

# Liegenschaftsbewertung

## Digitale Ausfertigung

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldkirch  
Churerstraße 13  
6800 Feldkirch

**Geschäftszahl:** 5 E 1081/25k

**Liegenschaft:** Grundbuch 92102 Altenstadt  
EZ 5129, BLNr. 4, 1/2 Anteil

**Stichtag:** 27.08.2025

## Zusammenfassung

|                                                                                                            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Verkehrswert BLNr. 4, 1/2 Anteil, inklusive Zubehör<br>mit Berücksichtigung eines Miteigentumsabschlages   | 396.800,00 |
| Wert des Zubehörs, 1/2 Anteil                                                                              | 11.250,00  |
| Verkehrswert BLNr. 4, 1/2 Anteil, inklusive Zubehör,<br>ohne Berücksichtigung eines Miteigentumsabschlages | 482.500,00 |
| Wert des Zubehörs, 1/2 Anteil                                                                              | 11.250,00  |

## Gutachten

|                              |                                                                                                                           |                            |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Auftraggeber:</b>         | Bezirksgericht Feldkirch<br>Churerstraße 13<br>6800 Feldkirch                                                             |                            |
| <b>Liegenschaft:</b>         | Grundbuch 92102 Altenstadt<br>EZ 5129, BLNr. 4, 1/2 Anteil                                                                |                            |
| <b>Betreibende Partei:</b>   | Republik Österreich vertreten<br>durch die Einbringungsstelle<br>Marxergasse 1b<br>1030 Wien<br>(Zeichen: Str 080492/20-5 |                            |
| <b>Verpflichtete Partei:</b> | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                    |                            |
| <b>Auftrag:</b>              | Ermittlung des Verkehrswertes                                                                                             |                            |
| <b>Zweck:</b>                | Zwangsversteigerung                                                                                                       |                            |
| <b>Gutachterin:</b>          | Anita Rhomberg                                                                                                            |                            |
| <b>Preisbasis:</b>           | Alle Preise sind angegeben in EURO und<br>inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer                                           |                            |
| <b>Eigentümer:</b>           | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                  | Anteil: 1/2<br>Anteil: 1/2 |

## 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   | Besonnung .....                            | 8  |
| 4.5   | Flächenwidmung .....                       | 9  |
| 4.6   | Bodenverhältnisse .....                    | 9  |
| 4.7   | Versorgungsleitungen .....                 | 9  |
| 4.8   | Gefahrenzonenplan .....                    | 9  |
| 4.9   | Naturschutz .....                          | 9  |
| 4.10  | Altlasten / Verdachtsflächenkataster ..... | 9  |
| 4.11  | Bebauung .....                             | 9  |
| 5     | Gliederung des Gebäudes .....              | 9  |
| 6     | Baubeschreibung .....                      | 10 |
| 6.1   | allgemein .....                            | 10 |
| 6.2   | Gebäudebeschreibung .....                  | 10 |
| 6.2.3 | Zustand des Gebäudes .....                 | 11 |
| 6.3   | Beschreibung der Räumlichkeiten.....       | 11 |
| 7     | Nutzflächen .....                          | 13 |
| 7.1   | Ursprung Maßangaben .....                  | 13 |
| 8     | Ermittlung Bodenwert .....                 | 14 |
| 9     | Ermittlung Herstellungsaufwand.....        | 15 |
| 10    | Dingliche Lasten und Rechte .....          | 15 |
| 11    | Energieausweis .....                       | 15 |

|      |                                              |    |
|------|----------------------------------------------|----|
| 12   | Bewertung .....                              | 16 |
| 12.1 | Sachwert .....                               | 16 |
| 12.2 | Verkehrswert mit Abschlag Miteigentum .....  | 18 |
| 12.3 | Verkehrswert ohne Abschlag Miteigentum ..... | 18 |
| 13   | Schlusskommentar .....                       | 19 |
| 14   | Anhang Beilagenverzeichnis .....             | 19 |

## **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.

Dieses Verfahren wird besonders bei der Bewertung von Miet- bzw. Investorenobjekten angewendet.

### **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.

Der Sachwert ist eine technische Wertkomponente und sollte im Rahmen einer Bewertung eines Investorenobjektes nur zur Plausibilisierung angewendet werden.

## **2 Angewendete Verfahren**

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.

### **3      Bewertungsgrundlagen**

- Schätztermin am 27.08.2025, 14.00 Uhr

Anwesende Personen:

■■■■■■■■■■  
Anita Rhomberg

- Grundbuch Bezirksgericht Feldkirch  
Grundbuchauszug vom 16.07.2025
- Einsicht in die Urkundensammlung:  
TZ 7719/2020, 1894/2024, 3024/2021
- Amt der Stadt Feldkirch  
Baubewilligung und Kanalanschlussbescheid, AZ f131.9-55/2011 Wa, vom 07.09.2011  
Verlängerung der Baubewilligung , Bescheid AZ f131.9-55/2011 Wa, vom 23.05.2019  
Aktenvermerk, AZf131.9-9/1969.11.10, geringfügige Abweichung von den  
bewilligten Plänen, Grundlage Planunterlagen vom 23.02.2011  
Einreichplan vom 23.02.2011  
Deckplan zum Einreichplan vom 23.02.2011

Fertigstellungsmeldung mit Befunden:

Energieausweis Nr. 95209-1

Statischer Nachweis, vom 18.07.2022

Statische Berechnung, vom 22.02.2023

Einbaubestätigung Sicherheitsverglasung, vom 04.10.2023

Bestätigung Sicherheitsglas, Schiebeverglasung, vom 12.10.2023

Dichtheitsprüfung, vom 05.12.2022

Bestätigung sachgemäße Installation Heizungs- und Sanitäranlage, vom 05.10.2023

Prüfbericht elektrische Anlage, vom 18.10.2023

Baubewilligung auf einer Freifläche Freihaltegebiet, AZ 430-6042-0106, vom 22.10.2001

- DI Siegbert Terzer, Baugrundlagen Waldrandbeurteilung, Gst 4781, vom 10.09.2014
- Leitungspläne Strom, Wasser, Kanal
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Feldkirch
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Örtliche Lage
- 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.

Altenstadt bildet gemeinsam mit Gisingen und Levis die Katastralgemeinde Altenstadt.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Berggasse, im südöstlichen Bereich des Ardetzenberges, mit Ausblick auf das Stadtgebiet Feldkirch.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch in ca. 1 km Entfernung ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Zahlreiche Institutionen sind in Feldkirch angesiedelt.

#### **4.1.2 Mikrostandort**

Die Umgebung ist offen verbaut mit Wohnhäusern. Es handelt sich um einen attraktiven Standort mit hohem Image.

### **4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt**

Zur Berggasse bestehen mehrere Zufahrtsmöglichkeiten, über die Reichsstraße, Landesstraße als auch über die Ardetzenbergstraße in die Berggasse.

Die Berggasse ist eine, teilweise steile, schmale Stichstraße, mit Ausweichmöglichkeiten.

Der ÖBB Bahnhof und Bushaltestellen liegen im Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch.

Ein Busverkehr in die Berggasse besteht nicht.

### **4.3 Grundstücksform und Topographie**

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form.

Das Gelände ist nach Südosten stark abfallend. Der Höhenunterschied beträgt ca. 17 m.

In der beigefügten Profildarstellung ist der Verlauf des Geländes (orange) und der Verlauf der Oberfläche (grün) dargestellt.

Diese Profildarstellung dient - mit Vorbehalt - zur Darstellung der Geländes.

### **4.4 Besonnung**

Das Solarpotential (mit Berücksichtigung der Vegetation und des Bauwerks) und die Solarenergie sind im beigefügten Auszug aus dem Vorarlberg-Atlas ersichtlich.



#### **4.5 Flächenwidmung**

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Freifläche Freihaltefläche und Waldfläche ausgewiesen.

Die Bebauung erfolgt auf Grundlage des § 58 Raumplanungsgesetz (Bestandsregelung).

Der Altbestand wurde abgebrochen und das Gebäude neu errichtet.

#### **4.6 Bodenverhältnisse**

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

#### **4.7 Versorgungsleitungen**

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| Strom:  | vorarlberg netz                |
| Wasser: | Anschluss Stadtwerke Feldkirch |
| Kanal:  | Anschluss Stadtwerke Feldkirch |
| Gas:    | keine Anschlussmöglichkeit     |

#### **4.8 Gefahrenzonenplan**

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

#### **4.9 Naturschutz**

Die Grundstücke liegen nicht im Naturschutzgebiet.

#### **4.10 Altlasten / Verdachtsflächenkataster**

Die Grundstücke sind nicht im Altlasten / Verdachtsflächenkataster eingetragen.

#### **4.11 Bebauung**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit einem Unterstellplatz bebaut.  
Der nordostseitige Schopf wurde abgerissen.

### **5 Gliederung des Gebäudes**

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit einem nordwestlich angebauten Unterstellplatz und einem Untergeschoss.

## **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:                    | 2020 (laut Bauakt)                                                                                                          |
| Gründung:                   | Flachgründung                                                                                                               |
| Fundament:                  | Plattenfundament, Beton                                                                                                     |
| Aufgehende Wände:           | Massivwände, Beton                                                                                                          |
| Wärmedämmung:               | Wärmedämmverbundsystem                                                                                                      |
| Äußere Verkleidung:         | Putzfassade                                                                                                                 |
| Innenwände:                 | verputzt                                                                                                                    |
| Decken:                     | Stahlbetondecken                                                                                                            |
| Stiege:                     | gerade Stahlbetonstiege                                                                                                     |
| Dachkonstruktion:           | Satteldach, Unterstellplatz Flachdach                                                                                       |
| Dachdeckung:                | Prefa-Dach, Unterstellplatz Bitumenpappe                                                                                    |
| Dachrinnen und Ablaufrohre: | ausgeführt                                                                                                                  |
| Fenster und Fenstertüren:   | Holzrahmenfenster, 3fach isolierverglast                                                                                    |
| Balkone:                    | UG + EG                                                                                                                     |
| Sonnenschutz:               | nicht eingebaut                                                                                                             |
| Türen:                      | Vollbautüren                                                                                                                |
| Heizung:                    | Wärmepumpe, Erdsonde-Tiefenbohrung,<br>Marke Mozart 9AC-RW 60, inkl. Wärmepumpen-<br>manager, zusätzlich Warmwasserspeicher |
| Photovoltaik                | eingebaut                                                                                                                   |
| Elektroanlage:              | ausgeführt, LED-Beleuchtungssystem                                                                                          |
| Bus-System:                 | eingebaut, Marke Sonos, mit Klingel und Sound                                                                               |
| Außenanlagen:               | Beton-Stützmauer, entlang des Parkplatzes,<br>ca. 10 m lang, ca. 2,5 m hoch                                                 |
|                             | Natursteinmauer nordostseitig, Grünfläche                                                                                   |
|                             | Parkplatz geschottert, Stahlgeländer zum Hang                                                                               |
| PKW-Stellplätze:            | Unterstellplatz, Parkplätze                                                                                                 |

### 6.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich in einem neuwertigen, sehr guten Zustand.

Die Terrassenbeläge im Untergeschoss und Erdgeschoss sowie die Nordostwand des Unterstellplatzes sind nicht fertiggestellt.

Die Außenstiege an der Südwestwand, laut Baueingabeplänen, wurde nicht errichtet.

Die Solaranlage ist errichtet, jedoch nicht in Betrieb.

### 6.3 Beschreibung der Räumlichkeiten

Raumbezeichnung gemäß baubehördlich bewilligten Plänen

#### Erdgeschoss

|                        |                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unterstellplatz:       | Betonboden beschichtet, Wände verputzt, Decke Sichtbeton                                                                                                          |
| Windfang:              | Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt<br>eingebaute Garderobe, Zubehör (1)                                                                                    |
| WC:                    | Boden Fliesenbelag, Wände ca. 1 m hoch Fliesenbelag, darüber und Decke verputzt<br><br>WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Kalt- und Warmwasser |
| Kochen/Essen/Wohnen:   | Boden Fliesenbelag, Wände verputzt, Decke Sichttäfer, Holz, Schrägdecke<br><br>Einbauküche, Zubehör (2)                                                           |
| Überdachter Sitzplatz: | Boden Fliesenbelag, Wände verputzt, Sichtdecke, Hebe-/Schiebetüre, einfach verglaste Schiebelelemente                                                             |
| Terrasse:              | Betonbelag, nicht fertiggestellt                                                                                                                                  |
| Stiegenabgang UG:      | gerade, steile Betonstiege, Tritt- und Setzstufen<br>Fliesenbelag, keine Absturzsicherung angebracht                                                              |

#### Untergeschoss

|           |                                                                                            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gang:     | Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt                                                  |
| Zimmer 1: | Parkettboden, Wände, Decke verputzt                                                        |
| Zimmer 2: | Parkettboden, Wände, Decke verputzt                                                        |
| Bad:      | Boden, Wände, Fliesenbelag, Decke verputzt<br><br>Badewanne, Waschtischverbau, Zubehör (3) |

|                  |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Dusche, Zugang mit Glastüre, bodengleiche Dusche                                                                                                                                                      |
| Wirtschaftsraum: | laut Plan Technik, Wand versetzt ausgeführt<br><br>Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt,<br><br>rundum verbaut mit Schränken, mit Schrank<br>in der Mitte, Zubehör (4)                           |
| Technik:         | Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt<br><br>Erdwärmepumpe, Warmwasserspeicher, Photovoltaik,<br>Solaranlage, Anlage Beleuchtungstechnik<br><br>Hausschlüsse Strom, Wasser<br>Kunststoffwaschtrog |
| Büro:            | Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt                                                                                                                                                             |
| Terrasse:        | Betonbelag, nicht fertiggestellt                                                                                                                                                                      |

### **Zubehör**

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| (1) Windfang<br>Oberschrank (Unterschrank lose)<br>Zeitwert pauschal                                                                                                                                                                                          | 500,00           |
| (2) Einbauküche, 2-zeilig, Ober- und<br>Unterschränke, Weiß, Hochglanz<br><br>Geräte:<br>Cerankochfeld, BORA-Dunstabzug<br>Terriyakigrill, BORA<br>Backofen, Marke Koenic<br>Geschirrspüler, Marke Miele<br>Kühlschrank, Marke Liebherr<br>Zeitwert pauschal: | 12.000,00        |
| (3) Bad<br>Waschtischverbau, Steinplatte<br>Zeitwert pauschal                                                                                                                                                                                                 | 5.000,00         |
| (4) Wirtschaftsraum (Ankleide)<br>rundum verbaut, mit Schrank in der Mitte<br>Zeitwert pauschal                                                                                                                                                               | 5.000,00         |
| <b>Summe Zeitwert Zubehör, pauschal</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>22.500,00</b> |

Das Zubehör, wurde soweit werterhöhend, eingeschätzt.

Rechnungen wurden nicht übergeben bzw. liegen nicht vor.

In den Räumen ist ein Belichtungssystem eingebaut. Decken mit Spots. Sämtliche Wände sind gemalt.

## Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem sehr guten Zustand.

### 7 Nutzflächen

| Geschoss      | Raumbezeichnung       | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Summe<br>m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Erdgeschoss   | Unterstellplatz       | 60,00                    | 60,00                   |
|               | Windfang              | 2,93                     |                         |
|               | WC                    | 1,91                     |                         |
|               | Kochen/Essen/Wohnen   | 30,74                    | 35,58                   |
|               | Überdachter Sitzplatz | 11,54                    | 11,54                   |
| Untergeschoss | Zimmer 1              | 12,62                    |                         |
|               | Zimmer 2 + 3          | 13,80                    |                         |
|               | Bad                   | 13,07                    |                         |
|               | Wirtschaftsraum       | 14,05                    |                         |
|               | Technik               | 8,75                     |                         |
|               | Büro                  | 11,54                    | 73,83                   |
| Summe         |                       |                          | 180,95                  |

#### 7.1 Ursprung Maßangaben

- Einreichplan vom 23.02.2011  
Deckplan vom 11.02.2023, übergeben vom Atelier Ragg, Röns
- Sichtung vor Ort

Eine Maßgarantie oder Massengarantie ohne genaue Bestandsermittlung wird angelehnt.

Cirka-Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

Der Deckplan weist geringfügige Abweichungen vom Bestand auf:

- Wand Wirtschaftsraum/Technik versetzt
- Zimmer Nordwest UG keine Trennwand
- Aussenstiege Nordwest nicht ausgeführt

## 8 Ermittlung Bodenwert

| Dat. Kaufvertrag                   | 21.01.2025   | 06.02.2024   | 21.12.2022   | 06.05.2022   | 03.03.2022   |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| TZ                                 | XX30/2025    | XX33/2024    | XX76/2023    | XX62/2022    | XX91/2023    |
| Gst.-Nr.                           | XX7/4        | XX7/3        | XX32/62      | XX2/7        | XX6/2        |
| Grundbuch                          | Tisis        | Tisis        | Altenstadt.  | Tisis        | Tisis        |
| Lage                               | Letzestr.    | Letzestr.    | Ardetzenbg   | Rappenw.     | P.Grimmw.    |
| Kaufpreis                          | 755.000,00   | 760.000,00   | 568.000,00   | 799.000,00   | 174.000,00   |
| Fläche (m²)                        | 900          | 700          | 568          | 942          | 198          |
| Preis pro m²                       | 838,90       | 1.085,70     | 1.000,00     | 848,20       | 878,80       |
| Lage                               | 0,00%        | 0.00 %       | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        |
| Form                               | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%        |
| Bebaubarkeit, Gefälle              | -15,00%      | -15,00%      | -15,00%      | -15,00%      | -15,00%      |
| 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              | -15,00%      | -15,00%      | 15,00%       | -15,00%      | -15,00%      |
| <b>Bereinigter Vergleichspreis</b> | <b>713,1</b> | <b>922,9</b> | <b>850,0</b> | <b>721,0</b> | <b>747,0</b> |
| Geeignet                           | ja           | ja           | ja           | ja           | Ja           |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten | 5 |
| Hievon geeignete Vergleichsobjekte  | 5 |

|                                                                             |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Durchschnittlicher Vergleichspreis                                          | 790,8        |
| Median (Zentralwert)                                                        | 747,0        |
| Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel) | 11,62        |
| Der Variationskoeffizient liegt in einem unter Umständen guten Bereich      |              |
| <b>Anzusetzender Vergleichspreis je m²</b>                                  | <b>747,0</b> |

Vergleichspreis gerundet: 705,00

Grundstücke, mit starken Gefällen, werden in Feldkirch selten zum Verkauf angeboten.

Bei Grundstücken mit einem starken Gefällen sind Risiken nicht auszuschließen. Die Nutzung der Gartenfläche ist eingeschränkt.

Aus diesem Grunde wurde ein Abschlag von 15,00 % angesetzt.

## 9 Ermittlung Herstellungsaufwand

### Wohnhaus

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Größe des Objektes (kleines Objekt), Richtwerte, als Grundlage für objektspezifische Bewertung

#### Ausstattungsqualität

hochwertiges Architektenhaus

Holzfenster Fichte, hochwertige Fliesen, Parkett, Prefa-Dachdeckung, Erdwärmepumpe, Solaranlage, Photovoltaik, Bus-System, steuerbare Beleuchtung, gute energetische Kennwerte

### Bandbreite 5.000 bis 6.000 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

interpolierter Basiswert, inkl. USt. **5.500**

| <u>Gebäudeteil</u>    | <u>Basiswert</u> | <u>%</u> | <u>Wertansatz</u> |
|-----------------------|------------------|----------|-------------------|
| Unterstellplatz       | 5.500            | 30       | 1.650             |
| Erdgeschoss           | 5.500            | 100      | 5.500             |
| überdachter Sitzplatz | 5.500            | 30       | 1.650             |
| Untergeschoss         | 5.500            | 100      | 5.500             |

## 10 Dingliche Lasten und Rechte

keine Eintragung im Grundbuch

### Bauabstände

Abstandsnachsicht gegenüber der Gemeindestraße Berggasse bis auf 1,53 m.

keine offenkundigen Lasten und Rechte ersichtlich

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

### Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

Bei der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass keine Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte Dritter Personen bestehen.

## 11 Energieausweis

Energieausweis Nr. 95209-1. Ausstellungsdatum 22.10.2021  
HWB 52 kWh/m<sup>2</sup> (C), fGEE 0,82 (A)

Hinweis:

Bei diesem Energieausweis handelt es sich um den Planungs-Energieausweis. Die Angaben können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Ein Fertigstellungs-Energieausweis wurde nicht übergeben bzw. liegt nicht vor.

## **12 Bewertung**

### **12.1 Sachwert**

#### **Bodenwert**

|                                                            |            |                   |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Gst 4781, bebaute Fläche mit Umschwung,<br>650 m² à 750,00 | 487.500,00 |                   |
| Gst 4781, unbebaubare Hangfläche<br>607 m² à 10,00         | 6.070,00   |                   |
| Gst 4781, Teilfläche Wald<br>570 m² à 2,00                 | 1.140,00   |                   |
| <b>Bodenwert gesamt</b>                                    |            | <b>494.710,00</b> |

Grundflächen laut Grundbuchauszug. Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

#### **Ermittlung der Teilflächen**

Das gesamte Grundstück ist als Freifläche Freihaltegebiet, und Waldflächen ausgewiesen.

Die nordwestliche Fläche entlang der Berggasse ist bebaut. Die bebaute Fläche wurde mit dem Baulandpreis, mit einem für Gebäude dieser Art üblichen Umschwung bewertet.

Die steilabfallende Hangfläche ist nicht bebaubar und für landwirtschaftliche Zwecke auf Grund des Gefälles stark eingeschränkt nutzbar.

Die Teilfläche Wald wurde mit 2,00/m² angesetzt. Es handelt sich um einen Mischbestand, ohne verwertbare Bestockung.

#### **Bauwert**

##### **Wohnhaus Berggasse 30, 6800 Feldkirch**

Baujahr 2020, Alter des Objektes 5 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 75 Jahre

#### **gewöhnliche Herstellungskosten**

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| <b>Unterstellplatz</b><br>60,00 m² à 1.650,00 | 99.000,00  |
| <b>Erdgeschoss</b><br>35,58 m² à 5.500,00     | 195.690,00 |



**Überdachter Sitzplatz**

11,54 m² à 1.650,00

19.041,00

**Untergeschoss**

73,83 m² à 5.500,00

406.065,00

gewöhnliche Herstellungskosten

719.796,00

4,00 % fehlende Arbeiten (1)

-28.791,84

**Zwischensumme**
**691.004,16**

15,00 % Baunebenkosten (2)

103.650,62

**Neubauwert**
**794.654,78**
**(2) Fertigstellungsgrad**

4,00 % Fertigstellungsarbeiten

-28.791,84

**(3) Baunebenkosten**

15,00 % erschwerte Bebaubarkeit

103.650,62

**Bauwert**

Neubauwert

794.654,78

6,00 % Wertminderung infolge Alter lineare

-47.679,00

Alterswertminderung

17,50 % Abwertung (3)

-139.064,59

**Bauwert zum Stichtag 27.08.2025**
**607.911,19**
**(4) Abwertung Objektkosten**

17,50 % Verlorener Bauaufwand

-139.064,59

**Bauwert**
**607.911,19**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

494.710,00

Bauwert

607.911,19

Stützmauer, Parkplatz

40.000,00

**Sachwert der Liegenschaft**
**1.142.621,19**
**(4) Außenanlagen**

Stützmauer, Parkplatz, pauschaler Zeitwert

40.000,00

**Erschwerte Bebaubarkeit**

Auf Grund der starken Neigung des Grundstückes wurde ein Zuschlag für erhöhte Baukosten von 15,00 % angesetzt.

**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.

Es handelt sich um ein kleines Architektenhaus mit einer individuellen Planung. Das Haus verfügt über einen übergroßen Unterstellplatz.

Aus diesem Grunde wurde der verlorene Bauaufwand mit 17,50 % angesetzt.

## 12.2 Verkehrswert mit Abschlag Miteigentum

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Sachwert                               | 1.142.621,19 |
| Eigentumsanteil 1/2                    | 571.310,60   |
| 17,50 % eingeschränkte Verkäuflichkeit | -99.979,35   |
| 15,00 % Abschlag Miteigentum           | -85.696,69   |
| Verkehrswert ohne Zubehör              | 385.600,00   |
| Zubehör, laut Aufstellung , 1/2 Anteil | 11.250,00    |

**Verkehrswert zum 27.08.2025 (gerundet) 396.800,00**

## 12.3 Verkehrswert ohne Abschlag Miteigentum

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Sachwert                               | 1.142.621,19 |
| Eigentumsanteil 1/2                    | 571.310,60   |
| 17,50 % eingeschränkte Verkäuflichkeit | -99.979,35   |
| Verkehrswert ohne Zubehör              | 471.300,00   |
| Zubehör, laut Aufstellung , 1/2 Anteil | 11.250,00    |

**Verkehrswert zum 27.08.2025 (gerundet) 482.500,00**

### Hinweis:

Gemäß Grundverkehrsgesetz, Landesrecht konsolidiert Vorarlberg, Fassung vom 11.03.2023 § 4 bedarf der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (Rechtsfrage).

### **Abschlag Miteigentum**

Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung einer Liegenschaft nicht alleine entscheiden. Minderanteile sind eingeschränkt verkäuflich.

Aus diesem Grunde wurde ein Abschlag von 15,00 % vom ermittelten Sachwert angesetzt.

### **Marktanpassung**

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um keinen Regelfall, sondern um ein kleines, individuelles Architektenhaus.

Die Zufahrt über die Berggasse ist steil und schmal.

Das Gebäude ist an einem stark abfallenden Gelände errichtet.

Aus diesem Grunde wurde ein Abschlag vom Sachwert von 17,50 % angesetzt (eingeschränkte Verkäuflichkeit).

| <b>Verkäuflichkeit</b> | <b>Abschlag<br/>in %</b> |
|------------------------|--------------------------|
| Gut                    | 0                        |
| Befriedigend           | 0 - 10                   |
| Eingeschränkt          | 10 - 20                  |
| Schwierig              | 30 - 40                  |
| Schlecht               | 50 - 60                  |

### **13 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.

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.

Dies Gutachten ist nur im Zusammenhang mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 22.09.2025

### **14 Anhang Beilagenverzeichnis**