



Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl:	5 E 2337/24 i – 6/7
Liegenschaft:	Grundbuch 92116 Nofels EZ 1552, Gst.-Nr. 4328 BLNR 30, 168/1306 Anteile Grundbuch 92116 Nofels EZ 1552, Gst.-Nr. 4328 BLNR 31, 10/1306 Anteile
Stichtag:	10.12.2024

Zusammenfassung

Verkehrswert Wohnung Top 4, inkl. Zubehör	323.500,00
Zubehör wertlos	
Verkehrswert Tiefgaragenplatz Top 13	22.500,00
kein Zubehör	
Verkehrswert gesamt, als wirtschaftliche Einheit	346.000,00

Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churer Straße 13 6800 Feldkirch
Liegenschaft:	Grundbuch 92116 Nofels EZ 1552, Gst.-Nr. 4328 BLNR 30, 168/1306 Anteile Wohnung Top 4 Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch-Nofels 3-Zimmer-Wohnung Top 4, OG Nutzfläche: 80,10 m ² Balkon: 12,40 m ² Keller: 7,98 m ² Grundbuch 92116 Nofels EZ 1552, Gst.-Nr. 4328 BLNR 31, 10/1306 Anteile Tiefgaragenplatz Top 13 Fläche 12,94 m ²
Betreibende Partei:	Eigentümergeinschaft Frenerweg 3, 6800 Feldkirch
Vertreten durch:	Rechtsanwälte Mandl GmbH Churerstraße 3, 6800 Feldkirch
Verpflichtete Partei:	Fidus Fox GmbH, z.H. Herrn GF Christian Franz Hubstraße 38, 6800 Feldkirch Della Volpe, FN 476456x
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes
Zweck:	Zwangsversteigerung
Gutachterin:	Anita Rhomberg
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, Mietzins exclusive Mehrwertsteuer
Eigentümer:	Fidus Fox GmbH Anteil: 168/1306 Fidus Fox GmbH Anteil: 10/1306

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	6
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	8
4.4	Flächenwidmung.....	8
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 4.....	11
7.1	Beschreibung der Wohnung Top 4 im OG.....	11
7.1.1	Nutzflächen	11
7.1.2	Ursprung Flächenangaben.....	11
7.2	Raumbeschreibung	12
7.2.1	Zustand der Räumlichkeiten	13
8	Ermittlung Bodenwert.....	14
9	Ermittlung Herstellungsaufwand	15
10	Dingliche Lasten und Rechte	15
11	Bestandverträge	15
12	Betriebskosten / Reparaturfond	15
13	Bewertung	16
13.1	Sachwert	16

Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch	16
13.2 Ertragswert.....	17
Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch	17
14 Verkehrswert	18
15 Tiefgaragenplatz Top 13	18
15.1 Grundbuch	18
15.2 Baubeschreibung	18
15.3 Bewertung	18
15.3.1 Sachwert	18
15.3.2 Ertragswert.....	19
15.3.3 Mietverhältnisse	19
15.3.4 Betriebskosten / Rücklage	19
15.3.5 Dingliche Lasten und Rechte	20
16 Verkehrswert Tiefgaragenplatz Top 13.....	20
17 Richtpreise Preisspiegel, gebrauchte Eigentumswohnungen.....	20
18 Ausrufvarianten	20
19 Verkehrswert Wohnung Top 4 und TG-Platz Top 13, gesamt.....	21
20 Schlusskommentar.....	21
21 Anhang Beilagenverzeichnis.....	21

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 10.12.2024, 14.00 Uhr – 15.00 Uhr

Anwesende Personen:
Joao Antonio APPI TATSCH, Mieter
Martin Zgubic, Geschäftsführer Volksbank Immobilien, Dornbirn
Anita Rhomberg
- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 12.11.2024

Einsicht in die Urkundensammlung:
TZ 1142/2002, Wohnungseigentum an Top 4 und Top 13
TZ 8126/2018, Kaufvertrag vom 28.06.2018
- Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, NW1141.01, vom 03.12.2001
Grundrisse KG, EG, OG
- Amt der Stadt Feldkirch
Baubewilligung, Bescheid AZ 430/6043-0224 ES, vom 09.03.2001
Baubeschreibung aus dem Bauakt
Bescheid AZ 430/6043-0224 De, vom 18.09.2001, Planabweichungen
Ansichten, Grundriss OG, aus Bauakt
Fertigstellungsmeldung vom 27.06.2002
Baubewilligung, Bescheid Bau-0012-2008 SC, vom 26.03.2008, Solaranlage
- Hausverwaltung, Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH:
Betriebskostenabrechnung 2023 mit Stand Rücklage, Top 4, 13
Dauerrechnung Top 4, 13
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.11.2024
- Energieausweis Nr. 88892-2
- Mietvertrag, abgeschlossen zwischen Fidus Fox GmbH, vertreten durch GF Christian Della Volpe und Joao Antonio Appi Tatsch
- Leitungspläne:
Kanalplan Stadt Feldkirch
Privater Kanalplan
Lageplan Wasser
Leitungsplan Strom
Bestandsplan Erdgas
- 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

- Vergleichspreise
- 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

Feldkirch ist nach Dornbirn die zweitgrößte Stadt im Bundesland Vorarlberg.

Nofels ist eine der sechs Fraktionen der Stadt Feldkirch. Nofels ist flächenmäßig der größte Stadtteil Feldkirchs und hat ca. 4.650 Einwohner.

Nofels liegt in einer verkehrsgünstigen Lage im Dreiländereck Österreich, Liechtenstein und Schweiz.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt westlich der III, zwischen der Rheinstraße, L 53 und der Sebastian-Kneipp-Straße, L 60.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch in ca. 2,4 km Entfernung ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Zahlreiche Institutionen sind in Feldkirch angesiedelt.

Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Nofels und auch in den angrenzenden Stadtbezirken Tosters und Gisingen.

4.1.2 Mikrostandort

Die unmittelbare Umgebung ist offen verbaut mit wohnlicher Nutzung.

Es handelt sich um eine gute, ruhige Wohnlage.

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über den Frenerweg, öffentliches Gut.

Der Frenerweg ist eine Verbindungsstraße zwischen der L 53 und L 60.

Bushaltestellen sind im fußläufigen Nahbereich. Die Bahnhaltestelle Gisingen liegt östlich der III, in ca. 2 km Luftlinie Entfernung.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

4.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen die Form eines Rechteckes mit einer südlichen Breite von ca. 39 m, Grundstückstiefe ca. 26 m.

Das Gelände ist horizontal.

Die Besonnung ist in der beigefügten Darstellung aus dem Vorarlberg Atlas ersichtlich.

4.4 Flächenwidmung

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

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG

Einteilung der Bauflächen

Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

4.5 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

4.6 Versorgungsleitungen

Kanal:	Leistungsplan Stadt Feldkirch und Privatkanal
Wasser:	Stadtwerke Feldkirch
Strom:	Stadtwerke Feldkirch
Erdgas:	Vorarlbergnetz

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 einer Wohnanlage bebaut.

5 Gliederung des Gebäudes

KELLERGESCHOSS

7 Keller für die Top 1 bis Top 7

8 Tiefgarageneinstellplätze, Top 8 bis 15 (Box 1-8)

Gemeinschaftsflächen und Allgemeinflächen

ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS

je 3 Wohnungen

DACHGESCHOSS

1 Wohnung

Allgemeinflächen, Gemeinschaftsflächen

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:	2001 (Baubescheid)
Fundament:	Betonplatte
Aufgehende Wände:	KG Beton, übrige Geschosse Ziegelmauerwerk, Zwischenwände Wohnungen beidseitig Gipskartonwände
Äußere Verkleidung:	Putzfassade, gedämmt
Decken:	Stahlbeton
Stiege:	einläufige gerade Betonstiege, Laubengang Beton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachdeckung:	Sarnalfil
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Kunststoff-Rahmenfenster, isolierverglast
Sonnenschutz:	Jalousien mit Kurbelantrieb
Türen:	Vollbautüren
Heizung:	zentrale Gasfeuerung
Warmwasseraufbereitung:	zentral, Solaranlage

Lüftung: Fensterlüftung, Bad elektrische Lüftung
 Kamin: Gasfang
 Elektroanlage: ausgeführt
 Lift: nicht eingebaut

Außenanlagen: Asphaltbelag, Tiefgaragenrampe Beton,
 Grünflächen
 Kinderspielplatz
 Mülllagerstätte, eingefriedet

PKW-Stellplätze: 8 Einstellplätze Tiefgarage,
 1 Abstellplatz im Freien, zu Top 6
 5 allgemeine Stellplätze, markiert

6.2.1 Zustand des Gebäudes

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

7 Wohnung Top 4

7.1 Beschreibung der Wohnung Top 4 im OG

7.1.1 Nutzflächen

Laut Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, 6973 Höchst, Im Schlatt 20, NW1141.01, vom 03.12.2001 hat die Wohnung Top 4 im OG der Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch nachstehende Nutzflächen:

Windfang	4,25 m ²
Kochen/Essen	10,61 m ²
Abstellraum	1,56 m ²
Wohnen	26,51 m ²
Vorraum	5,13 m ²
Schlafen 1	11,62 m ²
Bad/WC	6,35 m ²
Schlafen 2	<u>14,07 m²</u>

Gesamtwohnnutzfläche zu Top 4 **80,10 m²**

Balkon zu Top 4 **12,40 m²**

Keller zu Top 4 **7,98 m²**

7.1.2 Ursprung Flächenangaben

- Nutzwertberechnung wie oben
- baubehördlich bewilligte Pläne
- 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

Reihenfolge wie Mietwertberechnung

Windfang:	Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, Wandgarderobe, siehe Zubehör (1)
Kochen/Essen:	Boden Laminatbelag, im Bereich der Einbauküche Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, Küchenrückwand teilweise Fliesendekor Einbauküche, siehe Zubehör (2)
Abstellraum:	Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt Regale, siehe Zubehör (3)
Wohnen:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt
Vorraum:	Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt Unterputzschrank für Fußbodenheizung
Schlafen 1:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt
Bad/WC:	Boden Fliesenbelag, Wände ca. 2 m hoch Fliesenbelag, darüber und Decke verputzt, Fensterlüftung, Sichtschutz- verglasung, Heizkörper Badewanne mit Brauseschlauch Dusche mit Glaswand, Brauseschlauch Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel, siehe Zubehör (4) WC, wandhängend, Unterputzspülkasten Waschmaschinenanschluss
Schlafen 2:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt
Balkon:	auskragend, überdacht Boden verlegt mit Betonplatten auf Kiesbett, Rigol, Brüstung verputzt, Blechabdeckung, überdacht, Betonpfosten
Keller:	Betonboden, Kellerabteil abgetrennt mit Holzrost

Zubehör

(1) Windfang
einfache Wandgarderobe mit Ablage, Garderobestange,
Schuhschrank

(2) Küche

Einbauküche in U-Form (Raumteiler), mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte Maxplatte, Front Holzoptik

Geräte:

Cerankochfeld mit Backofen, Marke AEG

Dunstabzug

Geschirrspüler. 45 cm, Marke AEG

Kühlschrank, Marke nicht ersichtlich

Nirostaspüle mit Tropfteil

(3) Abstellraum

einfache Wandregale

(4) Bad

Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel

Zubehör auf Grund des Alters und Zustandes wertlos

7.2.1 Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Übliche Gebrauchspuren sind sichtbar (Laminat).

8 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	29.07.2024	15.05.2024	15.04.2024	26.01.2024	20.07.2023
TZ	4346/2024	2855/2024	4226/2024	780/2024	4884/2023
Gst.-Nr.	915/79	4334	4496	575/54	575/338
Grundbuch	Novalgasse	Bittweg	S.Kneipp-St	Rheinstr.	Fr.-Heim-G.
Kaufpreis	580.000,0	476.280,0	390.000,0	1.233.000,0	670.000,0
Fläche (m ²)	716	756	513	2.055	755
Preis pro m ²	810,1	630,0	760,2	600,0	887,4
Lage	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	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	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	810,1	630,0	760,2	600,0	887,4
Geeignet	ja	ja	ja	ja	ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Durchschnittlicher Vergleichspreis	737,5
Median (Zentralwert)	760,2
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	121,2
Der Variationskoeffizient liegt in einem unbedenklichen Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	760,2

Die erhobenen Vergleichsgrundstücke liegen im gleichen Quartier in Feldkirch-Nofels.

9 Ermittlung Herstellungsaufwand

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

Ausstattungsqualität

normal

im Wesentlichen Standard nach den Wohnbauförderungsrichtlinien im Zeitraum der Errichtung, ohne Lift

Bandbreite 3.700 bis 4.100 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert

3.900

10 Dingliche Lasten und Rechte

keine Eintragung im Grundbuch

ausserbücherlich

Privatkanal, gemäß beiliegendem Kanalplan

Die Dienstbarkeit des privaten Kanal hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Top 4 und den Tiefgaragenplatz Top 13.

Abstandsnachsichten

Die gesetzlichen Bauabstände sind laut Baubescheid eingehalten.

11 Bestandverträge

Die Wohnung ist vermietet:

Mietvertrag vom:	18.06.2021
Mietbeginn:	01.07.2023
Mietdauer:	3 Jahre
Mietzins, netto	910,00, wertgesichert VPI 2010

12 Betriebskosten / Reparaturfond

Dauerrechnung Top 4, monatlich	364,02
Reparaturfond (keine UST)	109,20
Gesamt	473,22

Reparaturfond per 31.12.2023, Anteil Top 4 4.581,45

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

Laut Energieausweis Nr. 88892-2, erstellt am 21.10.2020, gültig bis 21.10.2030, beträgt der HWB 43 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE 0,90

13 Bewertung

13.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. 4328

1.032 m² à 760,00 784.320,00
davon 168 / 1.306 Anteile 100.892,62

Bodenwert 100.892,62

Grundfläche laut Grundbuch. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

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

Bauwert

Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch

Baujahr 2001, Gebäudealter 23 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 57 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung Top 4

80,10 m² à 3.900,00 312.390,00

Balkon, überdacht

12,40 m² à 1.170,00 14.508,00

Keller

7,98 m² à 2.340,00 18.673,20

Neubauwert 345.571,20

Bauwert

Neubauwert 345.571,20

19,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
 Alterswertminderung -65.659,00

Zwischensumme 279.912,20

10,00 % Abwertung Zwischensumme (1) -27.991,22

Bauwert zum Stichtag 10.12.2024 251.920,98

(1) Abwertung Zwischensumme

10,00 % Verlorener Bauaufwand -27.991,22

Bauwerte 251.920,98

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 100.892,62

Bauwert 251.920,98

Sachwert der Liegenschaft 352.813,60

Verlorener Bauaufwand

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

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

13.2 Ertragswert

Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch

57 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 1,75 %

Jahresroherträge

Wohnung Top 4

80,10 m² à monatlich 10,40 (effektiv) 9.996,48

Jahresrohertrag

9.996,48

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) -299,89

0,50 % Erhaltungskosten von 345.571,20 -1.727,86

Jahresreinertrag

7.968,73

(2) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis

-299,89

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 100.892,62, Verzinsung des Bodenwertes 1,75 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 57,00 Jahre, Kapitalisierungszins 1,75 %, Vervielfältiger 35,88595

Jahresreinertrag 7.968,73

Verzinsung des Bodenwertes -1.765,62

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 6.203,11

Zwischensumme 222.604,61

anteiliger Bodenwert 100.892,62

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert

323.497,23

Ertragswert der Liegenschaft

323.497,23

Ermittlung Mietzins

Kriterien:

- örtliche Lage
- Stockwerkslage,
- Zustand der Wohnung und des Gebäudes
- Marktlage
- Einsicht in diverse Immobilienpreisspiegel

Kapitalisierungszinsfuß

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes wird ein Kapitalisierungszinsfuß von 1,75 % angesetzt (Bandbreite 1,0 - 3,0 %).

14 Verkehrswert

Sachwert	352.813,60	
Ertragswert	323.497,23	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	323.497,23	
Verkehrswert zum 10.12.2024 (gerundet)		323.500,00

15 Tiefgaragenplatz Top 13

15.1 Grundbuch

Laut Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, 6973 Höchst, Im Schlatt 20, NW1141.01, vom 03.12.2001 hat der TG-Platz Top 13 im Kellergeschoss der Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch eine Nutzfläche von

12,94 m²

15.2 Baubeschreibung

Die Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die nordseitige Rampe, mit beidseitigen Betonmauern.

Das Garagentor ist als Sektionaltor mit Gitterfüllung und Handsenderbedienung ausgeführt.

Die Belüftung erfolgt über eine natürliche Querdurchlüftung.

Das Kellergeschoss ist wasserdicht ausgeführt, Betonboden mit Monofinish, Tiefgaragenplätze markiert.

15.3 Bewertung

15.3.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. 4328

1.032 m ² á 760,00	784.320,00	
davon 10 / 1.306 Anteile	6.005,51	

Bodenwert		6.005,51
------------------	--	-----------------

Bauwert

Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch

Baujahr 2001, Gebäudealter 23 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 57 Jahre

Baukosten

Tiefgaragenplatz Top 13

pauschale Angabe zum Zeitwert

	15.000,00	
Bauwert zum Stichtag 10.12.2024		15.000,00

Sachwert der Liegenschaft	
Bodenwert	6.005,51
Bauwert	15.000,00
Sachwert der Liegenschaft	21.005,51

15.3.2 Ertragswert

Wohnanlage Frenerweg 3, 6800 Feldkirch

Baujahr 2001, 57 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 1,75 %

TG-Platz Top 13, monatlich 80,00 960,00

Jahresrohertrag **960,00**

20 % Bewirtschaftungskosten, pauschal -192,00

Jahresreinertrag **768,00**

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100 % bzw. 6.005,51, Bodenwertverzinsung 1,75 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 57 Jahre, Kapitalisierungszinssatz 1,75 %, Vervielfältiger 35,88595

Jahresreinertrag 768,00

Verzinsung des Bodenwertes -105,10

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 662,90

Zwischensumme 23.788,92

anteiliger Bodenwert 6.005,51

Ertragswert **29.794,43**

Ertragswert der Liegenschaft **29.794,43**

Mietzins

Es wird ein angemessener Mietzins, unter Berücksichtigung des Mietvertrages sowie der örtlichen Parkplatzsituation angesetzt.

15.3.3 Mietverhältnisse

Der TG-Platz ist gemeinsam mit der Wohnung Top 4 vermietet. Mietvertrag wie Wohnung Top 4.

15.3.4 Betriebskosten / Rücklage

Dauerrechnung Top 13, monatlich 9,28

Reparaturfond (exkl. UST) 6,50

Gesamt 15,78

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

15.3.5 Dingliche Lasten und Rechte

wie Wohnung Top 4.

16 Verkehrswert Tiefgaragenplatz Top 13

Sachwert	21.005,51
Ertragswert	29.794,43
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	29.794,43
25,00 % negative Marktanpassung	-7.448,61

Verkehrswert zum 10.12.2024 (gerundet) 22.500,00

Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der Marktlage sowie der örtlichen Parkplatzsituation wurde ein Abschlag vom Verkehrswert von 25 % vorgenommen.

17 Richtpreise Preisspiegel, gebrauchte Eigentumswohnungen

1. Preisspiegel 2024, s Real Feldkirch, guter Wohnwert 10 % Abschlag Ausstattung	4.600 -460	4.140
2. Preisspiegel 2024, Hypobank guter Wohnwert, gute Wohnlage	4.100	4.100
3. Preisspiegel WKO 2024 Feldkirch, sehr guter Wohnwert 10 % Abschlag Ausstattung (nicht neuwertig)	4.120 -412	<u>3.708</u>

Durchschnitt: 11.948 / 3 =

Richtwert, gerundet (Nachkontrolle) 4.000

18 Ausrufvarianten

Stellungnahme der Sachverständigen

In der gegenständlichen Wohnanlage sind 7 Wohnungen, 8 Tiefgaragenplätze, ein zugewiesener Abstellplatz im Freien und 5 allgemeine Parkplätze vorhanden, insgesamt daher 14 Stellplätze. Dies entspricht 2 Stellplätzen pro Wohnung.

Bei einer separaten Verwertung der Wohnung Top 4 und des TG-Platzes Top 13 ist von einem geringeren Erlös der Wohnung Top 4 auszugehen.

Seitens der Sachverständigen werden daher die gemeinsame Verwertung der Wohnung Top 4 und des TG-Platzes Top 13 empfohlen:

19 Verkehrswert Wohnung Top 4 und TG-Platz Top 13, gesamt

Verkehrswert Wohnung Top 4	323.500,00
Verkehrswert Tiefgaragenplatz Top 13	22.500,00

Verkehrswert zum Stichtag 10.12.2024, gesamt **346.000,00**

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.

20 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 07.01.2025

21 Anhang Beilagenverzeichnis