



**Anita  
Rhomberg**

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

## Liegenschaftsbewertung

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldkirch  
Churerstraße 13  
6800 Feldkirch

**Geschäftszahl:** 44 E 799/24z

**Liegenschaft:** Bezirksgericht Feldkirch  
Grundbuch 92112 Koblach  
EZ 2936, Gst.-Nr. 4292/2  
BLNR 2 und 3, je ½ Anteil

**Stichtag:** 25.07.2024

## Zusammenfassung

<b>Verkehrswert inkl. Zubehör</b>	<b>1.115.600,00</b>
Wert des Zubehörs	17.200,00

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen.....	3
1.1.	Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	3
1.2.	Wertermittlungsverfahren.....	3
1.2.1.	Vergleichswertverfahren .....	3
1.2.2.	Ertragswertverfahren.....	3
1.2.3.	Sachwertverfahren .....	3
1.3.	Angewendete Verfahren .....	3
2.	Bewertungsgrundlagen .....	4
3.	Allgemeine Beschreibung .....	6
3.1.	Lage .....	6
3.1.1.	Makrostandort .....	6
3.1.2.	Mikrostandort .....	6
3.2.	Verkehrsanbindung, Zufahrt .....	6
3.3.	Grundstücksform und Topographie .....	7
3.4.	Flächenwidmung.....	7
3.5.	Bodenverhältnisse.....	7
3.6.	Versorgungsleitungen .....	7
3.7.	Altlasten / Verdachtsflächenkataster.....	7
3.8.	Gefahrenzonenplan.....	8
3.9.	Naturschutz .....	8
3.10.	Bebauung / Bebauungsplan.....	8
4.	Baubeschreibung .....	8
4.1.	Allgemein .....	8
4.2.	Gebäudebeschreibung.....	9
4.2.1.	Zustand des Gebäudes.....	10
4.2.2.	Raumbeschreibung .....	10
4.2.3.	Zustand der Räumlichkeiten .....	14
5.	Gebäudekenndaten.....	15
5.1.	Nutzflächen .....	15
5.1.1.	Ursprung Maß- bzw. Massenangaben.....	16
6.	Ermittlung Bodenwert.....	17
7.	Ermittlung Herstellungsaufwand .....	18
8.	Bewertung .....	19
8.1.	Sachwert .....	19
9.	Dingliche Lasten und Rechte .....	21
10.	Bestandverträge.....	21
11.	Betriebskosten .....	21
12.	Verkehrswert.....	21
13.	Schlusskommentar.....	22

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1. 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.

### **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.

#### **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**

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.

## 2. Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme vom 25.07.2024  
  
Anwesende Personen:  
Vesna und Johann Stefan Hudelist  
SV Anita Rhomberg
- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch  
Grundbuchauszug vom 14.06.2024
- Baurechtsverwaltung amKumma, Werben 9, 6842 Koblach:  
  
Baupolizeiliche Bewilligung, Bescheid Zahl 131-9/1051 vom 23.06.1999  
Errichtung eines Wohnhauses  
Vereinbarung vom 17.06.1999 (Umlegung Abwasserleitung)  
Lageplan Abwasserleitung  
Baubeschreibung aus dem Bauakt  
Benützungsbewilligung Zahl 131-9/1051-2000 vom 29.12.2000  
  
Freigabebescheid, Zahl 131-9/1051 vom 05.09.2002  
Errichtung eines Geländers  
  
Baubehördliche Bewilligung, Bescheid Zahl 131-9/1051 vom 29.08.2006  
Zubau eines Carports und eines Abstellraumes auf der bestehenden Garage  
und Windfang  
  
Einreichung Deckpläne, mit Bescheid Zahl 131-9/1051  
  
Einreichpläne, genehmigt mit Bescheid Zahl 131-9/1051, Zubau  
Baubeschreibung aus dem Bauakt  
Schnitt  
Grundriss EG, OG  
Südansicht  
Nordansicht  
  
Einsicht in den Bebauungsplan  
  
Bauantrag vom 16.03.2022, Errichtung eines Holzzaunes zum Gst.-Nr. 4289/12,  
Abstandsnachsicht bis auf 0,00 m
- Energieausweis Nr. 214344-1, erstellt am 28.06.2023
- Leitungspläne Wasser, Kanal, Strom, Gas  
  
Einsicht in vorgelegte Rechnungen des Zubehörs
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Koblach
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Koblach
- Einsicht in den Vorarlberg-Atlas

- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in die Darstellung potentielle Besonnung, Solarenergie
- Luftbild Vorarlberg Atlas
- Vergleichspreise
- Laufender Kontakt mit Fertighausfirmen und Bauträgern
- Empfehlungen der Sachverständigenverbandes
- 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

### **3. Allgemeine Beschreibung**

#### **3.1. Lage**

##### **3.1.1. Makrostandort**

Koblach liegt im Bezirk Feldkirch, im südlichen Bereich des Rheintals, zwischen dem Kummenberg und dem Rhein, welcher die Grenze zur Schweiz bildet. Im großräumigen Verflechtungsgebiet befinden sich sieben Vorarlberger Rheintalgemeinden, die Städte Bregenz, Dornbirn, Hohenems und Feldkirch sowie die Ostschweiz.

Die Gemeinde Koblach umfasst fünf Ortsteile mit ca. 5000 Einwohnern. Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Ortsteil Dürne, ca. 90 m südlich des Flusses Frutz.

Koblach ist bekannt für die Nähe zu Naturschutzgebieten, wie Hohe Kugel – Hoher Freschen – Mellental und dem Schlosshügel mit der Ruine Neuburg.

Die Naturräume Koblachs und die Nähe zur Frutz bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten

In Koblach sind sowohl land- und forstwirtschaftliche Betriebe, produzierende Gewerbe als auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

##### **3.1.2. Mikrostandort**

Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft ist gekennzeichnet durch eine offene Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern, teilweise im gehobenen Preissegment.

Im Bereich der Dorfmitte in ca. 2,5 km Entfernung befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen, wie

- Gemeindeamt, Bücherei, Kindergarten, Spielgruppe, Volksschule, Mittelschule, Haus, Koblach, Bäckerei, Einkaufsmarkt, Apotheke, Bank, usw.

Lagebeurteilung:

Es handelt sich um eine ruhige, jedoch eher dezentrale Lage. Insgesamt ist die Wohnlage als gut zu bezeichnen.

#### **3.2. Verkehrsanbindung, Zufahrt**

Die verkehrsmäßige Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Straße Dürne, öffentliches Gut, weiterführend westlich abzweigend über eine Privatstraße.

Bushaltestellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

Die Anbindung an die Rheintalautobahn liegt ca. 750 m östlich.

### 3.3. Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen quadratischen Zuschnitt.

Das Gelände ist annähernd eben.

Koblach liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 456 m.

Die Besonnung ist gut.

Das Solarpotential (mit Berücksichtigung der Vegetation und des Bauwerks) und die Solarenergie sind im beigefügten Auszug aus dem Vorarlberg-Atlas ersichtlich.

### 3.4. Flächenwidmung

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

*Landesrecht konsolidiert Vorarlberg:*

*Gesamte Rechtsvorschrift für Raumplanungsgesetz, Fassung vom 04.02.2022*

*§ 14 V-RPG*

*Einteilung der Bauflächen*

*(3) 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.*

### 3.5. Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

### 3.6. Versorgungsleitungen

Strom:	Anschluss an die Vorarlberger Energienetze
Wasser:	Anschluss an das Ortsnetz
Kanal:	Anschluss an das Ortsnetz
Gas:	nicht angeschlossen, Anschlussmöglichkeit

### 3.7. Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke sind 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.

### **3.8. Gefahrenzonenplan**

Das Grundstück ist nicht im Gefahrenzonenplan in der Bundeswasserbauverwaltung/Abt. Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg ausgewiesen.

### **3.9. Naturschutz**

Das Grundstück ist nicht als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

### **3.10. Bebauung / Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan der Gemeinde Koblach sind die Maße der baulichen Nutzung in der Zone 3 wie folgt ausgewiesen:

- Baunutzungszahl max. 60
- Höchstgeschosszahl max. 3,0

## **4. Baubeschreibung**

### **4.1. 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 versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen.

## 4.2. Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar

Allfällige Abweichungen der Materialien sind nicht auszuschließen; haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Historie:	1999: Erstellung eines Einfamilienhauses 2002: Errichtung eines Geländers 2006: Zubau eines Carports, Abstellraumes und Windfang
Fundamente:	Stahlbetonplatte
Aufgehende Wände:	zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung, Vorraum, Pool-Ebene, Carport Holzkonstruktion mit Maxfassadenplatten
Äußere Verkleidung:	Putzfassade, gedämmt, Polystyrol EPS 12 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken, gedämmt, 5 cm Polystyrol EPS, zum Dachraum 12 cm Dämmung
Stiegen:	Stahlbeton, Hauptstiege zweiläufige U-Treppe, Stiegenabgang Garage und Außenstiege zur Poolebene gerade einläufige Treppe
Dachkonstruktion:	Walmdach
Dachdeckung:	Betondachsteine, Unterdach, gedämmt
Dachrinnen und Ablaufrohre:	Dachrinnen und Ablaufrohre verzinkt
Fenster:	Holz-Alu-Fenster, 2fach Wärmeschutzglas,
Balkone:	Betonplatte, Fliesen, Geländer verzinkt
Sonnenschutz:	Raffstores, elektrisch betrieben, mit Windsteuerung
Türen:	Vollbautüren, KG Metalltüren
Heizung:	fester Brennstoff automatisch, Pellets
Warmwasseraufbereitung:	zentral und Solaranlage
Solaranlage:	Solarspeicher 500 lt, zusätzlich 300 lt., in Serie geschaltet
Lüftung:	Fensterlüftung
Schwimmbecken:	Rundbecken
Dampfdusche:	im EG, Dampfaggregat in der Waschküche
Zentralstaubsauger:	eingebaut, Marke sistem air
Automatische Bewässerung:	Grundwasserpumpe
Wäscheabwurf:	eingebaut
Kamin:	eingebaut
Elektroanlage:	ausgeführt
Anbau Nord:	Eingang überdacht, Streifenfundament, Holzkonstruktion mit Max-Fassadenplatten, Glas
Carport:	Streifenfundament, Holzkonstruktion, Fassade Max-Platten
Außenanlagen:	Vorplatz mit Kiesbelag, Südseite und Westseite Plattenbeläge, mit Kiesstreifen Südseite Baumbestand mit Kiesbett und Gartenmauer, Rasenflächen
PKW-Stellplätze:	Doppelgarage Carport

#### 4.2.1. Zustand des Gebäudes

Beim Gebäude handelt es sich um ein individuell geplantes Haus, in solider Bauweise.

Der Zustand des Gebäudes ist als gut zu bezeichnen.

Im Eingangsbereich und im Carport ist der Bodenbelag nicht fertiggestellt, der Endbelag fehlt.

Bei der Terrasse im EG sind Sanierungsarbeiten im Gange.

An der östlichen Grundgrenze sind Fundamente für einen Zaun errichtet.

#### Anmerkung

Die errichteten Fundamente zur Errichtung eines Zauns befinden sich vermutlich auf dem östlich angrenzenden Gst.-Nr. 4292/3.

Seitens der Sachverständigen wird empfohlen, die Lage der Fundamente von einem Vermessungsbüro zu überprüfen.

#### Elektrische Anlage

Zur Erhaltung der Sicherheit von elektrischen Anlagen ist es erforderlich, diese in geeigneten Zeitintervallen wiederkehrend zu prüfen.

Ein Prüfbefund wurde nicht übergeben.

Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

#### 4.2.2. Raumbeschreibung

Die Bezeichnung der Räume erfolgt laut Baueingabeplan.

#### KELLERGESCHOSS

Stiegenaufgang: Tritte in Buche, beidseitig verputzt, gemalt, Holzhandlauf

Gang: Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb

Elektroschrank unter Putz, mit Zeitschaltuhr für Außenbeleuchtung

Waschen: Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb, im Bereich des Kunststofftroges ca. 1,6 m hoch verfließt, Bodenablauf

Kunststofftrog, Kalt- und Warmwasseranschluss, Aggregat für Dampfdusche, Pumpensumpf für Entwässerung und Lichtschachtentwässerung

Nische unter der Stiege für Waschmaschine und Trockner

Heizen:	Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb  Pelletsheizung, Warmwasserspeicher, Heizungspuffer für Solaranlage  Stiege in die Garage, Tritt- und Setzstufen, Steinzeugfliesen, Holzhandlauf
Holzlager:	Industrielle Beschichtung, Wände, Decke Feinabrieb  Zentralstaubsauger, zusätzlicher Warmwasserboiler (mit OSB-Platten verkleidet, gedämmt)  an der Südwand Pelletslager, mit Wand abgeteilt, mit Einstiegs Luke, Einfüllschlauch, zusätzlich Gasanschluss (außer Betrieb), Abwurfschacht
Keller:	Boden industrielle Beschichtung, Wände, Decke Feinabrieb, Außenwand Beton gemalt
Abstellraum (Zimmer):	Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb  Waschbecken, Kalt- und Warmwasser, mit Unterschrank, siehe Zubehör (1)  bodengleiche Dusche mit zwei Fixglaswänden, Handtuchwärmer
Lager (Hobbyraum):	Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb, 2 Heizkörper, Kamin
<b>ERDGESCHOSS</b>	
Hauseingang:	dreiseitig umschlossen, Eingangspodest mit drei Stufen, 2 Säulen, Wände, Decke Feinabrieb, Außenwände satiniertes Glas, Deckenspots
Diele/Garderobe:	Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb  eingebaute Garderobe, siehe Zubehör (2)
WC:	Boden, Wände verflies, eingefliester Wandspiegel, Decke Feinabrieb  WC wandhängend, Waschbecken Kalt- und Warmwasser, Waschtisch-Möbel, siehe Zubehör (3)
Kochen:	Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb, Deckenspots, Raumteiler mit Sichtfenster zu m Esszimmer  Einbauküche, siehe Zubehör (4)

Essen:	Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb, Eckbankverbau, siehe Zubehör (5)
Wohnen:	Boden Steinzeugfliesen, Wände, Decke Feinabrieb, Deckenspots  Wärmeluftkamin mit Sitzbank (beheizt), siehe Zubehör (6) Ostwand Wandheizung
Stiegenaufgang OG:	Stiegenhauswände Feinabrieb, halbrundes Fenster, Tritte verlegt in Buche, Edelstahlgeländer mit Holzhandlauf
<b>OBERGESCHOSS</b>	
Gang:	Parkettboden, Wände, Decke Feinabrieb
Bad:	Boden Granitfliesen, Wände raumhoch verflies, Decke Feinabrieb  freistehende Badewanne, Waschtischverbau mit Sitzbank, siehe Zubehör (7)
Dampfdusche:	Glastüre, Boden, Wände, Decke verflies, verfliesene Sitzbank (beheizt)
Eltern:	Parkettboden, Wände, Decke Feinabrieb
Ankleide:	Parkettboden, Wände, Decke Feinabrieb, rundum Kleiderschränke, siehe Zubehör (8)
Kind 1 + 2:	Parkettboden, Wände, Decke Feinabrieb
DACHBODEN:	Dachbodentreppe im Gang
Dachboden:	Bretterboden, Unterdach Hartfaser
Garage:	Betonboden, Wände, Decke Feinabrieb, Sektionaltor mit Elektroantrieb
Pool-Ebene über Garage:	
Außenstiege:	Tritte und Handlauf verzinkt
Terrasse:	auskragend, auf Betonsäulen errichtet, Plattenbelag, verzinktes Geländer, Solarzellen, Markise, siehe Zubehör (9)
Pool-Bereich:	verlegt mit Holzrost, Nord- und Ostwand verkleidet mit Maxplatten  runder Pool, Stahl-/Kunststoff, Einstieg über Treppen, siehe Zubehör (10)
Abstellraum:	Boden Betonsteine, Wände Maxplatten

Carport:

Betonboden, Wände, Decke Plattenverkleidung

### Zubehör

(1) Zimmer KG  
Waschtisch-Unterschrank und Seitenschrank  
Zeitwert 500,00

(2) Gang EG  
eingebaute Garderobe mit Abstellraum und  
Wäscheabwurf, Schiebetüre  
Zeitwert 1.500,00

(3) WC EG  
Waschtisch mit Unterschrank  
Zeitwert 500,00

(4) Kochen EG  
Einbauküche Marke Bulthaup, Front Kunststoff  
weiß, Granit Arbeitsplatte, raumhoch verbaut  
und Unterschrank, Rolladenschrank

Geräte:

Backofen mit Mikrowelle, Marke Miele  
Glaskeramik-Kochfeld, Marke Miele  
Kühlschrank mit Biofrost, Marke Miele  
Geschirrspüler  
alle Marke Miele, vor ca. 5 Jahren erneuert

eingebaut ca. 2000  
Dunstabzug, Edelstahl

Anschaffungswerte

Rg. Nr. PM200180, vom 25.10.2000 5.676,00  
Küchenmöbel  
Rg.-Nr. PM200181 vom 25.10.2000 17.800,00

Gesamt, rund 23.500,00

Zeitwert, 30 % 7.000,00

(5) Essen EG  
2tl. Eckbank-Verbau, in Buche  
Zeitwert 1.500,00

(6) Wohnen EG  
Warmluftkamin mit Sitzbank  
Zeitwert 2.000,00

(7) Bad OG  
Waschtisch-Verbau in Buche, Granitplatte,  
Wäscheabwurfschrank, 1 Glastüre, Polsterbank  
Zeitwert 2.000,00

(8) Ankleide Kleiderschränke, offene Regale, teilweise raumhoch Zeitwert	1.500,00
(9) Terrasse kleine Markise Zeitwert	200,00
(10) Poolebene Rundpool, Eigenbau Zeitwert	500,00
Einbaumöbel in Buche	
<b>Zubehör Summe</b>	<b>17.200,00</b>

Die Möbel wurden von einem Tischlereibetrieb nach Maß eingebaut.

Wert Zubehör, so weit von einem allfälligen Erwerber honoriert

#### 4.2.3. Zustand der Räumlichkeiten

Der Zustand der Räume ist gut. Die Wände wurden kürzlich gestrichen.

## 5. Gebäudekenndaten

### 5.1. Nutzflächen

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Gang	1,11	
	Waschen	20,54	
	Heizen	15,09	
	Holzlager	24,62	
	Keller	15,59	
	Zimmer	12,28	
	Hobbyraum	30,25	
	Gang 2	1,10	120,58
Erdgeschoss	Zubau Eingang	14,50	14,50
Erdgeschoss	Diele/Garderobe	12,17	
	WC	3,06	
	Kochen	8,99	
	Essen	20,75	
	Wohnen	28,24	73,21
Obergeschoss	Gang	6,98	
	Bad/Dampfdusche	15,78	
	Eltern	15,07	
	Ankleide	8,09	
	Kind 1	13,65	
	Kind 2	13,65	73,22
Dachraum	Dachboden	81,56	81,56
Erdgeschoss	Garage	44,08	44,08
OG, über Garage	Pool-Ebene	78,00	78,00
	Carport	23,25	23,25
	Nische bei Carport	pauschal	
	Gartenhaus	pauschal	

### **Zusammenfassung**

Wohnnutzfläche EG/OG	146,43 m <sup>2</sup>
Pool-Ebene OG	78,00 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	120,58 m <sup>2</sup>
Garage	44,08 m <sup>2</sup>
Carport	23,25 m <sup>2</sup>

Bruttorauminhalt: rund 1.100 m<sup>3</sup>

#### **5.1.1. Ursprung Maß- bzw. Massenangaben**

- baubehördlich bewilligte Pläne
- Kontrollmessungen vor Ort

Ein Maß- bzw. Massengarantie der Bauwerke ohne genaue Bestandsermittlung wird angelehnt.

Geringfügige Planabweichungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Cirka Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

## 6. Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	08.08.2023	08.02.2023	29.11.2022	13.07.2022	22.03.2022
TZ	5528/2023	1186/2023	9598/2022	6616/20221	3816/2022
Gst.-Nr.	4289/10	5677/2	5982	5302/1	1787/3 u.a.
Grundbuch	Koblach	Koblach	Koblach	Koblach	Koblach
Lage	Dürne	Gitzebühel	Straßenhäuser	Klauser Ried	Straßenhäuser
Kaufpreis	420.000,0	350.000,0	544.600,0	630.000,0	500.000,0
Fläche (m <sup>2</sup> )	564	595	778	700	605
Preis pro m <sup>2</sup>	744,7	588,2	700,0	900,0	826,4
Lage	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Form	0,00 %	15,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Größe	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Infrastruktur	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	5,00 %	20,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
<b>Bereinigter Vergleichspreis</b>	<b>781,9</b>	<b>705,9</b>	<b>735,0</b>	<b>945,0</b>	<b>867,8</b>
Geeignet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5
Durchschnittlicher Vergleichspreis	807,1
Median (Zentralwert)	781,9
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	98,5
Der Variationskoeffizient liegt in einem guten Bereich	
<b>Anzusetzender Vergleichspreis je m<sup>2</sup></b>	<b>781,9</b>

Vergleichspreis gerundet: 785,0/m<sup>2</sup>

## 7. Ermittlung Herstellungsaufwand

### Wohnhaus

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Größe des Projektes, (Richtwerte, als Grundlage für objektspezifische Bewertung)

#### Ausstattungsqualität

gehoben

Außenwände 2-schaliges Ziegelmauerwerk, gedämmt, außenliegender Sonnenschutz mit Windsteuerung, gute Deckung, Unterdach, solide Türblätter, Parkettböden

hochwertig

Holz-Alu-Fenster, Steinboden im Bad, Vollverfliesung, Fußbodenheizung mit 2 Heizkreisen, teilweise Wandheizung, Warmluftofen mit Sitzbank, beheizt, gute Elektroausstattung, Zentralstaubsauger, Dampfdusche

**Bandbreite 3.800 bis 4.200 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche  
interpolierter Basiswert, inkl. USt.**

**4.200**

<b>Gebäudeteil</b>	<b>Basiswert</b>	<b>%</b>	<b>Wertansatz</b>
Kellergeschoss	4.200	45	1.890
EG Eingangspodest	4.200	20	840
EG Wohnhaus	4.200	100	4.200
OG Wohnhaus	4.200	100	4.200
Balkon	4.200	20	840
Dachraum	4.200	20	840
Garage	4.200	50	2.100
Pool-Ebene über Garage	4.200	30	1.260
Carport	Zeitwert		
Nische bei Garage	Zeitwert		
Gartenhaus	Zeitwert		

## 8. Bewertung

### 8.1. Sachwert

#### Bodenwert

Gst.- Nr. 4292/2

841,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 785,00

**Grundstückswert**

**660.185,00**

**Bodenwert**

**660.185,00**

Grundstücksfläche laut Grundbuch; das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

#### Bauwert

##### **Einfamilienwohnhaus Dürne 26e, 6842 Koblach**

Baujahr 1999, Alter des Objektes 25 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 55 Jahre

#### Baukosten

##### **Kellergeschoss**

120,58 m<sup>2</sup> à 1.890,00

227.896,20

##### **Anbau Nord (Eingang)**

14,50 m<sup>2</sup> à 1.260,00

18.270,00

##### **EG Wohnhaus**

73,21 m<sup>2</sup> à 4.200,00

307.482,00

##### **OG Wohnhaus**

73,22 m<sup>2</sup> à 4.200,00

307.524,00

##### **Balkon**

13,82 m<sup>2</sup> à 840,00

11.608,80

##### **Dachraum**

81,56 m<sup>2</sup> à 840,00

68.510,40

##### **Garage**

44,08 m<sup>2</sup> à 2.100,00

92.568,00

##### **Poolebene**

78,00 m<sup>2</sup> à 1.260,00

98.280,00

##### **Carpport**

pauschale Angabe zum Zeitwert

15.000,00

##### **Nische bei Garage**

pauschale Angabe zum Zeitwert

2.000,00

##### **Gartenhaus**

pauschale Angabe zum Zeitwert

3.000,00

gewöhnliche Herstellungskosten	1.132.139,40	
2,00 % fehlende Arbeiten (1)	-22.642,79	
<b>Neubauwert</b>	<b>1.109.496,61</b>	
Baukosten zum Zeitwert	20.000,00	
<b>Objektkosten</b>	<b>1.129.496,61</b>	
<b>(1) Fertigstellungsgrad</b>		
2,00 % Fertigstellung Belagsarbeiten	-22.642,79	
<b>Bauwert</b>		
Objektkosten	1.129.496,61	
Neubauwert	1.109.496,61	
31,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-343.944,00	
15,00 % Abwertung Objektkosten (2)	-169.424,49	
Zwischensumme	616.128,12	
2,79 % Aufwertung (3)	17.200,00	
<b>Bauwert zum Stichtag 25.07.2024</b>	<b>633.328,12</b>	
<b>(2) Abwertung Objektkosten</b>		
15,00 % Verlorener Bauaufwand	-169.424,49	
<b>(3) Aufwertung</b>		
Zubehör laut Aufstellung	17.200,00	
<b>Bauwerte</b>		<b>633.328,12</b>
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	660.185,00	
Bauwert	633.328,12	
3,00 % Außenanlagen (4)	18.999,84	
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>		<b>1.312.512,96</b>

### 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.

Es handelt sich um ein individuell geplantes Haus mit einem großzügigen Raumprogramm.

Aus diesem Grunde wird der verlorene Bauaufwand mit 15,00 % angesetzt.

## 9. Dingliche Lasten und Rechte

C-Blatt

Keine Eintragung im Grundbuch

Pfandrechte bleiben unberücksichtigt.

### Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

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

## 10. Bestandverträge

Das Gebäude ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbewohnt.

Bestandsverträge wurden keine bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

## 11. Betriebskosten

Laut Energieausweis vom 28.06.2023, erstellt von BM Andreas Seewald, beträgt der HWB Ref, SK 71, fGGG,SK 0,94. Gültigkeitsdatum 28.06.2033.

## 12. Verkehrswert

Sachwert	1.312.512,96
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-196.876,94

**Verkehrswert zum 25.07.2024 (gerundet) 1.115.600,00**

Beim Gebäude handelt es sich um ein eher großes, individuell geplantes Architektenhaus.

Auf Grund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt und den von der FMA erlassenen Vergabestandards (KIM-VO) sind die Fremdkapitalfinanzierungen stark eingeschränkt.

Aus diesem Grunde wird eine Marktanpassung von -15 % vorgenommen.

Größere Schwankungsbreiten der erzielbaren Verwertungslöse und längere Verkaufszeiten sind nicht auszuschließen.

### **13. 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.

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dornbirn, den 30.08.2024