



## Mag. Andreas Karg MSc MAS

allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger für  
Immobilien

8 E 2678/23b - 11

Exekutionssache

Verpflichtende Lilian Grabherr, 6. Februar 1971

# Ermittlung des Verkehrswertes

Auftraggeber: Lilian Grabherr  
Objekt: Wohnung W04 und Garage G01  
Einlagezahl 538  
Bezirksgericht Bregenz  
Grundbuch 91103, Bregenz  
Sankt-Anna-Straße 7, 6900, Bregenz

Verkehrswert	Top W04	370.000,00 Euro
	Top G01	30.000,00 Euro
Einheitswert	Wohnung W04	16.086,75 Euro
	Garage G01	1.237,44 Euro
Grundsteuerermessbetrag		529,92 Euro

Lochau, 6. Mai 2024



## **Inhalt**

1. Kurzübersicht .....	3
2. Allgemeines und Grundlagen .....	4
2.1. Auftrag .....	4
2.2. Zweck .....	4
2.3. Bewertungsgrundlagen.....	4
2.4. Literatur.....	4
2.5. Erklärung des Sachverständigen.....	5
2.6. Annahmen und besondere Annahmen .....	6
2.7. Haftung .....	6
2.8. Gesetzliche Grundlagen .....	6
2.9. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren .....	6
3. Befund .....	9
3.1. Lage / Verkehrsanbindung .....	11
3.2. Lärmbelästigung im Umfeld:.....	12
3.3. Demographische Daten .....	13
3.4. Infrastruktureinrichtungen.....	14
3.5. Beschreibung des Bewertungsgegenstandes .....	15
3.6. Bau- und Erhaltungszustand .....	17
3.7. Zubehör .....	18
3.8. Beschreibung des Bewertungsgegenstandes des Garageneinstellplatzes.....	18
3.9. Rechte und Lasten .....	19
3.10. Hausverwaltung und Betriebskosten .....	22
3.11. Energieausweis .....	24
4. Gutachten Wohnungseigentumsobjekt W 04 .....	25
4.1. Bodenwert Wohnung W 04.....	25
4.2. Gebäudewert der Wohnung W04 .....	26
4.3. Ertragswert des Wohnungseigentumsobjekts W 04 .....	27
4.4. Verkehrswert der Wohnung W 01.....	29
4.5. Wertermittlung des Autoeinstellplatzes G01 .....	30
4.5.1. Bauwert des Garagenplatzes G01 .....	30
4.5.2. Sachwert der Liegenschaft .....	30
4.6. Ertragswert Garageneinstellplatz G01.....	30
4.6.1. Ertragswert der Liegenschaft.....	31
4.7. Verkehrswert des Garageneinstellplatzes G01 .....	31
4.8. Einheitswert und Grundsteuermessbetrag .....	31
5. Schlusskommentar.....	32
6. Anhang.....	33
7. Fotos .....	48

## **1. Kurzübersicht**

<b>Kunde</b>	24_G05 Lilian Grabherr Seeschanze 3 AT 6900 Bregenz
<b>Liegenschaft</b>	Wohnung W04 und Garage G01 Sankt-Anna-Straße 7 AT 6900 Bregenz Einlagezahl 538, Grundbuch Bregenz (91103), Bezirksgericht Bregenz
<b>Stichtag</b>	06.05.2024
<b>Sachbearbeiter</b>	Mag. Andreas Karg MSc MAS
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	Lilian Grabherr, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

## **2. Allgemeines und Grundlagen**

### **2.1. Auftrag**

Beauftragung zur Schätzung und Beschreibung des Verkehrswertes der umseitig bezeichneten Liegenschaften – Wohnung Top W04 sowie G 01 KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage durch Beschluss des BG Bregenz in der Exekutionssache 8 E 2678/23b - 9.

### **2.2. Zweck**

Schätzung des Verkehrswertes der umseitig bezeichneten Liegenschaft lt. Auftrag zur Abwicklung der Exekutionssache Lilian Grabher..

Eine anderweitige Verwendung des gesamten Gutachtens oder von Teilen ist ohne die Zustimmung des Sachverständigen nicht erlaubt und sinnvoll, da z.B. eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens zu missverständlichen An- und Ausgaben führen kann.

### **2.3. Bewertungsgrundlagen**

- Besichtigung der Liegenschaft am 21. Februar 2024 (aufgrund der nicht Anwesenheit der Partei nur die allgemein zugänglichen Flächen) sowie am 4. April 2024.
- Anwesende Personen waren Frau Lilian Grabherr, Frau Nicole Edemli sowie der Sachverständige
- Grundbuchsauszug vom 11. Dezember 2023 sowie vom 6. Mai 2024
- Auszüge aus dem Nutzwertgutachten vom 5. September 2016 erstellt durch SV Hiller
- Wohnungseigentumsvertrag
- Diverse Unterlagen der Hausverwaltung wie Protokoll der Eigentümerversammlung, Betriebskostenabrechnungen etc.
- Enheitswertbescheid vom 1.1.2020 des FA Österreich
- Grundsteuermessbescheid vom 1.1.2018 des FA Österreich
- Energieausweis vom 18. Dezember 2014 erstellt durch DI Dr. Lothar Künz
- Einsichtnahme in den digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan (Anhang)
- Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster
- Fotos

### **2.4. Literatur**

- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.12.1997
- Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3.Auflage, 2014
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. und 7. Auflage
- Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2009
- Immobilienpreisspiegel 2003 ff der Wirtschaftskammer Österreich
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie der Marktberichte des ÖVI
- div. Internetportale, Unterlagen und Marktbeobachtungen des Sachverständigen Verbandes

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.



## **2.5. Erklärung des Sachverständigen**

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen, Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht mit einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip.

Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Bezüglich allfälliger Mietverhältnisse muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung dieser Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den unterfertigten Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom unterfertigten Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.) von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit sowie des Grund und Bodens erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen sowie dem Lokalaugenschein.

Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

## **2.6. Annahmen und besondere Annahmen**

Der Sachverständige kann begründete Einschätzungen und Annahmen treffen. Derartige Annahmen können vom Gutachter auf Basis seiner Markterfahrung und im Hinblick auf ein übliches Marktgeschehen getroffen werden. Darüber hinaus definiert die ÖNORM Liegenschaftsbewertung sogenannte besondere Annahmen: wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme.

Es werden beide Liegenschaften in einem Bewertungsgutachten bearbeitet, obwohl diese grundsätzlich einzeln zu bewerten wären (auch in unterschiedlichem Eigentum stehen können). Es ist jedoch wertbeeinflussend auf die Wohnung W04, wenn die Möglichkeit zum Erwerb eines Garagenabstellplatzes nicht vorhanden wäre.

## **2.7. Haftung**

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrs- oder Marktwert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen. Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – aus welchem Rechtsgrund auch immer – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die bei Vorbereitung und nach Abschluss der Gutachtenstätigkeit entstanden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche, auch Schäden Dritter, werden ausdrücklich ausgeschlossen. Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens, falls ein schriftliches Gutachten erstellt wurde. Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, die auf Grund des Gutachtens entstehen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich den Gutachter von jeglicher Haftung und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zu Gunsten Dritter.

## **2.8. Gesetzliche Grundlagen**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802-1:2019. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

## **2.9. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren**

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

#### **§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen 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- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten -und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

#### **§ 5 LBG - Ertragswertverfahren**

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträge angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen so wieder Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 1,0 bis 6,0 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber.

Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamterträge zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, der wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

### **§ 6 LBG - Sachwertverfahren**

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. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

### **Verkehrswert**

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der SV das rein kalkulatorische, errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkte Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet. Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

Für gegenständliche Liegenschaften werden der Grundstücks- bzw. Bodenwert mittels Vergleichswerten ermittelt. Die Wohnung und der Garageneinstellplatz werden über den Ertragswert bewertet.

### 3. Befund

Die zu bewertenden Objekte – Wohnung W 04 mit Kellerabteil und der Garageneinstellplatz G01 - sind im Grundbuch mit folgender Grundbucheinlage dargestellt:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91103 Bregenz EINLAGEZAHL 538  
BEZIRKSGERICHT Bregenz

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Grabherr \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6449/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.448	G	GST-Fläche	(* 791)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)	244	
		Bauf.(20)	48	
		Gärten(10)	499	St.-Anna-Straße 7
.665		GST-Fläche	37	
		Bauf.(10)	7	
		Bauf.(20)	30	
		GESAMTFLÄCHE	(828)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 7863/2015 Zuschreibung Gst .448 aus EZ 273

2 a 1459/2014 Grunddienstbarkeit der Duldung der unentgeltlichen,  
immerwährenden sowie unkündbaren Einbringung und Erhaltung von  
Bodennägeln (Anker) auf Gst .677 in EZ 889 für Gst .448

b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 273

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

53 ANTEIL: 156/2596

Lilian Grabherr

GEB: 1971-02-06 ADR: Seeschanze 3, Bregenz 6900

h 1535/2017 Wohnungseigentum an W 04 samt Zubehör Kellerabstellraum 04 zu  
W 04

i 2579/2017 IM RANG 1480/2017 Kaufvertrag 2017-02-03 Eigentumsrecht

54 ANTEIL: 12/2596

Lilian Grabherr

GEB: 1971-02-06 ADR: Seeschanze 3, Bregenz 6900

h 1535/2017 Wohnungseigentum an G 01

i 2579/2017 IM RANG 1480/2017 Kaufvertrag 2017-02-03 Eigentumsrecht

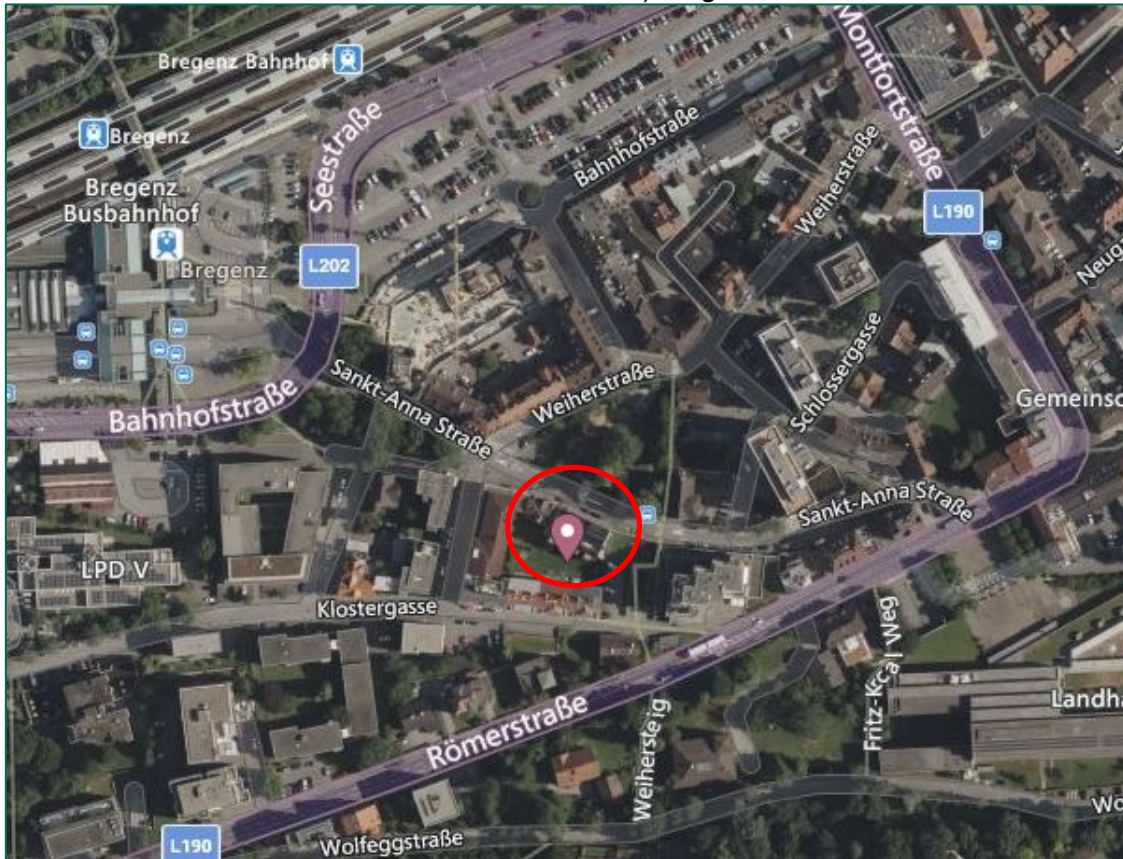
Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchsauszug (siehe oben). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig: Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster

enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt. Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (\*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden. Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab. Auf die Flächenangabe im Grundsteuerkataster kann nicht vertraut werden. Die angeführte „Änderung in Vorbereitung“ wurde mit dem Vermessungsamt abgeklärt und hat keine Auswirkungen auf die Fläche bzw. des Wertes des Grundstücks. Nähere Informationen im Anhang.



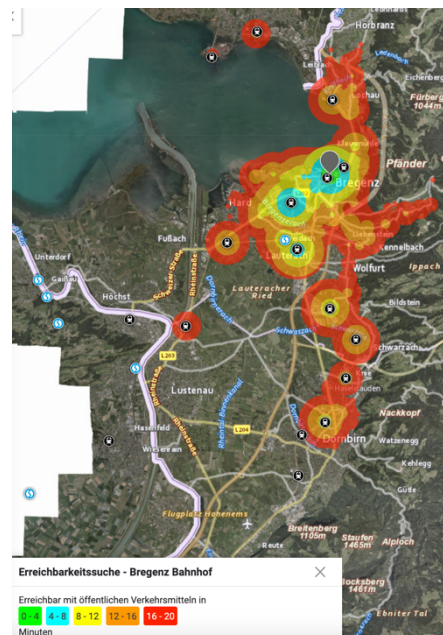
### 3.1. Lage / Verkehrsanbindung

Die Wohnung und der Garagenplatz liegen in der St.-Anna-Straße in Bregenz.  
Im näheren Umfeld der Bebauung stehen meist Wohnanlagen, Gebäude der öffentlichen Verwaltung sowie und gemischt-genutzte Gebäude.  
Die Sankt-Anna-Straße befindet sich nahezu im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Bregenz, ca. 200 Meter vom Bahnhof entfernt in einer Seitenschtraße der Bahnhofstraße.  
Lt. Auskunft der Eigentümer sind sämtliche Anschlüsse vorhanden. Dem Sachverständigen sind im Zuge des Lokalaugenscheins keine störenden negativen Einflüsse (außer die im Gutachten erwähnten Immissionen oder Emissionen) aufgefallen.



**Verkehrsanbindung im Individualverkehr (Straßen, Geh- und Fahrradwege):** Für den Individualverkehr ist das Bewertungsobjekt erschlossen und über gut befahrbare, öffentliche Straßen erreichbar.

**Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:**  
Es stehen mehrere öffentliche Verkehrsverbindungen in Gehdistanz (z.B. ca. 300 Meter lt. vmobil.at Haltestelle „Montfortstraße“ mit Busverbindungen oder in ca. 400 Meter den Hauptbahnhof Bregenz) zur Verfügung und die Taktzeit aller Verkehrsmittel in Gehdistanz liegt untertags durchschnittlich zwischen 15 Minuten und einer halben Stunde. Als Fußgängereinzugsbereiche der Haltestellen wurden dabei folgende Entfernungen gemäß RVS - Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen Nr. 03.01.12 berücksichtigt: Bus 250 bis 400 m, Straßenbahn 300 bis 400 m, U-Bahn 300 bis 500 m, S-Bahn 500 bis 800 m. Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als gut zu bewerten.





### 3.2. Lärmbelastung im Umfeld:

Die Lage entspricht einer zentralen, städtischen Wohngegend **ohne Lärmimmissionen**. Im weiteren Umfeld ist eine Verkehrsbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr festzustellen, welche sich jedoch gering bis gar nicht auf die zu bewertende Wohnung auswirkt.



2022 Straßenverkehr:  
 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

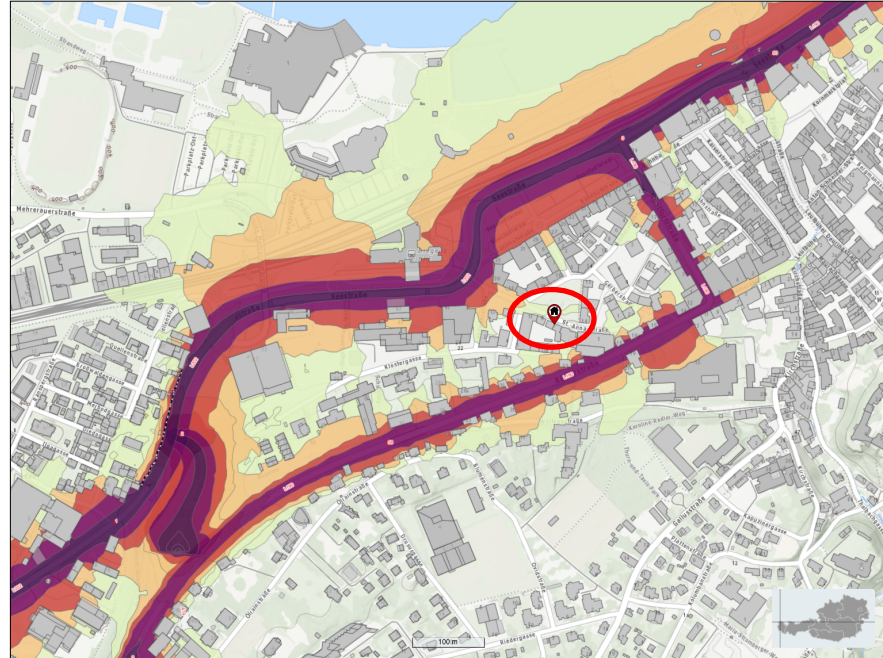
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt.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

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

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

Suche: bregenz St.-Anna-Straße 7  
 Adresse

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.720

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.10.2023, Made with Natural Earth, © basemap.at  
 Druckdatum: 6.5.2024  
<https://maps.laerminfo.at>



2022 Schienenverkehr:  
 24h-Durchschnitt

Überblendung

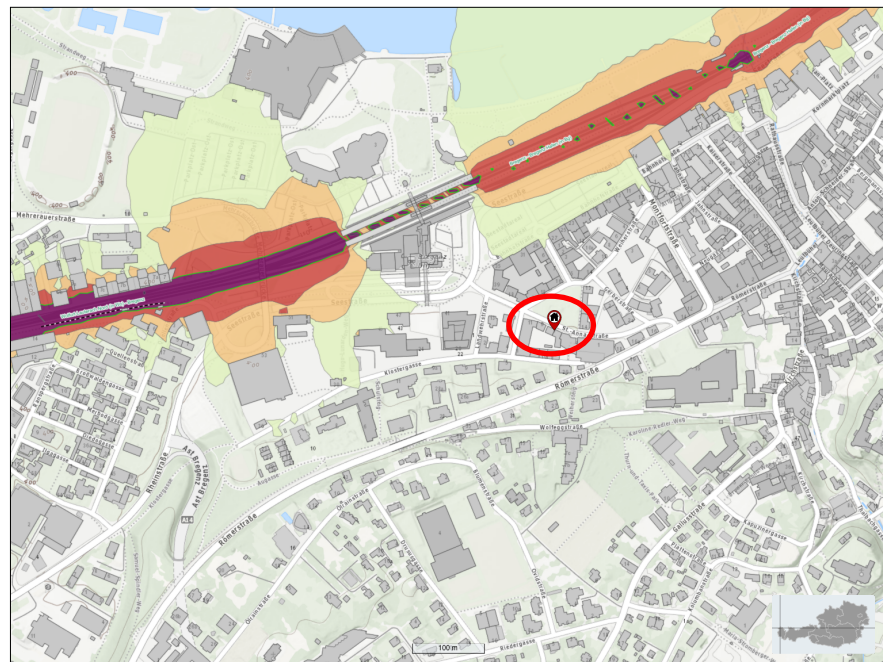
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: bregenz St.-Anna-Straße 7  
 Adresse

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.720

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.10.2023, Made with Natural Earth, © basemap.at  
 Druckdatum: 6.5.2024  
<https://maps.laerminfo.at>





### 3.3. Demographische Daten

	Bezirk Bregenz	Mikroraster 250x250m	Vorarlberg
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung <sup>1</sup> )	137 017 (9,2%)	668 (11,2%)	406 395 (9,8%)
Herkunft (Geburtsland)			
Österreich	69,5%	43,3%	70,4%
EU	80,6%	62,7%	79,6%
Nicht-EU	19,4%	37,3%	20,4%
<b>Gebäude und Wohnungen</b>			
Anzahl der Gebäude <sup>2</sup> gesamt	38 820	68	116 579
Anzahl der Wohngebäude <sup>3</sup>	31 663 (81,6%)	44 (64,7%)	97 241 (83,4%)
Anzahl der Wohnungen <sup>4</sup> (pro Wohngebäude)	73 664 (2,3)	441 (10)	216 109 (2,2)
<b>Kaufkraft</b>			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen <sup>5</sup>	€ 2.050,06	-	€ 2.050,55
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich <sup>6</sup>	99,98	-	100

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2023 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

Erkennbar ist der überdurchschnittliche Anteil von EU- und Nicht-EU Bürgern in der Nachbarschaft sowie die durchschnittliche Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

<sup>1</sup> Veränderung in Prozent bezogen auf die Registerzählung 2006 der Statistik Austria.

<sup>2</sup> Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

<sup>3</sup> Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen. Der Prozentsatz gibt den Anteil an Wohngebäuden in Bezug auf die Anzahl der Gebäude wieder.

<sup>4</sup> Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

<sup>5</sup> Als Indikator für die Kaufkraft werden die Personen-Einkommen aus der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Statistik Austria herangezogen: Es werden die Nettomonatseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen (inkl. anteiligem 13. und 14. Monatsgehalt) erfasst. Datengrundlage für die Einkommensberechnung bilden die Lohnsteuerstatistik sowie die Daten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger. (Bevölkerung in Privathaushalten inkl. Präsenz- und Zivildienstler. - Einkommen inkl. 13. und 14. Monatsgehalt. - Mikrozensus: hochgerechnete Zahlen aus einer 0,6% Stichprobe. - Ohne Personen in Elternkarenz und ohne Personen mit freiem Dienstvertrag.)

<sup>6</sup> Kaufkraftindex aus den Nettomonatseinkommen rechnerisch ermittelt.

### 3.4. Infrastruktureinrichtungen

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

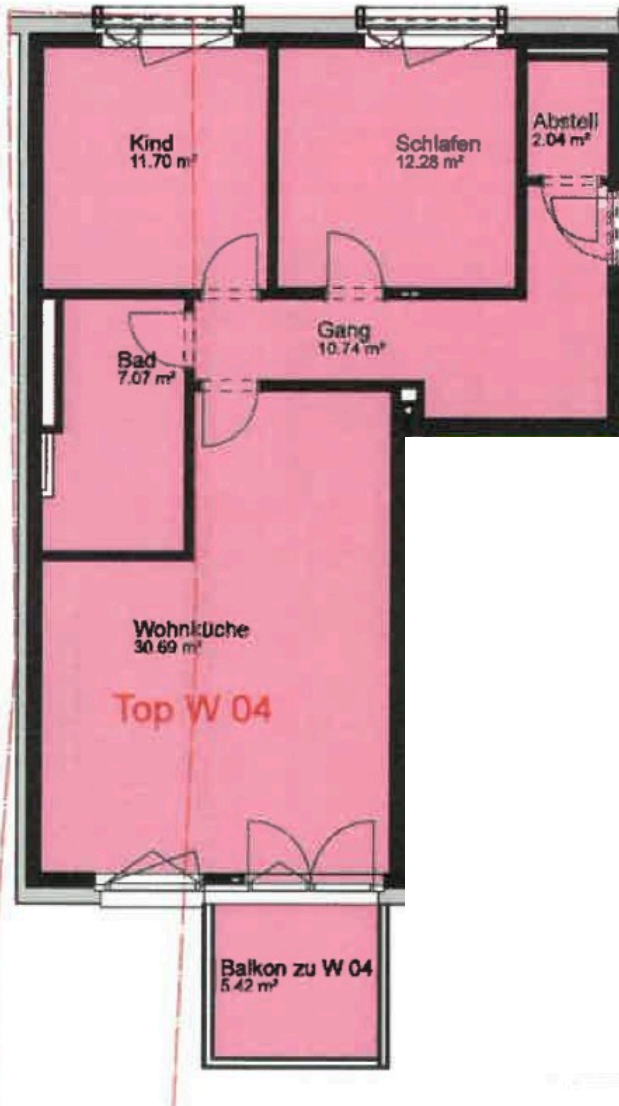
Einrichtung	Name	Entfernung
<b>Apotheke</b>	Bahnhof Apotheke, Bahnhofstraße 25, 6900 Bregenz	149 m
<b>Arzt</b>	Ortopädie Michael Fink, Keine Adressinformation	65 m
<b>Bäckerei</b>	Klosers, Keine Adressinformation	200 m
<b>Bank</b>	Hypo Landesbank Vorarlberg, Keine Adressinformation	255 m
<b>Bankomat</b>	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	256 m
<b>Bar</b>	Beach Bar Bregenz, Keine Adressinformation	307 m
<b>Bibliothek</b>	Stadtbücherei Bregenz, Gerbergasse 4, 6900 Bregenz	110 m
<b>Café</b>	Hamma, Keine Adressinformation	302 m
<b>Club / Disco</b>	Calypso, Keine Adressinformation	276 m
<b>Drogerie</b>	BIPA, Kaspar Hagen Strasse 2a, 6900 Bregenz	293 m
<b>Fleischer</b>	Metzgerei Rimmele, Keine Adressinformation	399 m
<b>Friseur</b>	Klier, Leutbühel 2, 6900 Bregenz	320 m
<b>Gemischtwaren</b>	biostore, Montfortstraße 3, 6900 Bregenz	194 m
<b>Getränkeverkauf</b>	Wine & Co, Keine Adressinformation	314 m
<b>Grünraum</b>	Thurn-und-Taxis-Park, Keine Adressinformation	163 m
<b>Kasino</b>	Casino Bregenz, Keine Adressinformation	369 m
<b>Kindergarten</b>	Weinschlössle, Keine Adressinformation	753 m
<b>Kino</b>	Metro Kino, Keine Adressinformation	1,18 km
<b>Krankenhaus</b>	Landeskrankenhaus Bregenz, Carl-Pedenz-Straße 2, 6900 Bregenz	556 m
<b>Kulturinstitut</b>	AJZ Between, Keine Adressinformation	225 m
<b>Kulturzentrum</b>	Hofsteigsaal Lauterach, Bundesstraße 20, 6923 Lauterach	2,43 km
<b>Museum</b>	vorarlberg museum, Keine Adressinformation	469 m
<b>Parkplatz / Parkgarage</b>	Landhaus, Keine Adressinformation	148 m
<b>Polizeidienststelle</b>	Landespolizeidirektion, Keine Adressinformation	232 m
<b>Postamt</b>	6900 Bregenz, Seestraße 5, 6900 Bregenz	629 m
<b>Restaurant</b>	Pizzeria Ristorante Zeppelin, Bahnhofstraße 15, 6900 Bregenz	207 m
<b>Rettungsstützpunkt</b>	Rotes Kreuz Bregenz, Keine Adressinformation	1,30 km
<b>Schule</b>	Bundesgymnasium Gallusstraße, Keine Adressinformation	262 m
<b>Supermarkt</b>	Eurospar, Römerstraße 2, 6900 Bregenz	307 m
<b>Süßwaren</b>	Naschkult, Keine Adressinformation	319 m
<b>Tankstelle</b>	BP, Keine Adressinformation	809 m
<b>Theater</b>	Vorarlberger Landestheater, Seestraße 2, 6900	500 m
<b>Zahnarzt</b>	Zahnarzt DDr. Kapeller, Römerstraße 9-11, 6900 Bregenz	216 m

### 3.5. Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

Das Grundstück ist von Norden über die Sankt-Anna-Straße erschlossen.

Das Gebäude ist Teil einer Blockrandbebauung und ist nördlich direkt an der Grundstücksgrenze zur St.-Anna-Straße errichtet, weshalb sich im Süden ein Innenhof (begrünt) öffnet. Auf dieser Fassadenseite (hofseitig) sind auch Gärten und Balkone angebracht.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2016 von der i+R Wohnbau GmbH errichtet und auf der Grund der baubehördlich bewilligten Baupläne vom 19. August 2015 errichtet (Baubescheid AZ 2-11-sch/mw-191/14 sowie Deckplan vom 19. Juli 2016).



Das Gebäude verfügt lt. Nutzwertgutachten über 15 selbstständigen Wohneinheiten und neunzehn Autoeinstellplätze in der Garage. Das Gebäude ist teilunterkellert und besteht weiters aus einem Erd- und fünf Obergeschossen. Sämtliche Wohneinheiten sind von der Nordseite erschlossen und über das allgemeine Treppenhaus und einem Personenaufzug erreichbar.

Die zu bewertende Wohnung Top W 04 liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über drei Zimmer mit Balkon (Gang, Bad, Schlafen, Kind, Wohnküche, Abstellraum, Balkon und Keller).

Die Flächen sind lt. Parifizierung aufgeteilt in:

**12.04 2. Obergeschoss Top W 04:**

**3 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss**

W	2.OG Gang	lt. CAD		10,740 m <sup>2</sup>
	Bad	lt. CAD	=	7,070 m <sup>2</sup>
	Schlafen	lt. CAD	=	12,280 m <sup>2</sup>
	Kind	lt. CAD	=	11,700 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	lt. CAD	=	31,020 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	lt. CAD	=	2,040 m <sup>2</sup>

<b>W</b>	<b>2.OG Nutzfläche TOP W 04</b>			<b>74,850 m<sup>2</sup></b>
----------	---------------------------------	--	--	-----------------------------

Zuschl	2.OG Balkon zu Top W 04	lt. CAD	=	5,420 m <sup>2</sup>
--------	-------------------------	---------	---	----------------------

Zub	EG Kellerabstellraum 04 zu Top W 04	lt. CAD	=	4,220 m <sup>2</sup>
-----	-------------------------------------	---------	---	----------------------

Das Gebäude kann wie folgt beschrieben werden:

Bodenbeschaffenheit	Lehm-Kies Mischboden
Bauwerksgründung	Bodenplatte
Stiegen	Ortsbetontreppen
Fussböden Aufenthaltsräume	Parkett/Fliesen
Fußböden Nassräume	Keramische Fliesen
Dachhaut	Leichtes Satteldach
Außenwände	Keller: Stahlbeton Andere Geschosse: vorwiegend Stahlbeton
Innenwände	Ziegel
Fassade	Putzfassade
Sonnenschutz	Raffstore
Warmwasser	Wärmepumpe
Heizung	Wärmepumpe (Grundwasser)
Decken	Stahlbetondecken
Fenster	Holzfenster
Türen	Stahlzargen mit Türblättern

Der ermittelte Wert der Liegenschaft beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Das Grundstück ist als Baufläche Kerngebiet BK gewidmet.

Die Ausstattung der gegenständlichen Wohnung wird von dem Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

### **durchschnittlich**

**Folgende Eckdaten liegen dieser Einschätzung zu Grunde:**

**hochwertig und repräsentativ:** z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

**sehr gut:** z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernden Jalousien

**gut:** z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

**durchschnittlich:** z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

**einfach und zweckdienlich:** z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kipfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

**sehr einfach:** z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinheiten einfachst ausgestattet - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melan Bodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

### **3.6. Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

#### **Gebäude: durchschnittlich abgenutzt**

**sehr gut:** keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

**gut:** wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

**durchschnittlich abgenutzt:** seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

**renovierungsbedürftig:** sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt unbrauchbar - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig.



### 3.7. Zubehör

Die Wohnung hat einen Kellerabstellraum im Erdgeschoss als Zubehör. Dieser liegt direkt gegenüber dem Haupteingang des Gebäudes neben dem Aufzug in sehr guter und zentraler Lage. Der Kellerabstellraum wird massiv errichtet und vollwertig nutzbar (als Lagerraum). Die Lage ist im Grundriss des Erdgeschosses eingezeichnet.

Die Küche ist ca. 7 Jahre alt und hochwertig ausgeführt. Die Küche wird pauschal mit 3.000,- Euro bewertet.



### 3.8. Beschreibung des Bewertungsgegenstandes des Garageneinstellplatzes

Der Garagenplatz G01 liegt im Erdgeschoss und ist im Plan wie folgt ersichtlich:



Die Garage hat eine Grundfläche von 14 qm und liegt an der Ecke der Garage.

### **3.9. Rechte und Lasten**

Es sind im Grundbuch folgende Rechte bzw. Lasten angeführt. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht mitgeteilt.

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

- 1 a 7863/2015 Zuschreibung Gst .448 aus EZ 273
- 2 a 1459/2014 Grunddienstbarkeit der Duldung der unentgeltlichen, immerwährenden sowie unkündbaren Einbringung und Erhaltung von Bodennägeln (Anker) auf Gst .677 in EZ 889 für Gst .448
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 273

Die Rechte haben keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert und werden somit nicht extra bewertet.

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

- 1 a 6755/2015  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
gem Pkt VI.1. Kaufvertrag 2015-04-10 ob Gst .665  
für Gst .664/2 in EZ 1550
- 2 a 6755/2015  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens für Fahrräder  
gem Pkt VI.2. Kaufvertrag 2015-04-10 ob Gst .665  
für Gst .664/1 in EZ 516
- 3 a 6755/2015  
DIENSTBARKEIT des Führens einer Regenwasserleitung  
und einer Schmutzwasserleitung  
gem Pkt V. Kaufvertrag 2015-03-12 ob Gst .665  
für Gst .678 in EZ 1334
- 4 a 6755/2015  
DIENSTBARKEIT des Führens einer Regenwasserleitung  
und einer Schmutzwasserleitung  
gem Pkt VI. Nachtrag zum Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag  
vom 29.3.2012 2015-07-20 ob Gst .665 für Gst .677 in EZ 889
- 5 a 6649/1977 Kaufvertrag 1977-07-29  
PFANDRECHT ATS 700.000,--  
6 % Z für  
Sonderegger-Lum Gisela (1897-08-03)
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273
- c gelöscht
- 6 a 1459/2014  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst .448 gem. Pkt.  
VIII.2. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2012-03-29  
für Gst .664/2 in EZ 1550
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273
- 7 a 6820/2015  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
als Mitnutzungsrecht  
gem Pkt VI. Kaufvertrag 2015-04-10 auf Gst .448  
für Gst .664/1 in EZ 516
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273

- 8 a 6820/2015  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
gem Pkt VI.2. Kaufvertrag 2015-04-10 auf Gst .448  
für Gst .664/2 in EZ 1550  
b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273
- 9 a 1755/2016  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens als Mitnutzungsrecht  
der Tiefgaragenzufahrt,-ausfahrt und -abfahrt gem Pkt II.  
1. Dienstbarkeitsvereinbarung 2016-02-09 über Gst .448 für  
Gst 328/2 in EZ 274  
Gst .446 in EZ 1345
- 10 a 1755/2016  
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreuung  
eines Kinderspielplatzes gem Pkt II. 2.  
Dienstbarkeitsvereinbarung 2016-02-09 auf Gst .448 für  
Gst 328/2 in EZ 274  
Gst .446 in EZ 1345
- 11 a 1535/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002  
gem. C.2. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2017-02-13
- 21 auf Anteil B-LNR 53  
a 1955/2023 Rückstandsausweiss 2023-03-29  
PFANDRECHT vollstr. EUR 14.432,28  
Antragskosten EUR 762,-- für  
Republik Österreich, vertr. d. Finanzprokuratur, vertr. d.  
Finanzamt Österreich (8 E 703/23m)
- b 1955/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 538 KG 91103 Bregenz  
EZ 336 KG 91117 Lochau
- 22 auf Anteil B-LNR 53  
a 1956/2023 Rückstandsausweiss 2022-08-09  
PFANDRECHT vollstr. EUR 14.432,28  
Antragskosten EUR 762,-- für  
Republik Österreich, vertr. d. Finanzprokuratur, vertr. d.  
Finanzamt Österreich (8 E 702/23i)
- b 1956/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 538 KG 91103 Bregenz  
EZ 336 KG 91117 Lochau
- 23 auf Anteil B-LNR 53 54  
a 6449/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 146.869,82  
der Zinsen von 10 % per anno aus EUR 146.869,82 seit  
2.8.2022;  
der Kosten des Titelverfahrens in Höhe von EUR 8.284,82;  
der Zinsen von 4 % per anno aus den Titelkosten iHv EUR  
8.284,82 seit 26.7.2023;  
der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 1.864,62  
für "FBI" Immobilien GmbH (FN 072173m)  
(8 E 2678/23 b)

Die angeführte Dienstbarkeit ermöglicht die Erschließung von Nachbargrundstücken und sind  
tw. schon baulich berücksichtigt. Die eingetragenen Pfandrechte und Einleitungen zu



Versteigerungsverfahren werden nicht im Verkehrswert berücksichtigt, da sie keine Wertbeeinflussende Wirkung haben.

Die Aufteilung der Aufwendungen lt. WEG ist im Wohnungseigentumsvertrag wie folgt geregelt.

2. Kostenregelung:

Die Vertragsparteien vereinbaren jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger gemäß Punkt 10.4. des Vorvertrages eine vom Gesetz abweichende Kostenaufteilung gem. § 32 WEG 2002 i.d.g.F. wie folgt:

Jeder Wohnungseigentümer ist für Reparaturen und Beschädigungen an den Fenstern und Balkon- bzw. Terrassentüren, an den Wohnungseingangstüren und an den Außenjalousien seiner Einheit selbst verantwortlich und hat die Kosten dafür alleine zu tragen. Jeder Wohnungseigentümer, der in seinem Wohnungseigentumsobjekt über eine Lichtkuppel verfügt, hat sämtliche damit verbundenen Kosten der Reinigung, laufenden Wartung und Instandhaltung selbst zu tragen. Die Kosten einer allfällig (z.B. altersbedingt) notwendigen Erneuerung trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.

Ausgenommen von dieser Vereinbarung zur direkten Kostenübernahme der Wohnungseigentümer sind allfällige Malerarbeiten an den Außenseiten der Fenster, Balkon- und Terrassentüren. Diese Ausnahme gilt auch für die Erneuerung von Fenstern, Balkon- und Terrassentüren sowie von Außenjalousien im Zuge von Generalsanierungen. Bei Durchführung von eigenverantwortlich zu erledigenden Reparaturen im Außen- und Fassadenbereich ist das einheitliche äußere Erscheinungsbild des Objektes zu wahren.

Die in Punkt C) 2. vom § 32 WEG abweichende Vereinbarung wird im Grundbuch ersichtlich gemacht, wozu die Vertragspartner hiermit ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung erteilen.

Die Geh- und Fahrrechte sowie die Verpflichtung betreffend des Kinderspielplatzes sind wie folgt vertraglich geregelt:

Zum Zwecke der Projektrealisierung hat die Verkäuferin diverse Dienstbarkeiten eingeräumt, die bereits im Grundbuch eingetragen sind (siehe hierzu die Grundbuchsstände 1.1.). Dem Käufer sind die diesbezüglichen Vereinbarungen bekannt, in welche er für sich und seine Rechtsnachfolger mit allen Rechten und Pflichten eintritt, und zwar auch mit der Verpflichtung, den Rechtsnachfolger wiederum zur Weiterüberbindung auf dessen Rechtsnachfolger zu verpflichten. Zudem sind sämtliche Dienstbarkeiten nochmals in der Beilage ./15 planlich dargestellt und zusammen gefasst.

Weiters ist beabsichtigt, der VORARLBERGER LANDES-VERSICHERUNG V.a.G., FN 60016 i (in der Folge kurz VLV), ein Geh- und Fahrrecht durch die Tiefgarage samt Zu- und Abfahrten laut Beilage ./16 einzuräumen, damit im Falle einer Tiefgaragenrealisierung auf Gst 328/2 diese über Gst .448 (EZ 273) erschlossen werden kann, was auch dem Wunsch der Landeshauptstadt Bregenz als Baubehörde entspricht.

Auch hat sich die Verkäuferin gemäß Rahmenvereinbarung vom 22.12.2014 (entsprechender Auszug davon Beilage ./17) gegenüber der VLV verpflichtet, ihr auf Gst .448 die Dienstbarkeit der Spielplatzmitbenutzung auf der Dienstbarkeitsfläche laut Beilage ./15 einzuräumen. Schließlich hat i+R mit der VORARLBERGER LANDES-VERSICHERUNG V.a.G eine Rahmenvereinbarung über wechselseitige Ankerrechte getroffen, die als entsprechender Auszug als Beilage ./17 beigefügt ist und in welche der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum eintritt.

Die zu C-LNR 5a im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens ist in der Beilage ./15 (dort rot schraffiert) dargestellt.

Schließlich ist beabsichtigt, mit Anbietern von Datendiensten (z.B. UPC Cablecom Austria GmbH, A1-Telecom udgl.) eine Vereinbarung über die Einräumung von Leitungsrechten abzuschließen.

Der Käufer nimmt das zuvor Dargelegte zustimmend zu Kenntnis. Er erteilt daher zu diesen beschriebenen und noch durchzuführenden Transaktionen und zur grundbücherlichen Eintragung der zuvor dargelegten Dienstbarkeiten im Grundbuch seine uneingeschränkte und ausdrückliche Zustimmung. Der Käufer verpflichtet sich daher diese Transaktionen mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten und mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf seine Rechtsnachfolger im Eigentum zu übertragen.

### **3.10. Hausverwaltung und Betriebskosten**

Die Hausverwaltung wird durch die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ausgeführt. Da die Verwaltung lt. Auskunft erst mit 1.1.2024 von der Firma Mag. Kofler übernommen wurde, konnten nicht umfassende Informationen übermittelt werden. Die aktuelle Vorschreibung beträgt 382,08 Euro für die Wohnung und 24.92 Euro für die Garage.

Der Stand der Reparaturrücklage war aufgrund dessen mit 31.12.2023 noch nicht aktuell verfügbar. Dieser war zum 31.12.2022 (laut Auskunft der Firma ImmoPlus, Vorverwaltung) € 22.799,82.

-Eine ÖNORM B1300-Besichtigung wurde durch die Vorverwaltung unseres Wissens nicht in Auftrag gegeben. Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH hat inzwischen eine Sicherheitskontrollbegehung beauftragt, die jedoch noch nicht durchgeführt wurde. Offene Positionen gibt es lt. Verwaltung für die Vorschreibungen im Monat April. Der Hausverwaltung sind lt. Auskunft keine Abgabenbescheide mit dringlicher Wirkung bekannt.

*Lt. Auskunft gibt es aktuell folgende Mängelbehebungen bzw. Investitionen:*

1. Luftentfeuchter mit Abflussleitung (ca. € 2.400,00) - Abstimmung folgt noch, ggf. übernimmt der Bauträger einen geringen Teil der Kosten.
2. Umbau der Brandmeldeanlage auf ein GSM-Modul (ca. € 3.000,00)

### 3.11. Energieausweis

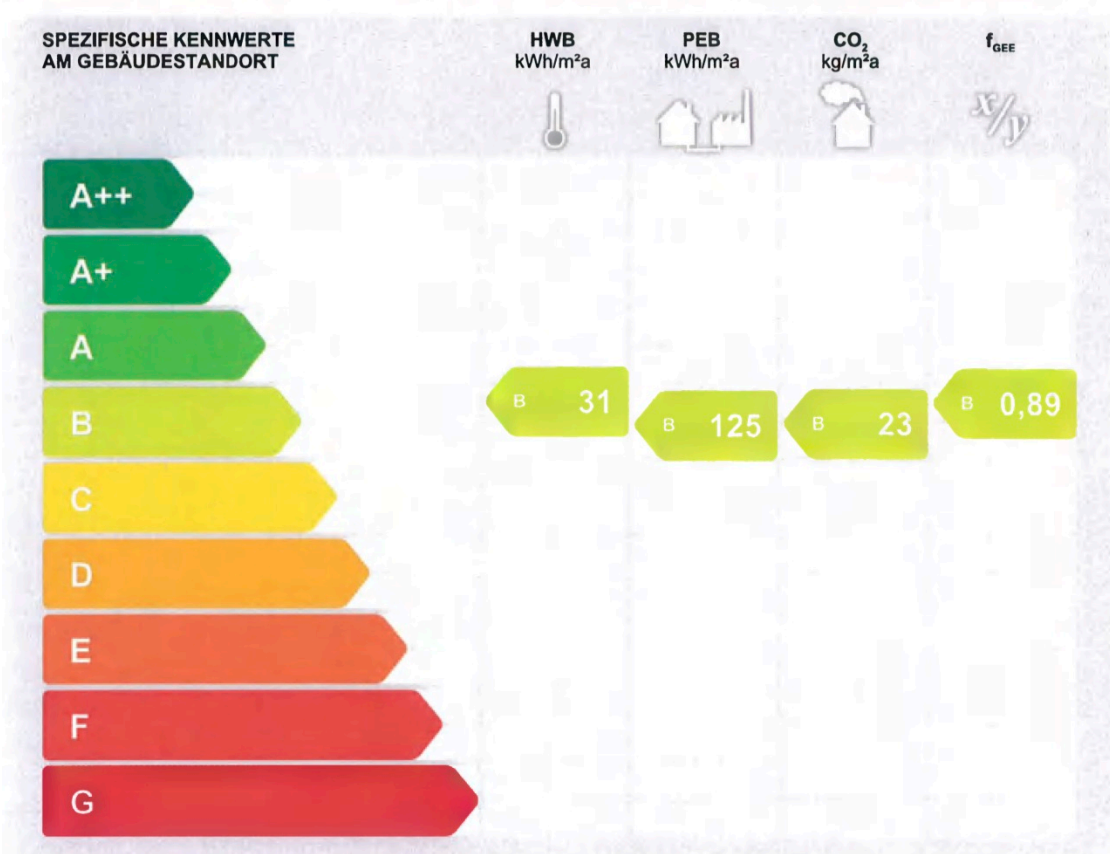
Lt. Energieausweis (gültig bis 18. Dezember 2024) gibt es folgende spezifische Kennwerte am Gebäude:

## Energieausweis für Wohngebäude

O*i*B ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

## Nr. 51486-1

Objekt	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)				
Gebäude (-teil)	Wohnen			Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser			Letzte Veränderung	2015
Straße	St.-Anna-Strasse 7			Katastralgemeinde	Bregenz
PLZ, Ort	6900 Bregenz			KG-Nummer	91103
Grundstücksnr.	448			Seehöhe	399 m



<p> <b>HWB:</b> Der <b>Heizwärmebedarf</b> beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können.</p> <p> <b>NEB (Nutzenergiebedarf):</b> Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.</p> <p> <b>EEB:</b> Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der <b>Endenergiebedarf</b> entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.</p>	<p> <b>PEB:</b> Der <b>Primärenergiebedarf</b> für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.</p> <p> <b>CO<sub>2</sub>:</b> Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende <b>Kohlendioxidemissionen</b> für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.</p> <p> <b>f<sub>GEE</sub>:</b> Der <b>Gesamtennergieeffizienz-Faktor</b> ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p>
---	--

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG und 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

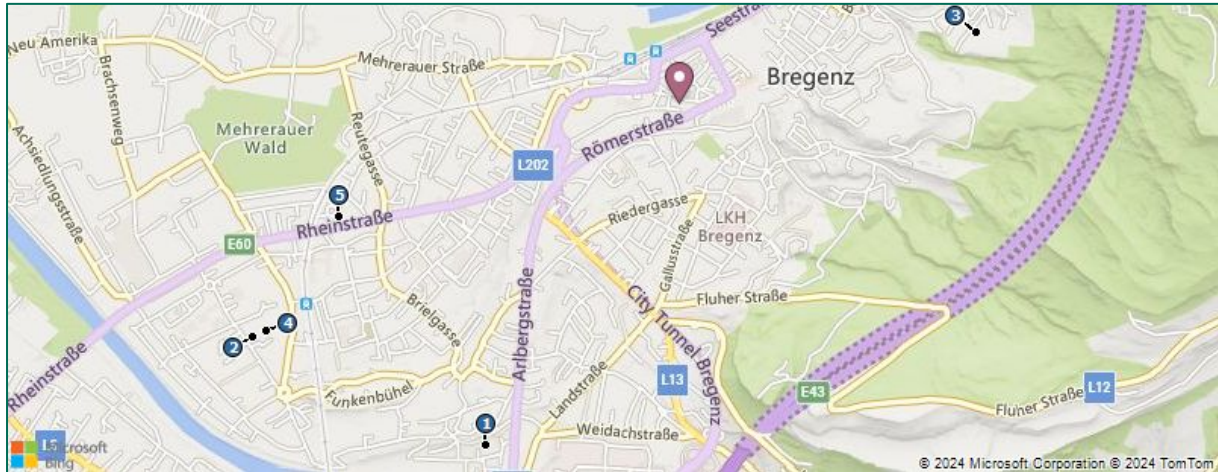
EAW-Schlüssel: BLUW7FQK

## 4. Gutachten Wohnungseigentumsobjekt W 04

### 4.1. Bodenwert Wohnung W 04

Laut der Zeitschrift „Gewinn“ (05/24) liegen die Preise für Grundstücke in Bregenz Zentrum zwischen 1.000,- und 1.500,- Euro/m<sup>2</sup> (für Ein- und Zweifamilienhaus) mit gleichbleibender Tendenz.

Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt worden. Folgende Vergleichstransaktionen wurden für die Bewertung herangezogen:



1	28.11.2022	6900 Bregenz KG Rieden, KGNr. 91119, EZ 649, GStNr. 1276/1;1278	€ 2.603.000,00	2746 m <sup>2</sup>	€ 947,92/m <sup>2</sup>
2	14.06.2023	6900 Bregenz KG Rieden, KGNr. 91119, EZ 2362, GStNr. 512	€ 4.608.150,00	4059 m <sup>2</sup>	€ 1.135,29/m <sup>2</sup>
3	16.06.2023	6900 Bregenz KG Bregenz, KGNr. 91103, EZ 1614, GStNr. 641/20	€ 1.392.145,00	706 m <sup>2</sup>	€ 1.971,88/m <sup>2</sup>
4	18.10.2023	6900 Bregenz KG Rieden, KGNr. 91119, EZ 270, GStNr. 511	€ 4.510.500,00	3980 m <sup>2</sup>	€ 1.133,29/m <sup>2</sup>
5	22.11.2023	6900 Bregenz KG Rieden, KGNr. 91119, EZ 1543, GStNr. 773/2	€ 980.000,00	674 m <sup>2</sup>	€ 1.454,01/m <sup>2</sup>

Das Grundstück Nr. 3 liegt am Bregenzer Pfänderhang und kann nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden.

**Aufgrund der Entwicklungen für Grundstückspreise in den letzten Monaten und der Lage in Bregenz sowie unter Berücksichtigung der Größe und der hohen Bebauungsdichte wird das Grundstück mit 1.500,- pro /m<sup>2</sup> bewertet.**

Grundstück Nr. .448 und .665, Grundstücke  
 Bauland, Kerngebiet, bebaut

828,00 m<sup>2</sup> Grundfläche à 1.500,00  
 davon 156 / 2.596 Anteile

1.242.000,00  
 74.634,82

**Bodenwerte**

**74.634,82**



## **4.2. Gebäudewert der Wohnung W04**

Die Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer, vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Das Baujahr der Wohnanlage war im Jahr 2017. Als Gesamtnutzungsdauer werden 70 Jahre fixiert, was somit eine Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag von 63 Jahren ergibt.

Die Baukosten werden wie folgt ermittelt: lt. SV Ing. Jelena Orlainsky und Ing. DKFM Peter Steppan belaufen sich die Baukosten für Wohngebäude pro Hauptgeschoss (WNFL) bezogen auf die Innenfläche der Wohnungseinheiten bei einer Raumhöhe bis ca. 2,70 Meter und vorgefundener Ausführung und Materialisierung der Wohnung sowie des Gebäudes auf 4.000,- Euro/m<sup>2</sup>. Dabei sind die Kostenbereich 2-4, Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen enthalten. Die Außenanlagen werden mit 3% aufgeschlagen. Die Kellerflächen werden mit 40% der Herstellkosten für Wohnnutzflächen angesetzt, für die Tiefgaragenfläche ebenso 40%.

Somit ergibt sich folgende Berechnungsgrundlage für den Gebäudewert: Baujahr 2017, Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 63 Jahre

### **gewöhnliche Herstellungskosten**

#### **Wohnnutzfläche lt. NWG**

74,85 m<sup>2</sup> à 4.000,00 299.400,00

#### **Keller**

4,22 m<sup>2</sup> à 1.600,00 6.752,00

#### **Neubauwert**

**306.152,00**

### **Bauwert**

Neubauwert 306.152,00

10,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -30.615,00

Zwischensumme 275.537,00

1,09 % Aufwertung (1) 3.000,00

**Bauwert zum Stichtag 06.05.2024 278.537,00**

#### **(1) Aufwertung**

Zubehör Küche 3.000,00

### **Energieeffizienzklassen**

HWB Ref,SK (kWh/m<sup>2</sup>a) 31,00

PEB SK (kWh/m<sup>2</sup>a) 125,00

CO2 SK (kg/m<sup>2</sup>a) 23,00

f Gee 0,890

PEB n. ern., SK (kWh/m<sup>2</sup>a) 0,00

#### **Bauwerte**

Bodenwert 74.634,82

Bauwert 278.537,00

**278.537,00**

### **Sachwert der Liegenschaft**

**353.171,82**

#### **4.3. Ertragswert des Wohnungseigentumsobjekts W 04**

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet, die Eigentümerin wie auch der Mieter haben bestätigt, dass die Wohnung am Tag nach der Besichtigung geräumt wird und der Mieter auszieht. Eine Nachvermietung gab es lt. Eigentümerin nicht, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Wohnung sowie der Tiefgaragenplatz aktuell leerstehend sind. Zur Ermittlung des Ertragswertes wird eine fiktive Miete angesetzt:

Im Vergleich zum aktuellen Immobilienpreisspiegel der WKO 2023 für Immobilien in Bregenz in guter Wohnlage in neuwertigem Zustand ab 50 m<sup>2</sup> von 12,04 Euro netto kalt ohne Betriebskosten. Aufgrund der aktuellen hohen Nachfrage und Marktentwicklung wird die Miete mit 14,0 Euro/m<sup>2</sup> als Soll-Miete angesetzt. Diese Marktentwicklung und Nachfragesituation ergibt sich aus dem Umstand, dass Kaufobjekte aufgrund der hohen Zinssituation für Eigennutzer schwerer zu finanzieren sind und diese auf Mietobjekte ausweichen.

Die aktuelle Markt- und Nachfragesituation für Immobilien im Umfeld von Bregenz ergibt einen Liegenschaftszins für die Wohnung von 2,0%. Dieser Zinssatz ist von der Brutto-Anfangsrendite abgeleitet.

Angeführt werden noch die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes (2023):

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %

#### **Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:**

- Verwaltungskosten (nicht umlagefähige)
- Betriebskosten (nicht umlagefähige)
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

In den Verwaltungskosten sind die Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Die Verwaltungskosten werden normalerweise, nach derzeitiger österreichischer Rechtslage, den Mietern in den Betriebskosten weiterverrechnet.

#### **Zu den bei der Verwaltung nicht auf den Mieter umlegbaren anfallenden Leistungen zählen:**

- Vermietung
- Mietbuchhaltung, Überwachung des Miteingangs, Mahnwesen
- Mietanpassung und –änderung
- Planung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten
- Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr
- Erstellung des Jahresabschlusses
- Bearbeitung von Versicherungsfällen

**Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8% des Jahresrohertrags, wobei für diese Bewertung 5% angesetzt werden.**

Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die nicht an den Mieter oder Pächter weiterverrechnet werden.

## Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist nicht brauchbar.

Die **jährlichen Instandhaltungskosten** werden daher in % der **Herstellungskosten** berechnet. Je nach Art des Gebäudes, dessen Alter, dessen technischen Zustands, dessen Erhaltungszustands sowie dessen Konstruktionsart sind sehr unterschiedliche Sätze anzuwenden.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
<b>Wohnhäuser neu</b>	<b>0,5 %</b>
Wohnhäuser älter	0,5 – 1,5 %
Geschäftshäuser	0,5 – 1,5 %

**Für das Objekt wird aufgrund des Alters und Gebäudezustands ein Wert von 0,5% angesetzt.**

## Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten und Pachten sowie durch das Leerstehen von zur Vermietung bestimmten Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Bei gewerblich genutzten Räumen ist das Risiko größer, da diese oft schwieriger zu vermieten sind.

Im Mietausfallwagnis wird nur das Risiko aus dem fluktuationsbedingten und funktionalen, also dem vorübergehenden Leerstand, berücksichtigt. Ein lang andauernder (dauerhafter) bzw. struktureller Leerstand wird bei der Wertermittlung zusätzlich zum Mietausfallwagnis bspw. bei der Miethöhe, mit einem Sonderwert wegen Leerstand, dem Ansatz von Flächenaufbereitungskosten usw. berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis ist stark von der Lage und Nutzungstauglichkeit des Objekts, der Mieterstruktur und –bonität, der Miet- und Betriebskostenhöhe, der Mietvertragsgestaltung sowie der Angebots- und Nachfragekonstellation am Immobilienmarkt abhängig und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrags berechnet und aufgrund der Größe und Lage hier mit 5,0% bewertet.

## Somit ergibt sich folgende Berechnungsbasis:

Eigentumswohnung W04

63 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

## Jahresroherträge

### Miete

74,85 m<sup>2</sup> à monatlich 14,00 (fiktiv, leerstehend) 12.574,80

### Jahresrohertrag

10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) 12.574,80  
-1.257,48



0,50 % Erhaltungskosten von 306.152,00 -1.530,76  
**Jahresreinertrag 9.786,56**

**(2) Bewirtschaftungsaufwand**  
 5,00 % Pauschaler Bewirtschaftungsaufwand -628,74  
 5,00 % Mietausfallwagnis -628,74  
**Summe (Basis Prozentwerte: 12.574,80) -1.257,48**

**Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 74.634,82, Verzinsung des Bodenwertes 2,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 63,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,00 %, Vervielfältiger 35,63984

Jahresreinertrag 9.786,56  
 Verzinsung des Bodenwertes -1.492,70  
 Jahresreinertrag der baulichen Anlage 8.293,86  
 Zwischensumme 295.591,97  
 anteiliger Bodenwert 74.634,82  
 Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00  
**Ertragswert 370.226,79**  
 Ertragswerte 370.226,79

**Ertragswert der Liegenschaft 370.226,79**

**4.4. Verkehrswert der Wohnung W 01**

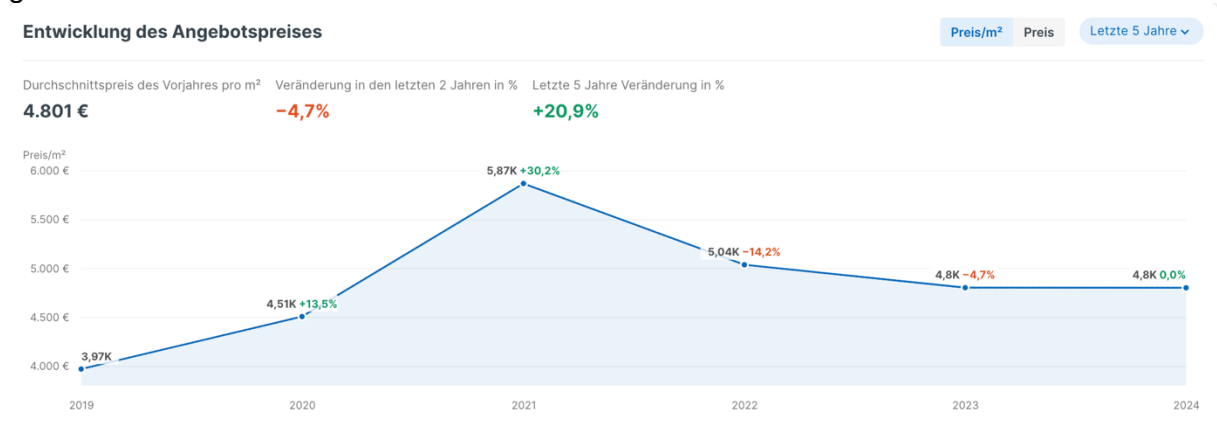
Basierend auf dem Ertragswert wird der Verkehrswert der Wohnung wie folgt ermittelt:

Sachwert 353.171,82  
 Ertragswert 370.226,79  
**Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1 370.226,79**

**Verkehrswert zum 06.05.2024 (gerundet) 370.000,00**

**Der m<sup>2</sup>-Preis der Wohnung liegt somit bei ca. 4.930,- Euro** (inkl. Keller und Balkon). Als Vergleich wird auf den Immobilienpreisspiegel der WKO 2023 verwiesen: im Bezirk Bregenz liegen gebrauchte Eigentumswohnungen mit einem sehr guten Wohnwert in guten bis sehr guten Wohnlagen zwischen 3.592,- und 4.599,- Euro/qm.

Die folgende Grafik zeigt die Angebotspreisentwicklung für Wohnungen (Bestand und Neubau) zwischen 80 und 150 qm im Umkreis von Bregenz über die letzten 5 Jahre. Werden zum oben ermittelten Verkehrswert die Mängelbehebungskosten addiert, liegt der ermittelte Wert/qm genau im Marktumfeld.



#### **4.5. Wertermittlung des Autoeinstellplatzes G01**

Basierend auf den oben gemachten Erläuterungen wird der Verkehrswert des Garageneinstellplatzes wie folgt ermittelt:  
Grundstück Nr. .448 und .665, Grundstücke  
Bauland, Kerngebiet, bebaut

828,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 1.500,00	1.242.000,00
<b>davon 12 / 2.596 Anteile</b>	<b>5.741,14</b>

<b>Bodenwerte</b>	<b>5.741,14</b>
-------------------	-----------------

##### **4.5.1. Bauwert des Garagenplatzes G01**

Baujahr 2017, Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 63 Jahre

##### **gewöhnliche Herstellungskosten**

##### **Wohnnutzfläche lt. NWG**

14,00 m <sup>2</sup> à 1.600,00	22.400,00
---------------------------------	-----------

<b>Neubauwert</b>	<b>22.400,00</b>
-------------------	------------------

##### **Bauwert**

Neubauwert	22.400,00
------------	-----------

10,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-2.240,00
--	-----------

Zwischensumme	20.160,00
---------------	-----------

<b>Bauwert zum Stichtag 06.05.2024</b>	<b>20.160,00</b>
--	------------------

##### **(1) Aufwertung**

<b>Bauwerte</b>	<b>20.160,00</b>
-----------------	------------------

##### **4.5.2. Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert	5.741,14
-----------	----------

Bauwert	20.160,00
---------	-----------

<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>25.901,14</b>
----------------------------------	------------------

#### **4.6. Ertragswert Garageneinstellplatz G01**

63 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

##### **Jahresroherträge**

##### **Garage**

1,00 Garagenplatz à monatlich 80,00 (fiktiv, leerstehend)	960,00
--	--------

<b>Jahresrohertrag</b>	<b>960,00</b>
------------------------	---------------

10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2)	-96,00
-------------------------------------	--------

0,50 % Erhaltungskosten von 22.400,00	-112,00
---------------------------------------	---------

<b>Jahresreinertrag</b>	<b>752,00</b>
-------------------------	---------------

##### **(2) Bewirtschaftungsaufwand**

5,00 % Pauschaler Bewirtschaftungsaufwand	-48,00
---	--------

5,00 % Mietausfallwagnis	-48,00
--------------------------	--------

**Summe (Basis Prozentwerte: 960,00)**

**-96,00**

**Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 5.741,14, Verzinsung des Bodenwertes 2,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 63,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,00 %, Vervielfältiger 35,63984

Jahresreinertrag	752,00
Verzinsung des Bodenwertes	-114,82
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	637,18
Zwischensumme	22.708,89
anteiliger Bodenwert	5.741,14
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
<b>Ertragswert</b>	<b>28.450,03</b>

**4.6.1. Ertragswert der Liegenschaft**

Ertragswerte	28.450,03
--------------	-----------

**Ertragswert der Liegenschaft**

**28.450,03**

**4.7. Verkehrswert des Garageneinstellplatzes G01**

Der Marktwert für Garagenplätze wird basierend auf dem Ertragswert ermittelt und gerundet auf:

Sachwert	28.901,14
Ertragswert	28.450,03
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1</b>	<b>28.450,03</b>

**Verkehrswert zum 06.05.2024 (gerundet)**

**30.000,00**

**4.8. Einheitswert und Grundsteuermessbetrag**

Lt. Schreiben vom 24. November 2021 liegt der **Grundsteuermessbetrag** bei 529,92 **Euro** (AZ – 97/003-2-636776).

Lt. **Einheitswertbescheid** vom 24. November 2021 beträgt der zurechenbare Einheitswert für das Top W01 für die 156/2596 Anteile **16.086,75 Euro**. Für den Garageneinstellplatz G01 liegt der Einheitswert lt. dem oben angeführten Bescheid bei 1.237,44 Euro für die 12/2596 Anteile.

## **5. Schlusskommentar**

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der tatsächlich erzielbare Verkaufspreis liegt erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 10%. Hingewiesen wird, dass die aktuelle Zinsentwicklung direkten Einfluss auf die Finanzierung von Wohnraum und somit indirekt auf den Wert von Liegenschaften hat. Dies zeigt sich aktuell in einer deutlich längeren Vermarktungsdauer als in den letzten Jahren sowie auch eine nachlassende Nachfrage nach Wohnungen bzw. Häusern (vor allem für Anleger bzw. Familien).

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Bei einer Bewertung bleibt unberücksichtigt, dass – aus welchem Grunde immer – bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei genügender Verkaufszeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben insbesondere ideelle Wertzumessungen gemäß LBG § 2 Abs. (3).

## 6. Anhang



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91103 Bregenz  
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 538

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Grabherr \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6449/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.448 G GST-Fläche (\* 791) Änderung in Vorbereitung  
Bauf.(10) 244  
Bauf.(20) 48  
Gärten(10) 499 St.-Anna-Straße 7  
.665 GST-Fläche 37  
Bauf.(10) 7  
Bauf.(20) 30  
GESAMTFLÄCHE (828) Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 7863/2015 Zuschreibung Gst .448 aus EZ 273  
2 a 1459/2014 Grunddienstbarkeit der Duldung der unentgeltlichen,  
immerwährenden sowie unkündbaren Einbringung und Erhaltung von  
Bodennägeln (Anker) auf Gst .677 in EZ 889 für Gst .448  
b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 273

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

53 ANTEIL: 156/2596

Lilian Grabherr

GEB: 1971-02-06 ADR: Seeschanze 3, Bregenz 6900

h 1535/2017 Wohnungseigentum an W 04 samt Zubehör Kellerabstellraum 04 zu  
W 04

i 2579/2017 IM RANG 1480/2017 Kaufvertrag 2017-02-03 Eigentumsrecht

54 ANTEIL: 12/2596

Lilian Grabherr

GEB: 1971-02-06 ADR: Seeschanze 3, Bregenz 6900

h 1535/2017 Wohnungseigentum an G 01

i 2579/2017 IM RANG 1480/2017 Kaufvertrag 2017-02-03 Eigentumsrecht

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

1 a 6755/2015

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens

gem Pkt VI.1. Kaufvertrag 2015-04-10 ob Gst .665

Seite 1 von 3

- für Gst .664/2 in EZ 1550
- 2 a 6755/2015  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens für Fahrräder  
gem Pkt VI.2. Kaufvertrag 2015-04-10 ob Gst .665  
für Gst .664/1 in EZ 516
- 3 a 6755/2015  
DIENSTBARKEIT des Führens einer Regenwasserleitung  
und einer Schmutzwasserleitung  
gem Pkt V. Kaufvertrag 2015-03-12 ob Gst .665  
für Gst .678 in EZ 1334
- 4 a 6755/2015  
DIENSTBARKEIT des Führens einer Regenwasserleitung  
und einer Schmutzwasserleitung  
gem Pkt VI. Nachtrag zum Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag  
vom 29.3.2012 2015-07-20 ob Gst .665 für Gst .677 in EZ 889
- 5 a 6649/1977 Kaufvertrag 1977-07-29  
PFANDRECHT ATS 700.000,--  
6 % Z für  
Sonderegger-Lum Gisela (1897-08-03)
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273
- c gelöscht
- 6 a 1459/2014  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst .448 gem. Pkt.  
VIII.2. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2012-03-29  
für Gst .664/2 in EZ 1550
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273
- 7 a 6820/2015  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
als Mitnutzungsrecht  
gem Pkt VI. Kaufvertrag 2015-04-10 auf Gst .448  
für Gst .664/1 in EZ 516
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273
- 8 a 6820/2015  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
gem Pkt VI.2. Kaufvertrag 2015-04-10 auf Gst .448  
für Gst .664/2 in EZ 1550
- b 7863/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 273
- 9 a 1755/2016  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens als Mitnutzungsrecht  
der Tiefgaragenzufahrt,-ausfahrt und -abfahrt gem Pkt II.  
1. Dienstbarkeitsvereinbarung 2016-02-09 über Gst .448 für  
Gst 328/2 in EZ 274  
Gst .446 in EZ 1345
- 10 a 1755/2016  
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreuung  
eines Kinderspielplatzes gem Pkt II. 2.  
Dienstbarkeitsvereinbarung 2016-02-09 auf Gst .448 für  
Gst 328/2 in EZ 274  
Gst .446 in EZ 1345
- 11 a 1535/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002  
gem. C.2. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2017-02-13
- 21 auf Anteil B-LNR 53  
a 1955/2023 Rückstandsausweis 2023-03-29  
PFANDRECHT vollstr. EUR 14.432,28

- Antragskosten EUR 762,-- für  
Republik Österreich, vertr. d. Finanzprokuratur, vertr. d.  
Finanzamt Österreich (8 E 703/23m)
- b 1955/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 538 KG 91103 Bregenz  
EZ 336 KG 91117 Lochau
- 22 auf Anteil B-LNR 53
- a 1956/2023 Rückstandsausweis 2022-08-09  
PFANDRECHT vollstr. EUR 14.432,28  
Antragskosten EUR 762,-- für  
Republik Österreich, vertr. d. Finanzprokuratur, vertr. d.  
Finanzamt Österreich (8 E 702/23i)
- b 1956/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 538 KG 91103 Bregenz  
EZ 336 KG 91117 Lochau
- 23 auf Anteil B-LNR 53 54
- a 6449/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 146.869,82  
der Zinsen von 10 % per anno aus EUR 146.869,82 seit  
2.8.2022;  
der Kosten des Titelverfahrens in Höhe von EUR 8.284,82;  
der Zinsen von 4 % per anno aus den Titelkosten iHv EUR  
8.284,82 seit 26.7.2023;  
der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 1.864,62  
für "FBI" Immobilien GmbH (FN 072173m)  
(8 E 2678/23 b)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

06.05.2024 11:22:03

---

Kontoauszüge  
 Buchungen von: 01.01.2024 bis: 31.12.2024

**1923 St. Anna-Straße 7 - 6900 Bregenz - WEG**

**23000 01923 0004 001 - Grabherr Lilian**

BE-Nr.: 4 | Top-Nr.: W 04 | Nutzung: Wohnung | Flächenart:  
 Benutzer: Lilian Grabherr, Seeschanze 3, 6911 Lochau  
 Vertragsbeginn: 01.01.24 | Vertragsgruppe: 019230708000 Grabherr Lilian - 1923 | KBE-Nr.: 4  
 Zahlungsart: D

G-KONTO	SATZNR	BELNR	DATUM	TEXT	UST	SH	SOLL	HABEN	SALDO
* *	35950628		01.01.2024	Vorschreibung	0 10 20	S	382,08	0,00	-382,08
28703	35984339	4	05.01.2024	019230708000 Lilian Xenia Grabherr	0 10 20	H	0,00	382,08	0,00
* *	36079437		01.02.2024	Vorschreibung	0 10 20	S	382,08	0,00	-382,08
28703	36109294	15	06.02.2024	019230708000 Lilian Xenia Grabherr	0 10 20	H	0,00	382,08	0,00
* *	36206069		01.03.2024	Vorschreibung	0 10 20	S	382,08	0,00	-382,08
28703	36246309	28	08.03.2024	019230708000 Lilian Xenia Grabherr	0 10 20	H	0,00	382,08	0,00
* *	36326070		01.04.2024	Vorschreibung	0 10 20	S	382,08	0,00	-382,08
<b>Summe Buchungen (7 Buchungen; davon 4 Soll und 3 Haben)</b>							<b>1.528,32</b>	<b>1.146,24</b>	<b>-382,08</b>

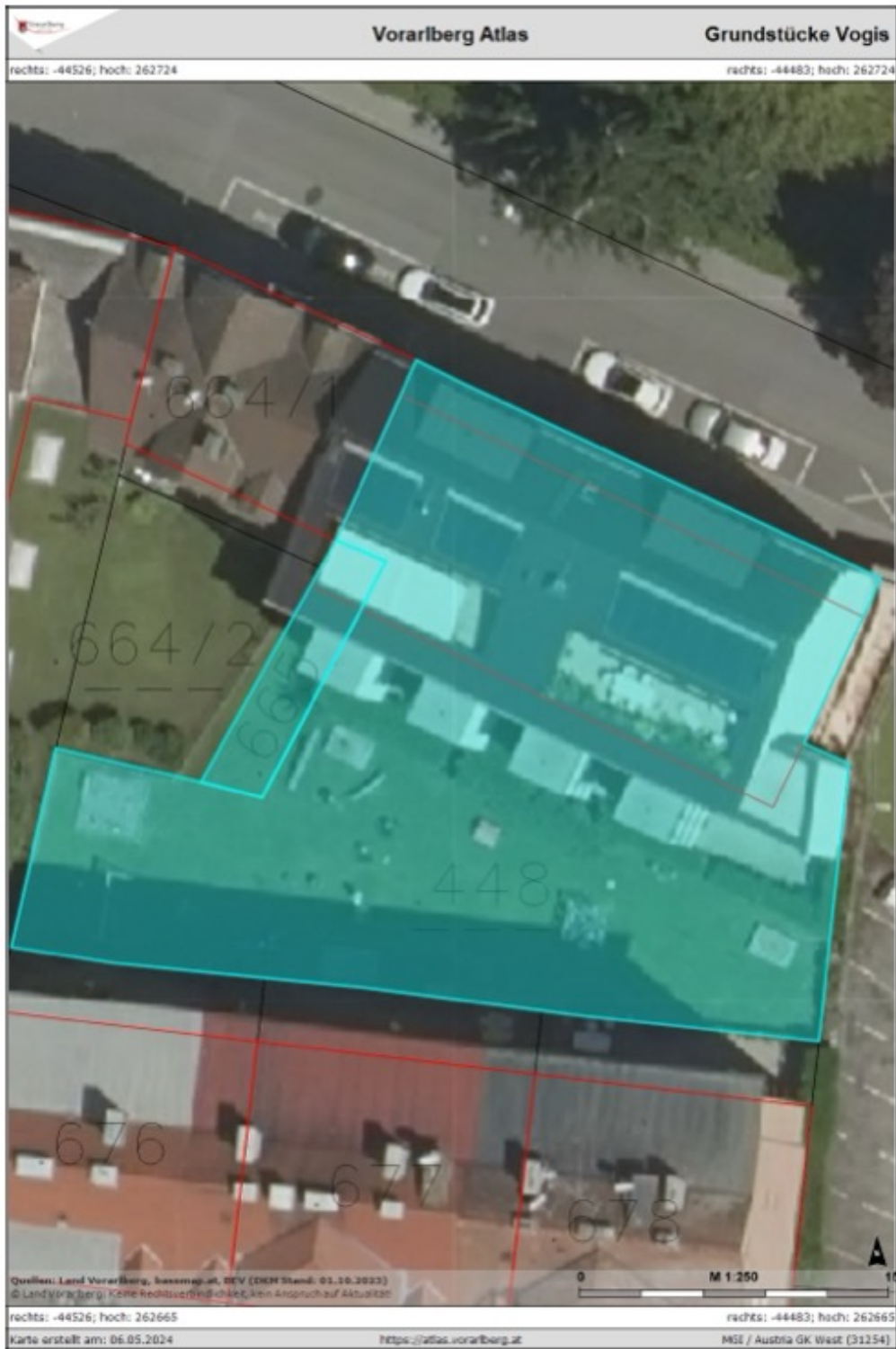
**23000 01923 0701 001 - Grabherr Lilian**

BE-Nr.: 701 | Top-Nr.: G 01 | Nutzung: Tiefgaragenabstellplatz | Flächenart:  
 Benutzer: Lilian Grabherr, Seeschanze 3, 6911 Lochau  
 Vertragsbeginn: 01.01.24 | Vertragsgruppe: 019230708000 Grabherr Lilian - 1923 | KBE-Nr.: 4  
 Zahlungsart: D

G-KONTO	SATZNR	BELNR	DATUM	TEXT	UST	SH	SOLL	HABEN	SALDO
40300	35950640		01.01.2024	Vorschreibung	0 20	S	24,92	0,00	-24,92
28703	35984338	4	05.01.2024	019230708000 Lilian Xenia Grabherr	0 20	H	0,00	24,92	0,00
40300	36079424		01.02.2024	Vorschreibung	0 20	S	24,92	0,00	-24,92
28703	36109293	15	06.02.2024	019230708000 Lilian Xenia Grabherr	0 20	H	0,00	24,92	0,00
40300	36206081		01.03.2024	Vorschreibung	0 20	S	24,92	0,00	-24,92
28703	36246308	28	08.03.2024	019230708000 Lilian Xenia Grabherr	0 20	H	0,00	24,92	0,00
40300	36326067		01.04.2024	Vorschreibung	0 20	S	24,92	0,00	-24,92
<b>Summe Buchungen (7 Buchungen; davon 4 Soll und 3 Haben)</b>							<b>99,68</b>	<b>74,76</b>	<b>-24,92</b>







Ergebnis für:

---

Bundesland	Vorarlberg
Bezirk	Bregenz
Gemeinde	Bregenz
Katastralgemeinde	Bregenz (91103)
Grundstück	.448

---

Information:

---

Das Grundstück .448 in Bregenz (91103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

---

06.05.2024 13:34:08

<https://altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html>

Ergebnis für:

---

Bundesland	Vorarlberg
Bezirk	Bregenz
Gemeinde	Bregenz
Katastralgemeinde	Bregenz (91103)
Grundstück	.665

---

Information:

---

Das Grundstück .665 in Bregenz (91103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

---

06.05.2024 13:34:22

<https://altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html>

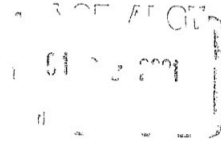




Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 - 98

i+R Wohnbau GmbH und Miteigentümer  
z.H. Immoplus Immobilienverwaltungs GmbH  
Arlbergstraße 119a  
6900 Bregenz



24. November 2021

Einheitswertaktenzeichen

97 003-2-6367/6

M46

e

0354184 - 28 - 7/24

## Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 91103 Bregenz  
Lageadresse: St.-Anna-Straße 7, 6900 Bregenz

### GB 91103 Bregenz, EZ 538

KG	GSt-Nr	Fläche (m <sup>2</sup> )
91103 Bregenz	.448	791
91103 Bregenz	.665	37

festgestellt:

### 1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

i+R Wohnbau GmbH 1)  
Anteil: 108/2596 in Höhe von 11.137,00 Euro

Seite 1 von 6

1450/2028

Üsaximmo OG Anteil: 98/2596	in Höhe von	10.105,78 Euro
Dípl.-Ing. Hainzmeier Claus Michael, geb. 07. Juli 1979 Anteil: 102/2596	in Höhe von	10.518,26 Euro
Üsaximmo OG Anteil: 14/2596	in Höhe von	1.443,68 Euro
Dípl.-Ing. Hainzmeier Claus Michael, geb. 07. Juli 1979 Anteil: 8/2596	in Höhe von	824,96 Euro
Kös Diana Maria, geb. 12. September 1981 1) Anteil: 8/2596	in Höhe von	824,96 Euro
Gomez-Miranda Rakebrand Judith, geb. 07. Juli 1976 Anteil: 90/2596	in Höhe von	9.280,82 Euro
Gomez-Miranda Rakebrand Ivo, geb. 16. Jänner 1978 Anteil: 90/2596	in Höhe von	9.280,82 Euro
Gomez-Miranda Rakebrand Judith, geb. 07. Juli 1976 Anteil: 4/2596	in Höhe von	412,48 Euro
Gomez-Miranda Rakebrand Ivo, geb. 16. Jänner 1978 Anteil: 4/2596	in Höhe von	412,48 Euro
Matt Heidi Maria, geb. 23. Jänner 1962 Anteil: 100/2596	in Höhe von	10.312,02 Euro
Grabherr Lilian Xenia Martina, geb. 06. Februar 1971 Anteil: 156/2596	in Höhe von	16.086,75 Euro
Grabherr Lilian Xenia Martina, geb. 06. Februar 1971 Anteil: 12/2596	in Höhe von	1.237,44 Euro
Dr. Groß Herbert, geb. 29. April 1968 Anteil: 134/2596	in Höhe von	13.818,10 Euro

Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

24. November 2021

MK  
G

0354184 - 28 - 21/24

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 - 98

Einheitswertaktenzeichen

97 003-2-6367/6

i+R Wohnbau GmbH und Miteigentümer  
z.H. Immoplus Immobilienverwaltungs GmbH  
Arlbergstraße 119a  
6900 Bregenz



### Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2018 Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 GrStG 1955

Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 24. November 2021 zu EWAZ 97 003-2-6367/6 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgenden Personen

i+R Wohnbau GmbH  
Üsaximmo OG  
Dipl.-Ing. Hainzmeier Claus Michael, geb. 07. Juli 1979  
Üsaximmo OG  
Dipl.-Ing. Hainzmeier Claus Michael, geb. 07. Juli 1979  
Gomez-Miranda Rakebrand Judith, geb. 07. Juli 1976  
Gomez-Miranda Rakebrand Ivo, geb. 16. Jänner 1978  
Gomez-Miranda Rakebrand Judith, geb. 07. Juli 1976  
Gomez-Miranda Rakebrand Ivo, geb. 16. Jänner 1978  
Matt Heidi Maria, geb. 23. Jänner 1962  
Grabherr Lilian Xenia Martina, geb. 06. Februar 1971  
Grabherr Lilian Xenia Martina, geb. 06. Februar 1971  
Dr. Groß Herbert, geb. 29. April 1968  
Dr. Groß Herbert, geb. 29. April 1968  
Dr. Groß Herbert, geb. 29. April 1968  
Dr. Groß Herbert, geb. 29. April 1968  
Mag. Groß Armin, geb. 13. März 1965  
Mag. Groß Armin, geb. 13. März 1965  
Mag. Groß Armin, geb. 13. März 1965  
Mag. Groß Armin, geb. 13. März 1965  
Mag. Groß Armin, geb. 13. März 1965  
Mag. Groß Armin, geb. 13. März 1965

www.bmf.gv.at  
FINANZAMT

Seite 1 von 3

1436/2028



Anderlin Yasmin, geb. 13. September 1988  
Anderlin Michael, geb. 16. September 1983  
Dr. Wehinger Herbert August, geb. 14. April 1940  
Dr. Wehinger Herbert August, geb. 14. April 1940

festgesetzt:

**Steuermessbetrag: 529,92 Euro**

### **Begründung**

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert			267.700
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG für die ersten 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,0 ‰ =	3,65
Steuermesszahl für die weiteren 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,5 ‰ =	5,48
Steuermesszahl für den übersteigenden Teil des Einheitswertes			
	260.400 €	2,0 ‰ =	520,80
Grundsteuermessbetrag gesamt			529,92

Der Grundsteuermessbescheid war auf Grund der Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Grundsteuermessbescheid zum 01. Jänner 2018 vom 24. November 2021 zu EWAZ 97 003-2-6367/6) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

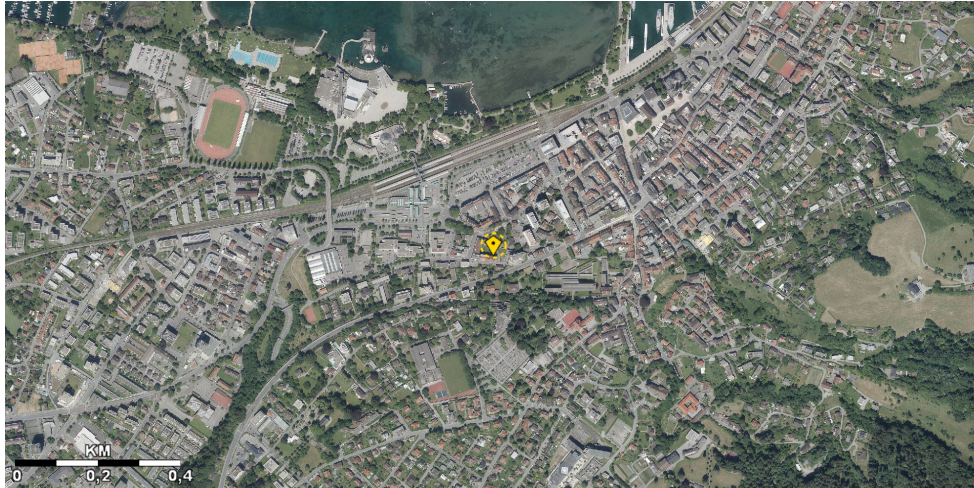
www.bmf.gv.at











## HORA-Pass

Adresse: Sankt-Anna-Straße 7, 6900 Bregenz  
 Seehöhe: 400 m  
 Auswerteradius: 30 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,50149° N | 9,74244° 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.









Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

**Legende und weiterführende Informationen**


















 **Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



 **Erdbeben<sup>1</sup>**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




 **Windspitzen [km/h]**


-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







 **Lawinen**

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





 **Rutschungen**

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












 **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

 **Hagel**


-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

 **Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

<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 BMLRT 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.



## 7. Fotos

















