



**Anita
Rhomberg**

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

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 28 E 1201/24z - 4

Liegenschaft: Grundbuch 92102 Altenstadt
EZ 3926, Gst.-Nrn. .1630, .1631
BLNR 29, 508/7646 Anteile

Stichtag: 28.11.2024

Zusammenfassung

Verkehrswert inkl. Zubehör	260.000,00
Wert des Zubehörs	5.500,00

Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churer Straße 13 6800 Feldkirch
Liegenschaft:	Grundbuch 92102 Altstadt EZ 3926, Gst.-Nrn. .1630, .1631 BLNR 29, 508/7646 Anteile Wohnung Top W 45 Mehrwohnungshäuser Feldkreuzweg 23 + 23a 6800 Feldkirch 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss Nutzfläche: 77,30 m ² Balkon: 5,72 m ² Keller: 8,65 m ²
Betreibende Partei:	,65 m ² Eigentümergeinschaft Feldkreuzweg 23 + 23a 6800 Feldkirch
Vertreten durch:	Dr. Karl RÜMMELE, Dr. Birgit BREINBAUER Rechtsanwälte Marktstraße 18a 6850 Dornbirn
Verpflichtete Partei:	Slobodanka Mihajlovic Eulenweg 2 9435 Heerbrugg SCHWEIZ
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes
Zweck:	Zwangsversteigerung
Gutachterin:	Anita Rhomberg
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und Inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
Eigentümer:	Slobodanka Mihajlovic Anteil: 508/7646

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
1.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	5
1.2	Wertermittlungsverfahren.....	5
1.3	Vergleichswertverfahren	5
1.4	Ertragswertverfahren.....	5
1.5	Sachwertverfahren	5
2	Angewendete Verfahren	5
3	Bewertungsgrundlagen	5
4	Allgemeine Beschreibung	8
4.1	Lage	8
4.1.1	Makrostandort	8
4.1.2	Mikrostandort	8
4.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt	8
4.3	Grundstücksform und Topographie	9
4.4	Flächenwidmung	9
4.5	Bodenverhältnisse.....	9
4.6	Versorgungsleitungen	9
4.7	Gefahrenzonenplan.....	9
4.8	Naturschutz	9
4.9	Altlasten / Verdachtsflächenkataster.....	9
4.10	Bebauung.....	9
5	Gliederung des Gebäudes	10
6	Baubeschreibung	10
6.1	allgemein	10
6.2	Gebäudebeschreibung.....	10
6.2.1	Zustand des Gebäudes.....	11
7	Wohnung Top W 45	11
7.1	Beschreibung der Wohnung Top W 45 im 2. Obergeschoss des Mehrwohnungs- hauses Feldkreuzweg 23 + 23a, 6800 Feldkirch	11
7.1.1	Nutzflächen	11
7.1.2	Ursprung Flächenangaben.....	12
7.2	Raumbeschreibung	12
7.2.1	Zustand der Räumlichkeiten	14
8	Ermittlung Bodenwert.....	15
9	Ermittlung Herstellungsaufwand	16
10	Ermittlung Restnutzungsdauer.....	17
11	Dingliche Lasten und Rechte	18
12	Bestandverträge.....	18
13	Betriebskosten	18

14	Bewertung	19
14.1	Sachwert	19
14.2	Ertragswert.....	20
14.3	Rechte	21
15	Verkehrswert	21
15.1	Nachkontrolle – Verkäufe Wohnanlage Feldkreuzweg	21
16	Schlusskommentar.....	22
17	Anhang Beilagenverzeichnis.....	22

1 Allgemeines

1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

1.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

- § 4 LBG Vergleichswertverfahren
- § 5 LBG Ertragswertverfahren
- § 6 LBG Sachwertverfahren

1.3 Vergleichswertverfahren

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

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

1.4 Ertragswertverfahren

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

1.5 Sachwertverfahren

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

2 Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet.

3 Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 28.11.2024, 14.00 Uhr – 15.00 Uhr
Anwesende Personen:
Slobodanka Mihajlovic
Anita Rhomberg

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 19.11.2024

Einsicht in die Urkundensammlung:
TZ 2228/1976, Wohnungseigentum an W 45
TZ 9453/2019, Kaufvertrag 2019-11-20
- Mietwertfestsetzung des Baumeister Ing. Roland Hueter, Dornbirn,
Schulgasse 50, vom 1975-04-07, mit Grundriss 2. OG und Keller
- Amt der Stadt Feldkirch
Baubewilligung, Bescheid Zl. III-2846 Gr/Stu., vom 11.06.1965
Baubeschreibung aus dem Bauakt
Baubehördlich bewilligte Pläne
Benützungsbewilligung, Bescheid Zl. III-2846 Gr/Ru, vom 19.01.1967
Nachträgliche Bewilligung, Bescheid Bau-0228-2008, vom 22.12.2008
Beschreibung Solaranlagen
- Unterlagen übergeben von der Hausverwaltung, Vorarlberger gemeinnützige
Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m .b. H. Dornbirn:

Betriebskostenabrechnung 2023 mit Stand Rücklage und Vorschreibung Umlage
- Vogewosi GmbH, Herr Alexander Bauer, Hausverwalter WA Feldkreuzweg
- Vogewosi GmbH, Rückfrage Benützungsregelung Zufahrt, allgemeine Flächen
- Energieausweis Nr. 76143-1
- Übergabeprotokoll vom 07.12.2024
- Lagepläne Versorgungsleitungen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Feldkirch
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch
- Einsicht in den Vorarlberg Atlas
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- Einsicht in die Leitungspläne vorarlbergnetz
- Vergleichspreise
- Erhobene Verkäufe in der Siedlung Feldkreuzweg - Juxweg
- Laufender Kontakt mit Fertighausfirmen und Bauträgern
- Empfehlungen der Sachverständigenverbandes

- Fotodokumentation
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere

Sven Bienert / Klaus Wagner Hrsg
Bewertung von Spezialimmobilien
Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage

Kleiber; Simon, Weyers
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
Versicherungs- und Beleihungswerten, 5. Auflage 2007

Bienert + Funk (HRSG)
Immobilienbewertung Österreich

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

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

4 Allgemeine Beschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Makrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes des Bezirkes Feldkirch-Altenstadt.

Feldkirch ist nach Dornbirn die zweitgrößte Stadt im Bundesland Vorarlberg.

Feldkirch-Altenstadt liegt in einer verkehrsgünstigen Lage, mit ca. 6000 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 3,4 ha.

Die Wohnsiedlung Feldkreuzweg grenzt südlich direkt an das Gewerbegebiet Runa, nördlich und westlich an eine archäologische Fundzone.

Östlich grenzt die Wohnsiedlung an das Gemeindegebiet Rankweil.

Westlich der Runastraße befinden sich große landwirtschaftliche Flächen, mit Naherholungsmöglichkeiten, wie Spazierwege, Naturbadeseen Rüttenen, usw.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch und die Umgebung sind infrastrukturell sehr gut erschlossen. Zahlreiche Institutionen sind in Feldkirch angesiedelt.

4.1.2 Mikrostandort

Das Mehrwohnungsgebäude Feldkreuzweg 23 + 23 a wurde im Zuge der Errichtung einer Siedlung durch die Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. erbaut.

Die unmittelbare Umgebung ist offen verbaut mit wohnlicher Nutzung.

Die Lage weist eine gute Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur auf.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen der Lage als mäßig gut zu bezeichnen.

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Bei den Gst.-Nrn. .1630 und .1631 handelt es sich um Bauparzellen, umschlossen vom Gst.-Nr. 1027/2.

Die Zufahrt erfolgt über die Churwaldenstraße, Gemeindestraße sowie über das Gst.-Nr. 1025 und Gst.-Nr. 1027/2, im Eigentum der Vogewosi.

Bushaltestellen sind im fußläufigen Nahbereich. Die Bahnhaltestelle Altenstadt liegt in cirka 1,5 km Entfernung.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

Der Anschluss an die Rheintalautobahn in nördliche und südliche Richtung ist in wenigen Minuten erreichbar.

4.3 Grundstücksform und Topographie

Die Gst.-Nrn.1630 und .1631 haben die Form eines langen Rechteckes.

4.4 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch als Baufläche Mischgebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG

Einteilung der Bauflächen

Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Südseitig grenzt das Gebäude an BB-I Betriebsgebiet.

4.5 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

4.6 Versorgungsleitungen

Strom: Anschluss Stadtwerke Feldkirch, inkl. Fernwärme, Glasfaser
Wasser: Anschluss Stadtwerke Feldkirch
Kanal: Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Feldkirch, laut Kanalplan
Gas: kein Anschluss

4.7 Gefahrenzonenplan

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

4.8 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.9 Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück ist nicht im Altlasten / Verdachtsflächenkataster eingetragen.

4.10 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Mehrwohnungshaus, welches im Rahmen der Errichtung einer Siedlung durch die Vorarlberger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m. b .H. errichtet wurde.

Auf dem Gst.-Nr. 1027/2, im Eigentum der Vogewosi GmbH. sind fünf Mehrwohnhäuser und drei Garagenanlagen errichtet.

5 Gliederung des Gebäudes

Das Mehrwohnhäuser Feldkreuzweg 23 + 23a, 6800 Feldkirch umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss (Hochparterre), drei Obergeschosse und ein nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Insgesamt sind 16 Wohnungen untergebracht.

Die Gebäudetrakte verfügen über eigene Eingänge und Stiegenhäuser.

6 Baubeschreibung

6.1 allgemein

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsüberprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt.

Die thermischen und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht überprüft. Der Bau- und Erhaltungszustand des Bauwerks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Die Funktionstüchtigkeit der gesamten technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Nachdem die Heizleitungen, Kanäle und Drainagen nicht einsehbar sind, kann über deren Zustand, Verlegung und Durchflussquerschnitt keine Aussage gemacht werden.

Die Baubeschreibungen erfolgen zerstörungsfrei, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen und Einsicht in die Bauakte.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen.

6.2 Gebäudebeschreibung

Baujahr:	1965 (Baubescheid)
Fundament:	Streifenfundament
Aufgehende Wände:	KG Stampfbeton, übrige Geschosse Großtafelbauweise, Bimsbeton
Äußere Verkleidung:	Faserzementplatten, UG, Balkonbereiche verputzt
Decken:	Stahlbeton
Stiege:	zweiarmige, vorgefertigte Treppenläufe
Dachkonstruktion:	Satteldach, abgewalmt
Dachdeckung:	Ziegel
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, isolierverglast
Sonnenschutz:	Rollläden, Kunststoff, geschäumt
Türen:	Vollbautüren
Heizung:	Erdwärmeheizung, Stadtwerke Feldkirch
Warmwasseraufbereitung:	zentral, Solaranlage
Lüftung:	Fensterlüftung, Bad elektrische Lüftung
Kamin:	eingebaut

Elektroanlage:	ausgeführt
Lift:	nicht eingebaut
Außenanlagen:	auf der Bauparzelle keine Außenanlagen
	Gst.-Nr. 1027/2, im Eigentum Benützungsregelung für Zufahrt, Asphaltbelag, Grünflächen, Kinderspielplatz
PKW-Stellplätze:	allgemeine Stellplätze, markiert

6.2.1 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter des Gebäudes entsprechenden, guten Zustand.

Das Gebäude wurde vor ca. 10 Jahren generalsaniert, insbesondere

- Erneuerung der Dachdeckung
- Tausch Fenster und Fenstertüren, Wohnungstüren
- Erneuerung des Eingangsportales und Briefkastenanlage
- Einbau einer Fernwärmeheizung
- Malerarbeiten der allgemeinen Räumlichkeiten

Cirka 1995 wurde eine Eternitdämmfassade angebracht.

Im Kellergeschoss sind Wasserspuren sichtbar.

Laut Angabe des Hausverwalters, Alexander Bauer, Vogewosi GmbH, sind bei Starkregen Wassereintritte im Keller möglich. Der Grund sind vermutlich Fugen in der Bodenplatte und hoher Grundwasserdruck.

Die Ausführung der Bodenplatte entspricht dem Alter des Gebäudes und ist daher in der Alterswertminderung berücksichtigt.

7 Wohnung Top W 45

7.1 Beschreibung der Wohnung Top W 45 im 2. Obergeschoss des Mehrwohnhauses Feldkreuzweg 23 + 23a, 6800 Feldkirch

7.1.1 Nutzflächen

Laut Mietwertfestsetzung mit Stichtag zum 02.08.1914, des Baumeister Ing. Roland Hueter, Dornbirn, Schulgasse 50, vom 07.04.1975, übergeben von der Vogewosi GmbH., Dornbirn hat die Wohnung Top W 45 im 2. Obergeschoss im Hause Feldkreuzweg 23a, 6800 Feldkirch nachstehende Nutzflächen:

Eltern	17,95 m ²
Wohnzimmer	16,28 m ²
Wohnküche	12,25 m ²
Kinderzimmer	10,85 m ²
Bad	4,05 m ²
WC	1,58 m ²

Flur	12,67 m ²
Ablage	<u>1,67 m²</u>
Nutzfläche gesamt	77,30 m²
Balkon	5,72 m²
Keller	8,65 m²

7.1.2 Ursprung Flächenangaben

- Mietwertfestsetzung des Baumeister Ing. Roland Hueter, Dornbirn, Schulgasse 50, vom 07.04.1975
- baubehördlich bewilligte Pläne (teilweise)
- Sichtung vor Ort

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

Geringfügige Planabweichungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Obige Maße für die Schätzung ausreichend genau.

7.2 Raumbeschreibung

2. Obergeschoss, Reihenfolge wie Mietwertfestsetzung

Eltern:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt Kamin, verputzt
Wohnzimmer:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Wohnküche:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt, Küchenrückwand Werkstoffplatte Einbauküche, siehe Zubehör (1)
Kinderzimmer:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Bad:	Bad und WC zusammengelegt In das Bad Vorwandschiebetüre Boden verflies, Wand zum Wohnzimmer und Eingangsbereich raumhoch verflies, übrige Wände ca. 1 m hoch verflies, darüber verputzt, gemalt Bodengleiche Dusche mit Glaswand, Kopf- und Handbrause WC wandhängend, Vorbauwand mit Spülkasten und LED-Beleuchtung Handtuchtrockner

	Waschtisch mit Unterschrank, siehe Zubehör (2)
Flur:	Eingangstüre mit Türspion
	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt, an der Wand zum Bad Spiegel, geklebt
	Wandgarderobe, siehe Zubehör (3)
Ablage:	Vorwandschiebetüre
	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Balkon:	Betonplatte, darüber Teppich. Betonbrüstung mit Metallhandlauf
	Markise, siehe Zubehör (4)

Zubehör

(1) Küche

Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Front
weiss lackiert

Geräte:

Cerankochfeld mit 4 Kochplatten

Dunstabzug

Backofen kombiniert mit Mikrowelle, Marke Respekta

Kühlschrank mit Gefrierfach, Marke Respekta

Geschirrspüler, Marke Beko

Nirostaspüle mit Tropfteil

Einbauküche, ca. 4 Jahre alt

Zeitwert pauschal: 5.000,00

(2) Bad

Waschtisch-Unterschrank (Badmöbel),
darüber Wandspiegel mit LED-Beleuchtung

Zeitwert pauschal: 300,00

(3) Flur

Einfache Wandgarderobe mit Ablage

Zeitwert pauschal 200,00

(4) Balkon

Markise mit Gelenk

wertlos, da beschädigt 0,00

Zubehör Summe 5.500,00

Wert Zubehör, so weit von einem allfälligen Erwerber
honoriert

7.2.1 Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten wurden vor ca. einigen Jahren generalsaniert, insbesondere:

- Erneuerung der Bodenbeläge
- Sanierung der Innentüren, Einbau von zwei Schiebetüren
- Erneuerung des Bades
- Einbau einer neuen Küche
- Malen der Wände und Decken

An verschiedenen Stellen sind Bohrlöcher sichtbar. Auf dem Balkon sind im Bodenbereich geringe Risse sichtbar.

Die Markise samt dem Gelenk ist beschädigt und wird laut Angabe der Eigentümerin in nächster Zeit demontiert.

Der Zustand der Wohnung, entsprechend dem Alter als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

8 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	25.06.2024	13.11.2023	08.05.2023	03.05.2023	20.04.2023
TZ	3920/2024	991/2024	3763/2023	3045/2023	4181/2023
Gst.-Nr.	4120	3719/3	2964/52	2445/39	3660
Grundbuch	Clessinweg	Hauptstr.	Austraße	Austraße	Winkelg.
Kaufpreis	1.087.200,0	1.260.000,0	1.159.051,6	1.805.100,0	1.890.000,0
Fläche (m ²)	1.359	1.316	972	1.641	1.512
Preis pro m ²	800,0	957,4	1.192,4	1.100,0	1.250,0
Lage	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	0,00 %
Form	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Bebaubarkeit	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Größe	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Erschließung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zeitraum	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Auf-/Abwertung gesamt	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	5,00 %	0,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	760,0	909,6	1.132,8	1.045,0	1.250,0
Geeignet	ja	ja	ja	ja	nein

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	4

Durchschnittlicher Vergleichspreis	961,8
Median (Zentralwert)	977,3
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	162,9
Der Variationskoeffizient liegt in einem unbedenklichen Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	977,3

Angesetzter Vergleichspreis: 975,00/m², gerundet

9 Ermittlung Herstellungsaufwand

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Mehrwohnungshäuser in ähnlicher Ausführung (Richtwerte als Grundlage für objektspezifische Bewertung)

Ausstattungsqualität

normal

im Wesentlichen Standard nach den Wohnbauförderungsrichtlinien im Zeitraum der Errichtung

Bandbreite 3.700 bis 4.100 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert

3.900

10 Ermittlung Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Literatur Ross-Brachmann wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung	3	3
Verbesserung der Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	1
Einbau einer neuen Heizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Einbau von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden)	2	2
wesentliche Änderung und Verbesserung des Grundrisses	3	0
Gesamtpunktezahl		13

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 - 1
2	kleinere Modernisierungen	2 - 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10
4	überwiegend modernisiert	11 - 15
5	umfassend modernisiert	16 - 20

Bei einer überwiegenden Modernisierung und einem Ursprungsalter von ca. rund 60 Jahren beträgt die RND laut Tabelle Ross-Brachmann ca. 45 Jahre.

11 Dingliche Lasten und Rechte

keine Eintragung im Grundbuch

ausserbücherliche Nutzungsrechte

Geh- und Fahrrechte, Parkplätze

Die Zufahrt erfolgt über abzweigend von der Churwaldenstraße, Gemeindestraße über das Gst.-Nr. 1025 sowie über das Gst.-Nr. 1027/2, im Eigentum der Vorarlberger gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Eine schriftliche Benützungsregelung liegt laut Rückfrage bei der Vogewosi GmbH. nicht vor.

Da diese Flächen offenkundig von den Mehrwohnungshäusern genutzt werden, wird der Wert des Benützungsrechtes wie folgt ermittelt:

Berechnung des Mietwertes (jährlicher Vorteil)	
Fläche Gst.-Nr. 1027/2, Eigentum Vogewosi	7.931 m ²
abzüglich bebaute Flächen	-2.631 m ²
Freifläche, ca.	5.300 m ²
fiktive Miete, 5.300 m ² à 0,50, p. m.	2.650,00
Jährlicher Vorteil	31.800,00

Berechnung des Barwertes	
Restnutzungsdauer Gebäude	45 Jahre
Zinssatz	4,0 %
Vervielfältiger	20,7200
Barwert des Bestandsrechtes, gesamt	658.896,00
davon 1/6 (5 Gebäude, 2 Garagenblocks)	109.816,00
davon 30 % (keine Alleinnutzung), gerundet	32.944,80
Barwert des Nutzungsrechtes W 45, gerundet	33.000,00

12 Bestandverträge

Bei der Befundaufnahme ist ersichtlich, dass der Auszug des Mieters im Gange ist. Laut Übergabeprotokoll vom 07.12.2024, übergeben am 12.12.2024 ist der Mieter am 07.12.2024 ausgezogen.

Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

13 Betriebskosten

Umlage-Vorschreibung 01.07.2024 – 30.06.2025:

Umlage	123,82
Betriebskosten	233,31

Laut Energieausweis Nr. 76143-1, erstellt am 20.01.2019, gültig bis 20.01.2029, beträgt der HWB 59 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE 1,04.

Verbindliche Auskünfte müssen bei der Hausverwaltung von einem allfälligen Erwerber selbst eingeholt werden.

14 Bewertung

14.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nrn. .1630, .1631

433,00 m ² Grundfläche à 975,00	422.175,00
100,00 % Aufwertung	422.175,00
	844.350,00
davon 508 / 7.646 Anteile	56.098,59

Bodenwerte **56.098,59**

Grundfläche laut Grundbuch. Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen.

Eine Verifizierung des Flächenausmaßes erfordert eine Vermessung durch einen hierfür befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen.

Aufwertung

Die Bauparzellen weisen eine sehr hohe, überdurchschnittliche Baunutzung auf. Aus diesem Grunde wurde ein Zuschlag von 100 % vom Bodenwert angesetzt.

Bodenwertanteil:

56.098,56 / 77,30 m² Nutzfläche = 726,00/m² NFL, gerundet

Bauwert

Mehrwohnungshaus Feldkreuzweg 23 + 23a, 6800 Feldkirch

Baujahr 1989 (fiktiv), Alter des Objektes 35 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 45 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung W 45

77,30 m² à 3.900,00 301.470,00

Balkon

5,72 m² à 780,00 4.461,60

Keller

8,65 m² à 2.730,00 23.614,50

Neubauwert **329.546,10**

Bauwert

Neubauwert 329.546,10

31,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung -102.159,00

10,00 % Abwertung (1) -32.954,61

Zwischensumme 194.432,49

2,71 % Aufwertung (2) 5.500,00

Bauwert zum Stichtag 28.11.2024 **199.932,49**

(1) Abwertung Objektkosten		
10,00 % Verlorener Bauaufwand	-32.954,61	
(2) Aufwertung		
Zubehör laut Beschreibung	5.500,00	
Bauwerte		199.932,49

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	56.098,59
Bauwert	199.932,49

Sachwert der Liegenschaft **256.031,08**

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dies nach seinem Sinn gebaut hätte. Zu berücksichtigen sind auch der fehlende Lift.

Aus diesem Grund wird der verlorene Bauaufwand mit 10,00 % angesetzt.

14.2 Ertragswert

Mehrwohnungshaus Feldkreuzweg 23 + 23a, 6800 Feldkirch

45 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,25 %

Jahresroherträge

Wohnung W 45

77,30 m² à monatlich 11,50 (fiktiv) 10.667,40

Jahresrohertrag

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (3) **10.667,40**

0,60 % Erhaltungskosten von 329.546,10 -1.977,28

Jahresreinertrag **8.370,10**

(3) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis -320,02

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 29.631,56, Verzinsung des Bodenwertes 2,25 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 45,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,25 %, Vervielfältiger 26,11512

Jahresreinertrag	8.370,10
Verzinsung des Bodenwertes	-1.262,22
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	7.107,89
Zwischensumme	199.939,04
anteiliger Bodenwert	56.098,59
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	255.937,63

Ertragswert der Liegenschaft **255.937,63**

Ermittlung Mietzins

Kriterien:

- örtliche Lage
- Stockwerkslage, fehlender Lift
- Zustand der Wohnung und des Gebäudes
- kein zugeteilter Stellplatz
- Marktlage
- Einsicht in diverse Immobilienpreisspiegel

Kapitalisierungszinsfuß

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes wird ein Kapitalisierungszinsfuß von 2,25 % angesetzt (Bandbreite 2,0 - 4,0 %).

14.3 Rechte

Benützung Geh- und Fahrrechte, Parkplätze

Barwert	33.000,00	
Rechte der Liegenschaft		33.000

15 Verkehrswert

Sachwert	256.031,08	
Ertragswert	255.937,63	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/1	255.984,36	
Rechte	33.000,00	
Zwischensumme	288.984,36	
10,00 % negative Marktanpassung	-28.898,44	
Verkehrswert zum 28.11.2024 (gerundet)		260.000,00

entspricht pro m² NFL: 3.364,0

15.1 Nachkontrolle – Verkäufe Wohnanlage Feldkreuzweg, Vogewosi

<u>EZ</u>	<u>TZ</u>	<u>Dat. KV</u>	<u>Top</u>	<u>NFL</u>	<u>Lage</u>	<u>Kaufpreis</u>	<u>≙ pro m²</u>
4085	5107/2024	21.08.2024	W 62	91,92	2. OG	225.000,0	2.448,0
3926	3477/2023	11.05.2023	W 44	77,30	1. OG	293.000,0	3.790,0
3927	7583/2021	07.07.2021	W 78	93,22	2. OG	250.000,0	2.682,0
3925	8614/2021	27.09.2021	W 11	77,20	1. OG	230.000,0	2.979,0

Die Wohnung W 45 liegt im 2. Obergeschoss, ohne Lift. Weiters verfügt die Wohnung über keinen zugewiesenen Parkplatz.

Andererseits wurden die Wohnung und das Gebäude generalsaniert.

Die Bauparzelle verfügt über keine eigenen Freiflächen. Die Freiflächen und Parkplätze befinden sich im Eigentum der Vogewosi und werden von den Eigentümern der Bauparzellen genutzt.

Es handelt sich um keine Standardsituation. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Nutzung dieser Flächen bis zum Ende der Lebensdauer der Gebäude gesichert ist.

Unter Abwägung dieser Umstände wurde eine Marktanpassung von -10,00 % vorgenommen.

Anmerkung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt größere Schwankungsbreiten der erzielbaren Kaufpreise sowohl nach unten als auch nach oben möglich sind.

16 Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (LBG § 2 Abs. 2).

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

Die unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu sämtlichen Parteien und gibt in Erinnerung an ihren Sachverständigeneid obiges, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dornbirn, den 23.12.2024

17 Anhang Beilagenverzeichnis