind.

Top 70

Im Grundbuchauszug, im Beschluss Msch 4/75 13.03.1975 und im Gutachten des Dipl.-Ing. Egon Maier vom 25.02.1975 ist die Top 70 als Büro bezeichnet.

Das Gutachten zur Nutzwertfestlegung stammt vom 25.02.1975. Der Bauakt des Bauamtes der Stadt Feldkirch ist sehr umfangreich. Es wurden mehrere bauliche Maßnahmen getroffen.

Eine diesbezügliche Überprüfung ist der Sachverständigen nicht möglich.

Stellungnahme laut Bauamt der Stadt Feldkirch vom 14.08.2025

Laut Bauamt der Stadt Feldkirch wird darauf hingewiesen, dass nach Überprüfung der Dokumente des Bauaktes und nach Rücksprache mit dem Baurecht für die Gebäude Bahnhofstraße 29, 31 und 33 auf Grund des Alters und der Komplexität die Verwendung der einzelnen Einheiten nicht eindeutig ist.

Mail Amt der Stadt Feldkirch, Dipl.-Ing. Daniel Ebenkofler, Abteilungsleiter Baurecht, vom 27.08.2025:

Bezüglich der Einheiten: *Bahnhofstr. 29 / Top 60*
Bahnhofstr. 29 / Top 70

kann ich Ihnen mitteilen, dass lt. Meldeamt keine Anmeldungen (zu Wohnzwecken) bei der Stadt Feldkirch vorliegen.

Aufgrund der unsachgerechten Umbauarbeiten sind aus baurechtlicher Sicht folgende Schritte zu empfehlen:

Erstellung einer Baueingabe (Bauantrag sowie Pläne) über zukünftige Verwendung / Einteilung der Büroräumlichkeiten / Anzahl der Sanitärräume

Überprüfung ob eine Beeinträchtigung von Statik, Brandschutz, Elektroarbeiten, Schallschutz, etc. durch die unsachgerechten Umbauarbeiten entstanden sind

Auf den Einreichunterlagen ist die Zustimmung der Antragsteller (Wohnungseigentümer) ausreichend, wenn durch die geplanten Umbauarbeiten keine schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden und die Umbauarbeiten lediglich die eigene Wohnung betreffen (keine Allgemein-flächen / - teile).

Ansonsten sind die Unterschriften sämtlicher Miteigentümer erforderlich.

VIII. Wohnungseigentumseinheit Top 60

1. Beschreibung

1.1 Nutzflächen

Laut Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch, Msch 4/75, vom 13. März 1975 sowie des Gutachtens des Dipl.-Ing. Egon Maier, Bregenz, vom 25.02.1975 hat die Top 60 im 3. OG, Bahnhofstraße 29, Feldkirch nachstehende Flächen:

Büro	102,42 m²
WC	2,24 m²
	104,66 m²
abzüglich 3 % Putzstärke	3,13 m²
	101,53 m²
Balkon	
4,80 x 1,62 x 0,25	1,94 m²
Geschäftsfläche Top 60	**103,47 m²**
Balkonfläche	**7,78 m²**

Keller zu Top 60

Im Nutzwertgutachten Seite ist auf Seite 63 und 88 bei der Anteilsberechnung kein Kellerabteil zu Top 60 berücksichtigt. Auf Seite 62 wird ein Kelleranteil zu Top 60 angeführt.

Das Nutzwertgutachten ist offensichtlich nicht korrekt.

Vor Ort und in den übergebenen Grundrissplänen ist kein Keller zur Wohnungseigentums-einheit Top 60 ersichtlich. Weiters stimmt kein Grundriss bzw. Bemaßung mit den im Nutzwertgutachten angegebenen Maßen nicht überein.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Top 60 über kein Kelleranteil verfügt.

Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung ohne Berücksichtigung des Kellerabteils. (Rechtsfrage).

Anmerkung

Die Top 60 und Top 70 haben die gleichen Mietwerte.

Seitens der Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass keine Überprüfung des gesamten Nutzwertgutachtens sowie der Planunterlagen erfolgte.

1.2 Ursprung Flächenangaben

Nutzwertfestsetzung, wie oben
- baubehördlich bewilligte Pläne
- Sichtung vor Ort

Eine Maß- bzw. Massengarantie ohne genaue Bestandsermittlung wird abgelehnt.

Obige Maße für die Schätzung ausreichend genau.Raumbeschreibung

2. Raumbeschreibung

Bodenbeläge:	Laminat, in den Sanitärräumen Fliesen
Innenwände:	Gipskarton beplant, teilweise Mauerwerk verputzt, im Sanitärbereich teilweise Fliesenbeläge
Decken:	abgehängte Gipskartondecken
Balkon:	Fliesenbelag, Brüstung mit Handlauf
	Zubehör wertlos

2.1 Zustand der Räumlichkeiten

Beim gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt wurden Ausbau- und Umbauarbeiten durchgeführt, wie Setzen von Innenwänden, Einbau von Zwischendecken mit Verlegung von Kabeln (stellenweise heraushängend), Elektro- und Sanitärarbeiten, Einbau von Boden-belägen, Küchen, Einbau von Sanitärobjekten, usw.

Diese Arbeiten sind nicht fertiggestellt.

Für diese Arbeiten liegen keinerlei Unterlagen, wie Pläne, Bauantrag, Rechnungen, beteiligte Firmen, usw. vor.

Es kann daher erst nach Sichtöffnungen durch einen Fachmann auf dem jeweiligen Gebiet überprüft werden, ob und welche Mängel hinsichtlich der unsachgemäßen Ausbauarbeiten (Leitungsverläufe, Elektrik, Statik, Brandschutz, Schallschutz) tatsächlich vorliegen.

Sollten die unsachgemäßen Aus- und Umbauarbeiten die Allgemeinflächen betreffen, sind Zustimmungen aller Miteigentümer erforderlich.

2.2 Mail der Fa. Invest Baubetreuungs-GmbH vom 04.03.2026:

Betreffend des Versicherungsfalles, verursacht durch die Top 60 und Top 70 wurden sämtliche Folgeschäden betreffend die Wohnungseigentümergemeinschaft behoben und abgeschlossen.

Nicht ausschließen können wir, dass noch Schäden anderer Miteigentümer nachgemeldet werden. Derzeit gibt es keine Hinweise darauf.

3. Stellungnahme der Sachverständigen

Die Fertigstellung der Um- und Ausbauarbeiten würden für einen allfälligen Erwerber ein erhebliches Risiko darstellen.

Weiters ist davon auszugehen, dass kaum eine Firma bereit sein wird, Fertigstellungsarbeiten zu übernehmen (Gewährleistung).

Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass diese Arbeiten für einen allfälligen Erwerber keinen bzw. einen unverhältnismäßig geringen oder keinen Wert darstellen und ein Rückbau vorzunehmen ist.

Verweis auf obige *Stellungnahme Stadt Feldkirch vom 14.08.2025*

4. Bewertung Top 60

4.2 Sachwert

Bodenwert

Gst.- Nr. 4922/34, 4922/35

1.389,00 m² Grundfläche à 930,00	1.291.770,00	
30,00 % Aufwertung (1)	387.531,00	
	1.679.301,00	
davon 248 / 14.878 Anteile	**27.992,11**	
(1) Aufwertung		
30,00 % Zuschlag Mehrausnutzung	387.531,00	
Bodenwert		**27.992,11**

Bauwert

Bauwert

Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude Bahnhofstraße 29,31,33, 6800 Feldkirch
Baujahr 1981 (fiktiv), Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 35 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Top 60		
101,53 m² à 3.400,00	345.202,00	
Balkon		
7,78 m² à 850,00	6.613,00	
Neubauwert	**351.815,00**	
Bauwert		
Neubauwert	351.815,00	
44,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung	-154.799,00	
12,09 % Abwertung (2)	-30.960,00	
Bauwert zum Stichtag 06.03.2026	**166.056,00**	
(2) Abwertung Objektkosten		
Rückbau der unsachgerechten Umbauarbeiten	-30.960,00	
Bauwerte		**166.056,00**
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	27.992,11	
Bauwert	166.056,00	
Sachwert der Liegenschaft		**194.048,11**

Ermittlung Rückbaukosten

Angebot der Fa. Kessler bewegt's vom 12.03.2026:	21.500,00	
+ 20 % UST	25.800,00	
zuzüglich 20 % Diverses, Unvorhergesehenes	**30.960,00**	

4.3 Verkehrswert

Sachwert	194.048,11	
5,00 % Abschlag fehlender Parkplatz	-9.702,41	
Verkehrswert zum 06.03.2026 (gerundet)		**184.500,00**

Überschlagsmäßige Kontrolle:

Verkehrswert entspricht pro m² NFL: 184.500 / 102: 1810, gerundet, ohne Innenausbau

IX. Top 70

1. Beschreibung Top 70

1.1 Nutzflächen

Laut Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch, Msch 4/75, vom 13. März 1975 sowie des Gutachtens des Dipl.-Ing. Egon Maier, Bregenz, vom 25.02.1975 hat die Top 70, Büro, im 3. Obergeschoss Bahnhofstraße 29, 6800 Feldkirch nachstehende Flächen:

Büro	104,24 m²
WC	2,24 m²
	106,48 m²
abzüglich 3 % Putzstärke	3,19 m²
Geschäftsnutzfläche Top 70	**103,29 m²**

1.2 Ursprung Flächenangaben

wie Top 60

2. Raumbeschreibung

Bodenbeläge:	Laminat, in den Sanitärräumen Fliesen
Innenwände:	Gipskarton beplant, teilweise Mauerwerk verputzt, im Sanitärbereich teilweise Fliesenbeläge
Decken:	abgehängte Gipskartondecken
	Zubehör wertlos

2.1 Zustand der Räumlichkeiten

Beim gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt wurden Ausbau- und Umbauarbeiten durchgeführt, wie Setzen von Innenwänden, Einbau von Zwischendecken mit Verlegung von Kabeln (stellenweise heraushängend), Elektro- und Sanitärarbeiten, Einbau von Bodenbelägen, Küchen, Einbau von Sanitärobjekten, usw.

Diese Arbeiten sind nicht fertiggestellt.

Für diese Arbeiten liegen keinerlei Unterlagen, wie Pläne, Bauantrag, Rechnungen, beteiligte Firmen, usw. vor.

Es kann daher erst nach Sichtöffnungen durch einen Fachmann auf dem jeweiligen Gebiet überprüft werden, ob und welche Mängel hinsichtlich der unsachgemäßen Ausbauarbeiten (Leitungsverläufe, Elektrik, Statik, Brandschutz, Schallschutz) tatsächlich vorliegen.

Sollten die unsachgemäßen Aus- und Umbauarbeiten die Allgemeinflächen betreffen, sind Zustimmungen aller Miteigentümer erforderlich.

2.2 Mail der Fa. Invest Baubetreuungs-GmbH vom 04.03.2026:

Betreffend des Versicherungsfalles, verursacht durch die Top 60 und Top 70 wurden sämtliche Folgeschäden betreffend die Wohnungseigentümergemeinschaft behoben und abgeschlossen.

Nicht ausschließen können wir, dass noch Schäden anderer Miteigentümer nachgemeldet werden. Derzeit gibt es keine Hinweise darauf.

3. Stellungnahme der Sachverständigen

Die Fertigstellung der Um- und Ausbauarbeiten würden für einen allfälligen Erwerber ein erhebliches Risiko darstellen.

Weiters ist davon auszugehen, dass kaum eine Firma bereit sein wird, Fertigstellungs-arbeiten zu übernehmen (Gewährleistung).

Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass diese Arbeiten für einen allfälligen Erwerber keinen bzw. einen unverhältnismäßig geringen oder keinen Wert darstellen und ein Rückbau vorzunehmen ist.

Verweis auf obige *Stellungnahme Stadt Feldkirch vom 14.08.2025*

4. Bewertung

4.1 Sachwert

Bodenwert
Gst.-Nrn. 4922/34, 4922/35

1.389,00 m² Grundfläche à 930,00	1.291.770,00	
30,00 % Aufwertung (1)	387.531,00	
	1.679.301,00	
davon 248 / 14.878 Anteile	**27.992,11**	

(1) Aufwertung

30,00 % Zuschlag Mehrausnutzung	387.531,00	
Bodenwert		**27.992,11**

Bauwert

Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude Bahnhofstraße 29,31,33, 6800 Feldkirch
Baujahr 1981 (fiktiv), Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 35 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Top 70

103,29 m² à 3.400,00	351.186,00
Neubauwert	**351.186,00**

Bauwert		
Neubauwert	351.186,00	
44,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung	-154.522,00	
15,08 % Abwertung (2)	-38.160,00	
Bauwert zum Stichtag 06.03.2026	**158.504,00**	
(2) Abwertung Objektkosten		
Rückbau der unsachgerechten Umbauarbeiten	-38.160,00	
Bauwert		**158.504,00**
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	27.992,11	
Bauwert	158.504,00	
Sachwert der Liegenschaft		**186.496,11**

Ermittlung Rückbaukosten

Angebot der Fa. Kessler bewegt's vom 12.03.2026:	26.500,00
+ 20 % UST	31.800,00
zuzüglich 20 % Diverses, Unvorhergesehenes	**38.160,00**

4.2 Verkehrswert

Sachwert	186.496,11	
5,00 % Abschlag fehlender Parkplatz	-9.324,81	
Verkehrswert zum 06.03.2026 (gerundet)		**177.000,00**

Überschlagsmäßige Nachkontrolle
Verkehrswert entspricht pro m² NFL: 177.000 / 103: 1720, gerundet, ohne Innenausbau

X. Lagerraum Top LR 104

1. Beschreibung LR 104

1.1 Nutzflächen

Laut Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch, Msch 4/75, vom 13. März 1975 sowie des Gutachtens des Dipl.-Ing. Egon Maier, Bregenz, vom 25.02.1975 hat der Lagerraum Top 104 im 2. Untergeschoss, Haus ABC eine Nutzfläche von

2,13 m²

Bei der Bewertung wurde der Lagerraum, wie im übergebenen Grundriss des 2. UG, mit 104 gekennzeichnet, zu Grunde gelegt.

1.2 Ursprung Flächenangaben

wie Top 60

1.3 Raumbeschreibung

Der Lagerraum ist mit einem Holzrost abgetrennt, Betonboden

1.3.1 Zustand des Lagerraumes

üblicher Zustand wie Kellerräumlichkeiten

2. Bewertung

2.1 Sachwert

2.1.2 Bodenwert

Gst.- Nrn. 4922/34, 4922/35

1.389,00 m² Grundfläche à 930,00	1.291.770,00	
30,00 % Aufwertung (1)	387.531,00	
	1.679.301,00	
davon 1 / 14.878 Anteile	**112,87**	
(1) Aufwertung		
30,00 % Zuschlag Mehrausnutzung	387.531,00	
Bodenwert		**112,87**

2.1.3 Bauwert

Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude Bahnhofstraße 29,31,33, 6800 Feldkirch
Baujahr 1981 (fiktiv), Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 35 Jahre

Baukosten

Top GR 104

pauschale Angabe zum Zeitwert	3.000,00	
Bauwert		**3.000,00**

2.1.4 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	112,87	
Bauwert	3.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		**3.112,87**

2.2 Verkehrswert

Sachwert	3.112,87	
Verkehrswert zum 06.03.2026 (gerundet)		**3.100,00**

XI. Lagerraum Top LR 105

1. Beschreibung Top

1.1 Nutzflächen

Laut Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch, Msch 4/75, vom 13. März 1975 sowie des Gutachtens des Dipl.-Ing. Egon Maier, Bregenz, vom 25.02.1975 hat der Lagerraum Top 104 im 2. Untergeschoss, Haus ABC eine Nutzfläche von

1,89 m²

Bei der Bewertung wurde der Lagerraum, wie im übergebenen Grundriss des 2. UG, mit 105 gekennzeichnet, zu Grunde gelegt.

1.2 Ursprung Flächenangaben

wie Top 60

2. Raumbeschreibung

Der Lagerraum ist mit einem Holzrost abgetrennt, Betonboden.

2.1 Zustand des Lagerraumes

üblicher Zustand wie Kellerräumlichkeiten

3. Bewertung

3.1 Bodenwert

Gst.- Nr. 4922/34, 4922/35

1.389,00 m² Grundfläche à 930,00	1.291.770,00	
30,00 % Aufwertung (1)	387.531,00	
	1.679.301,00	
davon 1 / 14.878 Anteile	**112,87**	

(1) Aufwertung

30,00 % Zuschlag Mehrausnutzung	387.531,00	
Bodenwert		**112,87**

3.1.1 Bauwert

Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäude Bahnhofstraße 29,31,33, 6800 Feldkirch
Baujahr 1981 (fiktiv), Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 35 Jahre

Baukosten

Top GR 105

pauschale Angabe zum Zeitwert	2.500,00	
Bauwert zum Stichtag 06.03.2026	**2.500,00**	
Bauwert		**2.500,00**

3.1.2 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	112,87	
Bauwert	2.500,00	
Sachwert der Liegenschaft		**2.612,87**

3.2 Verkehrswert

Sachwert	2.612,87	
Verkehrswert zum 06.03.2026 (gerundet)		**2.600,00**

XII. Lasten und Rechte

1. Dingliche Lasten und Rechte

1 a 6310/1975
Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG

Gemäß § 19 WEG handelt es sich um die Bestellung eines Verwalters.

Diese Vereinbarung wird daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Verweis auf den beiliegenden Vertrag zur Änderung der Miteigentumsanteile mit gleichzeitiger Begründung des Wohnungseigentumsvertrages vom 31.10.1975 / 05.11.1975

Offenkundige Lasten und Rechte

keine offenkundigen Lasten und Rechte ersichtlich

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

2. Abstandsnachsichten

Die gesetzlichen Bauabstände sind nicht allseits eingehalten.

3. Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

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

4. Anmerkung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Ermittlung der Verkehrswerte um keine Standardfälle handelt.

Die zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen der Wohnungseigentumseinheiten, der Nachbarwohnungen und Schäden am Allgemeineigentum können zum Bewertungsstichtag nicht abschließend beurteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, bauliche Beurteilungen nur von einem Bausachverständigen bzw. Sachverständige aus dem jeweiligen Fachgebiet beurteilt werden können

XIII. 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.

Weiters 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.

Dornbirn, den 30.03.2026

Signiert von:	Anita Rhomberg
Datum:	01.04.2026 16:24:54

A-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

XIV. Anhang Beilagenverzeichnis