



AN DAS  
BEZIRKSGERICHT DORNBIRN  
KAPUZINERGASSE 1  
6850 DORNBIRN

Bregenz, am 26.11.2025  
**GZ 25 E 1386/25g**

## GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Liegenschaft in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn  
Liegenschaftsadresse: Hauat 1, 6850 Dornbirn



Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften, größere und kleinere Wohnhäuser, Baugründe, Geschäftsräumlichkeiten, Immobilienvermittlung, Mietzins und Nutzungsentgelt.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1. Auftrag und Zweck.....	4
2. Bewertungsstichtag .....	5
3. Grundlagen und Unterlagen .....	5
4. Erklärung der Sachverständigen .....	8
<b>II. BEFUND UND GUTACHTEN .....</b>	<b>11</b>
1. Grundbuchsstand.....	11
2. Liegenschaftsbeschreibung .....	13
2.1. Grundstücksbeschreibung.....	13
2.2. Maße, Form und Topographie.....	14
2.3. Flächenwidmung .....	15
2.4. Solarpotenzial und Besonnung .....	17
2.5. Gefahrenzone.....	19
2.6. Lärminfo.....	20
2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren.....	21
2.8. Verdachtsflächenkataster.....	23
2.9. Kaminkehrer .....	24
2.10. Ver- und Entsorgung.....	24
2.11. Verkehrsverhältnisse .....	24
3. Beschreibung des Objektes .....	25
3.1. Allgemeines .....	25
3.2. Zustand - Ausstattung .....	28
3.2.1. Objektbeschreibung – Wohnungen 2016 errichtet im ehem. Stall ...	28
3.2.2. Objektbeschreibung historisches Bauernhaus .....	30
3.3. Nutzung .....	32

3.4. <i>Zubehör</i> .....	33
3.4.1. <i>Zubehör Wohnungen (Top 1, Top 2, Top 3)</i> .....	33
3.4.2. <i>Zubehör Wohnung ehemaliges Bauernhaus – genannt Top 4</i> .....	35
3.5. <i>Fotodokumentation</i> .....	36
<b>III. BEWERTUNG</b> .....	<b>73</b>
1. <i>Auswahl der Verfahren</i> .....	73
2. <i>Verfahren</i> .....	74
2.1. <i>§ 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens</i> .....	74
2.2. <i>§ 4 LBG Vergleichswertverfahren</i> .....	74
2.3. <i>§ 5 LBG Ertragswertverfahren</i> .....	74
2.4. <i>§ 6 LBG – Sachwertverfahren</i> .....	75
2.5. <i>Verkehrswert</i> .....	75
3. <i>Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren</i> .....	76
3.1. <i>Bodenwert</i> .....	76
3.2. <i>Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)</i> .....	77
4. <i>Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren</i> .....	83
<b>IV. ZUSAMMENSTELLUNG</b> .....	<b>91</b>

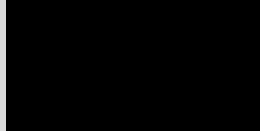
## I. ALLGEMEINES

### EXEKUTIONSSACHE:

**Betreibende Partei**  
Hypo Vorarlberg Bank AG  
Hypo-Passage 1  
6900 Bregenz

vertreten durch  
HYPO VORARLBERG BANK AG  
Hypo-Passage 1  
6900 Bregenz  
Firmenbuchnummer 145586y  
(Zeichen: 2024/0133-A19\_F)

### Verpflichtete Partei



### Wegen:

EUR 341.742,43 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

### 1. Auftrag und Zweck

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Dornbirn zu GZ 25 E 1386/25g beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn, mit der Adresse Hauat 1, 6850 Dornbirn, sachverständig festzustellen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn befindet sich im Eigentum des

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Jegliches Weitergaberecht an Dritte außerhalb dieses Zweckes wird von der SV ausdrücklich ausgeschlossen. Es wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150 und der geltenden ÖNORM B1802-1:2022 und den weiteren geltenden ÖNORMEN.

## 2. Bewertungstichtag

Der erste Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt konnte nicht durchgeführt werden, der zweite Lokalaugenschein fand am 09.10.2025 statt. Dieser Tag wird als Bewertungstichtag herangezogen.

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten alle Räumlichkeiten und Außenbereiche frei besichtigt werden. Somit war eine einwandfreie Befundaufnahme gegeben.

## 3. Grundlagen und Unterlagen

Der erste Lokalaugenschein am 20. August 2025 konnte nicht durchgeführt werden. Beim zweiten Lokalaugenschein am 09.10.2025 waren anwesend:

- RA Dr. Andreas Fritsch, Rechtsanwalt, Kaiser-Franz-Josef Straße 4, 6890 Lustenau, als Vertreter des Realbüro Hagen Immobilien GmbH
- Herr Klaus Koch, Gerichtsvollzieher BG Dornbirn
- Herr Christoph Mäser, Schlüsseldienst Fa. Kreil, nur teilweise
- die unterfertigte SV Mag. iur. Sabine Lässer

Folgende Unterlagen wurden der SV zur Verfügung gestellt bzw. von der SV eingeholt. Unterlagen und Recherchen sind in alphabetischer Reihenfolge angegeben:

- Anordnung der Schätzung zur GZ 25 E 1386/25g des Bezirksgerichtes Dornbirn
- Bauantrag an das Amt der Stadt Dornbirn
- Befund des Kaminkehrers Walter Sutterlüti vom 02.03.2016

- Bescheid der Stadt Dornbirn, Zl. d131.9-165/2016-1-16 vom 16.06.2016 / Baubewilligung für den Einbau von Wohnungen in den bestehenden Stall samt Plänen
- Eigene Datensammlung
- E-Mail der Stadt Dornbirn, Baurecht vom 13.10.2025 / Verwendung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses
- Energieausweis Auszug aus Bauakt, Stadt Dornbirn
- Flächenwidmungsplan
- Fotodokumentation
- Gewinn Mai Ausgabe 2025
- Grundbuchsauszug vom 22.07.2025
- Immobilienpreisspiegel 2025
- Mappenblatt der Liegenschaft – Vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Orthofoto der Liegenschaft –Vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Recherchen Immounited
- Stellungnahme des Amtssachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung vom 6. Juni 2016, Stadt Dornbirn, Zl. d131.9-165/2016-1-9
- Stellungnahme des Amtssachverständigen für Bautechnik, Stadt Dornbirn, 13. Juni 2016, Zl. d131.9-165/2016-1-13
- Stellungnahme Elektroinstallation, Fa. Bösch, 23.10.2017
- Stellungnahme/Bestätigung Einbau von Sicherheitsglas, Fa. Flatz, Tischlerei vom 6.11.2017
- Stellungnahme/Bestätigung Holzbau Rauch, Egg, 17.11.2017
- Stellungnahme/Bestätigung bescheidmäßig Ausführung, Arch. Peter Matzalik, 16.11.2017
- Schlussüberprüfung, Aktenvermerk Stadt Dornbirn vom 21.11.2017, Zl. d131.9-165/2016-2-7

- Vorabklärung Kanalanschluss, Stadt Dornbirn, 7. Juni 2016, Zl. d131.9-165/2016-1-10
  
- Fachliteratur:
  - Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Überarbeitete Auflage;
  - Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, 28. Auflage;
  - Immobilienpreisspiegel 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien
  - Johannes Stabentheiner, „Das Liegenschaftsbewertungs-Gesetz“, Manz Verlag, 1992
  - Gewinn Mai Ausgabe 2025, Wirtschaftsmagazin
  - Franz Josef Seiser, Franz Kainz, „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 1. Auflage, 2011
  - ÖNORM B 1802
  - Christoph Kothbauer/Markus Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar“ Teil I und Teil II, Linde Verlag Ges.m.b.H., 2010
  - Stumpe Tillmann „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014
  - Gabriela Bobka „Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014
  
- Langjährige Erfahrung der gefertigten SV auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Tirol und Vorarlberg

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden am Tag der Besichtigung, dem 09.10.2025, aufgenommen.

#### **4. Erklärung der Sachverständigen**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten handelt. Weiters werden keine rechtlichen oder steuerrechtlichen Bewertungen und Beurteilungen vorgenommen.

Die unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Von der Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen (Heizung-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen) sowie der Dachhaut durchgeführt.

Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen oder Kontaminierung untersucht wurde.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien 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 einfließen.

Die Verfasserin erklärt, dass sie für Fehler, welche auf unrichtige bzw. unvollständig übergebene Unterlagen zurückzuführen sind, keine Verantwortung übernehmen kann.

Die übergebenen Bestandspläne wurden auf Plausibilität, jedoch nicht auf Maßgenauigkeit überprüft, da dies einer Neuaufnahme des Bestandes gleichgekommen und somit weit über den Rahmen des Auftrages hinausgegangen wäre.

Alle Unterlagen und Bescheide, sowie eine Fotodokumentation befinden sich im Gutachten bzw. im Anhang, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht. Rechte und Belastungen sind dem beiliegenden Grundbuchsatz zu entnehmen. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote, sowie Mitgliedschaften und Rechte an Agrargemeinschaften finden keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Weiters können Rechte, Vereinbarungen und Verpflichtungen, welche nicht im Grundbuch eingetragen sind, mangels Kenntnis durch die SV, nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen.

### **Elektrotechnikverordnung:**

Weiters gilt es für einen Erwerber, der die gegenständliche Wohnung erwerben und vermieten möchte, die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Die Elektrotechnikverordnung 2020 (BGBl II Nr 308/2020) besagt laut § 7:

§ 7. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Der SV liegt kein Energieausweis vor.

### Erläuterung zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten:

Die Bewertung einer Liegenschaft bzw. eines Hausanteils nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren stellt keine in allen Teilen mathematisch überprüfbare Vorgehensweise dar.

Einige Kennzahlen zur Liegenschaft bzw. zum Hausanteil sind eindeutig, beispielsweise Grundstücksgröße, Nutzfläche, Baualter u. ä. Andere beinhalten bereits eine Wertung oder stellen eine Annahme dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert bzw. Wertansatz für eine Wohnung, die Beurteilung des Bauzustandes, die Annahme der technischen/wirtschaftlichen Lebensdauer und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer.

Grundsätzlich bewegt sich der Wert jeder Liegenschaft bzw. jedes Hausanteils in einer Bandbreite, wobei diese Bandbreite erfahrungsgemäß mit +/- 15 % zum nachstehend ermittelten Verkehrswert anzusetzen ist.

In diesem Sinne und auch unter Verweis auf die ÖNORM B 1802, 3.3, ist der AG darauf hinzuweisen, dass der nachstehend ermittelte Verkehrswert nicht jederzeit, besonders kurzfristig, am Markt realisierbar sein muss.

## II. BEFUND UND GUTACHTEN

### 1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn  
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

EINLAGEZAHL 11801

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2838/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1367	GST-Fläche	768	
	Bauf.(10)	260	
	Gärten(10)	508	Hauat 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/1

[REDACTED]  
b 6429/2011 Einantwortungsbeschluss 2010-09-25 Eigentumsrecht  
c 535/2013 Veräußerungsverbot

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

1 a 22611/2012 Pfandurkunde 2012-08-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--  
für  
Raiffeisenbank Im Rheintal eGen (FN 63205z)

b 535/2013 VORRANG von LNR 2 3 vor 1  
c gelöscht

2 a 535/2013 Kredit- und Pfandbestellungsurkunde 2013-01-21  
PFANDRECHT EUR 84.500,--  
0 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 8.450,-- für Land Vorarlberg

b 535/2013 VORRANG von LNR 2 vor 1

3 a 535/2013  
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg  
b 535/2013 VORRANG von LNR 3 vor 1

4 a 3828/2013 Pfandurkunde 2012-08-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 93.000,--  
für  
Raiffeisenbank Im Rheintal eGen (FN 63205z)

b gelöscht

5 a 6849/2017 Pfandurkunde 2017-12-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--  
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

c 3264/2024 Hypothekarklage (LG Feldkirch - 65 Cg 52/24d)  
d 2838/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens s. C-LNR 11

6 a 4008/2024 Teilausfertigung 2024-08-09  
PFANDRECHT EUR 150.000,--  
4 % VZ aus EUR 150.000,--, NGS EUR 5.000,--

[REDACTED]  
Seite 1 von 2

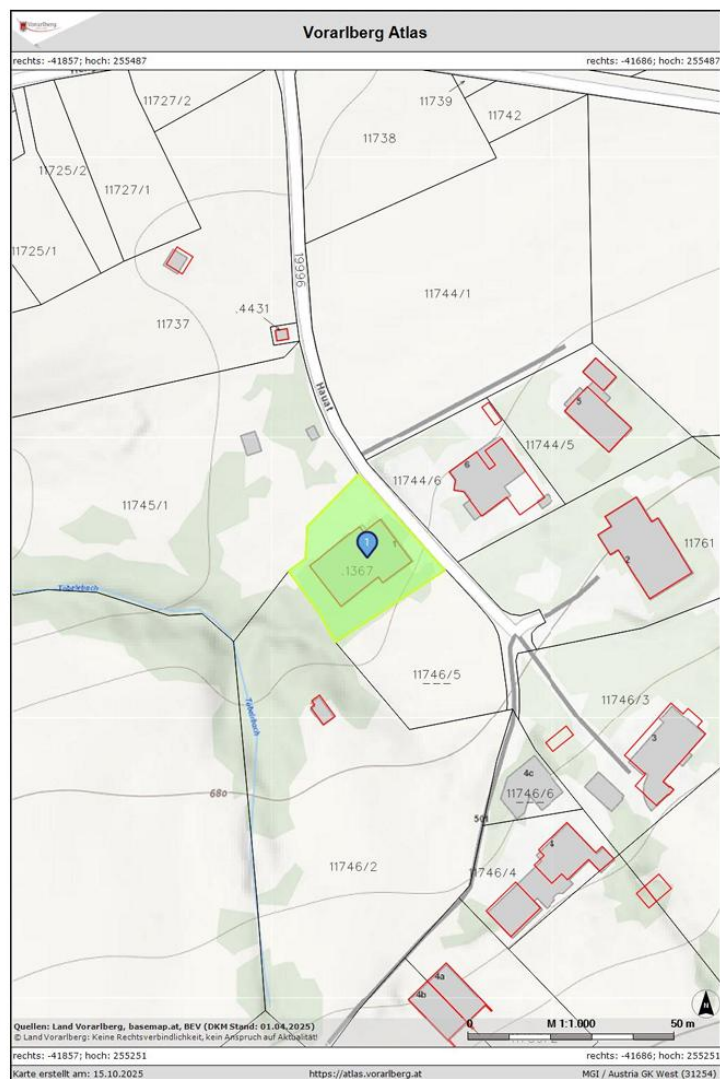
- b 4008/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 14312 KG 92001 Dornbirn C-LNR 5  
EZ 11801 KG 92001 Dornbirn C-LNR 6
- 7 b 5409/2024 IM RANG 4613/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-31  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.000,--  
zuzügl. Nebenforderung EUR 5,--; Kosten EUR 417,68 samt 4 %  
Z seit 20.09.2024; Kosten EUR 399,18; Kosten EUR 276,57 für  
Realbüro Hagen Immobilien GmbH (FN 239373w)  
(25 2260/24k)
- c 5409/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 14312 KG 92001 Dornbirn CLNR 6  
EZ 11801 KG 92001 Dornbirn CLNR 7
- 8 a 14/2025 Exekutionsbewilligung 2025-01-07  
PFANDRECHT vollstr EUR 40.459,94  
Kosten EUR 2.757,44 samt 4 % Z seit 20.11.2024; Kosten EUR  
1.994,46 für  
Dr. Bertram Grass geb 1946-07-18  
(25 E 28/25a)
- b 14/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 14312 KG 92001 Dornbirn CLNR 7  
EZ 11801 KG 92001 Dornbirn CLNR 8
- 9 a 1022/2025 Beschluss 2025-03-05  
PFANDRECHT vollstr EUR 7.414.68  
4 % Z seit 01.01.2025; Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit  
14.01.2025; Kosten EUR 769,43 für  
Dr. Bertram Grass geb 1946-07-18  
(25 E 500/25p)
- b 1022/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 14312 KG 92001 Dornbirn CLNR 8  
EZ 11801 KG 92001 Dornbirn CLNR 9
- 10 a 1553/2025 Beschluss 2025-04-02  
PFANDRECHT vollstr EUR 9.246,48  
4 % Z seit 07.02.2025; Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit  
13.02.2025; Kosten EUR 791,36 für  
Dr. Bertram Grass geb 1946-07-18  
(25 E 694/25t)
- b 1553/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 14312 KG 92001 Dornbirn CLNR 9  
EZ 11801 KG 92001 Dornbirn CLNR 10
- 11 a 2838/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 341.742,43 samt 9,100 % Z  
pro Monat seit 18.06.2025 (Berechnung der Zinsen erfolgt  
kapitalisiert); Kosten EUR 1.103,00 für  
Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)  
(25 E 1386/25g)
- b 2838/2025 Forderung gleich C-LNR 5

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

## 2. Liegenschaftsbeschreibung

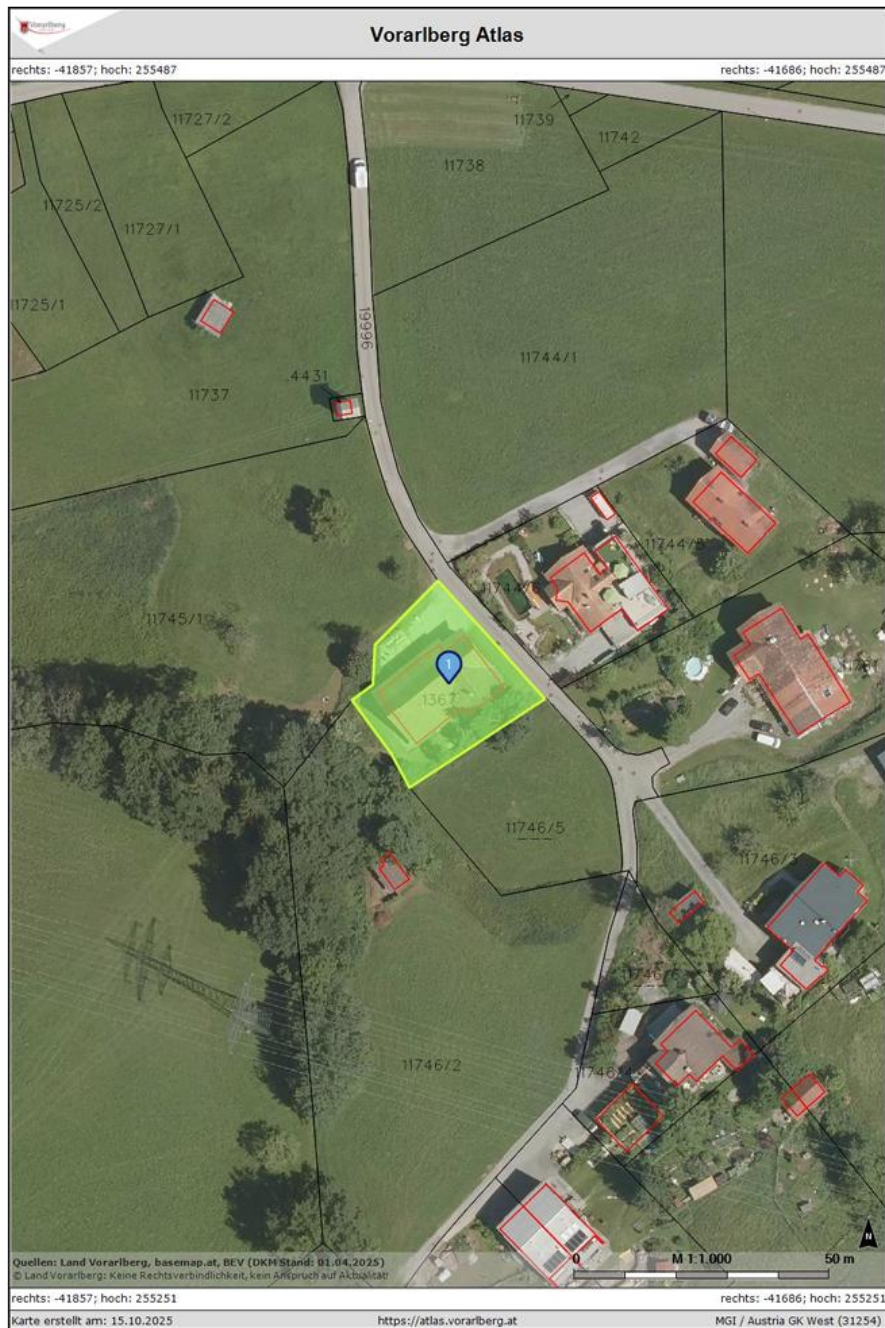
### 2.1. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft auf GST .1367, vorgetragen in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn, mit dem darauf befindlichen Wohnhaus, befindet sich in der Gemeinde Dornbirn, Hauat 1. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser. Die Liegenschaft ist auch im Winter ständig besonnt, die Zufahrt zur Liegenschaft ist durch das öffentliche Straßennetz das ganze Jahr über gewährleistet.



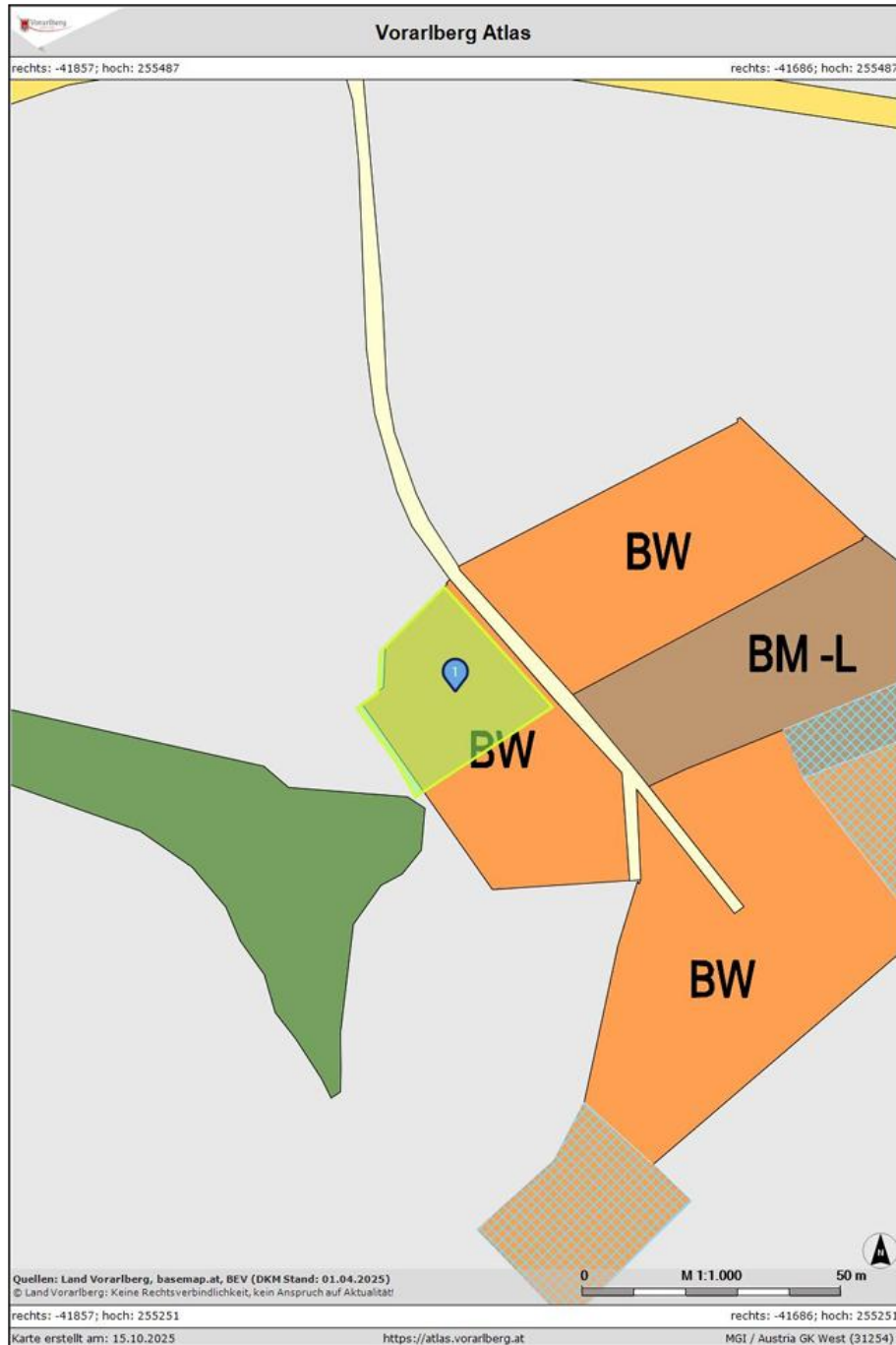
## 2.2. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft hat in etwa eine viereckige Form als Grundriss. Gemäß Grundbuchsauszug verfügt GST .1367 über eine Fläche von 768,00 m<sup>2</sup>.



### 2.3. Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan Vogis Maps des Landes Vorarlberg ist das GST .1367, vorgetragen in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn, als „Baufläche Wohngebiet“ gewidmet.



## Flächenwidmung

### FWP:

WIDMUNGEN:

- BB - Bauflaeche Betriebsgebiet
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I)
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie II)
- BK - Bauflaeche Kerngebiet
- BM - Bauflaeche Mischgebiet
- BW - Bauflaeche Wohngebiet
- (BB) - Bauerwart. Betriebsgeb.
- (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
- (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
- (BK) - Bauerwart. Kerngeb.
- (BM) - Bauerwart. Mischgeb.
- (BW) - Bauerwart. Wohngeb.
- FF - Freifl. Freihaltegebiet
- FL - Freifl. Landwirtschaft
- FS - Freifl. Sondergebiet
- V - Vorbehaltsfläche
- Strasse, Schienenbahn
- Straße (Planung)
- ERSICHTLICHMACHUNG:
- W - Gewaesser (Ersichtlichmachung)
- F - Forstwirtsch.Flaeche (Ersichtlichmachung)
- Schienenbahn (Ersichtlichmachung)
- Strasse (Ersichtlichmachung)
- Strasse (Ersichtlichmachung) Planung

Umwidmungen

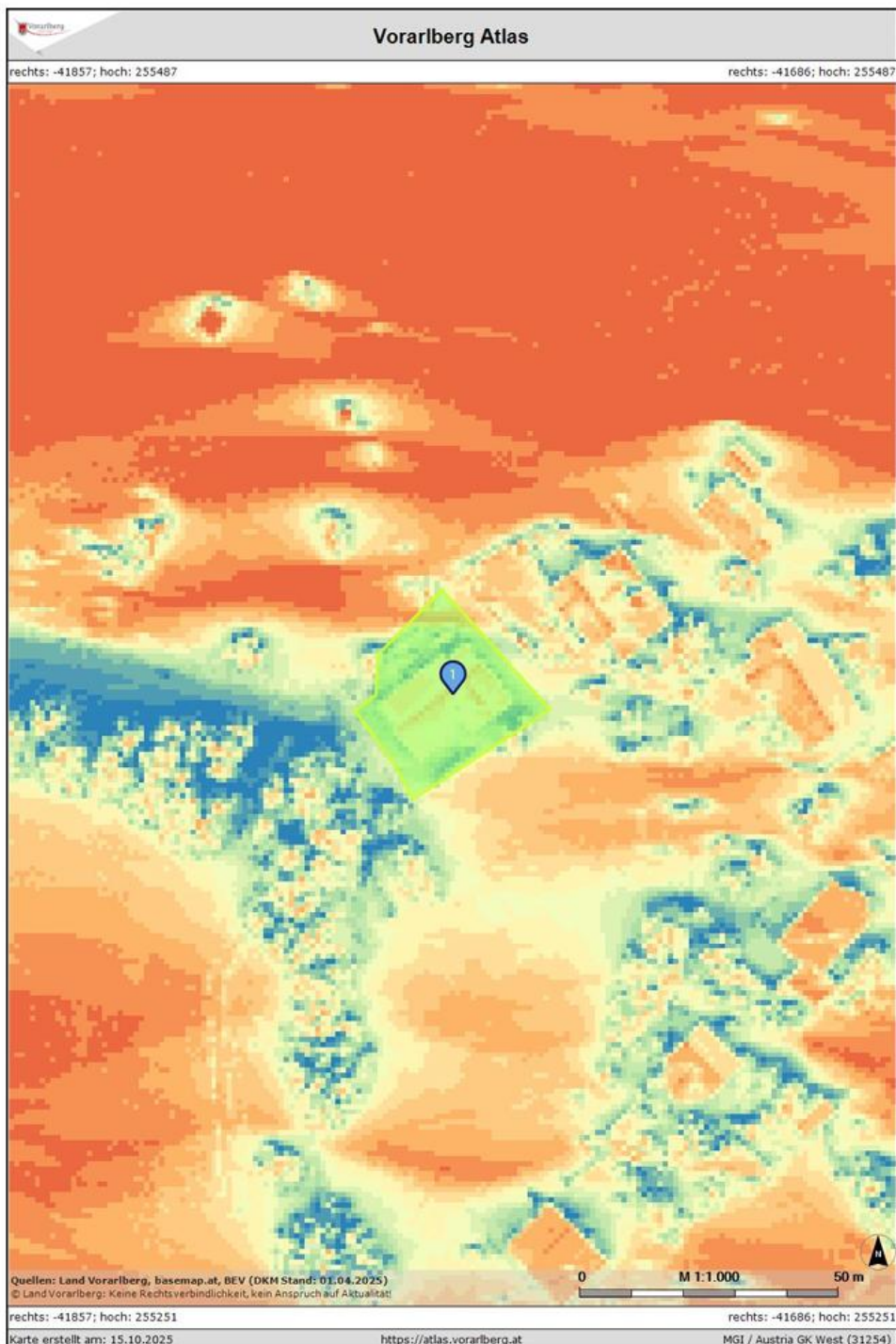
Seveso II Schutzabstand

**fwp/fwp\_linie (FWP-Linien):**

- Fussweg, Radweg
- Fussweg, Radweg: Planung
- Begrenzungslinie











FWP Beschriftung

## 2.4. Solarpotenzial und Besonnung



## Solarenergie

### Jahressumme der Solarenergie:

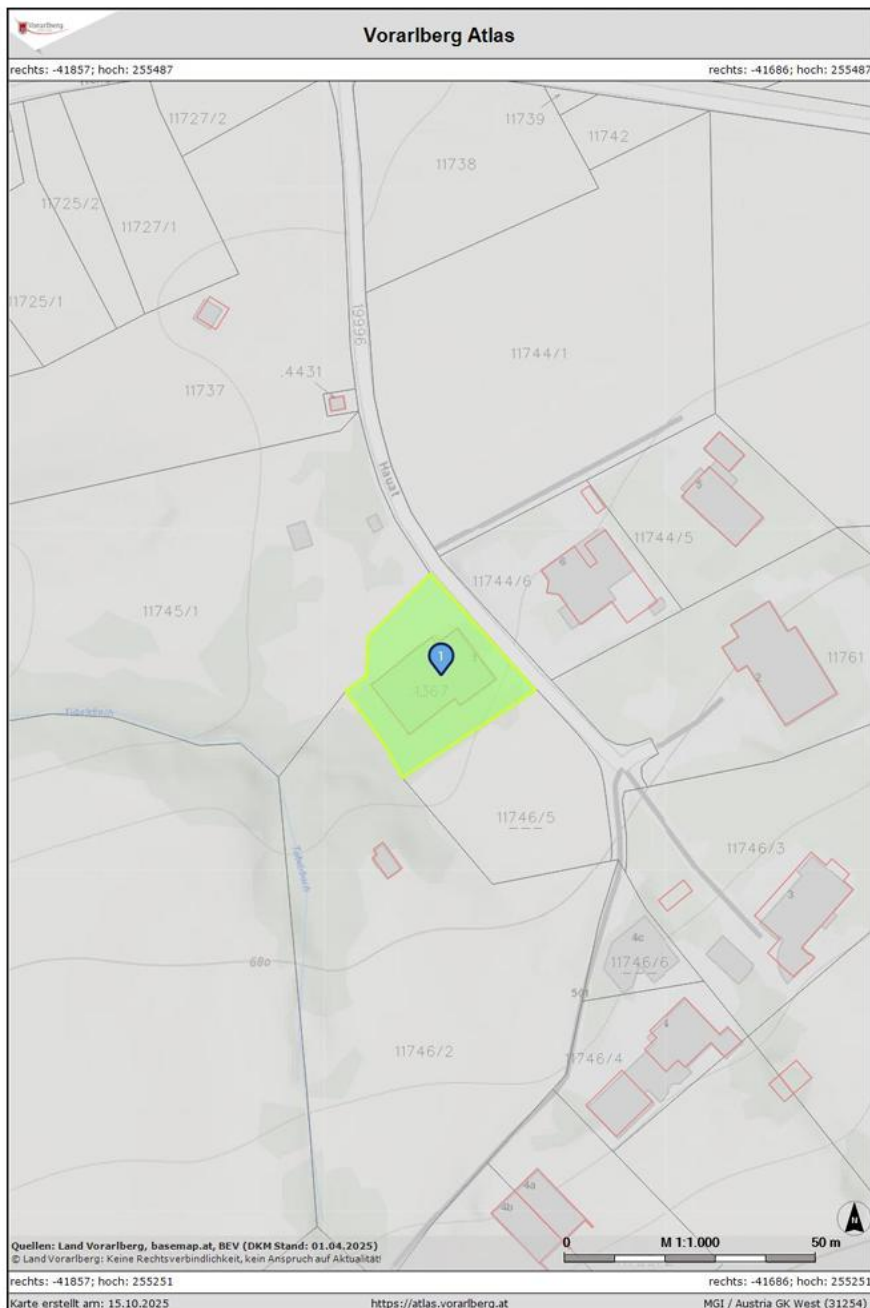
-  0-200 kWh/qm a
-  200-400 kWh/qm a
-  400-600 kWh/qm a
-  600-800 kWh/qm a
-  800-1000 kWh/qm a
-  1000-1200 kWh/qm a
-  1200-1400 kWh/qm a
-  1400-1600 kWh/qm a
-  1600-1800 kWh/qm a
-  mehr als 1800 kWh/qm a

### Potentielle Sonnenscheindauer am 21. April:

-  0 Stunden
-  1 Stunde
-  2 Stunden
-  3 Stunden
-  4 Stunden
-  5 Stunden
-  6 Stunden
-  7 Stunden
-  8 Stunden
-  9 Stunden
-  10 Stunden
-  11 Stunden
-  12 Stunden
-  13 Stunden
-  15 Stunden

## 2.5. Gefahrenzone

Die Liegenschaft mit GST .1367, vorgetragen in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn, liegt in keiner Gefahrenzone.



## 2.6. Lärminfo

### GIS-DATEN

#### Lärminfo: Straßenverkehr

24h Durchschnitt



Nachtwerte



## 2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST .1367, vorgetragen in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn, eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

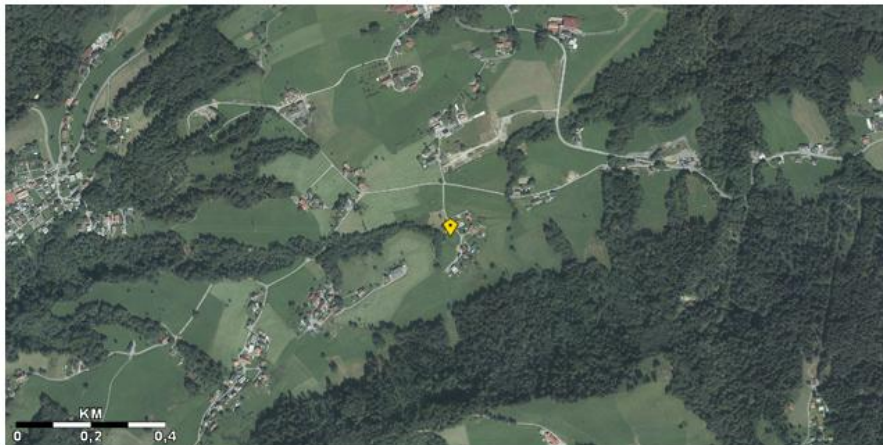
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Hauat 1, 6850 Dornbirn  
Seehöhe: 674 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 47,43575° N | 9,77935° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		mittel

HORA-Pass 47,43575° N; 9,77935° O; Datum: 15.10.2025






Seite 1 / 2

### 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




#### Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

#### 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

#### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

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

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

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

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,43575° N; 9,77935° O; Datum: 15.10.2025

Seite 2 / 2

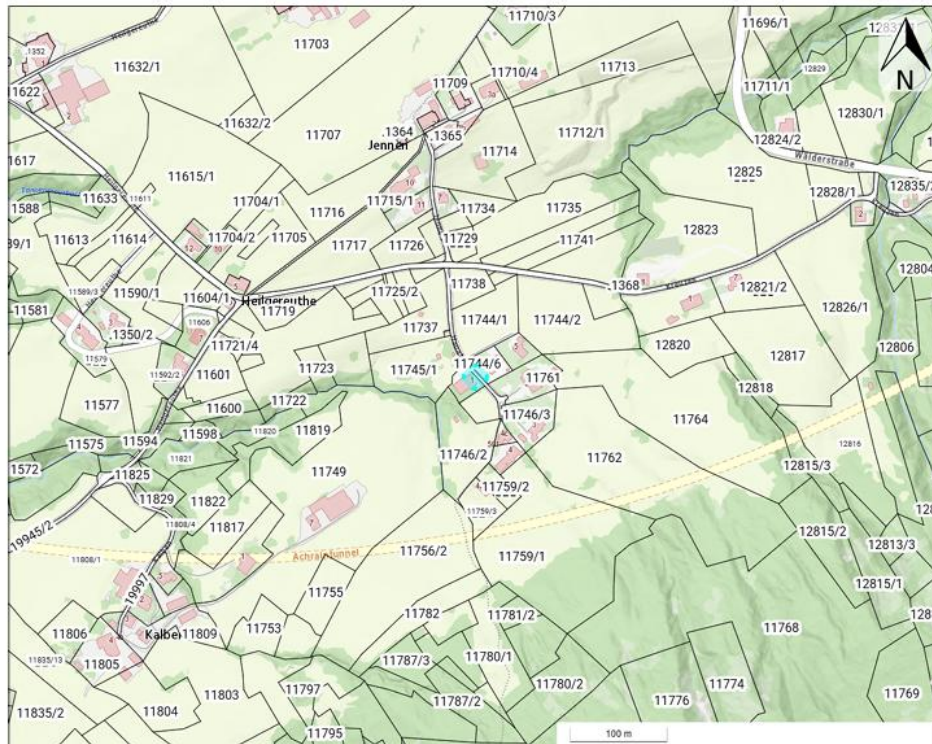
## 2.8. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft mit GST .1367, vorgetragen in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn, ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen.

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



### Legende

#### Flächen

##### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

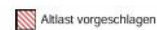
##### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



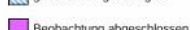
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

## 2.9. Kaminkehrer

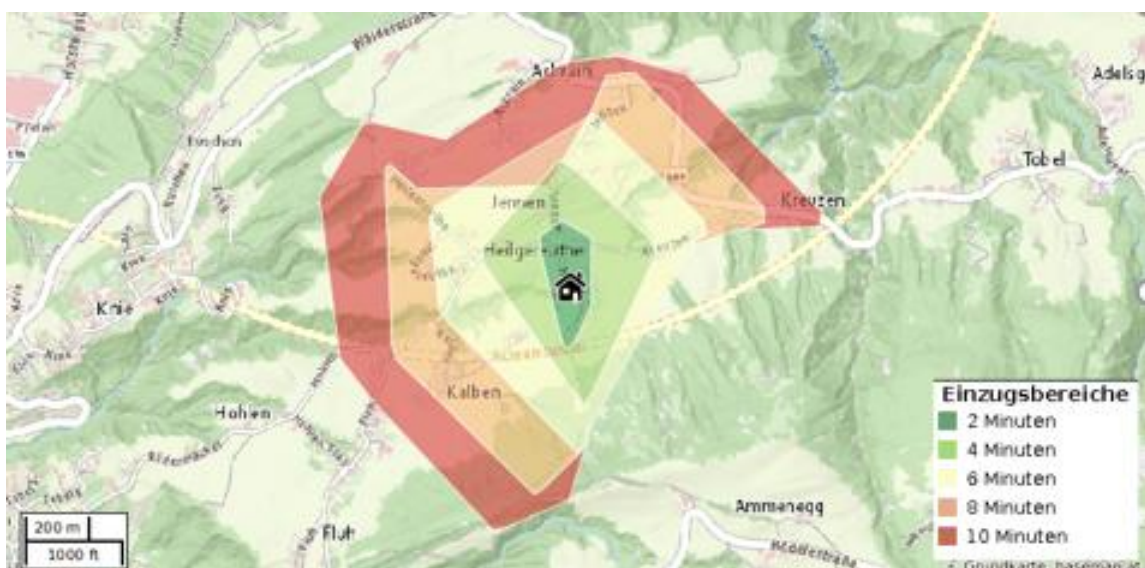
Der SV liegt ein Befund des Kaminkehrers Walter Sutterlüti vom 02.03.2016 vor. Der derzeit zuständige Kaminkehrer, Andreas Simonitsch, gab an, dass er vom Eigentümer bis dato weder zu einer Besichtigung noch zu einer Kehrung beauftragt worden sei.

## 2.10. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal. Elektrischer Strom ist in allen Räumen eingeleitet.

## 2.11. Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück liegt in der Gemeinde Dornbirn. Das Objekt befindet sich etwa in 2-3 km Entfernung zu infrastrukturellen Einrichtungen wie Geschäften des täglichen Bedarfs. Lediglich eine einklassig geführte Montessori-Volksschule befindet sich im ortsüblichen und zumutbaren Bereich. Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit den Bushaltestellen in Haselstauden gegeben.



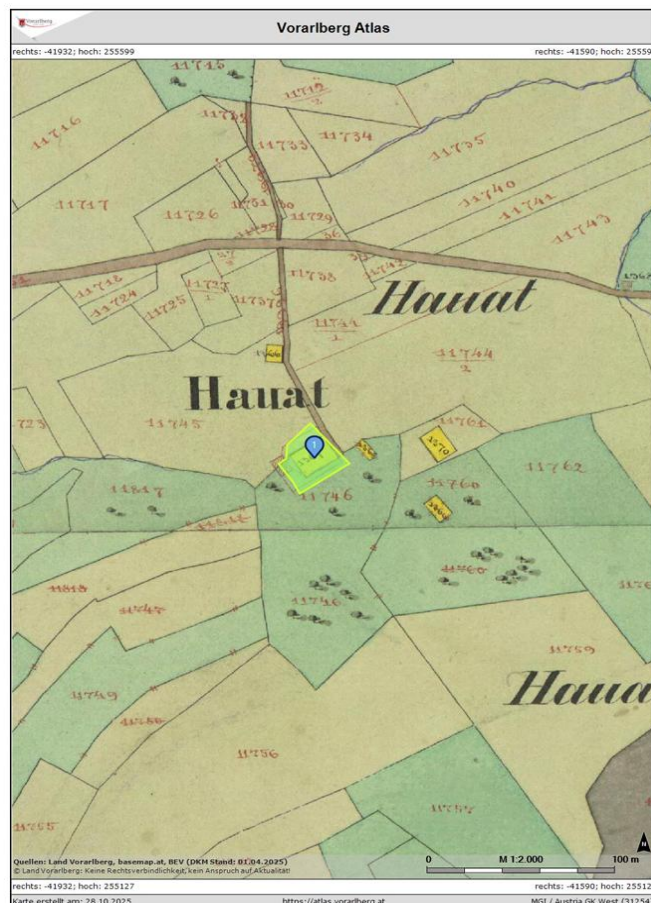
### 3. Beschreibung des Objektes

#### 3.1. Allgemeines

Die ersten Bescheide aus dem Bauakt der Gemeinde Dornbirn stammen aus dem Jahre 1971. Frühere Unterlagen oder Bescheide zum Bau des Bauernhauses fanden sich nicht in den Bauakten.

In der Urmappe von 1857 des Landes Vorarlberg, ist das ehemalige Landwirtschaftsgebäude ersichtlich und geht die SV davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude vermutlich rund 200 Jahre oder ev. älter ist.

Nach dem Umbau im Jahre 2016 besteht das Wohnhaus aus Erdgeschoss sowie Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss, worin 4 Wohnungen und 4 Abstellplätze im Freien untergebracht sind.



## Behördliche Verfahren

Mit Bescheid der Stadt Dornbirn, Zl. d131.9-165/2016-1-16 vom 16.06.2016, wurde die Baubewilligung für den Einbau von Wohnungen in den bestehenden Stall erteilt. Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt nicht vor.

## Nutzflächen laut vorliegenden Plänen aus dem Bauakt:

### Wohnung 1 (Neueinbau 2016):

#### Erdgeschoss:

Wohnraum	18,87 m <sup>2</sup>
Küche	6,50 m <sup>2</sup>
WC	1,37 m <sup>2</sup>
Eingang	3,40 m <sup>2</sup>
Terrasse (25 % von 17,75 m <sup>2</sup> )	4,44 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Bad	5,18 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,55 m <sup>2</sup>	
Gang	2,36 m <sup>2</sup>	
Zimmer	10,00 m <sup>2</sup>	
Schlafräum	10,39 m <sup>2</sup>	<b>64,06 m<sup>2</sup></b>

---

### Wohnung 2 (Neueinbau 2016):

#### Erdgeschoss:

Wohnraum	19,96 m <sup>2</sup>
Eingang	3,36 m <sup>2</sup>
WC	1,37 m <sup>2</sup>
Küche	8,50 m <sup>2</sup>
Terrasse (25 % von 17,75 m <sup>2</sup> )	4,44 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Gang	2,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,72 m <sup>2</sup>

---

Bad	5,15 m <sup>2</sup>	
Zimmer	10,93 m <sup>2</sup>	
Schlafräum	10,34 m <sup>2</sup>	<b>68,12 m<sup>2</sup></b>

---

**Wohnung 3 (Neueinbau 2016):**

**Obergeschoss:**

Eingang	2,20 m <sup>2</sup>	
Windfang	1,89 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,40 m <sup>2</sup>	
Schlafräum	7,80 m <sup>2</sup>	
Küche/Wohnzimmer	23,35 m <sup>2</sup>	<b>39,64 m<sup>2</sup></b>

---

**Wohnung 4 (ehemaliges Bauernhaus):**

**Erdgeschoss:**

Flur	21,90 m <sup>2</sup>	
Stube	23,80 m <sup>2</sup>	
Küche	14,30 m <sup>2</sup>	
Zimmer	16,50 m <sup>2</sup>	
WC	1,40 m <sup>2</sup>	
Windfang	1,30 m <sup>2</sup>	
Eingang	8,20 m <sup>2</sup>	

**Obergeschoss:**

Zimmer	16,00 m <sup>2</sup>	
Zimmer	15,00 m <sup>2</sup>	
Zimmer	25,10 m <sup>2</sup>	
Flur	24,40 m <sup>2</sup>	
Bad	6,20 m <sup>2</sup>	
Vorraum	2,90 m <sup>2</sup>	<b>177,00 m<sup>2</sup></b>

---

**Allgemeinfläche, Heizraum, Abstellraum/Fahrräder (ehemaliger Stall/Bauernhaus) im Jahre 2016 saniert:**

Heizraum	7,50 m <sup>2</sup>	
Gang	13,50 m <sup>2</sup>	
<u>Abstellraum (ehem. Stall)</u>	<u>20,50 m<sup>2</sup></u>	<b>41,50 m<sup>2</sup></b>

Das Gebäude verfügt über ein kleines gemauertes Kellergewölbe mit geringer Stehhöhe. Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit und der unzureichenden Raumhöhe wird dieser Bereich nicht in die Berechnung einbezogen.

Die SV hält fest, dass die Liegenschaft nicht parifiziert ist. Die Wohnungen somit keine selbständigen Einheiten darstellen und kein WE begründet ist.

### **3.2. Zustand - Ausstattung**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft entsprach beim Lokalausweis dem Zustand des Baualters (Einbau von Wohnungen 2016 in ehem. Stall/Tenne) bzw. entspricht einem historischen Bauernhaus.

#### **3.2.1. Objektbeschreibung – Wohnungen 2016 errichtet im ehem. Stall**

Außen: Dieser Liegenschaftsteil präsentiert sich als zweigeschossiges Gebäude in Holzständerbauweise, das ursprünglich als Stall/Tenne genutzt wurde und 2016 umfassend zu drei separaten Wohneinheiten umgebaut wurde. Die Umnutzung ist architektonisch klar erkennbar, wobei die ursprüngliche Struktur erhalten und gestalterisch integriert wurde.

Fassade: Die Außenfassade besteht aus senkrecht verschalter Holzverkleidung, typischerweise aus unbehandelter oder geölter Lärche, die im Laufe der Jahre eine natürliche Patina angenommen hat.

Die Holzfassade ist zweischichtig gegliedert. Im unteren Bereich sind die Bretter dichter und gleichmäßig verschraubt. Im oberen Bereich sind die Bretter leicht versetzt, was eine rhythmische Gliederung erzeugt.

Fensterlaibungen und Türrahmen sind mit sichtbaren Holzrahmen eingefasst.

Dachkonstruktion ist ein Satteldach mit leichtem Überstand

#### Außenbereich:

Vor dem Gebäudeteil befindet sich eine kleine Holzterrasse, die bündig mit der Fassade abschließt. Sie dient als gemeinschaftlicher Außenbereich für die Erdgeschosswohnungen.

#### Ausstattung im Innenbereich:

- Wände und Decken: Vertäfelung aus hellem Holz mit sichtbarer Maserung, im Badezimmer mit feuchtigkeitsbeständigen Wandplatten
- Fenster: Großflächige Holzfenster
- Bodenbeläge: funktional, durchgehend fugenlos verlegte Bodenbeläge, optisch vermutlich Linoleum- oder Vinylboden bzw. Kunstharz
- Sanitäreinrichtung: mit zeitgemäßem wandhängenden WC, Badewanne, Dusche mit großen fugenlosen Wandplatten in grauer Betonoptik, Waschtisch mit schwarzer Arbeitsplatte und aufgesetztem Waschbecken aus Sanitärkeramik
- Farbgebung: grau und Chromfarbe, Holz

Die drei im ehemaligen Stallgebäude/Tenne eingebauten Wohnungen entsprechen somit von Ausstattung und Zustand dem Baualter und sind modern, zeitgemäß und hochwertig ausgestattet.

### 3.2.2. Objektbeschreibung historisches Bauernhaus

#### Außenansicht des Bauernhauses

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein traditionelles, zweigeschossiges Bauernhaus mit steil geneigtem Satteldach. Die Bauweise und Fassadengestaltung mit Holzschindeln deuten auf ein Alter von mindestens 200 Jahren hin, mit typischen regionalen Merkmalen.

- **Fassade:** Die Obergeschosse sind mit dunkel gealtertem, vertikal verschaltem Holz und Holzschindeln, welches altersbedingte Witterungsspuren aufweisen, ausgeführt. Der Sockelbereich ist weiß verputzt und hebt sich optisch vom Holzaufbau ab. Die Fassadenstruktur ist insgesamt einfach und funktional.
- **Fenster:** Die Fenster sind überwiegend kleinteilig. Teilweise sind Fensterläden vorhanden. Der Zustand der Fenster lässt auf ein hohes Alter und möglicherweise auf eingeschränkte Funktionalität schließen.
- **Dach:** Das Dach ist mit Tonziegeln, vermutlich in Press- oder Falzziegel-Ausführung eingedeckt, und weist eine klassische, steile Form auf. Das Dach und der Dachaufbau lässt darauf schließen, dass die modernen Anforderungen an Wärmeschutz und Feuchtigkeitsschutz nicht gegeben sind. Das Dach weist teilweise Algenbewuchs auf.

Schalung und Lattung: Konterlattung und Dachlattung zur Aufnahme der Tonziegel.

Dacheindeckung von innen: Zwischen den Sparren sind Plattenwerkstoffe (vermutlich Holzfaserplatten oder OSB) als Unterdeckung oder Dämmträger eingebracht, keine durchgehende luftdichte Ebene oder moderne Dampfbremse sichtbar, die Dämmung ist lückenhaft und nicht fachgerecht ausgeführt.

Verstärkung: Eine Stahlträgerkonstruktion (I-Profil, perforiert) wurde nachträglich eingebaut und könnte vermutlich statische Gründe haben.

Diese Maßnahme könnte auf eventuelle frühere Probleme mit Tragfähigkeit oder Verformung hinweisen. Da der Eigentümer bei den LA nicht vor Ort war, kann die SV dazu keine weiteren Angaben machen.

Der Dachraum ist nicht ausgebaut und weist offene Installationen auf.

- **Außenanlagen:** Vor dem Gebäude befindet sich ein ungepflasterter Vorplatz mit Kiesbelag sowie eine angrenzende Grünfläche.

### **Beschreibung Top 4 im historischen Bauernhaus**

Die im Inneren des mindestens 200 Jahre alten Bauernhauses befindliche Wohnung weist einen insgesamt veralteten und gebrauchten Zustand auf. Der Innenausbau lässt sich mangels dokumentierter Umbauphasen und mangels Unterlagen nicht eindeutig datieren, entspricht jedoch weder modernen Standards noch zeitgemäßen Komfortansprüchen. Das historische Gebäude wies beim LA mehrere bauliche und technische Einschränkungen auf, die sowohl die Wohnqualität als auch die marktübliche Nutzbarkeit beeinträchtigen können:

- **Raumhöhe und Durchgänge:** Die Raumhöhe beträgt stellenweise maximal 2,00 m, Türdurchgänge liegen teilweise unter 1,80 m. Dies entspricht nicht den heutigen baurechtlichen oder ergonomischen Standards, und kann die Nutzbarkeit insbesondere für großgewachsene Personen einschränken.
- **Wand- und Deckenausbau:** Die Innenwände sind einfach ausgeführt, eine wirksame Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Hinweise auf energetische Sanierungsmaßnahmen fehlen. Die Oberflächen zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren. Teilweise aus massiven Blockholz gefertigt.

- **Fenster:** Die Fenster sind weisen teilweise erkennbar Undichtigkeiten und eingeschränkter Funktionalität. Es handelt sich um ältere Holzrahmenfenster ohne zeitgemäße Isolierverglasung.
- **Heizung:** Die Wohnung verfügt über einen traditionellen Kachelofen. Vor der Kamintüre sind deutliche Brandspuren sichtbar, was auf eine intensive Nutzung und mangelnde Wartung schließen lässt. Weiters ist eine Ölheizung vorhanden. Die Heizkörper sind ebenfalls nicht mehr auf einem aktuellen technischen Stand.
- **Elektroinstallation:** Die elektrische Anlage im Gebäude selbst ist veraltet. Zwar ist ein Fehlerstromschutzschalter (FI) vorhanden, jedoch entspricht die Gesamtinstallation nicht dem aktuellen Stand der Technik.
- **Sanitärausstattung:** Die vorhandene Sanitäreinrichtung ist dem Umfang der Schlafplätze nicht angemessen. Sie ist veraltet, weist hygienische Mängel auf und genügt nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung. Eine Erweiterung und Modernisierung wäre aus wohnhygienischer und funktionaler Sicht empfehlenswert.
- **Küche und Möblierung:** Die Ausstattung ist funktional, jedoch veraltet. Es handelt sich um gebrauchte Möbel und Einbauten, die nicht dem heutigen Ausstattungsniveau vergleichbarer Wohnungen entsprechen.
- **Bodenbeläge:** großteils Holzdielen mit Fugen und Abnutzungen.

### 3.3. Nutzung

Die SV geht von der Annahme aus, dass die vier Wohneinheiten im bewertungsgegenständlichen Objekt derzeit offenkundig für Ferienzwecke genutzt werden. Die SV geht insbesondere deshalb von dieser Annahme aus, da jede Wohnung über einen eigenen Schlüsselkasten neben dem Eingang verfügt. Die Entnahme des Schlüssels kann erst nach Eingabe des Codes erfolgen. Die SV geht davon aus, dass der Code vermutlich durch den Vermieter, wohl nach Buchung und Bezahlung der Apartments, erfolgen

könnte. Die Wohnungen haben beim Lokalausweis nicht den Eindruck eines dauerhaften Bewohnens erweckt.

Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Dornbirn im E-Mail vom 13.10.2025 an die SV, ist das Gebäude nur zur **Befriedigung** eines **ganzjährigen Wohnbedürfnisses zu verwenden**, eine **Baubewilligung** für die **Verwendung** von **Ferienwohnungen** **liegt nicht** vor.

### 3.4. Zubehör

Das vorhandene Zubehör ist funktional und wirtschaftlich mit der Liegenschaft verbunden. Ein eigenständiger Marktwert für diese Gegenstände besteht nicht, da sie nur in Verbindung mit der Immobilie einen pauschalierten Zeit- bzw. Gebrauchswert aufweisen. Eine separate Einzelverwertung wäre weder marktgängig noch wirtschaftlich sinnvoll, da die Gegenstände auf die bauliche Struktur abgestimmt sind und teilweise, insbesondere bei Einbauküchen, ohne Substanzverlust nicht entfernt werden können.

#### 3.4.1. Zubehör Wohnungen (Top 1, Top 2, Top 3)

Die drei Wohnungen im ausgebauten ehemaligen Stall/ Tennengebäude verfügen alle über eine identische Ausstattung hinsichtlich Möblierung, Kücheneinrichtung, Sanitärausstattung und Beleuchtung und bieten eine Grundausstattung für einen Wohnbetrieb bzw. für die Vermietung.

Bei der Küche handelt es sich um eine Einbauküche, welche mit Markengeräten ausgestattet ist, und zwar Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank und kleiner Waschmaschine.

Ebenso sind im Badezimmer Dusche, Waschtisch, Badewanne und WC fix eingebaut.

Weiteres Mobiliar in den Wohnungen sind Esstisch und Stühle, eine Couch, sowie ein Fernsehgerät und ein Sideboard, auf dem sich das Fernsehgerät befindet. In den Schlafzimmern befinden sich Betten mit Bettzeug und teilweise Nachtkästchen.

Die SV geht davon aus, dass die Gegenstände im Jahre 2016/2017 angeschafft wurden im Zuge der Errichtung der Wohnungen. Die SV listet das Zubehör auf und gibt eine Zeitwertpauschale gesamt pro Wohnung an.

Die Funktionalität des Zubehörs wurde beim LA nicht geprüft.

Des Weiteren verweist die SV auf die beiliegende Fotodokumentation.

### Wohnung Top 1: Zubehör

Einbauküche mit Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Waschmaschine

Badezimmer mit Waschtischunterschrank

**Zeitwertansatz gesamt für Wohnung Top W 1 pauschal rund € 1.000,00**

### Wohnung Top 2: Zubehör

Einbauküche mit Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Waschmaschine

Badezimmer mit Waschtischunterschrank

**Zeitwertansatz gesamt für Wohnung Top W 2 pauschal rund € 1.000,00**

### Wohnung Top 3: Zubehör

Einbauküche mit Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler

Badezimmer mit Waschtischunterschrank

**Zeitwertansatz gesamt für Wohnung Top W 3 pauschal rund € 900,00**

### 3.4.2. Zubehör Wohnung ehemaliges Bauernhaus – genannt Top 4

Die im historischen Gebäudeteil befindliche Möblierung besteht überwiegend aus älteren, funktional genutzten Einzelstücken. Es handelt sich um einfache Holzmöbel wie Eckbank, Esstisch, Stühle, Betten, Kommoden sowie eine Einbauküche, die dem ursprünglichen Ausstattungsstandard entsprechen. Die Möbel weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Die Ausstattung ist regionaltypisch und soll eine bäuerliche Wohnkultur vermitteln. Aus bewertungstechnischer Sicht besitzen die Möbel einen Gebrauchswert in Verbindung mit der Wohnung, ansonsten verfügt das Mobiliar jedoch keinen relevanten Zeitwert mehr, da sie weder marktgängig noch dem heutigen Komfort- oder Ausstattungsstandard entsprechend sind. Eine Wiederverwendung außerhalb des Gebäudes ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Möbel werden daher unter dem Gesichtspunkt des Gebrauchswerts für die aktuelle Nutzung berücksichtigt. Die Werte basieren nicht auf Wiederbeschaffung oder Marktwert.

In der Küche befindet sich eine eingebaute Holzküche mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Elektroherd und Backofen. Die Küche ist funktional mit dem Gebäude verbunden. Die SV verweist auf die Fotodokumentation.

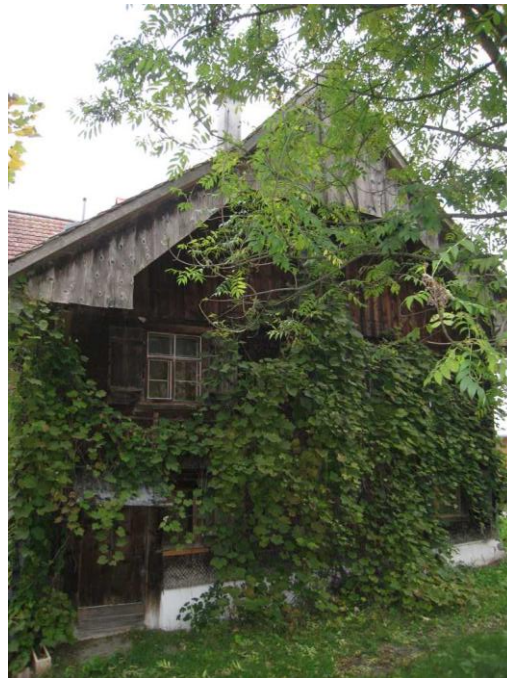
Die Einbauküche dient dem wirtschaftlichen Zweck der Liegenschaft und ist aufgrund ihrer festen baulichen Verbindung nicht ohne wesentliche Substanzbeeinträchtigung entfernbar.

Der Zeitwert der Küche unter Berücksichtigung von Alter, Zustand, Ausstattung und regionaler Marktgängigkeit mit einer **Zeitwertpauschale** mit ca. **€ 500,00** angesetzt.

### 3.5. Fotodokumentation

#### AUSSENANSICHTEN













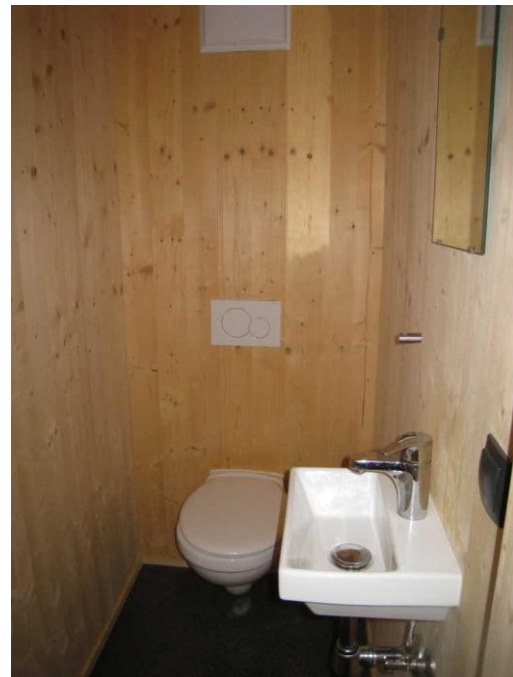




**WOHNUNG Top 1 – neu errichtet im ehem. Stall/Tenne 2016**











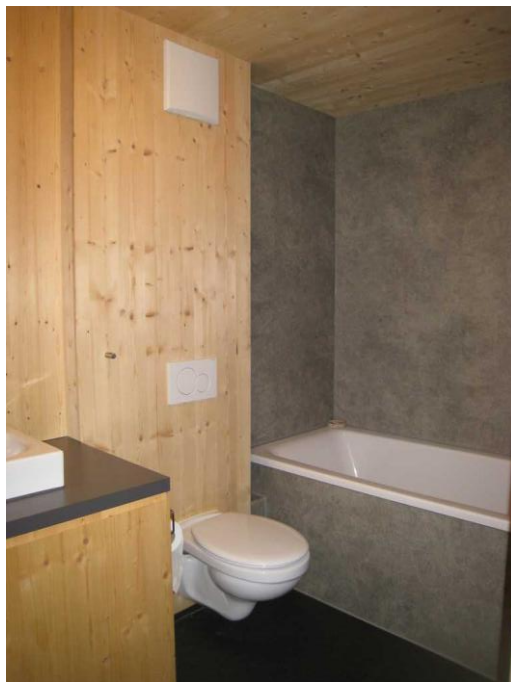
**WOHNUNG Top 2 – neu errichtet im ehem. Stall/Tenne 2016**











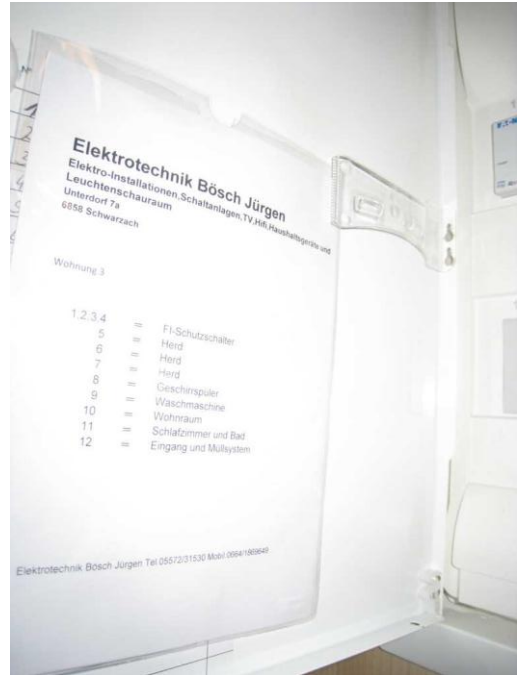
**WOHNUNG Top 3 – neu errichtet im ehem. Stall/Tenne 2016**







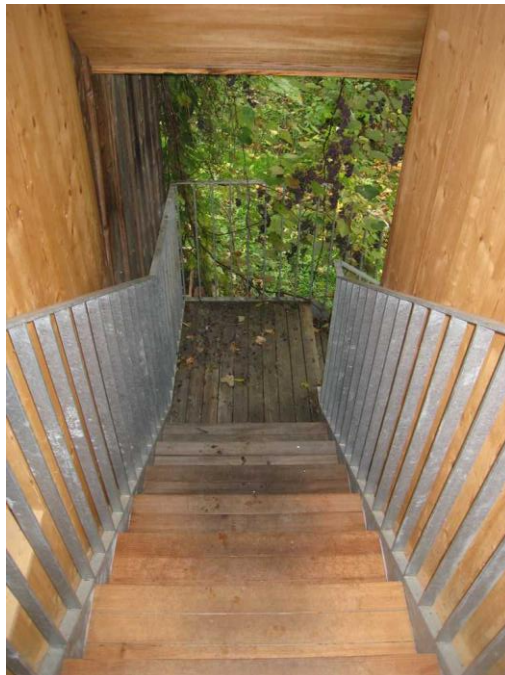




Aufgang DG mit Kette



konnte nicht geöffnet werden



Zugang/Abgang zu Top 3

## TECHNIK- und ALLGEMEINRÄUME

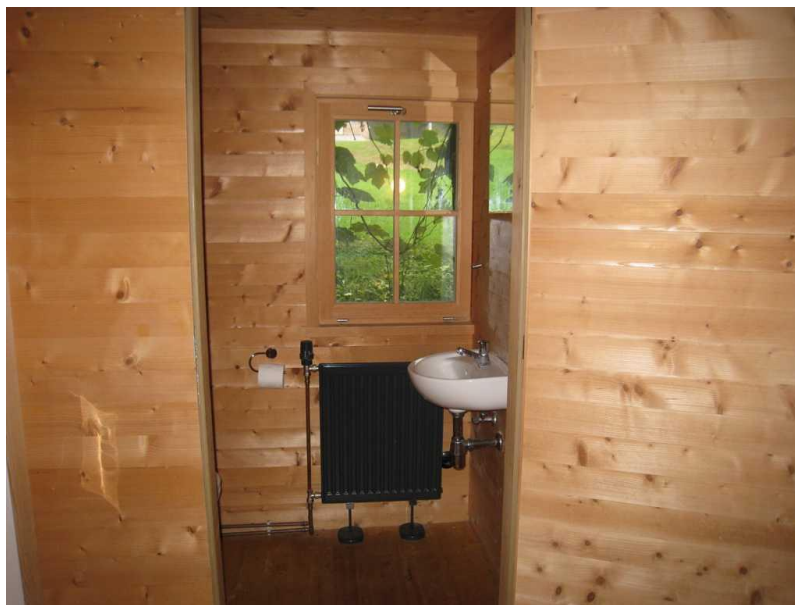




**WOHNUNG 4 (ehemaliges Bauernhaus)**





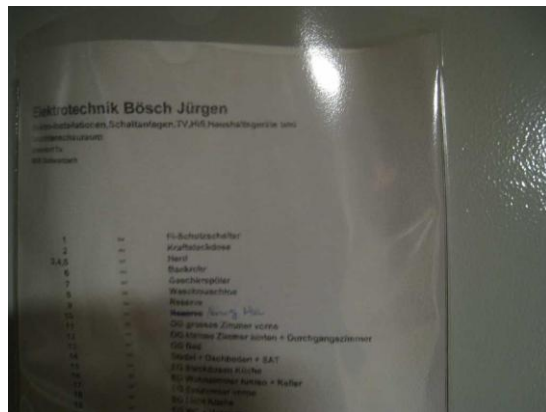














## DACHBODEN







### KELLER – teilunterkellert



### III. BEWERTUNG

#### 1. Auswahl der Verfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i.d.g.F. ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei der Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben, ebenso Bindungen verwandtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, dringende Gründe eines alsbaldigen Vertragsabschlusses sowie eventuell mangelnde Bemühungen in Verwertungsangelegenheiten. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen. 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 und entsprechen dem aktuellen Gesetzestext (daher in Kursivschrift zur Kennzeichnung des Gesetzestextes).

## 2. Verfahren

### 2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat 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.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

### 2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) 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 und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### 2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten, herangezogen werden, z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

## 2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren

(1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

## 2.5. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen.

Die Sachverständige hat unter Einsatz ihres Fachwissens und ihrer beruflichen Erfahrung, besonders ihrer Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische – errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse zu betrachten und eventuell sogar nach oben oder unten zu berichtigen und anzupassen.

Im gegenständlichen Fall werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

### **3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren**

#### **3.1. Bodenwert**

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 11801 KG 92001 Dornbirn mit GST .1367 eine Grundstücksfläche von 768,00 m<sup>2</sup> auf.

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m<sup>2</sup>) im Bezirk Dornbirn mäßiger Wohnlage bei rund € 550,52 / m<sup>2</sup>, in normaler Wohnlage bei rund € 736,86 / m<sup>2</sup>, in guter Wohnlage bei rund € 905,22 / m<sup>2</sup>, in sehr guter Wohnlage bei rund 1.198,28 / m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Wirtschaftsmagazin Gewinn 2025, Mai-Ausgabe: liegen die Preise für das Gebiet Dornbirn zwischen € 300,00 / m<sup>2</sup> und € 600,00 / m<sup>2</sup>.

Die SV gibt an, dass hier Durchschnittswerte angeführt sind, es zwischen den Städten und Gemeinden jedoch erhebliche Preisunterschiede gibt. Weiters gelten diese Bodenpreise für bestandfreie und unbelastete Liegenschaften.

Die Liegenschaft Hauat 1 liegt ruhig in etwa 2-3 km außerhalb des Stadtzentrums von Dornbirn auf eine Anhöhe, ohne Blick auf den Bodensee.

Die SV setzt daher rechnerisch aufgrund des oben Gesagten einen durchschnittlichen Preis von rund € 500,00 / m<sup>2</sup> als Berechnungsbasis heran.

Gemäß Artikel bzgl. „gebundener Bodenwert“, „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ des Fachbeirates der Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz 2013, veröffentlicht in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, wird empfohlen, einen Bebauungsabschlag nicht mehr in Ansatz zu bringen. Dies wurde beim Bewertungsansatz entsprechend berücksichtigt.

### Bodenwert

Ermittlung Bodenwert				
Grundstück	786,00 m <sup>2</sup>	à	€ 500,00 / m <sup>2</sup>	€ 393.000,00
<b>Summe Bodenwert</b>				<b>€ 393.000,00</b>

### **3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)**

Der Herstellungswert oder Neubauwert wird auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Die Richtpreise basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten von Herstellungskosten und orientieren sich an der Nutzung des Objektes, der Bauweise, der Bauart und der Ausstattung sowie dem derzeitigen Angebotsniveau von bauausführenden Firmen.

Für die Abstellplätze im Freien wird im Anschluss eine Pauschale rechnerisch angesetzt. Der Garten ist bereits im Bodenwert anteilig mitberücksichtigt.

Gemäß der SV-Zeitung 3/2025, Empfehlung für Herstellungskosten, Popp, liegen die Herstellungskosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> für das Bundesland Vorarlberg für das Jahr 2025, je nach Ausstattungsqualität zwischen € 3.800,00 und € 5.000,00, wobei für eine normale Ausstattungsqualität ein Wert von € 3.800,00, für eine gehobene Ausstattungsqualität ein Wert von € 4.100,00 und für eine hochwertige Ausstattungsqualität ein Wert in Höhe von € 5.000,00 anzunehmen ist.

Die SV berechnet die Wohneinheiten vorerst separat, da diese verschiedene Baualter aufweisen. Im Anschluss wird jedoch eine Gesamtsumme angeführt. Die Liegenschaft ist, wie bereits erwähnt, nicht parifiziert und können einzelne Wohneinheiten NICHT separat verkauft werden.

Ein möglicher höherer Verkaufswert könnte sich allenfalls nach Parifizierung der Liegenschaft in 4 Wohneinheiten ergeben, da einzelne Einheiten verwertet werden könnten.

Die SV hat die Liegenschaft so zu bewerten, wie sie sich am Bewertungsstichtag präsentiert, daher sind solche Überlegungen allenfalls von einem künftigen Erwerber anzustellen.

### Neubauwert (Neubau 2016):

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren			
<b>Wohnung 1</b>	ca. 64,06 m <sup>2</sup>	à € 4.100,00 / m <sup>2</sup>	€ 262.646,00
Herstellungswert/Neubauwert			€ 262.646,00

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren			
<b>Wohnung 2</b>	ca. 68,12 m <sup>2</sup>	à € 4.100,00 / m <sup>2</sup>	€ 279.292,00
Herstellungswert/Neubauwert			€ 279.292,00

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren			
<b>Wohnung 3</b>	ca. 39,64 m <sup>2</sup>	à € 4.100,00 / m <sup>2</sup>	€ 162.524,00
Herstellungswert/Neubauwert			€ 162.524,00

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren			
<b>Allgemeinfläche, Heizraum</b>	ca. 41,50 m <sup>2</sup>	à € 1.400,00 / m <sup>2</sup>	€ 58.100,00
Herstellungswert/Neubauwert			€ 58.100,00

### Alterswertminderung (Neubau 2016):

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Dieser Liegenschaftsteil des Wohnhauses weist zum Bewertungsstichtag im Innenbereich ein Baualter von 9 Jahren auf, geht man vom Datum des Baubescheides vom 16.06.2016, zum Einbau von drei Wohneinheiten in den bestehenden Bauteil aus. An den Außenmaßen wurden offenbar keine Veränderungen vorgenommen. Das Dach wurde offensichtlich im Jahre 2016 für diesen Gebäudeteil nicht erneuert bzw. erfolgte keine komplette Neueindeckung. Was von den Außenwänden tatsächlich noch Bestand ist, kann die SV nicht angeben. Die Beschreibung des Projektes hat hierzu keinen Aufschluss ergeben. Es muss somit von einem gemischten Baualter ausgegangen werden, und daher beträgt die angenommen rechnerische Restnutzungsdauer noch ca. 55 Jahre, geht man von einer geschätzten Gesamtlebensdauer von ca. 80 Jahren aus, unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiterhin regelmäßig gewartet wird.

Somit ergibt sich ein Altersabschlag gemäß der linearen Alterswertminderungstabelle, verlorenem Bauaufwand von rund 34 %.

Herstellungswert/Neubauwert <b>Wohnung 1</b>	€	262.646,00
abzgl. Altersabschlag	34 %	€ 89.299,64
Gebäudezeitwert	€	173.346,36

Herstellungswert/Neubauwert <b>Wohnung 2</b>	€	279.292,00
abzgl. Altersabschlag	34 %	€ 94.959,28
Gebäudezeitwert	€	184.332,72

Herstellungswert/Neubauwert <b>Wohnung 3</b>	€	162.524,00
abzgl. Altersabschlag	34 %	€ 55.258,16
Gebäudezeitwert	€	107.265,84

Herstellungswert/Neubauwert <b>Technikraum</b>	€	58.100,00
abzügl. Altersabschlag	34 %	€ 19.754,00
Gebäudezeitwert	€	38.346,00

### Neubauwert (ehemaliger Stall/Bauernhaus):

Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren		
<b>Wohnung 4</b>	ca. 177,00 m <sup>2</sup> à € 3.800,00 / m <sup>2</sup>	€ 672.600,00
Herstellungswert/Neubauwert		€ 672.600,00

### Alterswertminderung

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das ehemalige Bauernhaus/Wohntrakt weist zum Bewertungsstichtag ein Baualter von vermutlich rund 200 Jahren auf. Es handelt sich somit um ein historisches Gebäude. Die angenommene fiktive rechnerische Restnutzungsdauer beträgt noch ca. 30 Jahre, unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiterhin regelmäßig gewartet wird. Somit ergibt sich ein Altersabschlag gemäß der linearen Alterswertminderungstabelle, verlorenen Bauaufwand, rückgestauten Reparaturbedarf von rund 67 %.

Herstellungswert/Neubauwert <b>Wohnung 4</b>		€ 672.600,00
abzgl. Altersabschlag	67 %	€ 450.642,00
Gebäudezeitwert		€ 221.958,00

Somit ergibt sich folgender Gebäudezeitwert gesamt:

Wohnung 1	€ 173.346,36
Wohnung 2	€ 184.332,72
Wohnung 3	€ 107.265,84
Wohnung 4	€ 221.958,00
<u>Allgemeinfläche, Heizraum, etc.</u>	€ 38.346,00
	€ 725.248,92
<u>zzgl. Bodenwert</u>	€ 393.000,00
Sachwert	€ 1.118.548,90
<b><u>Sachwert rechn. gerundet</u></b>	<b>€ 1.118.550,00</b>

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt der Liegenschaft in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn rechnerisch gerundet einen Betrag von

**€ 1.118.550,00**

### **Marktanpassung:**

Die SV erachtet eine Anpassung an den Markt im gegenständlichen Fall für notwendig, da die SV von einer eingeschränkten Verwertbarkeit ausgeht.

Die Gründe hierfür sind wie folgt:

### **Bauliche Struktur- und Nutzungseinschränkung**

Das Gebäude besteht aus vier baulich getrennten Wohneinheiten mit jeweils eigenen Wohn-, Schlaf-, Sanitär- und Kochbereichen. Eine Nutzung als Ferienwohnanlage ist gemäß der baurechtlichen Widmung und aktuellen Nutzung **nicht zulässig**.

Die Liegenschaft darf ausschließlich für dauerhafte Wohnzwecke (Haupt- oder Nebenwohnsitze) verwendet werden. Eine touristische Kurzzeitvermietung ist nicht genehmigungsfähig und kann behördlich untersagt werden.

### **Fehlende technische Trennung**

Die Verbrauchseinrichtungen sind derzeit **nicht getrennt**:

- Die Heizungsanlage ist zentral ausgeführt, ohne wohnungsspezifische Verbrauchserfassung.
- Die Stromversorgung erfolgt über einen gemeinsamen Zähler.
- Eine verursachergerechte, verbrauchsabhängige Abrechnung der Betriebskosten (Betriebskosten/Heizkosten) ist nicht möglich.

Dies führt zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit und erschwert die Vermietung an mehrere Parteien, da keine transparente Betriebskostenverteilung gewährleistet werden kann.

### **Rechtlicher Status – kein Wohnungseigentum**

Eine Parifizierung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde bislang nicht durchgeführt. Es besteht Miteigentum am gesamten Gebäude, eine rechtlich getrennte Veräußerung einzelner Einheiten ist daher nicht möglich.

Die Einheiten werden derzeit faktisch getrennt genutzt, jedoch fehlt die rechtliche Grundlage für eine Einzelverwertung. Die technische Trennung der Einheiten ist mit erheblichem Aufwand, Kosten und potenziellen baulichen Herausforderungen verbunden.

### **Potenzial und Aufwand einer Parifizierung**

Die Schaffung von Wohnungseigentum würde folgende Vorteile bringen:

- Möglichkeit des separaten Verkaufs einzelner Einheiten
- Separate Nutzung und Abrechnung
- Finanzierbarkeit einzelner Einheiten durch Belastung

Dies erfordert jedoch:

- Erstellung eines Parifizierungsgutachtens
- Abschluss eines Wohnungseigentumsvertrags
- Einreichung beim Grundbuch
- Technische Voraussetzungen für getrennte Verbrauchserfassung und Abrechnung

Die SV erachtet daher aufgrund der oben genannten Punkte für eine erschwerte Veräußerbarkeit einen Abschlag von rund 20 % für vertretbar.

Rechnersicher Wert	€ 1.118.550,00
abzgl. 20% eingeschr Veräußerbarkeit	€ 223.710,00
Rechnerische Summe	€ 894.840,00

**Rechnerische Summe gerundet € 894.840,00**

## 4. Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren

Die SV wählt weiters das Ertragswertverfahren, da die Liegenschaft aus vier separaten Wohneinheiten besteht, welche vermietet werden können und sich daher grundsätzlich auch als Renditeobjekt eignen könnte.

Die SV hält jedoch fest, dass eine Vermietung zu Ferienwohnzwecken, oder Kurzzeitvermietungen über Airbnb oder sonstigen Plattformen gesetzlich nicht erlaubt ist. Die Nutzung als Ferienwohnungen entspricht nicht der Widmung für dauerhafte Wohnzwecke.

Der Bodenwert wurde bereits beim Sachwertverfahren ermittelt und wird zur weiteren Berechnung herangezogen.

### 4.1. Mieten

Grundsätzlich darf bei Mietpreisen angemerkt werden, dass diese nachhaltig und längerfristig erzielbar sein müssen und daher insgesamt nicht zu hoch angesetzt werden dürfen. Weiters gilt es das MRG zu beachten und prüfen.

Die SV geht von der Annahme aus, dass die Liegenschaft unter den Vollarwendungsbereich des MRG fällt. Für den Teil des ehemaligen Bauernhauses in dem kaum Umbauten, Sanierung oder Änderungen stattgefunden haben wird die SV den Richtwertzins heranziehen. Für die drei Wohnungen, die völlig neu im ehemaligen Tennengebäude errichtet wurden, zieht die SV rechnerisch fiktiv einen angemessenen Mietzins heran.

Letztendlich handelt es sich jedoch um eine Rechtsfrage, die nur von einem ordentlichen Gericht beantwortet werden kann.

Weiters sind in der Regel auch für leerstehende oder eigengenutzte Räumlichkeiten fiktive Nettomieten zur Berechnung anzusetzen. Ebenso für den Gesamtmietpreis von Belang sind die Nebenkosten wie Betriebs- und Heizkosten. Diese sind der SV allerdings nicht bekannt.

Der Mietpreis orientiert sich neben der Lage auch an der Ausstattung und dem Standard der Einrichtung und den gesetzlichen Vorschriften.

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKÖ: liegen die Preise für gebrauchte Wohnungen in Dornbirn

In guter Lage und brauchbar bis 50,00 m<sup>2</sup> bei € 10,37/m<sup>2</sup>

In sehr guter Lage und brauchbar bis 50,00 m<sup>2</sup> bei € 12,46/m<sup>2</sup>

In guter Lage und brauchbar ab 50,00 m<sup>2</sup> bei € 9,67/m<sup>2</sup>

In sehr guter Lage und brauchbar ab 50,00 m<sup>2</sup> bei € 11,89/m<sup>2</sup>

In guter Lage und neuwertig bis 50,00 m<sup>2</sup> bei € 12,46/m<sup>2</sup>

In sehr guter Lage und neuwertig bis 50,00 m<sup>2</sup> bei € 14,25/m<sup>2</sup>

In guter Lage und neuwertig ab 50,00 m<sup>2</sup> bei € 11,70/m<sup>2</sup>

In sehr guter Lage und neuwertig ab 50,00 m<sup>2</sup> bei € 13,09 m<sup>2</sup>

Dies deckt sich auch mit dem Immo-Guide, Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2025 von s-Real Immobilien Sparkasse herausgegeben und den Erfahrungswerten der SV.

Die SV darf festhalten, dass die Liegenschaft nicht im Stadtgebiet oder naher Stadtrandlage von Dornbirn situiert ist, sondern 2-3 km außerhalb des Stadtgebietes auf einer Anhöhe liegt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine gute Infrastruktur zu Geschäften, Gastronomie etc. des täglichen Bedarfs sind sowohl für den Mietpreis als auch für die Nachfrage entscheidend.

Jüngere Mieter, Singles, Studenten etc. werden in der Regel Mietwohnungen in Stadtzentren bevorzugen, teilweise auch weil kein Fahrzeug vorhanden ist, hingegen Familien oder Personen mit Auto entscheiden sich eher für Stadtrandlagen.

Dornbirn weist zurzeit ein breites Angebot an Mietwohnungen auf, die vom sanierten Altbau bis zu Neubauten reichen. Somit darf man von einer gewissen Konkurrenz am Markt ausgehen.

In der Regel erfahren Wohnungen in Stadtrandlagen oder außerhalb von Ortszentren eine geringere Nachfrage und der Mietpreis wird etwas niedriger anzusetzen sein. Dies schmälert wiederum die Rendite eines Investors.

Für die im ehem. Bauernhaus situierte Wohnung Top 4 geht die SV davon aus, dass aufgrund des Alters des ehem. Bauernhauses der Richtwertzins heranzuziehen wäre. Dieser beläuft sich für Vorarlberg zurzeit auf € 10,25/m<sup>2</sup> netto bei unbefristeten Mietverhältnissen und € 7,69/m<sup>2</sup> bei befristeten Mietverhältnissen. Die SV geht bei ihren Überlegungen davon aus, dass befristete Mietverhältnisse abgeschlossen werden würden.

Top 4 (ehem. Bauernhaus) verfügt über eine Fläche von 177,00 m<sup>2</sup> und kann de facto wie eine Haushälfte angesehen werden. Die SV setzt eine Pauschalmiete analog zu Mietzinsen für Häuser an. Berücksichtigt wird jedenfalls dass der Mietpreis nicht über dem Richtwert liegen dürfte.

Die SV zieht für Top 4 eine Pauschalnettomiete von € 1.300,00 monatlich inklusive 2 AAP im Freien heran.

Für die Wohnungen Top 1 und Top 2 zieht die SV einen rechnerischen fiktiven Nettomietzins von € 10,50/m<sup>2</sup> und für Top 3 zieht die SV einen rechnerischen fiktiven Nettomietzins von € 12,00/m<sup>2</sup> heran zuzüglich je einen AAP im Freien.

Im Rahmen der gutachterlichen Vorsicht, Berücksichtigung von marktkonformen Mieten und dem Zustand der Räumlichkeiten setzt die SV daher rechnerisch folgende fiktive Nettomieten an:

Mieten Top 1 bis Top 3		
Wohnung Top 1 mit 64,06 m <sup>2</sup> á € 10,50/m <sup>2</sup>	€	672,63
Wohnung Top 2 mit 67,12 m <sup>2</sup> á € 10,50/m <sup>2</sup>	€	704,76
Wohnung Top 3 mit 39,64 m <sup>2</sup> á € 12,00/m <sup>2</sup>	€	475,68
Drei Abstellplätze im Freien pauschal	€	75,00
Rechnerische Summe	€	1.928,07

Wohnung Top 4 mit 177,00 m <sup>2</sup> pauschal	€	1.250,00
2 Abstellplätze im Freien pauschal	€	50,00
Rechnerische Summe	€	1.300,00

Da die Liegenschaft nicht parifiziert ist, erfolgt die weitere Berechnung mit einem Gesamtzins für Top 1 - Top 3 und separat für Top 4, danach werden die Beträge zusammengeführt.

Der Kapitalisierungszinsfuß wird von der unterfertigten SV mit 3,0 % angesetzt. Dieser Wert entspricht der Marktlage für derartige Objekte, denn das Kriterium für die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Im Allgemeinen bewegen sich die Zinssätze für Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser zwischen 2,0 % und 5,5 %. Die SV setzt den Zinssatz mit großer gutachterlicher Vorsicht an. Der von der unterfertigten SV gewählte Zinssatz entspricht auch der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beeedeten Sachverständigen.

Da die Wohnungen verschiedene Baualter aufweisen und somit verschiedene RND und Vervielfältiger sich dadurch ergeben, wird die SV für die Ertragswertberechnung den Bodenwert – rechnerisch fiktiv – aufsplitten und nach Ermittlung der Ertragswerte wieder zusammenfügen.

Somit wird für die Ertragswertberechnung der gesamt ermittelte Bodenwert von € 393.00 fiktiv auf die Wohnungen aufgeteilt.

Auf die Wohnungen Top 1 – Top 3 und des Technikraumes entfallen somit rechnerisch anteilig € 178.215,00.

Auf Top W 4 (ehem. Bauernwohnhaus) entfällt rechnerisch ein Anteil von € 214.785,00.

### Somit ergibt sich rechnerisch Folgendes für Top 1, Top 2, Top 3:

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren für Top 1- Top 3			
Ableitung Jahresreinertrag			
Miete pro Monat			€ 1.928,07
Jahresrohertrag	€ 1.928,07	x 12 Mon.	€ 23.136,84
abzgl. Mietausfall, Bewirtsch., Instandhaltung	ca. 15	%	€ 3.470,53
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>€ 19.666,31</b>
abzgl. Verzinsung des Bodenwertes	3,0	%	des BW € 5.346,45
Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 14.319,86
x Vervielfältiger laut Tabelle	26,77	(RND 55 J, Zins 3,0 %)	€ 383.342,65
zzgl. Bodenwert anteilig rechn.			€ 178.215,00
<b>Ertragswert</b>			<b>€ 561.557,65</b>
<b>EW ger. f. Top 1, Top 2, Top 3</b>			<b>€ 561.600,00</b>

### Somit ergibt sich rechnerisch Folgendes für Top 4

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren für Top 4			
Ableitung Jahresreinertrag			
Miete pro Monat			€ 1.300,00
Jahresrohertrag	€ 1.300,00	x 12 Mon.	€ 15.600,00
abzgl. Mietausfall, Bewirtsch., Instandhaltung	ca. 20	%	€ 3.120,00
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>€ 12.480,00</b>
abzgl. Verzinsung des Bodenwertes	3,0	%	des BW € 6.443,55
Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 6.036,45
x Vervielfältiger laut Tabelle	19,60	(RND 30 J, Zins 3,0 %)	€ 118.314,42
zzgl. Bodenwert anteilig rechn.			€ 214.785,00
<b>Ertragswert</b>			<b>€ 333.099,42</b>
<b>EW rechn. gerundet</b>			<b>€ 333.100,00</b>

**Dies ergibt:**

Wohnungen gesamt	
Top 1 bis Top 3 rechnerisch	€ 561.600,00
Top 4 rechnerisch	€ 333.100,00
Rechnerische Summe Gesamtliegenschaft	€ 894.700,00

Die Ermittlung des Zwischenwertes im Ertragswertverfahren ergibt somit für die Liegenschaft EZ 11801 KG Dornbirn zum Bewertungszeitpunkt

**€ 894.700,00**

Die Ergebnisse beider Verfahren liegen nahezu gleichauf. Aufgrund dieser geringen Differenz und der besonderen objektspezifischen Gegebenheiten erscheint ein arithmetisches Mittel aus Sachwert und Ertragswert eine als gleichgewichtete Mittelwertbildung sachgerecht.

Die Wahl einer 50:50-Gewichtung erfolgt aufgrund der strukturellen Besonderheiten der Liegenschaft, die sowohl eine bauliche Bewertung als auch eine ertragsorientierte Betrachtung rechtfertigen. Die nahezu identischen Ergebnisse beider Verfahren bestätigen somit die Marktnähe und Plausibilität der Bewertung.

Verkehrswert gewichtet	
Sachwert: € 894.840,00 davon 50%	€ 447.420,00
Ertragswert: € 894.700,00 davon 50%	€ 447.350,00
<b>Rechnerisch ermittelter Verkehrswert</b>	<b>€ 894.770,00</b>

## VERGLEICHSWERTE

Im Zusammenhang mit den nachstehend aufgelisteten Vergleichspreisen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich dabei lediglich um eine Auswahl zu Vergleichszwecken.

Zeitnah erfolgte Grundstückstransaktionen und Grundstückspreise in direktem Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft konnte die SV keine erheben.

Es ist jedoch zu erkennen, dass 2024 und 2025 die Preise etwas stagniert bzw. teilweise sogar etwas zurückgegangen sind.

Bis 2022 wurden Liegenschaften in allen Segmenten aufgrund des knappen Angebots zu Spitzenpreisen verkauft. Mit dem Zinsanstieg und der damit verbundenen Eintrübung der Finanzierungsmöglichkeiten, hoher Baukosten u.a. kam es jedoch zu einem markanten Wendepunkt: Die Hochpreisphase endete schlagartig. Seither zeigen sich die Immobilienpreise vielerorts stabil oder leicht rückläufig.

### **Grundstücke:**

**TZ 4102/2022:** Verkauf der Liegenschaft EZ 5521, Grundstück, Kreuzen, Gst. Fläche 569,00 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: € 489.000,00

**TZ 3902/2025:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 10010 KG 92001, Grundstück in 6850 Dornbirn, GST-Fläche: 498,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW-Fn Baufläche Wohngebiet (nur Ferienwohnungen dürfen errichtet werden), Kaufpreis: € 450.000,00,

### **Einfamilienhäuser:**

**TZ 4600/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 9964 KG 92001, EFH in 6850 Dornbirn, Forachstraße, GST-Fläche: 630,00, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Gebäudefläche: 183,00 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: € 1.125.000,00.

**TZ 5469/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 8722 KG 92001, EFH in 6850 Dornbirn, Schrammelgasse, GST-Fläche: 473,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 95,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 642.500,00.

**TZ 1008/2025:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 10213 KG 92001, EFH in 6850 Dornbirn, Amtmahd, GST-Fläche: 613,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 104,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 410.000,00.

**TZ 4048/2025:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 12011 KG 92001, EFH in 6850 Dornbirn, GST-Fläche: 901,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 188,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 815.000,00.

**TZ 4055/2024:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 16216 KG 92001, EFH in 6850 Dornbirn, Fluh, GST-Fläche: 573,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 91,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 1.060.000,00.

**TZ 4117/2025:** Verkauf der Liegenschaft in EZ 5725, KG 92001, EFH in 6850, Brunnengasse, GST-Fläche: 453,00 m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 77,00 m<sup>2</sup>, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 757.500,00.

## IV. ZUSAMMENSTELLUNG

Die Sachverständige erachtet vor dem Hintergrund des ihr bekannten und kontinuierlich beobachteten Realitätenmarktes für den nachstehend ermittelten Wert keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert für erforderlich.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft in EZ 11801 KG 92001 Dornbirn, Hauat 1 in 6850 Dornbirn, beträgt zum Bewertungsstichtag: € 894.770,00**

(in Worten: Euro: Achthundertvierundneunzigtausendsiebenhundertsiebzig)

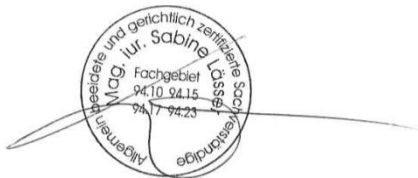
**plus zusätzlich Zubehör Wohnung 1 € 1.000,00**

**plus zusätzlich Zubehör Wohnung 2 € 1.000,00**

**plus zusätzlich Zubehör Wohnung 3 € 900,00**

**plus zusätzlich Zubehör Wohnung 4 € 500,00**

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. iur. Sabine Lässer

Bregenz, am 26.11.2025

1 Ausfertigung an den Auftraggeber, BG Dornbirn

1 Ausfertigung für die unterfertigte SV zur Ablage