

# Immobilienbewertung

**digitale Ausfertigung**

**Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung)  
Dornbirner Straße 4  
6890 Lustenau**

**EZ 6034  
B lfd. Nr. 81 und 82, gemeinsam 890/16400-Anteile**

**Katastralgemeinde 92005 Lustenau  
Bezirksgericht Dornbirn**

**Exekutions-/Versteigerungsverfahren  
Bezirksgericht Dornbirn, 25 E 2525/25g**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1. Auftraggeber .....	4
1.2. Betreibende Partei .....	4
1.3. Verpflichtete Parteien .....	4
1.4. Auftrag .....	4
1.5. Immobilie .....	5
1.6. Bewertungsstichtag .....	5
1.7. Preisbasis .....	5
1.8. Eigentümer .....	5
<b>2. Erklärung des Sachverständigen</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Bewertungsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Befund – LiegenschaftsbeschreibungEN</b> .....	<b>7</b>
4.1. Grundstücksbeschreibung .....	7
4.1.1. Gefahrenzone .....	8
4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur .....	10
4.1.3. Form und Topographie der Grundstücke .....	12
4.1.4. Altlastenabfrage .....	12
4.1.5. Versorgungsleitungen .....	12
4.2. Baubeschreibung .....	13
4.2.1. Allgemeinflächen / Außenanlagen .....	34
4.2.2. Heizung / Warmwasser .....	34
4.2.3. Energieausweis .....	34
4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheit und Planunterlagen .....	35
4.2.5. Zubehör .....	37
4.2.6. Gebühren / Abgaben .....	37
4.2.7. Hausverwaltung .....	38
4.2.8. Betriebskosten / Reparaturfonds / Gebäudeinstandhaltung .....	38
4.3. Rechte und Lasten .....	38
4.4. Nutzung / Vermietung .....	39
<b>5. Gutachten / Bewertung</b> .....	<b>39</b>
5.1. Berechnung Grundstückswert .....	40
5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten .....	43
5.3. Berechnung des Sachwertes .....	46
5.4. Berechnung Ertragswert .....	47
5.5. Berechnung Verkehrswert .....	48
<b>6. Zusammenfassung / Werte</b> .....	<b>49</b>

<b>7. Beilagen .....</b>	<b>50</b>
7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 6034, B lfd. Nr. 81 und 82, KG 92005 Lustenau .....	51
7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung aus dem Bauakt, Baueinreichung 1969 .....	53
7.3. Beilage SV 3, Betriebskostenvorschreibung 07/2025 bis 06/2026 .....	56
7.4. Beilage SV 4, Betriebskosten-/Reparaturfondsabrechnung 2024 .....	57
7.5. Beilage SV 5, Protokoll Eigentümerversammlung 2024 .....	62
7.6. Beilage SV 6, Energieausweis 2018 – 2028, Seiten 1 und 2 .....	65

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Dornbirn  
Kapuzinergasse 12  
6850 Dornbirn

AZ 25 E 2525/25g

### 1.2. Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft Dornbirner Straße  
Dornbirner Straße 4, 5  
6890 Lustenau

vertreten durch:

Rechtsanwälte  
Dr. Karl Rümmele und Dr. Birgitt Breinbauer  
Marktstraße 18a  
6850 Dornbirn

### 1.3. Verpflichtete Parteien

1) Herr

[REDACTED]

2) Frau

[REDACTED]

### 1.4. Auftrag

Es erfolgt, gem. Auftrag, die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung), Dornbirner Straße 4, 6890 Lustenau, verbüchert in EZ 6034, B lfd. Nr. 81 und 82, gemeinsam 890/16400-Anteile, KG 92005 Lustenau, unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandfreiheit für die Versteigerung beim Bezirksgericht Dornbirn, AZ 25 E 2525/25g.

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

Unberücksichtigt bei der Wertermittlung bleibt der Zeitfaktor, wodurch der Wert sowohl unterschritten (unbedingter rascher Verkauf) als auch überschritten werden kann, wenn genügend Zeit für den Verkauf vorhanden ist.

Die mit dem Gebäude verbundenen Einbauten wie z.B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, eingebaute Elektroanlagen und eingebaute Beleuchtungskörper etc. sind in der Bewertung enthalten. Das vorhandene Zubehör (z.B. Einbauküche mit Elektrogeräten, Badezimmermöbel etc.) wird bei Werthaltigkeit eigens in der Bewertung berücksichtigt. Das freistehende Mobiliar und Inventar wie z.B. Esstisch mit

Stühlen, Bett, freistehende Elektrogeräte etc. und das Haushaltsinventar sind nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

### **1.5. Immobilie**

Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung)  
Dornbirner Straße 4  
6890 Lustenau

EZ 6034, KG 92005 Lustenau  
B lfd. Nr. 81 und 82, gemeinsam 890/16400-Anteile

### **1.6. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 23.03.2026 als Tag der örtlichen Befundaufnahme.

### **1.7. Preisbasis**

Die Berechnung des Sachwertes erfolgt inklusive Umsatzsteuer (Nutzung im Privatbereich) und die Berechnung des Ertragswertes exklusive Umsatzsteuer (Renditeobjekt). Grundstücksumsätze sind umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 9a UstG.

### **1.8. Eigentümer**

Gem. Grundbuch:

EZ 6034, KG 92005 Lustenau  
Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

B lfd. Nr. 81, 445/16400-Anteile, Wohnungseigentum an W 3  
Hälfteeigentümer: [REDACTED]

B lfd. Nr. 82, 445/16400-Anteile, Wohnungseigentum an W 3  
Hälfteeigentümerin: [REDACTED]

## **2. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN**

Für unvollständige bzw. unrichtige Angaben im Grundbuch wird keine Haftung übernommen, hier wird auf das Publizitätsprinzip des Grundbuches verwiesen.

Funktionsprüfungen bei technischen Anlagen wurden nicht vorgenommen, es wird von einer ordnungsgemäßen Betriebsmöglichkeit ausgegangen.

Nachfolgende Untersuchungen und Beurteilungen liegen nicht in der Befugnis des zeichnenden Sachverständigen und müssen eigens beauftragt werden: Stellungnahmen bzgl. Grundstücksgrenzen, Grundkontamination und Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, Statikberechnungen, Altlasten bei Baustoffen sowie die Überprüfungen, ob die Anschlüsse an das Versorgungsnetz (z. B. Kanal, Wasser, Strom) ordnungsgem. erstellt worden sind. Für versteckte und nicht offenkundige Schäden oder Mängel kann keine Haftung übernommen werden. Sichtbare Schäden und Mängel sind unter Pkt. 4.2. Baubeschreibung angeführt und in der Bewertung berücksichtigt.

Für die Erhebungen von Kaufvertragsdetails und statistischen Daten wurden Drittanbieter wie z.B. IM-MOUnited GmbH, ZT datenforum eGen., Statistik Austria etc. genutzt und deren Richtigkeit unterstellt. Die Verarbeitung dieser Daten erfolgt ohne Namen von Käufern/Verkäufern und ohne Liegenschaftsanschriften, es wird daher von einer DSGVO Konformität ausgegangen.

Mündliche Angaben von Auskunftspersonen wurden in das Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Gem. Standesregeln des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verweist der zeichnende Sachverständige auf seine zum Bewertungs- und Ausfertigungstag aufrechte Zertifizierung und Eintragung in der Sachverständigen- und Dolmetscherliste des Bundesministeriums für Justiz in den nachfolgenden Fachgebieten:

Eingetragen für: 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung)

94.10	Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentum)
94.17	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20	Wohnungseigentum
94.23	Geschäftsräumlichkeiten
94.65	Baugründe
94.70	Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die Bewertung ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. Jede wiederholte Nutzung, zu genannten oder anderen Zwecken, durch den/die Auftraggeber/in oder Dritte ist nur mit Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen zulässig.

### **3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN**

- Besichtigung der Wohnungseigentumseinheit am 23.03.2026, 08:00 Uhr bis ca. 08:50 Uhr
- Anwesende Personen: Herr Karl Alexander Längle (Schlüsseldienst Kreil), Herr Manuel Eiler (Bezirksgericht Dornbirn), Herr Manuel Horvath (Bezirksgericht Dornbirn), zwei Polizeibeamte (Namen nicht bekannt), Herr Richard Richter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszug EZ 6034, KG 92005 Lustenau, vom 04.02.2026
- Auszug Grundkataster und Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg vom 04.02.2026
- Einsicht in den Bauakt und Auskünfte aus dem Gemeindeamt Lustenau
- Einsicht in die Urkundensammlung des Bezirksamtes Dornbirn, insbesondere Tagebuchzahl 1614/1975 (Begründung Wohnungseigentum)
- Auskünfte und Unterlagen von der Hausverwaltung (VOGEWOSI, Dornbirn)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNorm B 1802-1
- Empfehlung für Gebäudeherstellungskosten veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 3/2025
- Fachliteratur und Veröffentlichungen für die Immobilienbewertung in Österreich

Eine weitere Überprüfung der vorliegenden Unterlagen wurde nicht vorgenommen.

## 4. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNGEN

### 4.1. Grundstücksbeschreibung

**EZ 6034, KG 92005 Lustenau**

Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Flächen

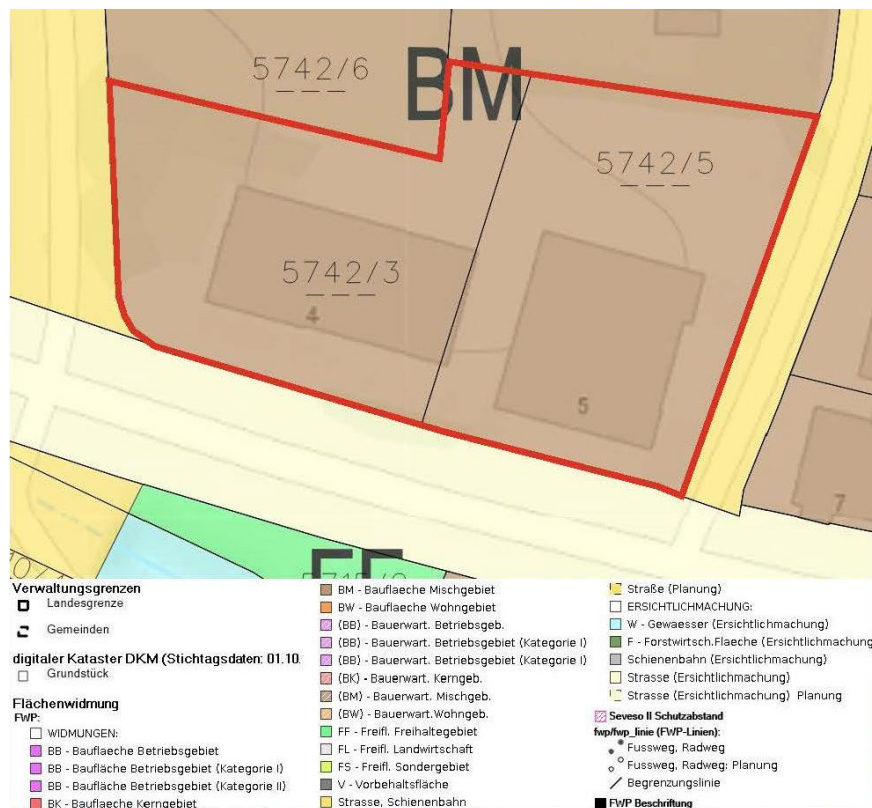
Grundstück 5742/3	Fläche gem. Grundbuch	901 m <sup>2</sup>
Grundstück 5742/5	Fläche gem. Grundbuch	979 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche gem. Grundbuch		1.880 m <sup>2</sup>

Die Grundstücke sind im Grenzkataster eingetragen.

Widmung

Beide Grundstücke                      BM – Baufläche Mischgebiet gem. § 14 Abs. 4 RPG

Es wird davon ausgegangen, dass die im Geoportalt des Landes Vorarlberg veröffentlichte Widmung korrekt ist.



**Auszug Raumplanungsgesetz, Abfrage vom 05.01.2024:**

**§ 14 Raumplanungsgesetz, Abs. 4:**

(4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

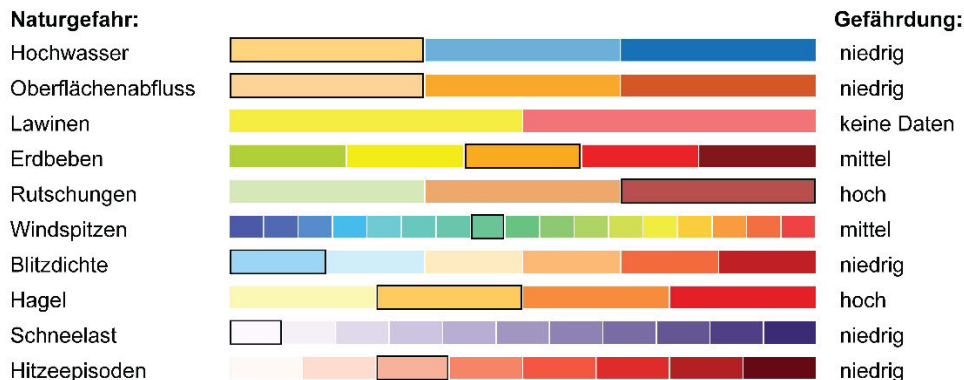
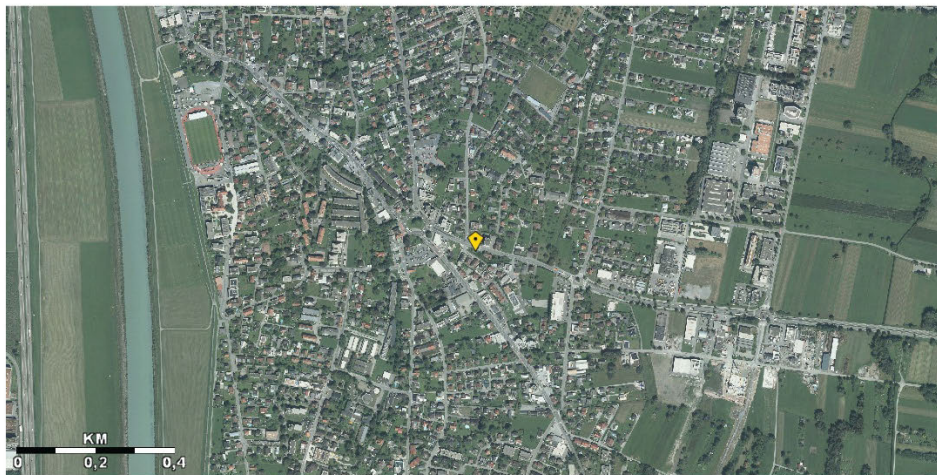
#### 4.1.1. Gefahrenzone

Gemäß nachfolgender Abfrage (HORA) vom 04.02.2026 beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft befindet sich die Liegenschaft in einer niedrigen Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich, in einem Bereich für Oberflächenabfluss mit einer Wassertiefe  $\leq 20$  cm, sowie in einer mittleren bis hohen Anfälligkeit zu Rutschungen.

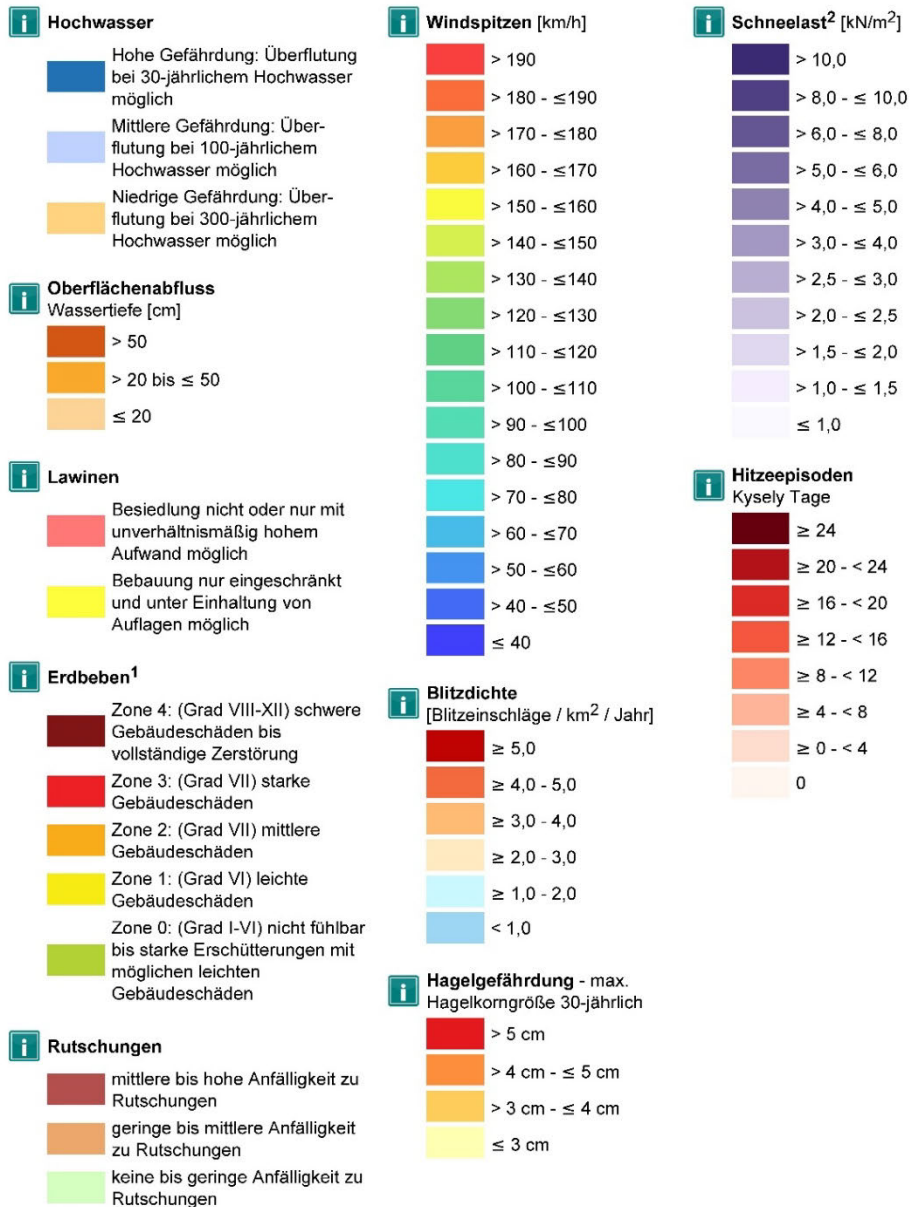
### HORA-Pass

Adresse: Dornbirner Straße 4, 6890 Lustenau  
 Seehöhe: 405 m  
 Auswerteradius: 10 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,41907° N | 9,66233° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



## Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

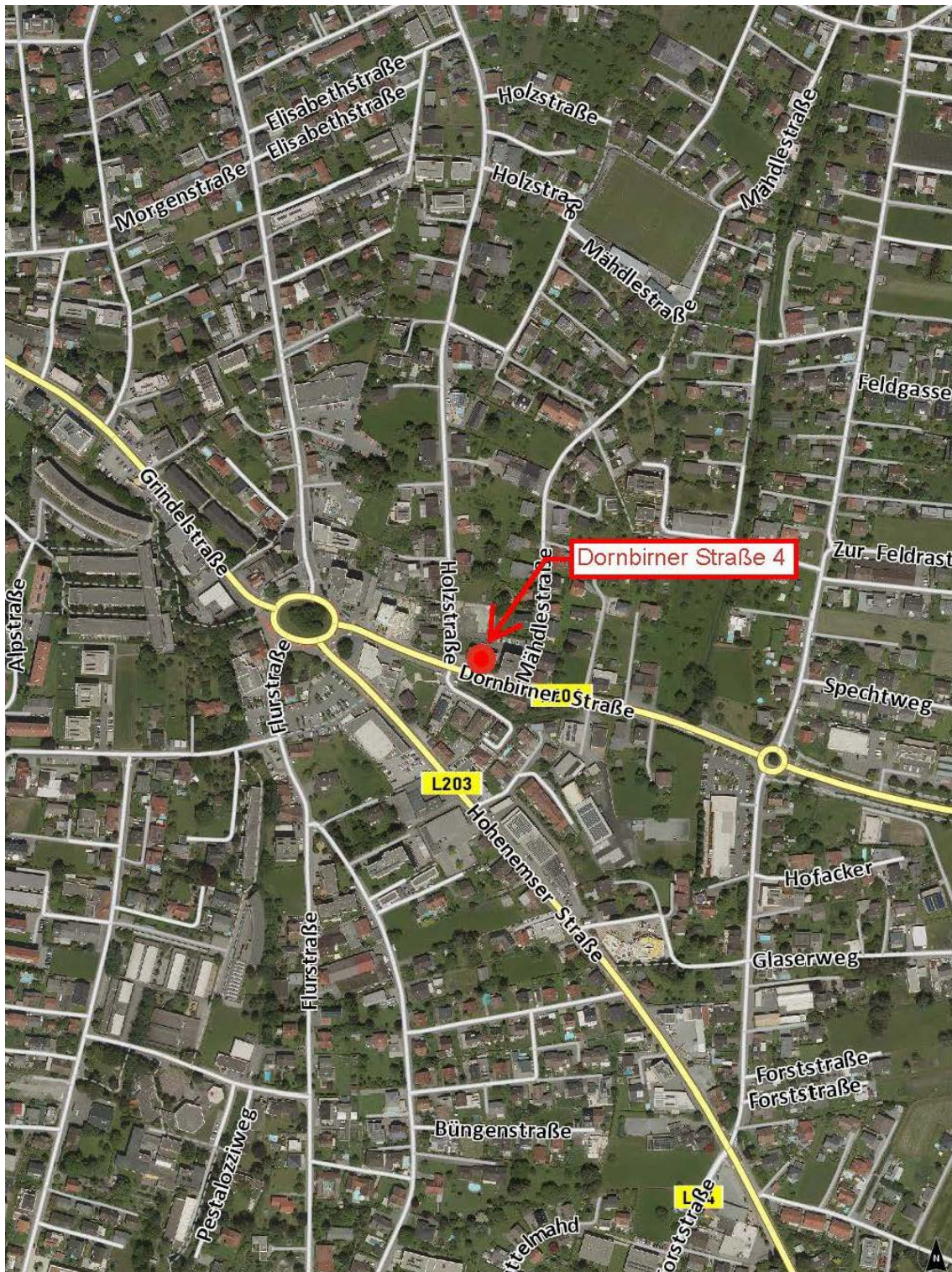
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

#### 4.1.2. Lage / Zufahrt / Infrastruktur

Die Liegenschaft/das Gebäude, in dem sich die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit befindet, liegt ca. 150 m (Luftlinie) östlich des „Engel-Kreisverkehrs“ und ca. 850 m (Luftlinie) südöstlich des Zentrums der Gemeinde Lustenau.



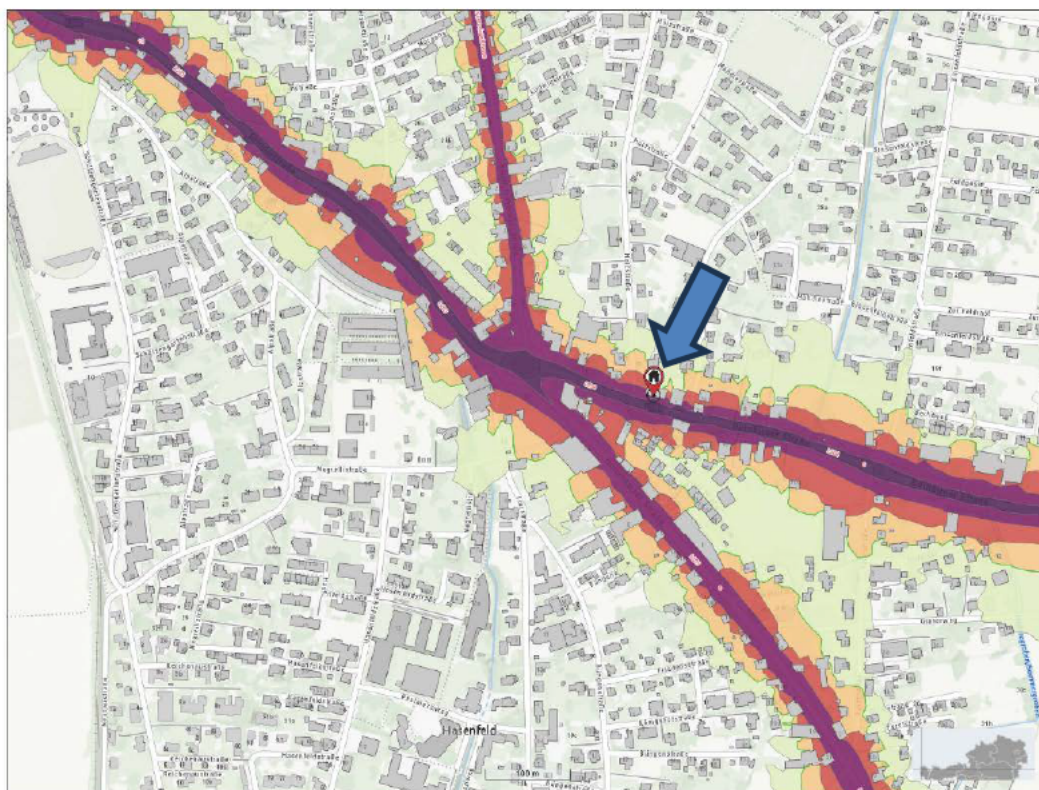
Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 04.02.2026

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Landesstraße L204. Am Standort Dornbirner Straße 4 wird gem. nachfolgender Abfrage beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft vom 31.03.2026 der Lärmpegel im Jahr 2022 im 24-Stunden-Durchschnitt mit 70 bis 75 dB angegeben.

**2022 Landesstraßen:  
24h-Durchschnitt 4 m**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: Dornbirner Straße 4, Lustenau  
Adresse

☉ Dornbirner Straße 4, 6890 Lustenau  
47,41907°N 9,66233°O  
Seehöhe: 405 m

Maßstab: 1 : 5 730

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025. Made with Natural Earth. Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 31.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at), Abfrage am 31.03.2026

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt an der Ostseite über die Mähdlestraße, an der Südseite über die Dornbirner Straße und an der Westseite über die Holzstraße. Diese Straßen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lustenau bzw. des Landes Vorarlberg.

Die Infrastruktur (Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule etc.) ist in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar.

#### 4.1.3. Form und Topographie der Grundstücke

Die Grundstücksformen sind dem nachfolgenden Luftbild-/Katasterauszug zu entnehmen. Das Gelände der gegenständlichen Grundstücke ist augenscheinlich relativ eben.



Quelle: Geoportal Land Vorarlberg, Abfrage am 04.02.2026

#### 4.1.4. Altlastenabfrage

Gem. Abfrage vom 31.03.2026 beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft sind auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Flächen vorhanden, die gem. § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Weitreichendere Untersuchungen dürfen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

#### 4.1.5. Versorgungsleitungen

Auf der Liegenschaft bzw. im nahen Umfeld sind die Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, A1-Telekom und Magenta T-Online gegeben.

## 4.2. Baubeschreibung

Auf der Liegenschaft sind die zwei gemischt genutzten Häuser Dornbirner Straße 4 und Dornbirner Straße 5 errichtet. Insgesamt sind in den beiden Gebäuden 28 Wohnungseigentumseinheiten (22 Wohnungen, 2 Geschäftsräumlichkeiten, 4 Garagen) gegeben.

Die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung) befindet sich im zweiten Obergeschoss des westseitigen Gebäudes Dornbirner Straße 4 und hat Fensterfronten nach Süden, Westen und Norden. Im Gebäude ist kein Personenlift gegeben. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Baubeschreibung des Bauaktes ist in der Beilage SV 2 ersichtlich. Im Gebäude Dornbirner Straße 4 sind insgesamt 9 Wohnungseigentumseinheiten (1 Geschäftsräumlichkeit, 4 Wohnungen, 4 Garagen) gegeben.

Bezüglich der Flächenbeschreibung der Wohnungseigentumseinheit W 3 siehe Punkt 4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheit und Planunterlagen.

Bauentwicklung gem. Bauakt:

- Bescheid Bewilligung zur Erstellung von zwei Wohnblöcken, Gemeinde Lustenau, AZ 153-9-66/69, 02.06.1969
- Bescheid baupolizeiliche Bewilligung zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage, Gemeinde Lustenau AZ 153-9-150/70, 06.08.1970
- Bescheid Bewohnungs- und Benützungsbewilligung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern, Gemeinde Lustenau, AZ 153-9-66/69, 07.10.1971

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle in den Bescheiden erteilten Auflagen ausgeführt wurden und somit das Bauvorhaben ordnungsgem. abgeschlossen ist. Der Bauakt wurde von der Baubehörde in elektronischer Form übermittelt, es wird von einer Vollständigkeit ausgegangen.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf dem Lokalaugenschein. Nachdem keine Baustoffüberprüfungen und zerstörenden Bauteilöffnungen in Auftrag gegeben wurden, sind diese Angaben mit Vorbehalt anzusehen.

Ausstattung der Räumlichkeiten und sonstigen Nutzflächen:

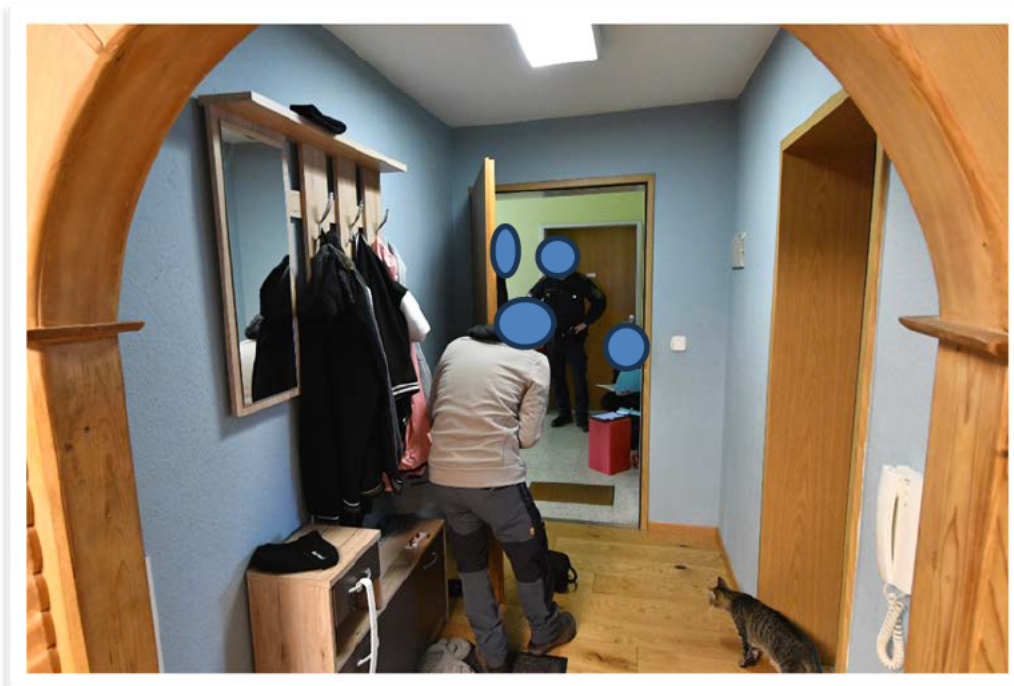
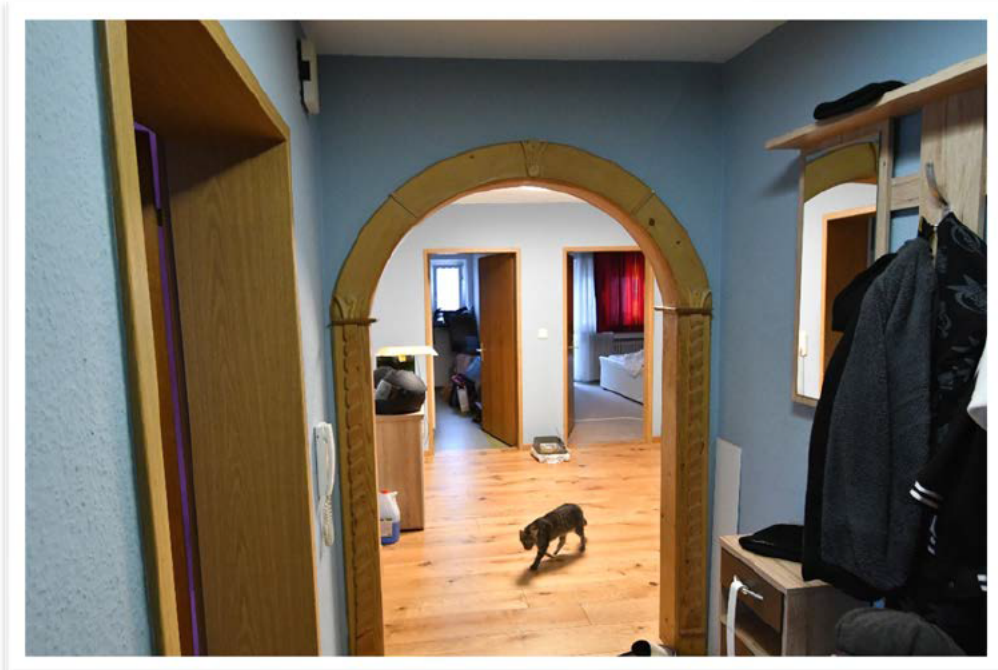
Fenster:	Kunststofffenster mit einer Zweischeiben-Isolierverglasung
Beschattung:	über außenliegende Rollläden
Außenfassade:	teilweise verputzt, teilweise Beton gestrichen, teilweise Fassadenplatten
Dach:	Flachdach (Dacheindeckung nicht ersichtlich)

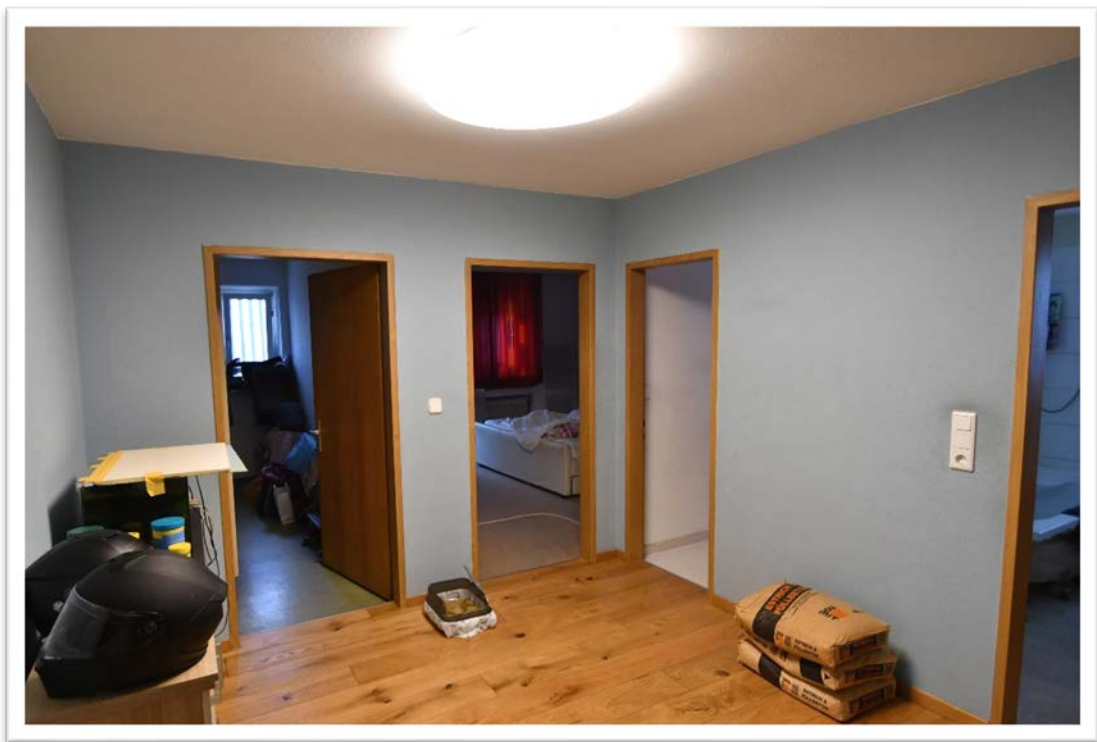
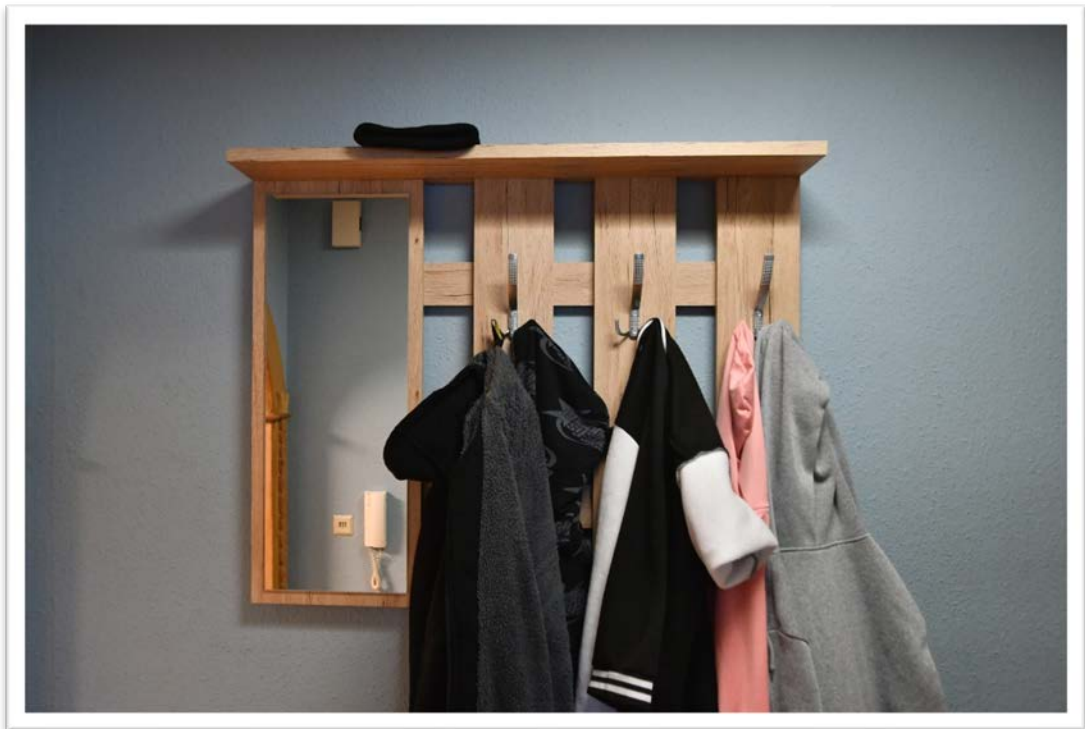


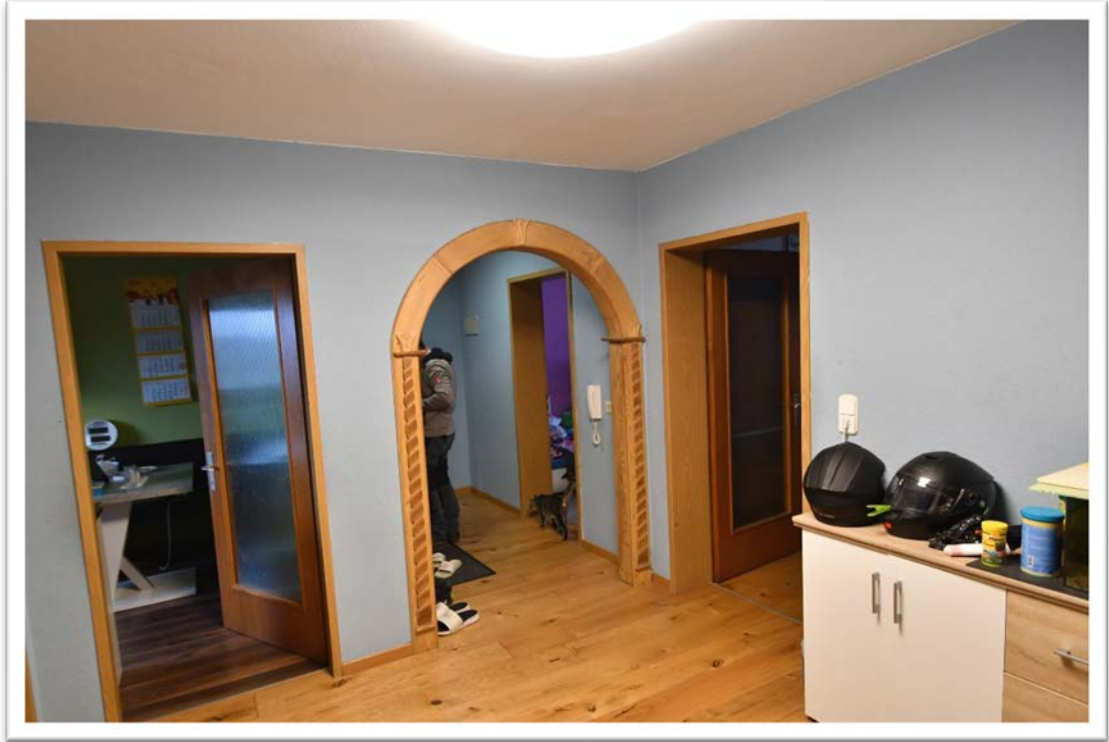
## Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung)

### 2. Obergeschoss

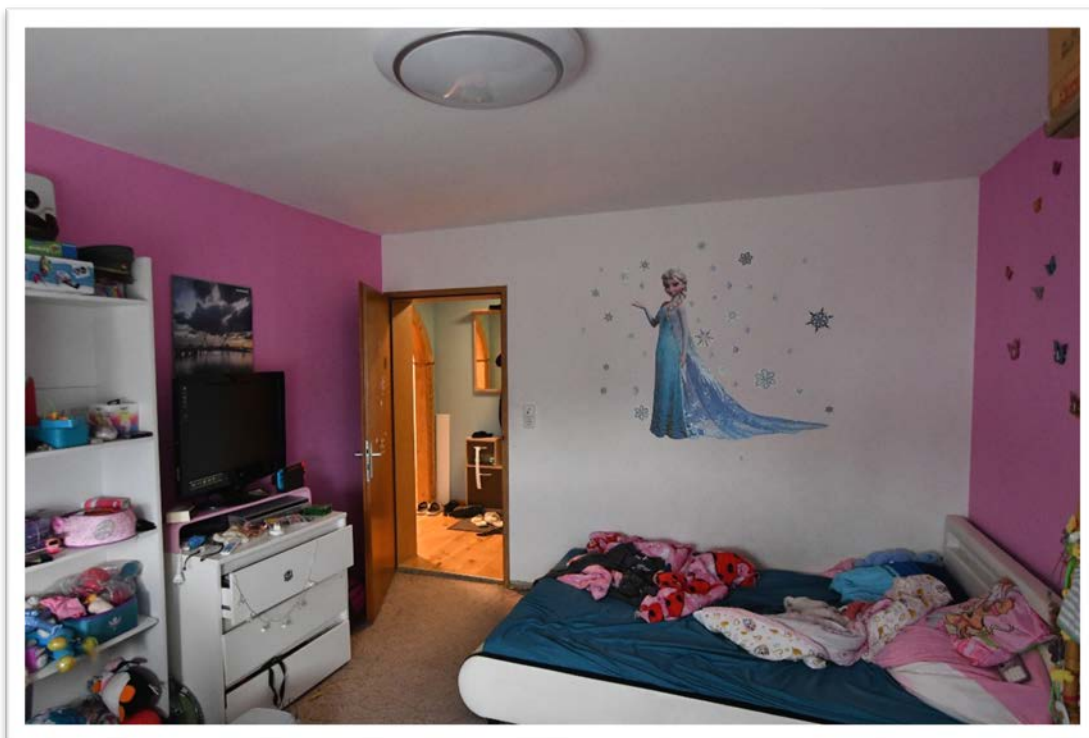
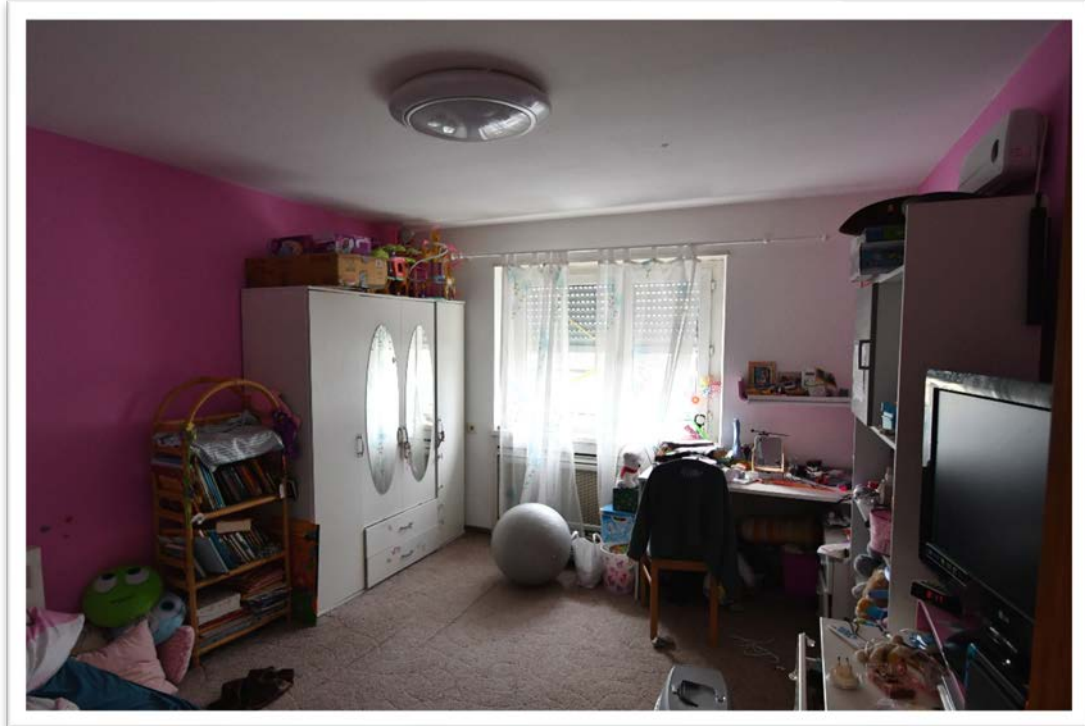
Vorraum/Gang:	Bodenbelag:	Parkett
	Wände:	tapeziert
	Decke:	verputzt
Zubehör:		eine Garderobe







Schlafzimmer:    Bodenbelag:    Teppich  
Wände:            tapeziert  
Decke:            verputzt



Wohnzimmer: Bodenbelag: Parkett  
Wände: tapeziert  
Decke: verputzt

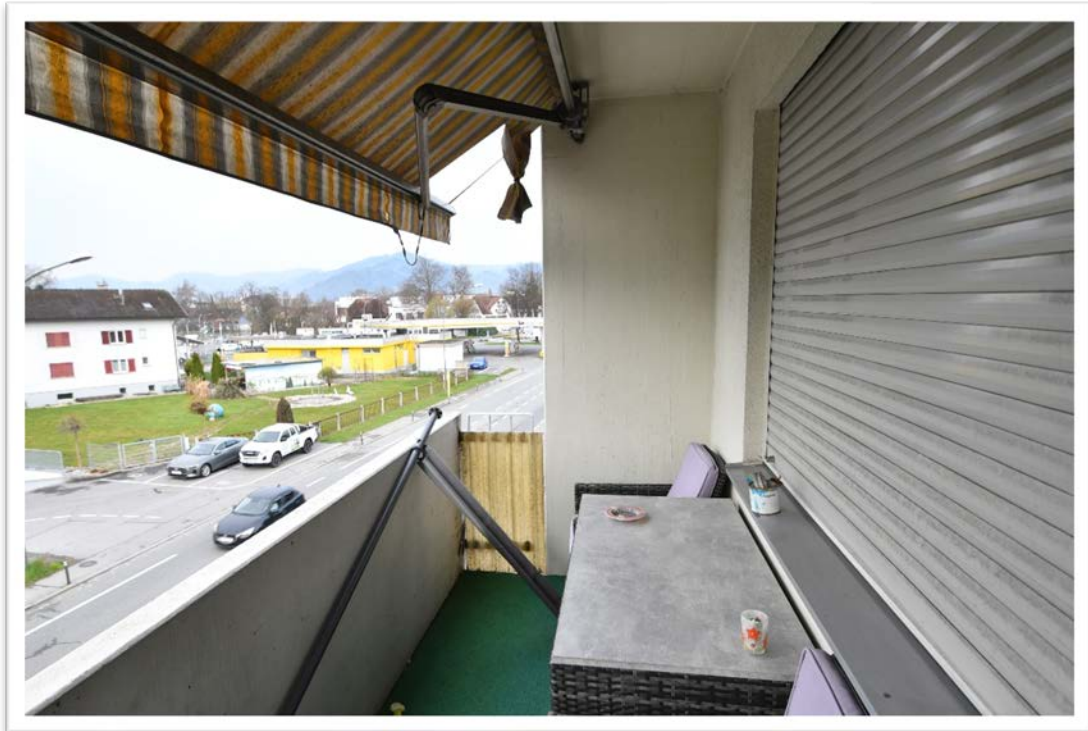
Vom Zimmer ist ein Ausgang auf den südseitigen Balkon gegeben.



Balkon Südseite: Bodenbelag: Beton mit einem Teppich belegt  
Wände: teilweise verputzt, teilweise Beton gestrichen  
Decke: mit dem Vordach (Betondecke) überdacht

Zubehör: eine Markise

Schaden: die Markisenbespannung ist gerissen



Zimmer:

Bodenbelag:

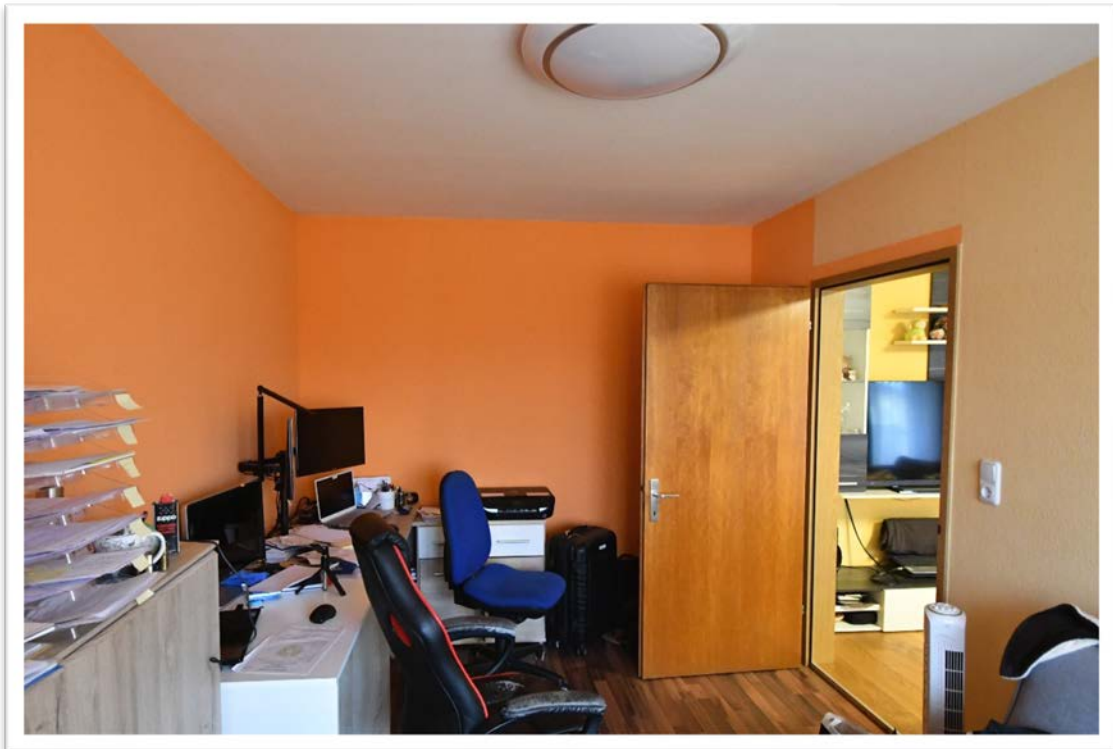
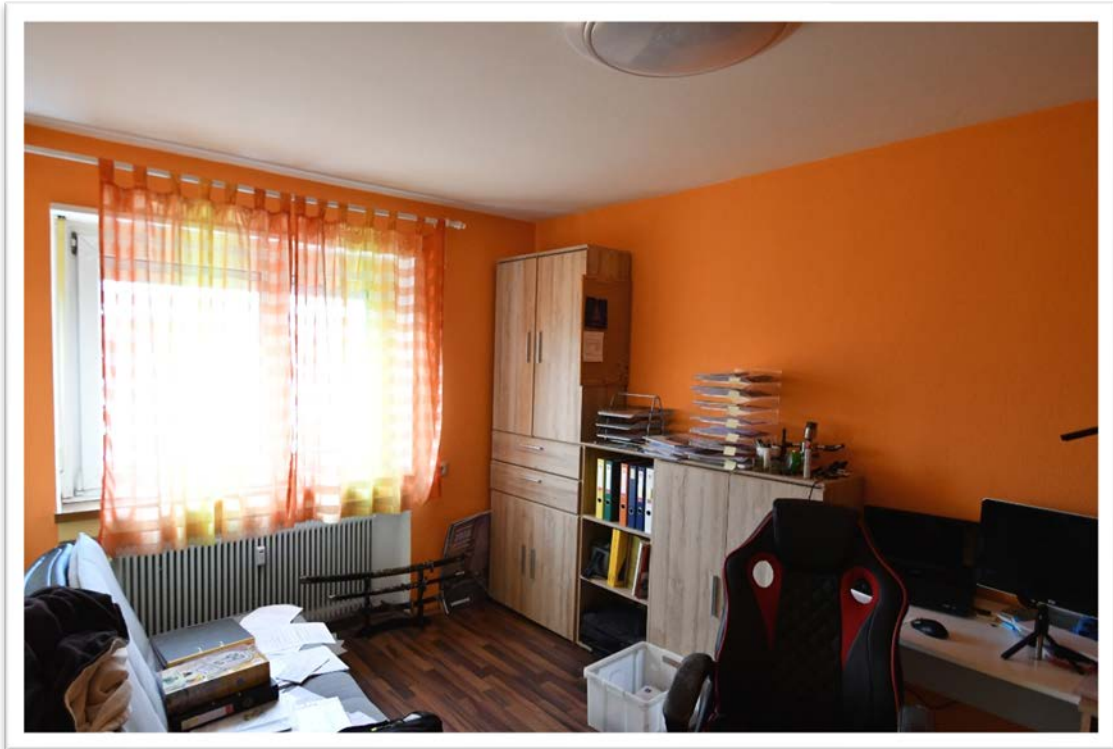
Laminat

Wände:

tapeziert

Decke:

verputzt



Abstellraum:

Bodenbelag:

Wände:

Decke:

Kunststoff

verputzt

verputzt

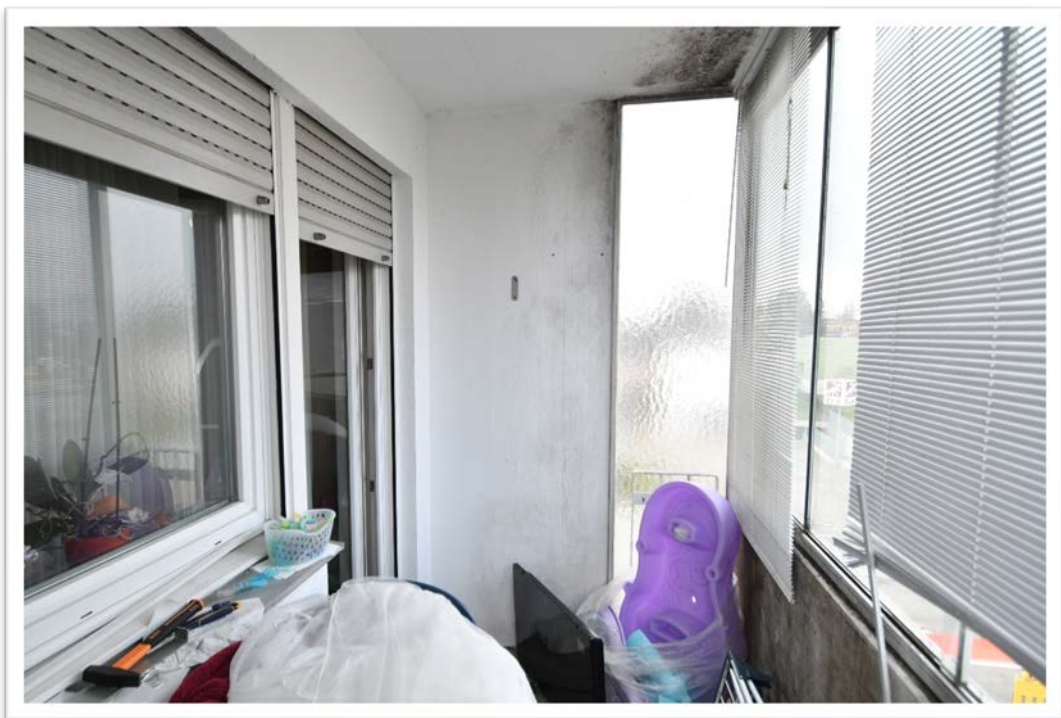
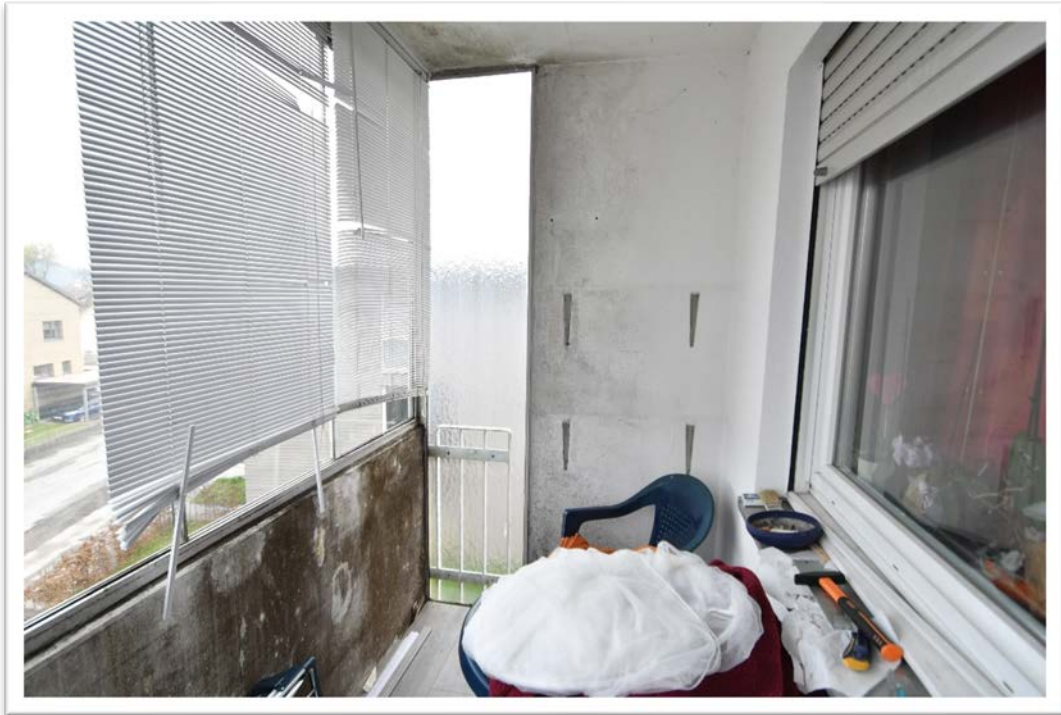


Schlafzimmer: Bodenbelag: Teppich  
Wände: tapeziert  
Decke: verputzt

Vom Zimmer ist ein Ausgang auf den westseitigen Balkon gegeben.

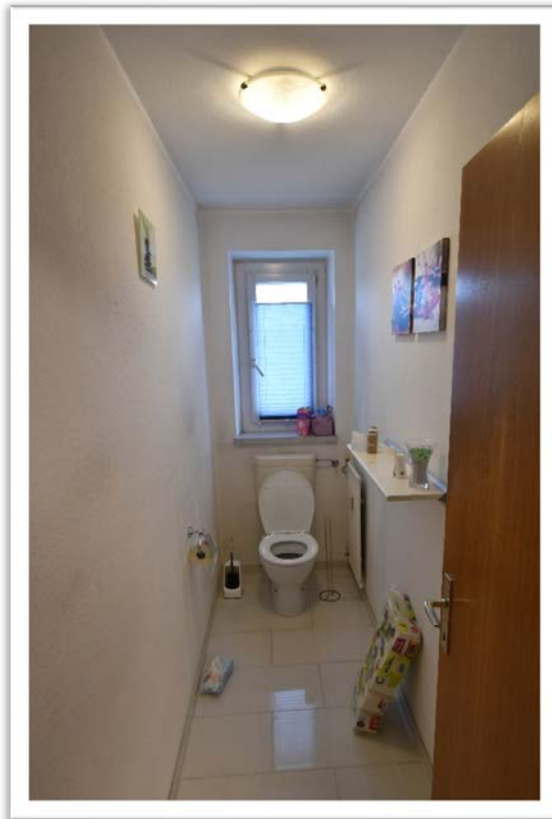


Balkon westseitig: Bodenbelag: Beton mit Laminat belegt  
Wände: teilweise verputzt, teilweise Beton gestrichen, teilweise Glaselemente  
Decke: mit dem Vordach überdacht (Beton gestrichen)  
Schaden: an den Wänden und der Decke sind Feuchtigkeitsspuren ersichtlich

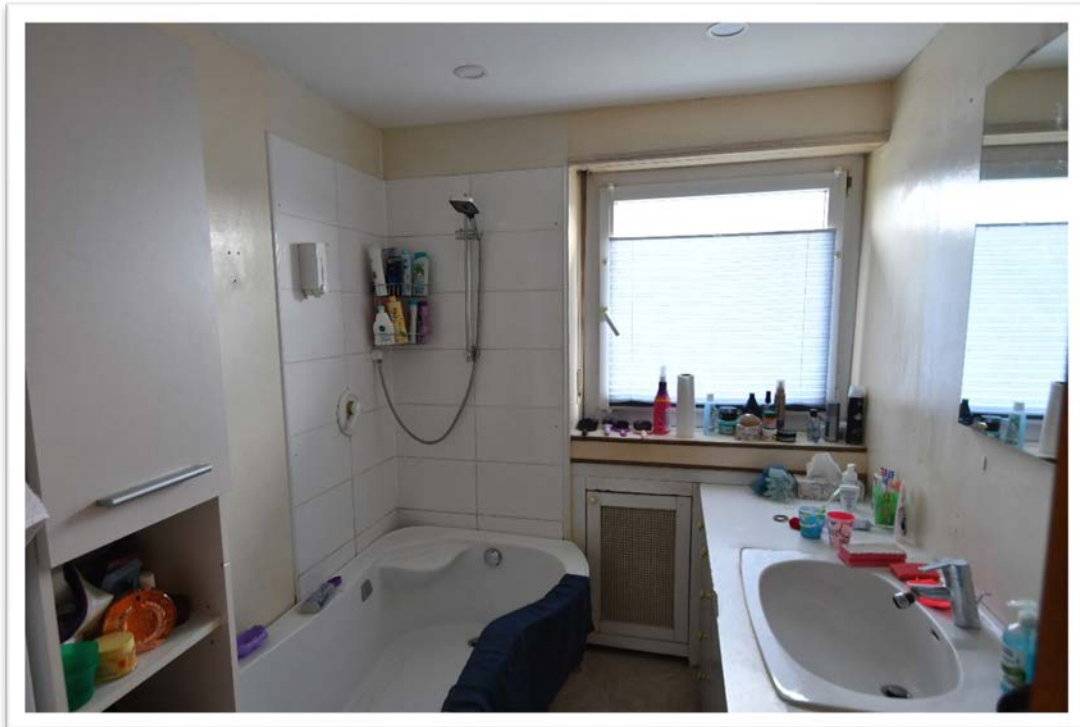


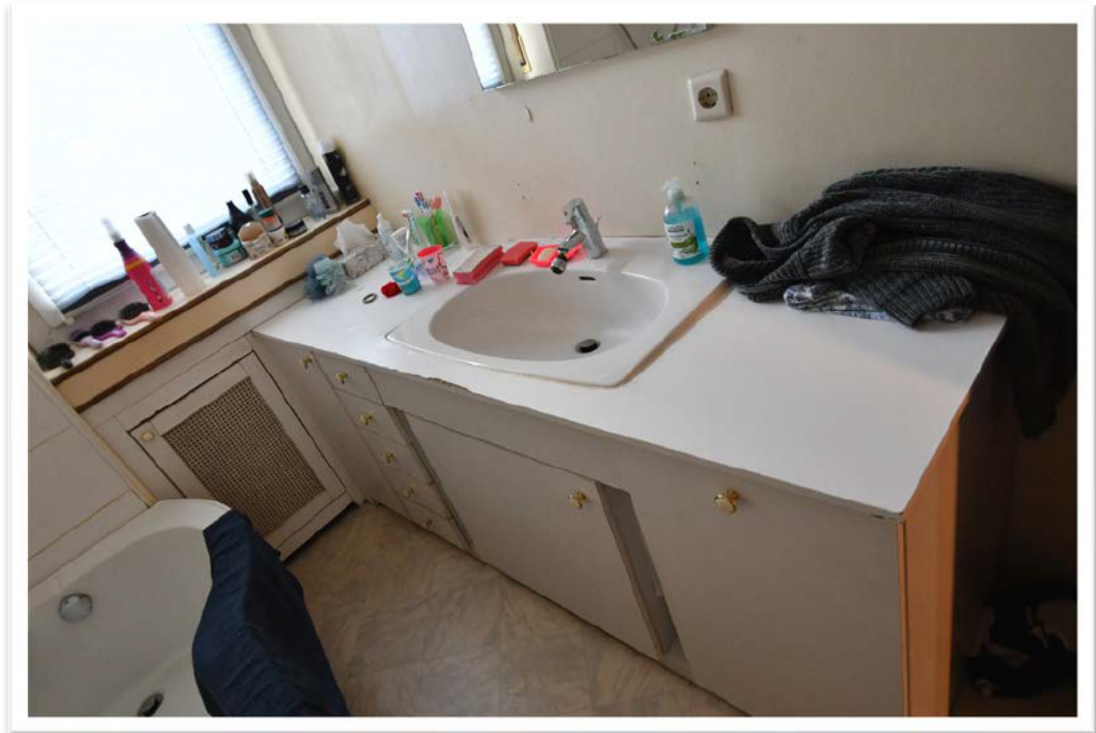
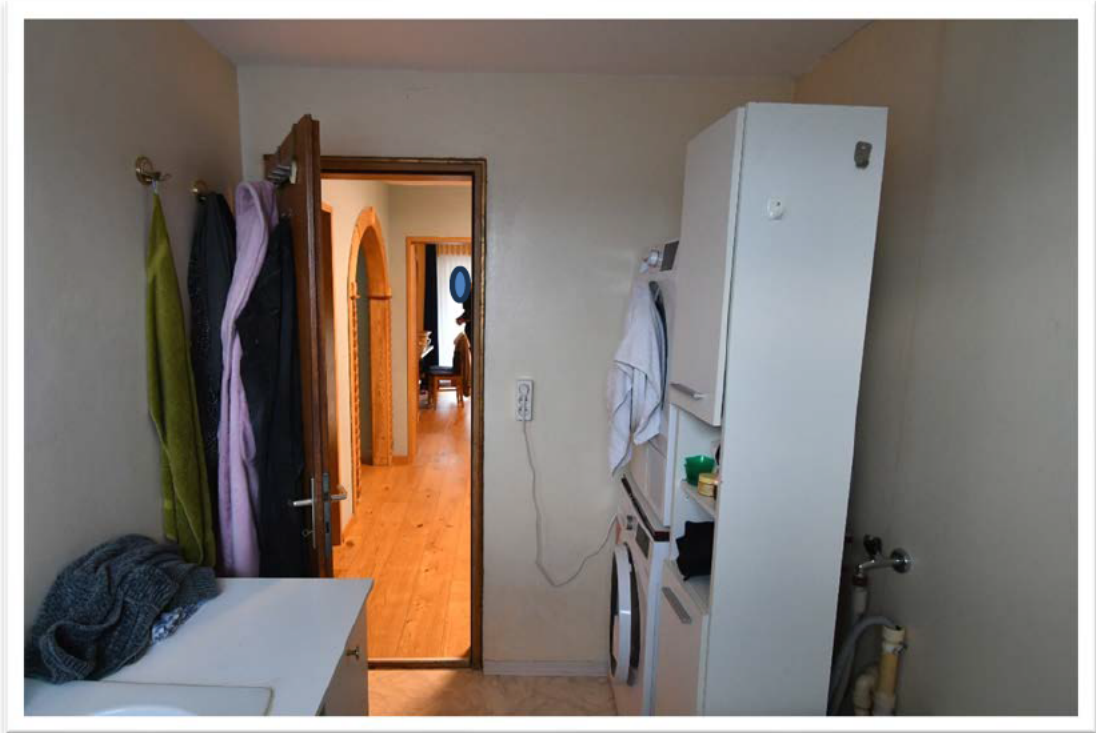


WC: Bodenbelag: gefliest  
Wände: tapeziert  
Decke: verputzt  
Einbauten: ein Klosett



Badezimmer:	Bodenbelag:	Kunststoff
	Wände:	teilweise verputzt, teilweise gefliest
	Decke:	gespachtelt
	Einbauten:	ein Handwaschbecken, eine Badewanne und die Anschlüsse für die Waschmaschine
	Zubehör:	ein Handwaschbeckenunterbauschrank
	Schaden:	das Furnier des Handwaschbeckenunterbauschrankes ist teilweise abgesplittert bzw. löst sich von der Hartfaserplatte, die Badewanne ist nicht fertig eingebaut, die Duschwand fehlt

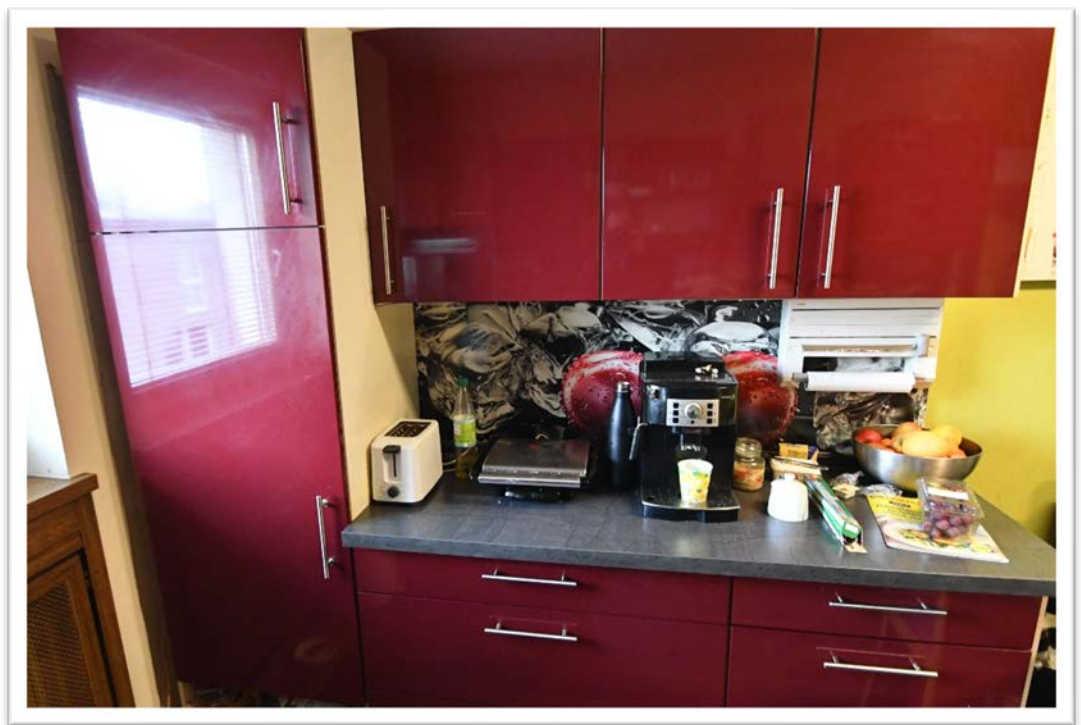
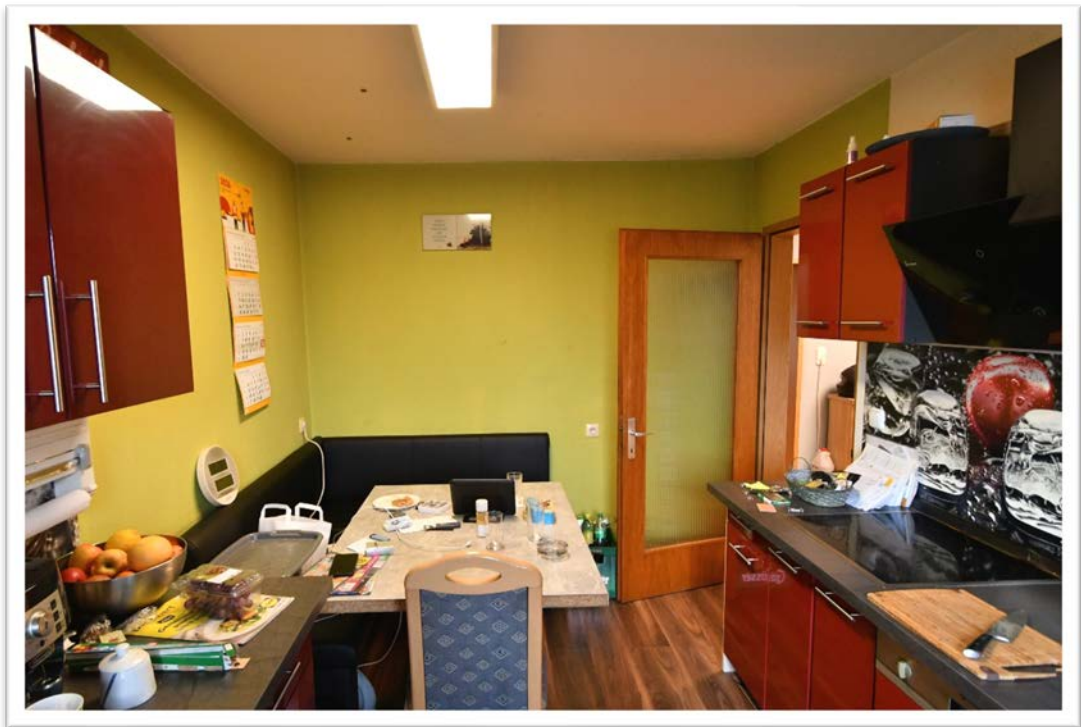


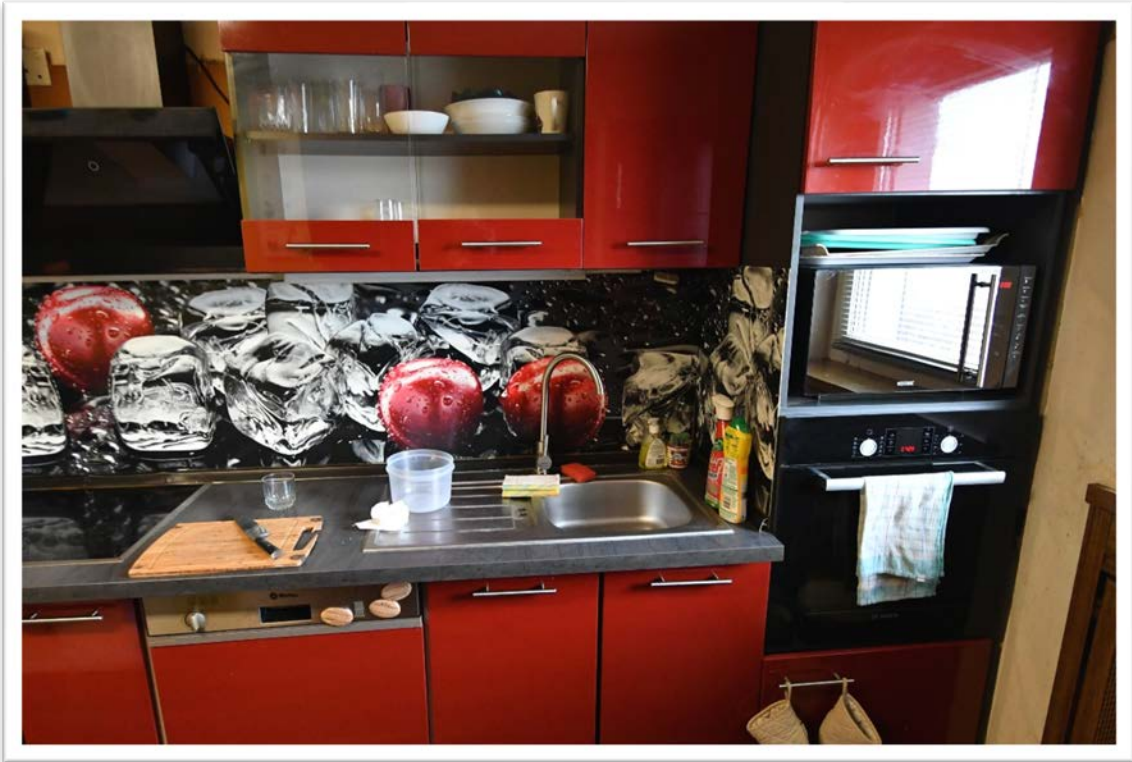


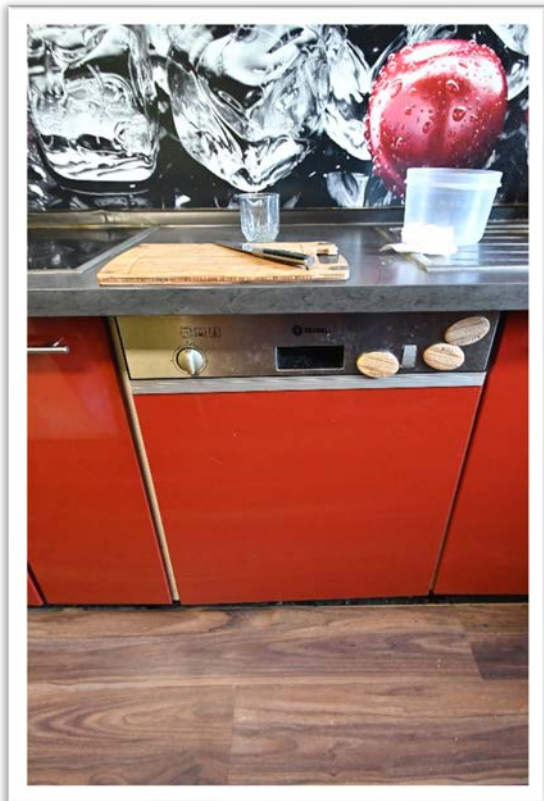
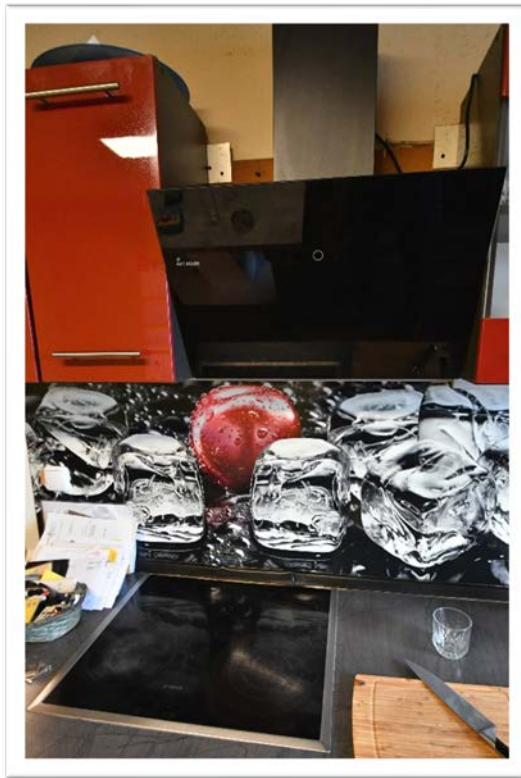


Küche:	Bodenbelag:	Laminat
	Wände:	teilweise tapeziert, teilweise beschichtete Hartfaserplatte (im Bereich der Arbeitsfläche der Küche)
	Decke:	verputzt
	Zubehör:	eine Einbauküche mit Elektrogeräten und einem Handwaschbecken, Glaskeramikkochfeld Marke Bosch, Dunstabzug Marke KKT Kolbe, Geschirrspüler Marke Balay, Backrohr Marke Bosch, Mikrowelle Marke Koenic, Kühlschrank Marke Balay









## **Kellergeschoss**

Das Kellerabteil (Wohnungseigentumszubehör zu W 3) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Wände sind als Holzlattenroste, die Rückwand als Betonwand gestrichen und die Decke als Betonwand gestrichen ausgeführt.



### **4.2.1. Allgemeinflächen / Außenanlagen**

Als allgemein nutzbare Flächen sind im Gebäude Wäschetrockenräume und als Außenanlagen sind Kfz-Parkflächen sowie ein Kinderspielplatz gegeben.

### **4.2.2. Heizung / Warmwasser**

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Wärmeverteilung in der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit erfolgt über Heizkörper.

### **4.2.3. Energieausweis**

Gem. dem vorliegenden Energieausweis Nr. 75284-3 vom 07.12.2018, gültig bis 07.12.2028, Ausstellung Caser Wolfgang Ingenieurbüro, Dornbirn, wird der Heizwärmebedarf mit 159 kWh/m<sup>2</sup>a in der Klasse „E“ und der fGEE-Wert mit 2,31 in der Klasse „D“ angegeben, siehe Beilage SV 6 (auszugsweise Seite 1 und 2).

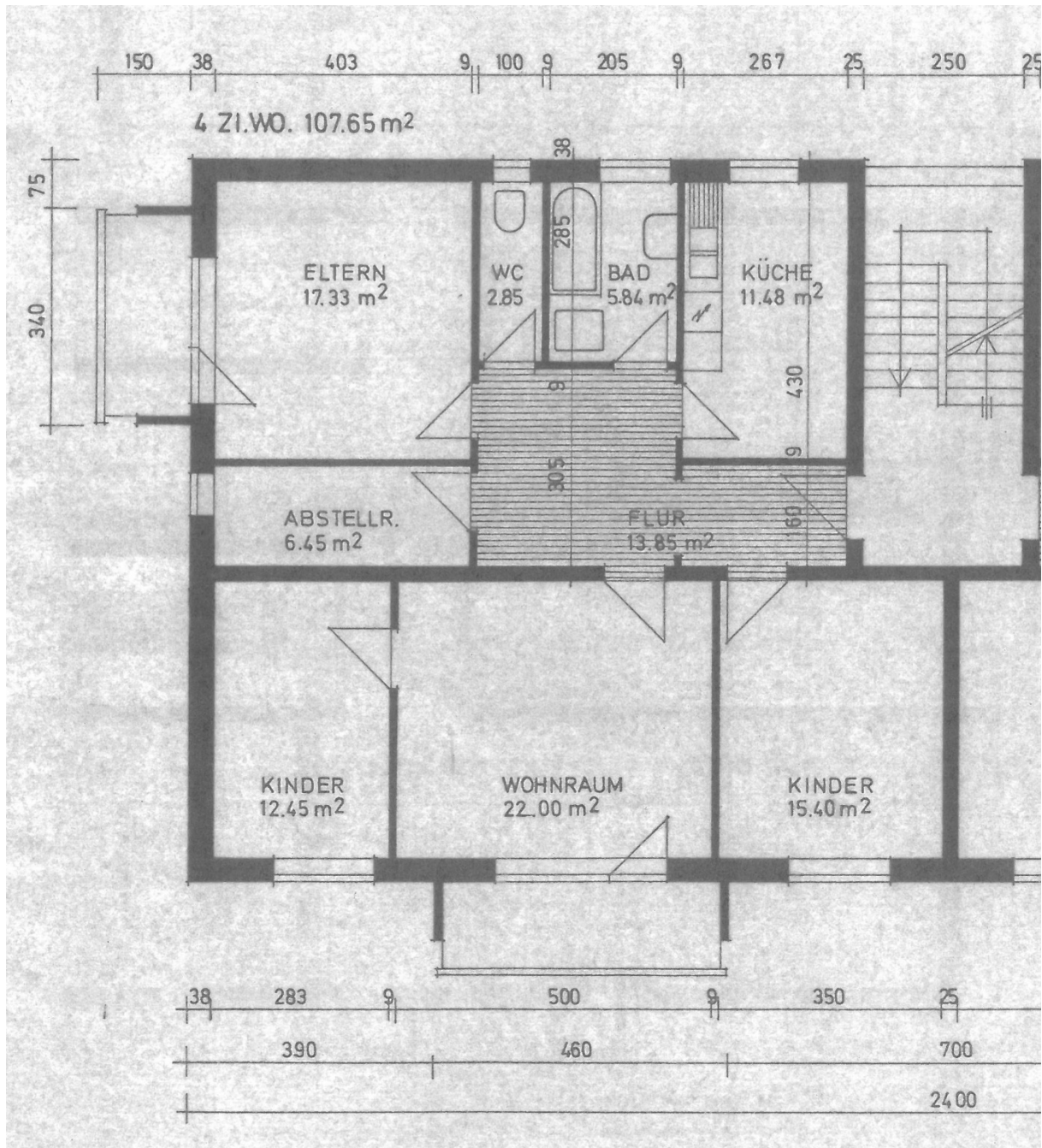
#### 4.2.4. Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheit und Planunterlagen

Bei der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung) handelt es sich um eine Vier-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss des Gebäudes Dornbirner Straße 4. Der Wohnung sind gemäß Mietwertfestsetzung im zweiten Obergeschoss zwei Balkone und im Kellergeschoss ein Kellerabteil zugeordnet. Das Wohnungseigentumszubehör ist nicht im Grundbuch eingetragen.

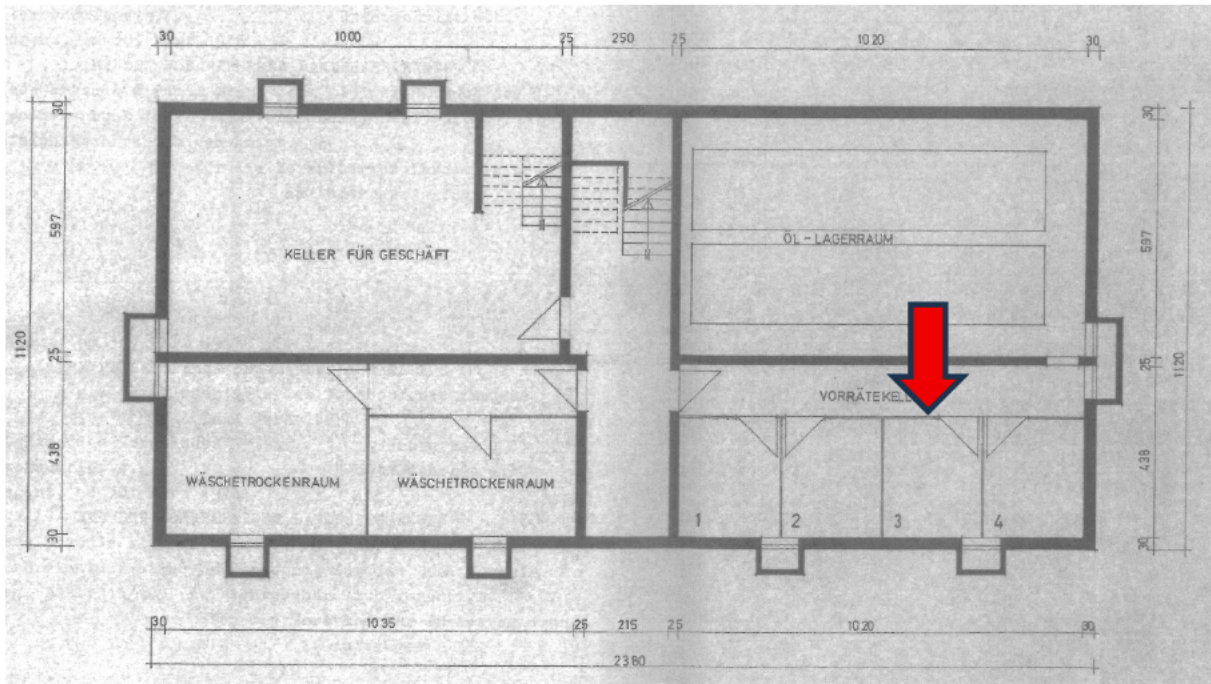
Die Flächen und Maße für die nachfolgende Flächenaufstellung wurden der Mietwertfestsetzung von Herrn Dipl. Ing. Egon Maier vom 28.06.1971 entnommen, welche von der Hausverwaltung übermittelt wurde, der Msch-Akt beim Bezirksgericht Dornbirn ist nicht mehr archiviert.

Berechnung der Netto-Raumfläche der Wohnungseigentumseinheit(en)				
Flächenberechnung			Wohnung W 3	
auf Basis der		Netto-Raumfläche	6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4	
Bezeichnung des Geschosses und der Räumlichkeit (gem. Mietwertfestsetzung)			Netto-Raumfläche der Räumlichkeit	Netto-Raumfläche Geschose
<b>Wohnnutzfläche - W 3, 2. Obergeschoss</b>			Fläche	
Vorraum	gem. Mietwertfestsetzung		13,85 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	gem. Mietwertfestsetzung		6,45 m <sup>2</sup>	
WC	gem. Mietwertfestsetzung		2,85 m <sup>2</sup>	
Badezimmer	gem. Mietwertfestsetzung		5,84 m <sup>2</sup>	
Küche	gem. Mietwertfestsetzung		11,48 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	gem. Mietwertfestsetzung		22,00 m <sup>2</sup>	
Eiterschlafzimmer	gem. Mietwertfestsetzung		17,33 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer I	gem. Mietwertfestsetzung		12,45 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer II	gem. Mietwertfestsetzung		15,40 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche gem. Mietwertfestsetzung W 3</b>			<b>107,65 m<sup>2</sup></b>	
Abzgl. Putzstärke gem. Mietwertfestsetzung		- 3,0%	-3,23 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Netto-Raumfläche Wohnung W 3, 2. Obergeschoss</b>			<b>104,42 m<sup>2</sup></b>	<b>104,42 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungseigentums-Zubehör und Zuschläge W 3</b>			Fläche	
Balkon Südseite	4,40 m	1,40 m	6,16 m <sup>2</sup>	
Balkon Westseite	3,20 m	1,60 m	5,12 m <sup>2</sup>	
Kellerabteil Top 3a	gem. Mietwertfestsetzung		7,85 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtsumme Netto-Raumfläche</b>				<b>104,42 m<sup>2</sup></b>

Die nachfolgenden Planunterlagen (nicht maßstabgetreu) wurden der Urkunde TZ 1614/1975 (Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag) beim Bezirksgericht Dornbirn entnommen.



Grundriss W 3, 2. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss mit Kellerabteil von W 3

#### 4.2.5. Zubehör

Nachfolgendes Zubehör konnte in der Wohnungseigentumseinheit festgestellt werden:

Vorraum: eine Garderobe

Balkon südseitig: eine Markise

Schaden: die Markisenbespannung ist gerissen

Badezimmer: ein Handwaschbeckenunterbauschrank

Schaden: das Furnier des Handwaschbeckenunterbauschranks ist teilweise abgesplittert bzw. löst sich von der Hartfaserplatte

Küche: eine Einbauküche mit Elektrogeräten und einem Handwaschbecken, Glaskeramik-kochfeld Marke Bosch, Dunstabzug Marke KKT Kolbe, Geschirrspüler Marke Balay, Backrohr Marke Bosch, Mikrowelle Marke Koenic, Kühlschrank Marke Balay

Das Zubehör wird aufgrund des eingeschätzten Alters (vermutlich älter als 10 bis 15 Jahre) und des Erhaltungszustandes als nicht mehr werthaltig angesehen.

#### 4.2.6. Gebühren / Abgaben

Bei Wohnungseigentümergeinschaften erfolgt die Verrechnung der Gebühren und Abgaben grundsätzlich über die Hausverwaltung. Es wurde daher bei der zuständigen Behörde keine Anfrage bezüglich offener Gebühren und Abgaben (Lasten mit dinglicher Wirkung) gestellt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Gebühren-/Abgabenrückstände gegeben sind.

#### 4.2.7. Hausverwaltung

Bei der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft ist die Vorarlberger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH, St.-Martin-Straße 7, 6850 Dornbirn, als Hausverwalterin bestellt.

#### 4.2.8. Betriebskosten / Reparaturfonds / Gebäudeinstandhaltung

Gemäß der vorliegenden Umlagevorschrift vom 07/2025 bis 06/2026 der Hausverwaltung belaufen sich die monatlichen Betriebskosten auf € 530,21 (inklusive Rücklagendotierung in Höhe von € 147,68), siehe Beilage SV 3.

Betriebskostenvorschrift				
Dauerrechnung Vorschriften 07/2025 bis 06/2026				
Betriebskostenaufstellung		Wohnung W 3		
Bewertungsstichtag	23.03.2026	6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4		
gem. Vorschrift vom 06.06.2025	netto €	Ust. in %	Ust. in €	Brutto €
Rücklage	147,68 €	0%	0,00 €	147,68 €
Verwaltung	44,09 €	10%	4,41 €	48,50 €
Betriebskosten	111,11 €	10%	11,11 €	122,22 €
Warmwasser	55,32 €	10%	5,53 €	60,85 €
Heizkosten	114,30 €	20%	22,86 €	137,16 €
Grundsteuer	12,54 €	10%	1,26 €	13,80 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>Wohnung W 3</b>	<b>485,04 €</b>	<b>45,17 €</b>	<b>530,21 €</b>

Gemäß der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2024 beläuft sich der Stand des Reparaturfonds der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2024 auf € 237.108,57, siehe Beilage SV 4.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.04.2024 ist als kurzfristige Erhaltungsmaßnahme (ein bis drei Jahre) die Umstellung auf Fernwärme mit ca. € 87.000,00 veranschlagt.

Als langfristige Erhaltungsmaßnahmen (sieben bis zehn Jahre) sind die Erneuerung der Eternitplatten, Flachdachsanieierung, Erneuerung der Elektroinstallationen (vom Hauptverteiler bis zum Wohnungsunterverteiler), Aufstellung eines Gerüsts sowie Malerarbeiten im Zuge der Erneuerung der Elektroinstallationen im Stiegenhaus, Fassade und Untersichten in Höhe von € 550.000,00 geplant, siehe Beilage SV 5. Diese geplanten Sanierungen sind seitens der Eigentümergeinschaft noch nicht beschlossen und finden im Reparaturfonds keine Deckung.

#### 4.3. Rechte und Lasten

EZ 6034, B lfd. Nr. 81 und 82, Wohnungseigentum an W 3, KG 92005 Lustenau  
Grundbuchsauszug siehe Beilage SV 1

Rechte gemäß Grundbuch: keine eingetragen

Außerbüchliche Rechte: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Lasten gemäß Grundbuch: Bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Geldlasten siehe Grundbuchsauszug Beilage SV 1

Anmerkung:

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Außerbüchliche Lasten: keine erhoben, keine bekannt gegeben

Die verpflichteten Parteien waren bei der Befundaufnahme nicht anwesend. Es konnte daher nicht geklärt werden, ob auf der Wohnungseigentumseinheit außerbücherliche Rechte oder Lasten gegeben sind. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Rechte und Lasten gegeben sind, welche bei der Bewertung zu berücksichtigen wären.

#### **4.4. Nutzung / Vermietung**

Die verpflichteten Parteien waren bei der Befundaufnahme nicht anwesend, es konnte daher nicht geklärt werden, ob gegebenenfalls Bestandsverträge gegeben sind. Aufgrund der Beschriftungen an den Namensschildern bei der Hausklingel und der Wohnungseingangstüre mit den Namen der verpflichteten Parteien wird von einer Eigennutzung der Wohnungseigentumseinheit ausgegangen.

### **5. GUTACHTEN / BEWERTUNG**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 der Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung), Dornbirner Straße 4, 6890 Lustenau, verbüchert in EZ 6034, B lfd. Nr. 81 und 82, gemeinsam 890/16400-Anteile, KG 92005 Lustenau für die Versteigerung beim BG Dornbirn, AZ 25 E 2525/25 g.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Definition Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG 1992:

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Definition Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 1992:

Im **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Definition Sachwertverfahren gem. § 6 LBG 1992:

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Für die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet. Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

## 5.1. Berechnung Grundstückswert

Die Flächenangaben der Grundstücke wurden ungeprüft aus dem Grundbuch übernommen. Die Grundstücke sind im Grenzkataster eingetragen. Bei der Grundstücksbewertung wird, da kein Bodengutachten vorliegt, von einer ortsüblichen und durchschnittlichen Bebaubarkeit ausgegangen.

Im Gemeindegebiet von Lustenau konnten in den Jahren 2023 bis 2025 Transaktionen von Grundstücken mit annähernd den gleichen wertbestimmenden Merkmalen (Grundstücke, welche von Bauträgern gekauft wurden oder die für die Bebauung von Mehrfamilienhäusern geeignet sind) von € 730,00 bis € 1.195,21 pro m<sup>2</sup> erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Grundstücksnummer(n)	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
<b>BWG</b>			KG 92005 Lustenau	EZ 6034		1 880 m <sup>2</sup>	
<b>VGL 1</b>	5855/2025	17.10.2025	KG 92005 Lustenau	EZ 2819	1621/5	1 106 m <sup>2</sup>	813,74 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 2</b>	1214 1271/2025	07.02.2025	KG 92005 Lustenau	EZ 9203	7439/3, 7439/4	1 000 m <sup>2</sup>	730,00 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 3</b>	1935/2025	04.04.2025	KG 92005 Lustenau	EZ 6174	3671	3 207 m <sup>2</sup>	750,00 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 4</b>	4520/2025	12.08.2025	KG 92005 Lustenau	EZ 6716	7683, 7684	1 211 m <sup>2</sup>	770,00 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 5</b>	1126 1127/2024	22.02.2024	KG 92005 Lustenau	EZen 1847, 2093	912/2, 914/2	1 287 m <sup>2</sup>	908,39 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 6</b>	4222/2023	02.08.2023	KG 92005 Lustenau	EZ 580	1123/1	1 506 m <sup>2</sup>	1 195,21 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 7</b>	3742/2023	05.05.2023	KG 92005 Lustenau	EZ 8590	6127	942 m <sup>2</sup>	1 000,00 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 8</b>	1477/2024	03.04.2024	KG 92005 Lustenau	EZen 330, 9131	4095/1, 4095/5	4 768 m <sup>2</sup>	900,00 €/m <sup>2</sup>

Die Valorisierung der Grundstückspreise wurde nach der durchschnittlichen, jährlichen Wertveränderung der Jahre 2021 bis 2025 gemäß Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz, für Wohnbauland in der Gemeinde Lustenau durchgeführt.

Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichstransaktionen							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertveränderung pro Jahr	Wertveränderung effektiv (linear)	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		23.03.2026		- 1,5%			
<b>BWG</b>							
<b>VGL 1</b>	17.10.2025	23.03.2026	0,43 Jahre	- 1,5%	- 0,7%	813,74 €/m <sup>2</sup>	808,45 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 2</b>	07.02.2025	23.03.2026	1,12 Jahre	- 1,5%	- 1,7%	730,00 €/m <sup>2</sup>	717,74 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 3</b>	04.04.2025	23.03.2026	0,97 Jahre	- 1,5%	- 1,5%	750,00 €/m <sup>2</sup>	739,05 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 4</b>	12.08.2025	23.03.2026	0,61 Jahre	- 1,5%	- 0,9%	770,00 €/m <sup>2</sup>	762,92 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 5</b>	22.02.2024	23.03.2026	2,08 Jahre	- 1,5%	- 3,1%	908,39 €/m <sup>2</sup>	880,05 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 6</b>	02.08.2023	23.03.2026	2,64 Jahre	- 1,5%	- 4,0%	1 195,21 €/m <sup>2</sup>	1 147,88 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 7</b>	05.05.2023	23.03.2026	2,88 Jahre	- 1,5%	- 4,3%	1 000,00 €/m <sup>2</sup>	956,80 €/m <sup>2</sup>
<b>VGL 8</b>	03.04.2024	23.03.2026	1,97 Jahre	- 1,5%	- 3,0%	900,00 €/m <sup>2</sup>	873,36 €/m <sup>2</sup>

Die Harmonisierung der Verkaufspreise erfolgte nach den wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Grundstücksform, Grundstückslage, Abbruchobjekt auf dem Grundstück, Gefahrenzone etc.

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 1								
Grundstück	Grundstücksgröße und Form		Lage		baureif oder Abbruchobjekt		Topographie	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
<b>BWG</b>	<b>1 880 m<sup>2</sup></b>		<b>an L204</b>		<b>baureif</b>		<b>rel. eben</b>	
<b>VGL 1</b>	1 106 m <sup>2</sup>	+ 5,0%	2. Reihe L203	- 5,0%	Abbruch	+ 5,0%	rel. eben	+ 0,0%
<b>VGL 2</b>	1 000 m <sup>2</sup>	+ 0,0%	Wohnlage	- 10,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
<b>VGL 3</b>	3 207 m <sup>2</sup>	- 5,0%	Wohnlage	- 10,0%	Abbruch	+ 5,0%	rel. eben	+ 0,0%
<b>VGL 4</b>	1 211 m <sup>2</sup>	+ 0,0%	Wohnlage	- 10,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
<b>VGL 5</b>	1 287 m <sup>2</sup>	+ 0,0%	Wohnlage	- 10,0%	Abbruch	+ 5,0%	rel. eben	+ 0,0%
<b>VGL 6</b>	1 506 m <sup>2</sup>	+ 10,0%	an L203	+ 0,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
<b>VGL 7</b>	942 m <sup>2</sup>	+ 5,0%	Wohnlage	- 10,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%
<b>VGL 8</b>	4 768 m <sup>2</sup>	- 5,0%	Wohnlage	- 10,0%	baureif	+ 0,0%	rel. eben	+ 0,0%

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - 2						
Grundstück	Zufahrt		sonstige Lasten		Gefahrenzone	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
<b>BWG</b>	<b>Landes-/Gemeindestr.</b>		<b>keine</b>		<b>HQ300<sup>1</sup>, Oberfl.<sup>2</sup>, RU<sup>3</sup></b>	
<b>VGL 1</b>	Miteigentum	+ 5,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , RU <sup>3</sup>	+ 0,0%
<b>VGL 2</b>	Gemeindestr.	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , RU <sup>4</sup>	+ 0,0%
<b>VGL 3</b>	Gemeindestr.	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , Oberfl. <sup>2</sup> , RU <sup>3</sup>	+ 0,0%
<b>VGL 4</b>	Gemeindestr.	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , RU <sup>4</sup>	+ 0,0%
<b>VGL 5</b>	Gemeindestr.	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , Oberfl. <sup>4</sup>	+ 0,0%
<b>VGL 6</b>	Landesstr.	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , Oberfl. <sup>5</sup> , RU <sup>3</sup>	+ 0,0%
<b>VGL 7</b>	Gemeindestr.	+ 0,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , Oberfl. <sup>2</sup> , RU <sup>3</sup>	+ 0,0%
<b>VGL 8</b>	Dienstbarkeit	+ 5,0%	keine	+ 0,0%	HQ300 <sup>1</sup> , RU <sup>3</sup>	+ 0,0%

<sup>1</sup> niedrige Gefährdung: Überflutung bei einem 300-jährlichem Hochwasser möglich

<sup>2</sup> Oberflächenabfluss Wassertiefe ≤ 20 cm

<sup>3</sup> mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen

<sup>4</sup> Oberflächenabfluss Wassertiefe > 20 cm ≥ 50 cm

<sup>5</sup> Oberflächenabfluss Wassertiefe > 50 cm

Nach Anpassung der wertbestimmenden Merkmale wurde ein Grundstückswert von € 835,00 pro m<sup>2</sup> ermittelt.

Berechnung des Bodenwertes										
Gesamtberechnung bebautes Grundstück		Wohnung W 3								
Bewertungsstichtag		6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4								
23.03.2026										
<b>Valorisierung auf den Bewertungsstichtag</b>			<b>VGL 1</b>	<b>VGL 2</b>	<b>VGL 3</b>	<b>VGL 4</b>	<b>VGL 5</b>	<b>VGL 6</b>	<b>VGL 7</b>	<b>VGL 8</b>
Transaktionspreise /m <sup>2</sup>	100%	813,74 €	730,00 €	750,00 €	770,00 €	908,39 €	1 195,21 €	1 000,00 €	900,00 €	
Valorisierung in % (gerundet)	- 1,5%	- 0,7%	- 1,7%	- 1,5%	- 0,9%	- 3,1%	- 4,0%	- 4,3%	- 3,0%	
<b>valorisierte Transaktionspreise /m<sup>2</sup></b>		808,45 €	717,74 €	739,05 €	762,92 €	880,05 €	1 147,88 €	956,80 €	873,36 €	
<b>Harmonisierung der Vergleichsobjekte in %</b>			<b>VGL 1</b>	<b>VGL 2</b>	<b>VGL 3</b>	<b>VGL 4</b>	<b>VGL 5</b>	<b>VGL 6</b>	<b>VGL 7</b>	<b>VGL 8</b>
<b>Wertbestimmende Merkmale:</b>										
Grundstücksgröße und Form		+ 5,0%	+ 0,0%	- 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 10,0%	+ 5,0%	- 5,0%	
Lage		- 5,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	+ 0,0%	- 10,0%	- 10,0%	
baureif oder Abbruchobjekt		+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
Topographie		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
Zufahrt		+ 5,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 5,0%	
sonstige Lasten		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
Gefahrenzone		+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	+ 0,0%	
<b>Summe der Zu- und Abschläge in %</b>		<b>+ 10,0%</b>	<b>- 10,0%</b>	<b>- 10,0%</b>	<b>- 10,0%</b>	<b>- 5,0%</b>	<b>+ 10,0%</b>	<b>- 5,0%</b>	<b>- 10,0%</b>	
<b>Harmonisierung der Vergleichsobjekte in €</b>			<b>VGL 1</b>	<b>VGL 2</b>	<b>VGL 3</b>	<b>VGL 4</b>	<b>VGL 5</b>	<b>VGL 6</b>	<b>VGL 7</b>	<b>VGL 8</b>
valorisierte Transaktionspreise /m <sup>2</sup>	100%	808,45 €	717,74 €	739,05 €	762,92 €	880,05 €	1 147,88 €	956,80 €	873,36 €	
Summe der Zu- und Abschläge in %		+ 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 10,0%	- 5,0%	+ 10,0%	- 5,0%	- 10,0%	
<b>Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise</b>		889,30 €	645,97 €	665,15 €	686,63 €	836,05 €	1 262,67 €	908,96 €	786,02 €	
<b>Ermittlung des Vergleichswertes</b>			<b>VGL 1</b>	<b>VGL 2</b>	<b>VGL 3</b>	<b>VGL 4</b>	<b>VGL 5</b>	<b>VGL 6</b>	<b>VGL 7</b>	<b>VGL 8</b>
Valorisierte und harmonisierte Transaktionspreise		889,30 €	645,97 €	665,15 €	686,63 €	836,05 €	1 262,67 €	908,96 €	786,02 €	
Anzahl der Vergleichsobjekte		8 Vergleichsobjekte								
arithm. Mittelwert der VK-Preise	100%	835,09 €/m <sup>2</sup>								
Bereichsgrenze in % (Ausreißertest)	+/- 100%	+/- 100%								
obere Bereichsgrenze	200%	1 670,19 €/m <sup>2</sup>								
untere Bereichsgrenze	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>								
<b>Transaktionspreise innerhalb der Bereichsgrenzen</b>		<b>889,30 €</b>	<b>645,97 €</b>	<b>665,15 €</b>	<b>686,63 €</b>	<b>836,05 €</b>	<b>1 262,67 €</b>	<b>908,96 €</b>	<b>786,02 €</b>	
Anzahl der berechnungsrelevanten Vergleichsobjekte		8 Vergleichsobjekte								
bereinigter arithmetischer Mittelwert		835,09 €/m <sup>2</sup>								
<b>Bodenwert /m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet</b>	<b>auf 1 €</b>	<b>835 €/m<sup>2</sup></b>								
<b>Vergleichswert des Bodenwertes lastenfrei</b>		<b>1 880 m<sup>2</sup></b>	<b>835 €/m<sup>2</sup></b>				<b>1 569 800 €</b>			
<b>Grundbuchsanteil</b>	<b>Wohnung W 3</b>	<b>890 16400-Anteile</b>				<b>85 190 €</b>				

## 5.2. Berechnung Wert der Baulichkeiten

Die angesetzten Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen entsprechen den Empfehlungen aus „Sachverständige“ Heft 3/2025, Seiten 149ff sowie der Einstufung der Bauqualität gemäß Hauptverband der Sachverständigen Österreichs aus „Sachverständige“ Heft 2/2019, Seite 68. In diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen sind alle anfallenden Nebenkosten wie z.B. Architekten- und Bauleitungshonorar und Anschlusskosten (z.B. Wasser, Abwasser, Strom etc.) berücksichtigt. Ebenso sind in diesen Neubaukosten nach Gebäudenutzflächen fix verbundene Einbauten wie z.B. Sanitärgegenstände, Heizanlage, Nebenflächen wie z.B. Terrassen/Balkone, Stiegenläufe, Dachboden etc. berücksichtigt.

Herstellungskosten von Wohngebäuden							
Quelle: Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Fachpublikation "Sachverständige", Heft 2/2019, S 68			Wohnung W 3 6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4				
Ausstattungsqualität	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Einstufung	gewichtete Einstufung	
Konstruktion	25%	Massivbau eise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,9	0,23	
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaldach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaldach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc	1	0,08	
Fassaden	9%	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohnbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1	0,09	
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1	0,08	
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc	1	0,04	
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1	0,06	
Naßräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1	0,04	
Sanitärausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	1	0,07	
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1	0,12	
Elektroinstallationen	9%	Mindest-Standard	w eitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1	0,09	
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1	0,04	
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1	0,04	
Summe	100%	Berechnung der gewichteten Ausstattungsqualität der einzelnen Gebäudeteile					0,98
		Sachverständige Bewertung der Ausstattungsqualität des gesamten Gebäudes					1,00
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00			

Die Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt nach der ermittelten Ausstattungsqualität mit einer normalen Ausstattungsqualität.

Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten					
Berechnung der interpolierten Basis-Herstellungskosten für Vorarlberg					
Ausstattungsqualität / Einstufung	normal unter 1,00 bis 1,00	normal - gehoben 1,00 bis 2,00	gehoben 2,00	gehoben - hochwertig 2,00 bis 3,00	hochwertig 3,00 bis über 3,00
Bewertung der Ausstattungsqualität	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interpolationsfaktor	+0%	+0%	+0%	+0%	+0%
Interpolationsfaktor der Herstellungskosten zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität in %					+ 0%
Herstellungskosten pro Bundesland auf Basis der Raumhöhe von 2,50 m	normale Ausstattungsqualität	Differenz zu gehobenen Ausstattungsqualität	gehobene Ausstattungsqualität	Differenz zu hochwertige Ausstattungsqualität	hochwertige Ausstattungsqualität
Vorarlberg	3 800 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	4 100 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	5 000 €/m <sup>2</sup>
Bundesland Bewertungsobjekt	Vorarlberg				
Herstellungskosten bei normaler Ausstattungsqualität inkl. Ust.	3 800 €/m <sup>2</sup>				
Differenz zwischen normaler und gehobener Ausstattungsqualität	300 €/m <sup>2</sup>				
Interpolationsfaktor	+ 0%				
Berechnung der Interpolation der Differenz der Ausstattungqualität	300 €/m <sup>2</sup>		+ 0%	+0 €/m <sup>2</sup>	
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten der Ausstattungqualität	3 800 €/m <sup>2</sup>		+0 €/m <sup>2</sup>	3 800 €/m <sup>2</sup>	
Vorsteuerabzugsmöglichkeit	nein				
interpolierte Herstellungskosten für Vorarlberg inkl. Ust.	3 800 €/m <sup>2</sup>				
Vorsteuer	0%				
Berechnung der interpolierten Herstellungskosten ohne Ust.	3 800 €/m <sup>2</sup>		0%	3 800 €/m <sup>2</sup>	
<b>Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.</b>					<b>3 800 €/m<sup>2</sup></b>

Die Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf das erste Quartal 2025. Die Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten erfolgt mit dem letzten vor dem Bewertungsstichtag veröffentlichten Baupreisindex für den *Wohnhaus- und Siedlungsbau gesamt* der Statistik Austria.

Berechnung der Wertanpassung der interpolierten Basis-Herstellungskosten				
Berechnung Indexierung der Herstellungskosten	Indexzeitpunkt	Index	Änderung in %	
Interpolierte Herstellungskosten für das Bundesland Vorarlberg inkl. Ust.				3 800 €/m <sup>2</sup>
Vergleichsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	4. Quartal 2025	136,8	+101,0%	
Ausgangsindex Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt	1. Quartal 2025	135,5	-100,0%	
Indexsteigerung in %			+1,0%	
Indexsteigerung in €	3 800 €/m <sup>2</sup>	+1,0%	36 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten inkl. Ust. auf Basis Netto-Raumfläche zum Bewertungsstichtag</b>				<b>3 836 €/m<sup>2</sup></b>

Die veröffentlichten Basis-Herstellungskosten beziehen sich auf eine zeitgemäße Raumhöhe, welche mit 2,50 m angesetzt wird. Auf Basis der Gebäudeschnitte des Bauaktes werden die Herstellungskosten an die tatsächlichen Raumhöhen angepasst.

Die Zu-/Abschläge für den Ausbaustandard orientieren sich nach der Empfehlung der Herstellungskosten für Wohngebäude in „Sachverständige“ Heft 3/2025, Seite 150.

Berechnung der Herstellungskosten der Wohnungseinheit(en)					
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse pro m <sup>2</sup> unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Wohnnutzfläche - W 3, 2. Obergeschoss					
effektive Raumhöhe - gem. Gebäudeschnitt	2,50 m	100,00%			
Referenzraumhöhe	2,50 m	-100,00%			
Zu-/Abschlag von den Herstellungskosten wegen höherer/niedriger Raumhöhe		+0,00%			
interpolierte Herstellungskosten inkl. Ust.	3 836 €/m <sup>2</sup>				
Zu-/Abschlag für effektive Raumhöhe in €	3 836 €/m <sup>2</sup>	+0,00%	+0 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten Anpassung an die effektive Raumhöhe	3 836 €/m <sup>2</sup>	+0 €/m <sup>2</sup>	3 836 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe - 2. Obergeschoss					3 836 €/m <sup>2</sup>
Berechnung der Herstellungskosten der Geschosse unter Berücksichtigung der effektiven Raumhöhe					
Geschosse	Raumhöhe	Netto-Raumfläche	Herstellungskosten / m <sup>2</sup>	Zuschlag/Abschlag Ausbaustandard	Summe
Wohnnutzfläche - W 3, 2. Obergeschoss	2,50 m	104,42 m <sup>2</sup>	3 836 €/m <sup>2</sup>		400 555 €
<b>Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche inkl. Ust. ungerundet</b>					<b>400 555 €</b>

Die in den veröffentlichten Basis-Herstellungskosten nicht berücksichtigten Außenanlagen werden gemäß *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017) [Seite 159] für die Bewertung als durchschnittliche Anlage angesehen und daher mit 6 % der Herstellungskosten des Gebäudes im Mittel angesetzt.

Gesamtberechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inkl. Außenanlage				
Gesamtübersicht Herstellungskosten			Wohnung W 3	
Bewertungsstichtag	23.03.2026		6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4	
Herstellungskosten Wohnen - Wohnungseigentumseinheit(en)			Kostenkennwerte	Herstellungskosten
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche inkl. Ust. ungerundet				400 555 €
Netto-Raumfläche Wohnung			104,42 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten auf Basis Netto-Raumfläche inkl. Ust. gerundet pro m <sup>2</sup>			3 836 €/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten der Außenanlagen			Wert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage(n)			400 555 €	
Außenanlagen pauschal in % auf Basis der Herstellungskosten			6,0%	
Außenanlagen pauschal in € auf Basis der Herstellungskosten			400 555 €	24 033 €
6,0%			24 033 €	
<b>Gesamtsumme der Herstellungskosten inkl. Ust. ungerundet</b>				<b>424 588 €</b>

Als Baujahr wird das Jahr 1971 als Errichtungs-/Fertigstellungsjahr festgesetzt und die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes aufgrund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes, der augenscheinlich durchgeführten Sanierungen am Gebäude durch die Eigentümergemeinschaft und der Nutzung um rd. 20 Jahre verlängert und mit 100 Jahren festgesetzt.

Alter der baulichen Anlage				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage				
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre		100 Jahre	100 Jahre
Bewertungsjahr	2026	2026		
Baujahr der baulichen Anlage	1971	-1971		
Alter der baulichen Anlage		55 Jahre	-55 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			45 Jahre	
Eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlage			45 Jahre	-45 Jahre
<b>Alter der baulichen Anlage</b>				<b>55 Jahre</b>

Die Berechnung des Bauwertes erfolgt aufgrund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes und der Nutzung mit der linearen Alterswertminderung.

Alterswertminderung gem. gewöhnlicher Nutzungsdauer			
Alterswertminderung der baulichen Anlage			
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre	100,00%	
Alter der baulichen Anlage	55 Jahre	55,00%	
<b>Alterswertminderung in % (linear)</b>			<b>-55,00%</b>

Die in der Wohnung vorgefundenen Schäden entsprechen der Abnutzung gem. Alterswertminderung und es werden daher keine zusätzlichen Kosten für die Sanierung in die Bewertung aufgenommen.

Berechnung des Bauwertes der baulichen Anlage				
<b>Berechnung Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung</b>				
Herstellkosten der baulichen Anlage ungerundet	400 555 €			
Herstellkosten der Außenanlage ungerundet	24 033 €			
Herstellkosten der baulichen Anlage(n) - gesamt ungerundet	424 588 €			
Alterswertminderung linear	-55,00%			
Alterswertminderung linear in €	424 588 €	-55,00%	-233 523 €	
Berechnung Bauwert	424 588 €	-233 523 €	191 065 €	
<b>Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung</b>				<b>191 065 €</b>
<b>Minderwert wegen disponibler Mängel</b>			<b>Bauwert</b>	
Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				191 065 €
keine disponiblen Mängel zu berücksichtigen				0 €
Summe des Herstellungswertes der disponiblen Mängel				0 €
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in %	-55,00%			
Alterswertminderung der disponiblen Mängel in €	0 €	-55,00%	0 €	
Berechnung Bauwert der disponiblen Mängel	0 €	0 €	0 €	
Minderwert des Bauwertes wegen disponibler Mängel - ausstehende Fertigstellungsarbeiten				0 €
<b>verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung</b>				<b>191 065 €</b>
<b>Minderwert wegen nicht disponibler Mängel</b>			<b>Bauwert</b>	
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				191 065 €
keine nicht disponiblen Mängel zu berücksichtigen				0 €
Summe des Herstellungswertes nicht disponibler Mängel				0 €
Minderwert durch den Herstellungswert nicht disponibler Mängel				0 €
<b>verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung</b>				<b>191 065 €</b>
<b>Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen</b>				
verkürzter Bauwert der baulichen Anlage mittels linearer Alterswertminderung				191 065 €
keine besondere Gebäudeeinrichtung zu berücksichtigen				0 €
Summe Bauwert besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
Werterhöhung wegen besonderer Gebäudeeinrichtungen				0 €
<b>Bauwert der baulichen Anlage ungerundet</b>				<b>191 065 €</b>

### 5.3. Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes erfolgt unter Berücksichtigung des anteiligen Wohnwertes und des Bauwertes der baulichen Anlage. Der Sachwert stellt nicht den Verkehrswert dar.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren			
<b>Gesamtberechnung Sachwertverfahren</b>			<b>Wohnung W 3</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	23.03.2026	6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4	
<b>Bodenwert der Liegenschaft</b>			<b>Ergebnis</b>
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheiten ungerundet		85 190 €	
<b>Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheiten ungerundet</b>			<b>85 190 €</b>
<b>Bauwert der baulichen Anlage</b>			
Bauwert der baulichen Anlage		191 065 €	
<b>Bauwert der baulichen Anlage</b>			<b>191 065 €</b>
<b>Sachwert der Wohnungseigentumseinheiten - Bodenwert und Wert der baulichen Anlage(n) ungerundet</b>			<b>276 255 €</b>

#### 5.4. Berechnung Ertragswert

Bei der Berechnung des Ertragswertes wird aufgrund des Baujahres und der Gegebenheiten von mehr als zwei Einheiten auf der Liegenschaft/im Gebäude von einer Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes ausgegangen.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt mit einer ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete für die Nutzfläche der Wohnungseigentumseinheit. Im Mietzins nach der Nutzfläche der Wohnungseigentumseinheit sind Nebenflächen wie z.B. die Balkone, das Kellerabteil und die mitnutzbaren Allgemeinflächen der Eigentümergemeinschaft berücksichtigt.

Der Kapitalisierungszinssatz wird gemäß Empfehlung in „Sachverständige“ Heft 1/2023, Seite 7, insbesondere aufgrund der Lage und der Nutzbarkeit, mit 3,5 % p.a. angesetzt.

Die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung entsprechen den Empfehlungen der Literatur und werden aufgrund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes und den geplanten Sanierungen im oberen Mittel angesetzt.

Die Kosten für die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis entsprechen den Empfehlungen der Literatur und werden aufgrund des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes, der Lage, der Nutzbarkeit etc. im Mittel angesetzt.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt exkl. Umsatzsteuer (Renditeobjekt). Der Ertragswert stellt nicht den Verkehrswert dar.

Berechnung Ertragswert			
			<b>Wohnung W 3</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>23.03.2026</b>	<b>6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4</b>	
3,50%	Liegenschaftszinssatz		
45 Jahre	Eingeschätzte Gebäuderestnutzungsdauer		
22,4955	Barwertfaktor (BWF) =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$	
	i = Liegenschaftszinssatz		
	n = Gebäuderestnutzungsdauer		
<b>Berechnung Ertragswert mit fiktiven Mieten</b>			
Wohnnutzfläche - W 3, 2. Obergeschoss		104,42 m <sup>2</sup>	
<b>fiktive Mieten p.m.</b>			
Wohnnutzfläche - W 3, 2. Obergeschoss		11,50 €/m <sup>2</sup>	
Wohnnutzfläche - W 3, 2. Obergeschoss		104,42 m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>   1 200,83 €
Monatsmiete fiktiv			1 200,83 €
Jahresmiete fiktiv - Monatsmieten x 12 - Jahresrohertrag			14 409,96 €
Instandhaltungskosten vom Gebäude-Nettoneubauwert		353 823,43 €	-1,00%   -3 538,23 €
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag		14 409,96 €	-2,00%   -288,20 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag		14 409,96 €	-6,00%   -864,60 €
Jahresreinertrag			9 718,93 €
Verzinsung des Bodenwertes		85 190,37 €	-3,50%   -2 981,66 €
Gebäudereinertrag			6 737,27 €
Reinertrag der baulichen Anlage x Barwertfaktor		6 737,27 €   22,4955	151 558 €
Bodenwert			85 190 €
<b>Ertragswert ungerundet</b>			<b>236 748 €</b>

## 5.5. Berechnung Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz hat der Sachverständige aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Bei der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft konnten in den Jahren 2023 bis 2025 drei Verkäufe von € 3.599,51 bis € 4.116,15 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erhoben werden.

Auflistung der selektierten Vergleichstransaktionen									
Liegenschaft	Tagebuchzahl	Verkaufsdatum	Katastralgemeinde	EZ	Top und Adresse	Wohnfläche	Verkaufspreis	Verkaufspreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anmerkung
VGL 1	1461/2025	13.03.2025	KG 92005 Lustenau	EZ 6034	Top 17, Dornbirner Straße 5	31,34 m <sup>2</sup>	125 000 €	3 988,51 €/m <sup>2</sup>	nicht bestandsfrei
VGL 2	875/2023	09.03.2023	KG 92005 Lustenau	EZ 6034	Top 2, Dornbirner Straße 4	105,57 m <sup>2</sup>	380 000 €	3 599,51 €/m <sup>2</sup>	
VGL 3	1501/2025	19.03.2025	KG 92005 Lustenau	EZ 6034	Top 20, Dornbirner Straße 4	31,34 m <sup>2</sup>	129 000 €	4 116,15 €/m <sup>2</sup>	inkl. Inventar

Eine Vier-Zimmer-Wohnung wie die gegenständliche wird hauptsächlich zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes angeschafft, daher erfolgt die Berechnung des Wertes mit dem Sachwertverfahren.

Aufgrund der erhobenen Verkaufspreise von Wohnungen bei der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft wird der Sachwert mit einer Marktanpassung von +20 % als Verkehrswert angesetzt. Der ermittelte Wert liegt unter den erhobenen Verkaufspreisen. Bei Kleinwohnungen, wie bei zwei erhobenen Verkaufspreisen, sind die Preise pro m<sup>2</sup> tendenziell höher als bei größeren Wohnungen. Beim Verkauf der größeren Wohnung im Jahr 2023 waren die langfristigen Investitionen (Protokoll Eigentümersversammlung im Jahr 2024) noch nicht bekannt.

Gesamtberechnung des unbelasteten Wertes im Sachwertverfahren				
Gesamtberechnung Sachwertverfahren			Wohnung W 3	
Bewertungsstichtag	23.03.2026	6890 Lustenau, Dornbirner Straße 4		
<b>Bodenwert der Liegenschaft</b>				<b>Ergebnis</b>
Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheiten ungerundet			85 190 €	
<b>Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumseinheiten ungerundet</b>				85 190 €
<b>Bauwert der baulichen Anlage</b>				
Bauwert der baulichen Anlage			191 065 €	
<b>Bauwert der baulichen Anlage</b>				191 065 €
<b>Sachwert der Wohnungseigentumseinheiten - Bodenwert und Wert der baulichen Anlage(n) ungerundet</b>				276 255 €
Zu-/Abschlag für Marktanpassung			+ 20%	55 251 €
<b>Wert der Wohnungseigentumseinheiten nach dem Sachwertverfahren ungerundet</b>				331 506 €
<b>Wert der Wohnungseigentumseinheiten nach dem Sachwertverfahren gerundet</b>				332 000 €
<b>Wert pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>		<b>Wohnung W 3</b>		332 000 €
				104,42 m <sup>2</sup>
				3 179,47 €/m <sup>2</sup>

## **6. ZUSAMMENFASSUNG / WERTE**

Bei der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit W 3 handelt es sich um eine Vier-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss des westseitigen Gebäudes Dornbirner Straße 4 der Wohnungseigentümergeinschaft Dornbirner Straße 4 und Dornbirner Straße 5. Die Wohnung hat Fenster an der Süd-, West- und Nordseite, einen Balkon an der Südseite, einen Balkon an der Westseite sowie ein Kellerabteil im Kellergeschoss. Das Wohnungseigentums-Zubehör ist nicht im Grundbuch eingetragen. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, im Gebäude ist kein Personenlift gegeben.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden normalen Bau- und Erhaltungszustand, teilweise sind Schäden gegeben. Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sind kurzfristige Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen geplant mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz sowie langfristige Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen wie die Sanierung der Fassaden, des Daches, der Elektroinstallationen etc.

Die verpflichteten Parteien waren bei der Befundaufnahme nicht anwesend. Das Gutachten wurde daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen erstellt, ohne weitere Informationen von den Eigentümern/verpflichteten Parteien.

Das in der Wohnungseigentumseinheit vorgefundene Zubehör (Einbauküche mit Elektrogeräten, Garderobe, Handwaschbeckenunterbauschrank im Badezimmer) wird aufgrund des eingeschätzten Alters und des vorgefundene Erhaltungszustandes als durchaus nutzbar, jedoch als nicht werthaltig angesehen.

Die Werte der Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung), Dornbirner Straße 4, 6890 Lustenau, verbüchert in EZ 6034, B lfd. Nr. 81 und 82, gemeinsam 890/16400-Anteile, KG 92005 Lustenau, werden zum Bewertungsstichtag unter allen im Befund enthaltenen Feststellungen sowie allen wertbestimmenden Merkmalen unter der Voraussetzung der Lasten- und Bestandsfreiheit gerundet festgesetzt mit

### **Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung)**

**€ 332.000,00**

### **Zubehör in der Wohnungseigentumseinheit W 3 (Wohnung)**

**€ 0,00**

Richard Richter

Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

## 7. BEILAGEN

7.1. Beilage SV 1, Grundbuchsauszug EZ 6034, B lfd. Nr. 81 und 82, KG 92005 Lustenau

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92005 Lustenau EINLAGEZAHL 6034  
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 81, 82 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 41/2026

GR = Geschäftsraum Top-Nr

W = Wohnung Top-Nr

G = Garage Top-Nr

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5742/3	G GST-Fläche	* 901	
	Bauf.(10)	272	
	Gärten(10)	262	
	Sonst(40)	367	Dornbirner Straße 4
5742/5	G GST-Fläche	* 979	
	Bauf.(10)	264	
	Sonst(40)	715	Dornbirner Straße 5
GESAMTFLÄCHE		1880	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

81 ANTEIL: 445/16400

[REDACTED]

GEB:

- a 1614/1975 Wohnungseigentum an W 3
- b 2320/2018 IM RANG 2261/2018 Kaufvertrag 2018-04-18 Eigentumsrecht
- c 2320/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

82 ANTEIL: 445/16400

[REDACTED]

GEB:

- a 1614/1975 Wohnungseigentum an W 3
- b 2320/2018 IM RANG 2261/2018 Kaufvertrag 2018-04-18 Eigentumsrecht
- c 2320/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

111 auf Anteil B-LNR 81 82

- a 2476/2018 Pfandurkunde 2018-04-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 385.500,--  
für Raiffeisenbank Im Rheintal eGen (FN 63205z)
- b gelöscht

- 122 auf Anteil B-LNR 81 82  
a 999/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 143/25s)
- 124 auf Anteil B-LNR 81 82  
a 3463/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 516/25v)  
b 5525/2025 siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 126
- 126 auf Anteil B-LNR 81 82  
a 5525/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 2.014,63  
zuzüglich einer Nebenforderung von EUR 10,00  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 128,68  
vom 02.03.2025 bis 28.07.2025  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 528,68  
vom 02.04.2025 bis 28.07.2025  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 528,68 seit 02.05.2025  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 10,00 seit 22.05.2025  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 528,68 seit 02.06.2025  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 369,70 seit 21.06.2025  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 530,21 seit 02.07.2025  
samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 57,36 seit 29.07.2025  
der Kosten zu 16 C 516/25v von EUR 505,05  
samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 24.7.2025  
der Kosten früherer Exekutionen:  
BG Dornbirn vom 11.9.2025, 25 E 1984/25 y EUR 401,45  
BG Dornbirn vom 24.9.2025, 25E1984/25y EUR 35,00  
BG Dornbirn vom 14.11.2025, 25E1984/25y EUR 35,00  
und der Kosten dieses Antrages von EUR 420,33  
(darin enthalten EUR 155,30 an PG/VzG) für  
Eigentümergeinschaft Dornbirner Strasse (25 E 2525/25g)
- b 5525/2025 siehe C-LNR 124
- 127 auf Anteil B-LNR 81 82  
a 6064/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 874/25s)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

## 7.2. Beilage SV 2, Baubeschreibung aus dem Bauakt, Baueinreichung 1969

ABF-2015

Beilage zum baupolizeilichen Ansuchen vom 18. April 1969 für das Bauvorhaben Lustenau - Dornbirnerstraße, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus mit Keller-, Erd- und 6 Obergeschossen und einem Wohn- und Geschäftshaus mit Keller-, Erd- und 2 Obergeschossen.

### BAUBESCHREIBUNG

#### I. Allgemeines:

1. Baugrund: Gp. 5742/3 und 5742/5 der Kat. Gemeinde Lustenau.
2. Eigentümer des Baugrundes: Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Dornbirn, St. Martinstraße 7.
3. Angrenzende Grundparzellen und Eigentümer dieser Liegenschaften:

Gp. 5742/6	Alfred Hämmerle und Reinhilde Kötler geb. Hämmerle, Lustenau, Holzstraße 65, sowie Maria Hämmerle, Lustenau, Staldenstraße 11,
Gp. 5742/4	Dr. Erich Hämmerle, Lustenau, Mähdlestraße 12,
Gp. 6636	Öffentliches Gut - Mähdlestraße,
Gp. 6635/1	Öffentliches Gut - Holzstraße,
Gp. 6909/1	Öffentliches Gut - Dornbirnerstraße.
4. Bauabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken:

Gegen Gp. 5742/6	von Haus A	7.00 m
gegen Gp. 5742/6	von Haus B	12.25 m
gegen Gp. 5742/4	von Haus B	12.25 m

Bauabstände zu den angrenzenden öffentlichen Straßen:

Gegen Gp. 6636	von Haus B	4.00 m
gegen Gp. 6909/1	von Haus B	5.30 m
gegen Gp. 6909/1	von Haus A	7.50 m
gegen Gp. 6635/1	von Haus A	9.90 m
5. Benachbarte Eisenbahnanlagen: Nicht vorhanden.
6. a) Beschaffenheit des Baugrundes: Vornehmlich Sand.  
b) Hindernde Leitungen: Keine bekannt.
7. Zufahrtsmöglichkeit zum öffentlichen Straßennetz ist vorhanden.
8. Parkmöglichkeit für mindestens 22 Autos.
9. Wasserversorgung: Durch Anschluß an das Ortsnetz.
10. Stromversorgung: Durch die Vorarlberger Kraftwerke AG.
11. Ableitung der Abwässer: In die bestehende Kanalisierung an der Holzstraße.
12. Müllbeseitigung: Geregelte Müllabfuhr durch die Gemeinde.



II. Baubjekt:

## 1. Anzahl der Hauptgeschosse:

Haus A - Keller-, Erd- und 2 Obergeschosse.

Haus B - Keller-, Erd- und 6 Obergeschosse.

## 2. Verbaute Fläche:

Haus A	m <sup>2</sup>	273.60
Haus B	m <sup>2</sup>	282.21
	m <sup>2</sup>	555.81
aufgerundet	m <sup>2</sup>	556.00

## 3. Umbauter Raum:

Haus A	m <sup>3</sup>	3.116.30
Haus B	m <sup>3</sup>	6.339.61
	m <sup>3</sup>	9.451.91
aufgerundet	m <sup>3</sup>	9.452.00

## 4. Gesamtnutzfläche der Wohnungen:

Haus A:

2 3-Zi-Wohnungen	a m <sup>2</sup>	99.38 =	m <sup>2</sup>	198.76
2 4-Zi-Wohnungen	a m <sup>2</sup>	115.22 =	m <sup>2</sup>	230.44

Haus B:

6 1-Zi-Wohnungen	a m <sup>2</sup>	34.50 =	m <sup>2</sup>	207.00
6 2-Zi-Wohnungen	a m <sup>2</sup>	69.30 =	m <sup>2</sup>	415.80
6 3-Zi-Wohnungen	a m <sup>2</sup>	101.57 =	m <sup>2</sup>	609.42
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	1.661.42
aufgerundet	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	1.662.00

## 5. Nutzfläche der Betriebsräume:

Haus A	m <sup>2</sup>	99.03
Haus B	m <sup>2</sup>	122.21
	m <sup>2</sup>	221.24
aufgerundet	m <sup>2</sup>	222.00

## 6. Fläche der Garagen:

m<sup>2</sup> 58.00

## 7. Dachgeschoß: Maschinenraum für Lift.

## 8. Ausführungsart: Die Fundierung erfolgt mit einer Stahlbetonplatte. Das Kellermauerwerk wird in Stampfbeton hergestellt. Gegen das Eindringen von Feuchtigkeit erfolgt eine entsprechende Isolierung. Die Wände werden mit Isoliersteinen mit den statisch erforderlichen Druckfestigkeiten und Mörtelgruppen aufgemauert. Die Geschosdecken sind

als Eisenbetondecken vorgesehen und werden mit 250 kg Nutzlast berechnet. Sämtliche Decken und Wände werden verputzt und mit Leimfarbe gestrichen. Die Stiegenanlage von Keller bis ins Dachgeschoss ist in Eisenbeton mit Terrazzoplatten als Abdeckung vorgesehen und erhält ein eisernes Schutzgeländer.

9. Dacheindeckung: Flachdach, ausgebildet als Warndach mit Preßkieseindeckung.
10. Heizung: Zentralheizung, kombiniert mit zentraler Warmwasserversorgung. Nach Ausarbeitung des Heizungsprojektes erfolgt ein separates Ansuchen bezüglich der Ölförderungsanlage.
11. Kamine: Gebrannte Tonvollziegel, 25 cm stark.
12. Aborte und Bäder: Bad und Bad-WC erhalten wasserdichte Fußböden und auf 1.50 m Höhe einen Wandbelag mit keramischen Fliesen. Für die Aborte sind nur wasserdichte Fußböden vorgesehen. Die Fenster werden als Dreh-Kippflügel ausgebildet und erhalten eine Kathedralverglasung.
13. Kläranlagen: Dreikammerklärgruben.
14. Fußböden der nicht unterkellerten Aufenthaltsräume: Die Häuser werden zur Gänze unterkellert.
15. Handfeuerlöcher: Vor der Türe zur Ölförderungsanlage wird ein Handfeuerlöcher angebracht.
16. Blitzableiter: Normale Ausführung.
17. Garagen: Im Erdgeschoß für 4 Autos.
18. Aufzüge: Im Haus B wird eine Liftanlage eingebaut.
19. Baukostensumme ca.: S 7,536.000.-- für beide Häuser.

### III. Außengestaltung:

1. Außenverkleidung: Dreilagiger Verputz mit entsprechender Färbelung.
2. Einfriedung: Ist vorhanden.
3. Außenanlagen: Die Zugangswege werden mit Kunststeinplatten belegt. Sonst werden Grünflächen mit vereinzelt gepflanzten Bepflanzungen erstellt.
4. Die Autoabstellplätze auf Gp. 5742/5 an der Grundstücksgrenze erhalten ein Flugdach.

Im übrigen werden bei der Bauausführung die Bestimmungen der Landesbauordnung (insbesondere §§ 19 - 23 und 38 - 66) beachtet.

Dornbirn, am 18. April 1969  
III/Kr/Fu

VORARBEITER  
GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSBAU-UND  
SEITENBAU-UND-ERHÖHUNGS-GESELLSCHAFT M.B.H.  
DORNBIERN



### 7.3. Beilage SV 3, Betriebskostenvorschreibung 07/2025 bis 06/2026

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT Lustenau - Dornbirnerstraße  
 UID-Nummer: ATU56365588  
 Dornbirnerstraße 4, 5



## UMLAGE-VORSCHREIBUNG

gültig vom 01.07.2025 - 30.06.2026  
 bzw. solange bis eine neue Vorschreibung ergeht

Herr/Frau



Dornbirn, am 06.06.2025

Kundennummer: 3395 00031 0  
 Topnummer: 3  
 Nutzfläche / Bestandsart: 107,65 / Wohnung  
 Bestandsadresse: Dornbirner Straße 4  
 6890 Lustenau  
 Rechnungsnummer: 03395-00031-2025-0001

1. UMLAGE	Netto	Umsatzsteuer	Brutto
Rücklage	147,68	0,00	147,68
Verwaltung	44,09	4,41	48,50
<b>SUMME UMLAGE</b>	<b>191,77</b>	<b>4,41</b>	<b>196,18</b>

2. BETRIEBSKOSTEN	Netto	Umsatzsteuer	Brutto
Betriebskosten	111,11	11,11	122,22
Warmwasser	55,32	5,53	60,85
Heizkosten	114,30	22,86	137,16
Grundsteuer	12,54	1,26	13,80
<b>SUMME BETRIEBSKOSTEN</b>	<b>293,27</b>	<b>40,76</b>	<b>334,03</b>

<b>GESAMTUMLAGE</b>			<b>530,21</b>
---------------------	--	--	---------------



Bei Zahlung mittels Zahlschein, Dauerauftrag oder Onlinebanking tragen Sie bitte folgende Zahl als Zahlungsreferenz ein: 300339500031

Bankverbindung, IBAN: AT282060200000501411 BIC: DOSPAT2DXXX



Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsba- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
 St. Martin-Straße 7 | 6890 Dornbirn | T 055723805 | F 055723805-400 | www.vogawosi.at  
 FN 59152p Landesgericht Feldkirch | DVR 0025 470 | UID: ATU 3393 0001 | Parteienverkehr: nur mit Terminvereinbarung

## 7.4. Beilage SV 4, Betriebskosten-/Reparaturfondsabrechnung 2024

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT Lustenau - Dornbirnerstraße  
Dornbirnerstraße 4, 5



### JAHRESABRECHNUNG für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Herr/Frau



Dornbirn, am 06.06.2025

Kundennummer: 3395 00031 0

Rechnungsnummer: 339 5000 31.0001

UID-Nummer: ATU56365588

Ihre UID-Nummer:

#### Gesamtübersicht

I. Betriebskosten	Guthaben	- 163,16
II. Heizkosten	Rückstand	532,96
III. Verwaltungskosten	Guthaben	- 0,10
IV. Kapitaldienst		
V. UST. Nachverrechnung Rücklage	Guthaben	0,00
<b>Ergebnis Jahresabrechnung</b>	<b>Rückstand</b>	<b>369,70</b>

#### Übersicht Nutzfläche, Miteigentumsanteil und Aufteilungsschlüssel

Auft.Kz	Aufteilungsschlüssel	Gesamt	Ihr Anteil
1	Nutzfläche	1.805,01	107,65
2	Parifizierung	16.400,00	890,00
3	IK/HK/Grundsteuer	100,00	5,43
5	Liftkosten	100,00	0,00
7	Warmwasser	100,00	6,54
98		0,00	0,00



Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

St. Martin-Straße 7 | 6850 Dornbirn | T 05572/3805 | F 05572/3805-400 | www.vogewosi.at

RN 59152p Landesgericht Feldkirch | DVR 0025 470 | UID: ATU 3393 0001 | Parteienverkehr: nur mit Terminvereinbarung

## I. BETRIEBSKOSTEN

1. Ausgaben netto	Gesamtkosten	Proz. UST	Auft. Kz	Ihr Anteil netto
Grundsteuer	2.770,72	10,00	3	150,45
Versicherung	4.366,84	10,00	1	260,44
Müll	1.439,45	10,00	1	85,85
Kanal	8.131,80	10,00	1	484,98
Wasser	2.759,00	10,00	1	164,55
Allg.-Strom	286,60	10,00	1	17,09
Liftkosten	3.421,00	10,00	5	0,00
Sonstiges	24,00	10,00	1	1,43
Brandschutz	20,16	10,00	1	1,20
Hausbetreuung	2.926,08	10,00	1	174,51
Wartungen	842,19	10,00	1	50,23
Warmwasser	9.634,80	10,00	7	630,12
<b>Summe Ausgaben netto</b>	<b>36.622,64</b>			<b>2.020,85</b>
<b>2. Einnahmen netto</b>				
Akonto für Betriebskosten	- 21.682,32	10,00	0	- 1.293,12
Akonto für Warmwasser	- 11.094,96	10,00	0	- 725,58
Akonto für Grundsteuer	- 2.771,16	10,00	0	- 150,48
<b>Summe Einnahmen netto</b>	<b>- 35.548,44</b>			<b>- 2.169,18</b>
Differenz Umsatzsteuer				- 148,33 - 14,83
<b>Abrechnungsergebnis</b>			<b>GUTHABEN</b>	<b>- 163,16</b>

## II. HEIZKOSTEN

1. Ausgaben netto	Gesamtkosten	Proz. UST	Auft. Kz	Ihr Anteil netto
Heizöl	31.684,64	20,00	98	0,00
Strom Heizanlage	431,34	20,00	98	0,00
Servicevertrag	582,89	20,00	98	0,00
Kaminkehrer	446,68	20,00	98	0,00
Sonstiges	467,75	20,00	98	0,00
Umb. Warmwasser	- 9.634,80	20,00	98	0,00
Kosten lt. Abrechnung (Beilage)	0,00	20,00	98	1.849,15
<b>Summe Ausgaben netto</b>	<b>23.978,50</b>			<b>1.849,15</b>
2. Einnahmen netto				
Akonto für Heizkosten	- 25.875,06	20,00	98	- 1.405,02
<b>Summe Einnahmen netto</b>				<b>- 1.405,02</b>
Differenz				444,13
Umsatzsteuer				88,83
<b>Abrechnungsergebnis</b>			<b>RÜCKSTAND</b>	<b>532,96</b>

## III. VERWALTUNGSKOSTEN

1. Ausgaben netto	Gesamtkosten	Proz. UST	Auft. Kz	Ihr Anteil netto
Verwaltungskosten	8.431,20	10,00	1	502,83
<b>Summe Ausgaben netto</b>	<b>8.431,20</b>			<b>502,83</b>
2. Einnahmen netto				
Akonto für Verwaltung	- 8.432,94	10,00	0	- 502,92
<b>Summe Einnahmen netto</b>	<b>- 8.432,94</b>			<b>- 502,92</b>
Differenz				- 0,09
Umsatzsteuer				- 0,01
<b>Abrechnungsergebnis</b>			<b>GUTHABEN</b>	<b>- 0,10</b>

#### IV. KAPITALDIENST

1. Ausgaben netto	Gesamtkosten	Proz. UST	Aufw. Kz	Ihr Anteil netto
Summe Ausgaben netto				
2. Einnahmen netto				
Summe Einnahmen netto				

## V. RÜCKLAGE

	Proz. UST	Gesamtbetrag netto
<b>1. Saldovortrag netto</b>		<b>- 206.291,96</b>
<b>2. Ausgaben netto</b>		
Spenglerarbeiten	10,00	403,20
Dachdeckerarbeiten	10,00	452,00
Elektroanlagen	10,00	85,12
Tischlerarbeiten	10,00	471,88
Heizung	10,00	1.685,33
Verschiedenes	10,00	1.813,19
Bes. Betriebseinrichtung	10,00	763,75
Spesen Geldverkehr	10,00	249,72
Garage / Carport / Box	20,00	64,75
Schadensf. Versicherung	10,00	0,00
Mahnerträge	0,00	- 85,00
Direkte Zuführung	0,00	- 0,08
Zinserträge	0,00	- 4.689,74
Ust. Rücklage	0,00	605,43
Verrechnung Ust. Lokale	0,00	101,19
Die Umsatzsteuer für die oben angeführten Instandhaltungskosten beträgt für Ihre Einheit: 32,87		
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>1.819,55</b>
<b>3. Einnahmen netto</b>		
Dotierung Rücklage	0,00	- 32.636,16
<b>Summe Einnahmen netto</b>		<b>- 32.636,16</b>
<b>Ihr rechnerischer Anteil an der Rücklage beträgt: - 12.875,00</b>	<b>GUTHABEN</b>	<b>- 237.108,57</b>

Dieses Guthaben dient zur Deckung von künftigen Aufwendungen auf die Liegenschaft und wird nicht ausbezahlt.

## 7.5. Beilage SV 5, Protokoll Eigentümerversammlung 2024

### **MITTEILUNG**

an die Wohnungseigentümer der Häuser  
Dornbirner Straße 4 und 5  
in Lustenau

Dornbirn, 30.04.2024  
I/ZL

### **339 5/EG Lustenau - Dornbirnerstraße Protokoll zur Eigentümerversammlung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 29.04.2024 hat im Verwaltungsgebäude der VOGEWOSI eine Eigentümerversammlung mit folgender Tagesordnung stattgefunden

1. Begrüßung
2. Eigentumsstand
3. Erläuterung zur Hausbewirtschaftung
4. Vorausschau
5. Allfälliges

**Anwesend** bzw. per Vollmacht vertreten waren:

8 der insgesamt 23 Miteigentümer dies sind 6.790 Anteile von gesamt 16.400 Anteilen (siehe hierzu beiliegende Anwesenheitsliste).

Für die **VOGEWOSI**

Ludwig Zortea (Leiter Eigentümerversammlungen)

Die zur Eigentümerversammlung ausgearbeitete Besprechungsgrundlage wird allen anwesenden Eigentümern zu Beginn der Versammlung übergeben. Wohnungseigentümer, welche an der Versammlung nicht teilgenommen haben, erhalten diese Besprechungsgrundlage mit dem Protokoll nachgereicht.

Ludwig Zortea eröffnet die Versammlung, begrüßt die erschienenen Miteigentümer und berichtet anhand der Besprechungsgrundlage über

- die allgemeinen Daten der Wohnanlage
- den Eigentumsstand samt Kostenaufteilungsschlüssel
- die Umlage der Jahre 2023 u. 2024
- die Entwicklung der Rücklage der Jahre 2022 u. 2023 samt Rücklagenkontostand
- die Vorausschau für kurz-, mittel- bis langfristige Erhaltungsmaßnahmen.

Zu den einzelnen Punkten wurde folgendes ausgeführt bzw. Fragen gestellt:

**Eigentumsstand und Kostenaufteilungsschlüssel:**

Seit der letzten periodischen Eigentümersammlung hat es eine Neueintragung im Grundbuch gegeben.

Neu eingetragen in Top Nr. 2: Hr. Roni Hoti

**Erläuterung zur Hausbewirtschaftung:****Umlage:**

Herr Zortea erläutert im Detail die Umlage des Jahres 2023 und 2024. Hier wird von Hr. Zortea angemerkt, dass das Wirtschaftsjahr der VOGEWOSI für das Jahr 2023 am 30. Juni 2024 endet, und daher in der Darstellung noch geringfügige Änderungen im Bereich der Hausbetreuungskosten und der Mehrwertsteuer zu erwarten sind. Die endgültigen Zahlen entnehmen Sie der kommenden Jahresabrechnung.

**Rücklage:**

Ebenfalls detailliert werden die Entnahmen der Rücklage der Jahre 2022 und 2023 aufgezeigt. Auch hier gilt, dass die Mehrwertsteuer bei den Entnahmen der Rücklage 2023 noch nicht gebucht ist.

Die Rücklagenkontostand per 31.12.2023 belief sich auf € 207.688,58.-

**Vorausschau kurzfristige Erhaltungsmaßnahmen:**

Kurzfristig (1-3 Jahre) sind für die Umstellung auf Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung rund 87 000 EUR veranschlagt.

Mittelfristig (4-6 Jahre) sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Langfristig (7-10 Jahre) sind nochmals nett rund 550 000 EUR eingeplant. Diese sind der Erneuerung der Eternitplatten, Flachdachsanieierung, Erneuerung der Elektroinstallation (vom Hauptverteiler bis zum Wohnungsunterverteiler), Aufstellen eines Gerüstes sowie Malerarbeiten im Zuge der Erneuerung der Elektroinstallation im Stiegenhaus, Fassade und Untersichten geschuldet.

Herr Zortea schildert die IST-Situation der Heizung. Die Heizsaison 2024 auf 2025 wird jedenfalls noch mit Öl stattfinden. Grund sind fehlende Genehmigungen im Bauverfahren des Heizwerks (Genehmigungsverfahren laufen) sowie die ausstehende Zusage der Bundesförderung für die Kelag AG. Nach heutigen Erkenntnissen wird die Umstellung 2025 auf 2026 stattfinden. Wir werden die Ölbevorratung genau disponieren.

Allfälliges:

Die Rücklagendotierung von derzeit umgerechnet € 1,50.- pro m<sup>2</sup> WNFl. und Monat wird so beibehalten, und bei der nächsten periodischen Eigentümerversammlung 2026 einer neuerlichen Prüfung und Anpassung unterzogen.

Eigentümer beklagen, dass die Parkplatzsituation äußerst unbefriedigend ist. Da es sich hier um Allgemeinflächen (also nicht den einzelnen Tops zugeordnete Flächen) handelt, haben wir als Verwalter keinen Einfluss auf das Parkverhalten. Parkberechtigt sind ausschließlich Bewohner der Dornbirner Straße 4 und 5.

Selbst montierte und angebrachte Schilder auf Allgemeinflächen sind nicht zulässig und vom jeweiligen Eigentümer mangels gesetzlicher Grundlage zu demontieren. Im Sinne einer funktionierenden Hausgemeinschaft ersuchen wir die Bewohner, rücksichtsvoll mit den verfügbaren Parkflächen umzugehen.

Die nächste periodische Eigentümerversammlung findet in zwei Jahren statt.

Abschließend bedankt sich Ludwig Zortea bei den anwesenden Eigentümern für das angenehme Gesprächsklima und steht für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung


Mit freundlichen Grüßen

Vorarlberger  
gemeinnützige Wohnungsbau- und  
Siedlungsgesellschaft mbH  
Dornbirn

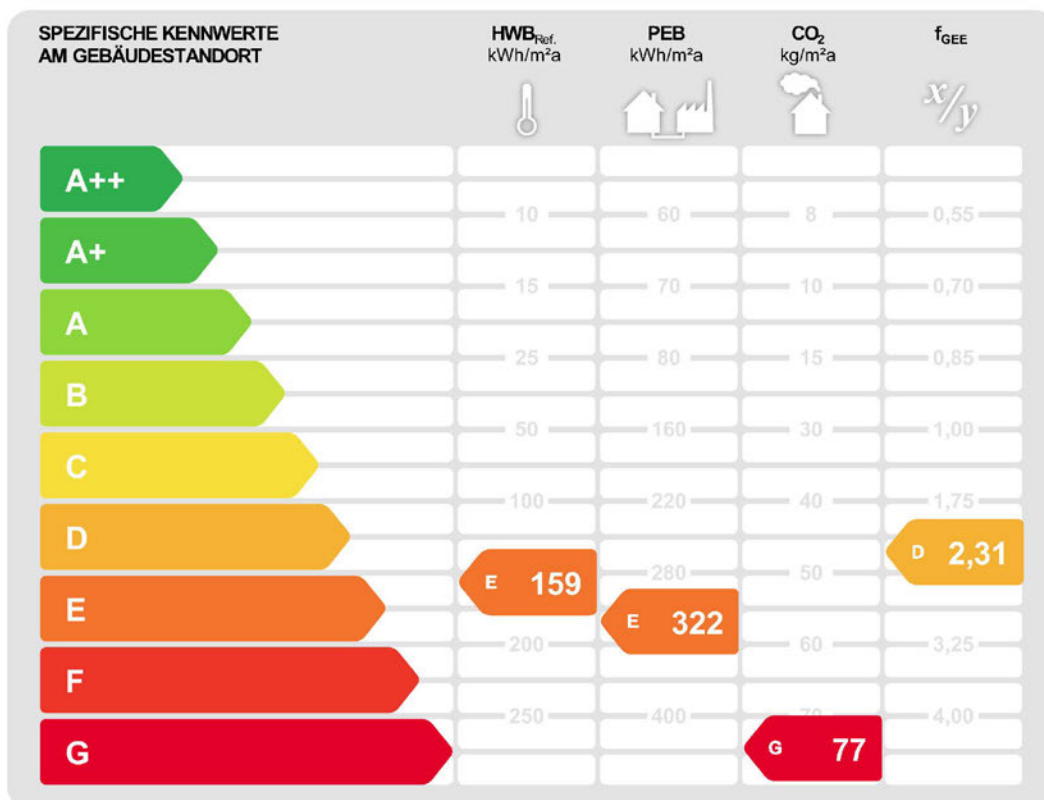
## 7.6. Beilage SV 6, Energieausweis 2018 – 2028, Seiten 1 und 2


# Energieausweis für Wohngebäude


## Nr. 75284-3




Objekt	339 5/EG Lustenau - Dornbirnerstraße , Dornbirnerstr. 4 (Top 1-4 u. 901)		
Gebäude (-teil)	-	Baujahr	1969
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2005
Straße	Dornbirnerstraße 4	Katastralgemeinde	Lustenau
PLZ, Ort	6890 Lustenau	KG-Nummer	92005
Grundstücksnr.	5742/3	Seehöhe	404 m





 **HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.


 **NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

 **EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

 **PEB:** Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

 **CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

 **f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGB Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

EAW-Schlüssel: 5B7RKFP6

# Energieausweis für Wohngebäude Nr. 75284-3

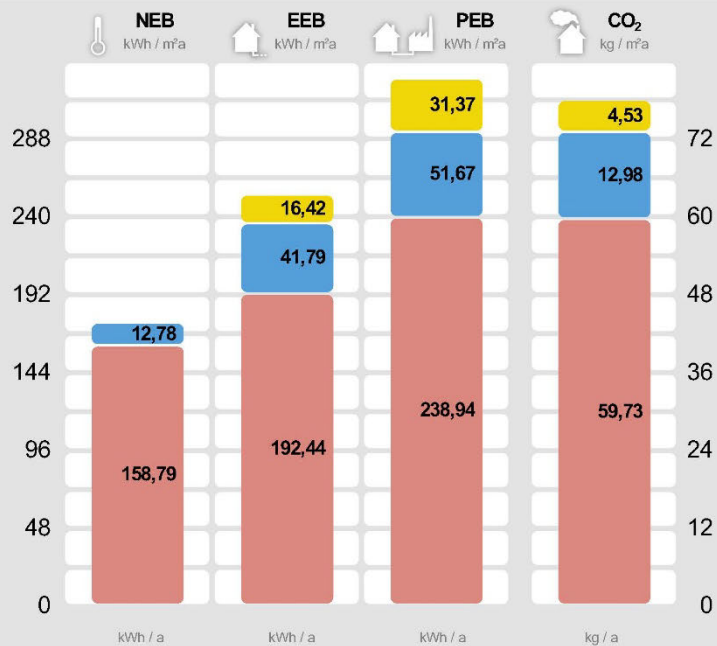
**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	846,4 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,07 m	mittlerer U-Wert	1,26 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	677,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	313 d	LEK <sub>p</sub> -Wert	93,16
Brutto-Volumen	2.547,5 m <sup>3</sup>	Heizgradtage 12/20	3.460 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.232,16 m <sup>2</sup>	Klimaregion	West <sup>1</sup>	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,48 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ENERGIEBEDARF AM STANDORT



### Haushaltsstrombedarf<sup>2</sup>

Netzbezug

### Warmwasser<sup>2</sup>

Heizöl

### Raumwärme<sup>2</sup>

Heizöl

### Gesamt

	kWh / a	kWh / a	kWh / a	kg / a
Haushaltsstrombedarf <sup>2</sup>		13.903	26.554	3.837
Warmwasser <sup>2</sup>	10.813	35.368	43.735	10.988
Raumwärme <sup>2</sup>	134.408	162.889	202.243	50.561
<b>Gesamt</b>	<b>145.221</b>	<b>212.160</b>	<b>272.531</b>	<b>65.386</b>

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils.

## ERSTELLT

EAW-Nr.	75284-3
GWR-Zahl	keine Angabe
Ausstellungsdatum	07. 12. 2018
Gültig bis	07. 12. 2028

ErstellerIn Caser Wolfgang Ingenieurbüro  
Postfach 53  
6850 Dornbirn

Stempel und  
Unterschrift



<sup>1</sup> maritim beeinflusster Westen

<sup>2</sup> Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m<sup>2</sup>a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO<sub>2</sub> beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Warmwasserwärme- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen.