



Mag. Andreas Karg MSc MAS

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

61 E 151-26d - 7

Exekutionssache

Verpflichtende Partei Irene Mathies, 5.5.1946

Ermittlung des Verkehrswertes

Auftraggeber	Bezirksgericht Bregenz
Objekt	Wohnung W14, B-LNR 16 Anteile (64/3416 Anteile)
Einlagezahl	1644
Bezirksgericht	Bregenz
Grundbuch	91119 Rieden Wuhrbaumweg 12, 6900 Bregenz



Verkehrswert **70.000,00 Euro**

inkl. Zubehör Küche von 100,- Euro

Einheitswert Wohnung W14 5.075,87 Euro

Grundsteuermessbetrag 536,37 Euro

(für die Wohnanlage)

Lochau, 27. Mai 2026

Inhalt

1. Allgemeines und Grundlagen	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Zweck der Verkehrsermittlung	4
1.4. Betreibende Partei	4
1.5. Verpflichtende Partei	4
1.6. Bewertungsgrundlagen	4
1.7. Literatur	5
1.8. Erklärung des Sachverständigen	5
1.9. Annahmen und besondere Annahmen	6
1.10. Haftung	7
1.11. Datenschutzinformation gemäß DSGVO	7
1.12. Gesetzliche Grundlagen	8
1.13. Grundbuchsauszug	9
2. Befund	11
2.1. Lage der Liegenschaft	11
2.2. Gelände – Topografie	12
2.3. Demographische Daten	12
2.4. Infrastruktureinrichtungen	13
2.5. Flächenwidmung	14
2.6. Ver- und Entsorgungsleitungen	14
2.7. Verkehrsanbindung	14
2.8. Klimapass	15
2.9. Besonnung am Standort	16
2.10. Lärmbelästigung im Umfeld	16
2.11. Hochwasserrisiko	16
2.12. Radon Belastung	16
2.13. Breitbandnetz	17
2.14. Altlasten	17
2.15. Baubeschreibung	18
2.15.1. Gebäudebeschreibung	18
2.15.2. Nutzflächen	18
2.15.3. Technische Beschreibung der Bauteile	20
2.15.4. Ausstattungsbeschreibung der Räume	21
2.16. Bau- und Erhaltungszustand	22
2.17. Hausverwaltung	23
2.18. Zubehör	24
2.19. Rechte und Lasten	24
2.20. Einheitswert / Grundsteuermessbetrag	25
2.21. Energieausweis	25
3. Gutachten	26
3.1. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren	26
3.2. Verkehrswertermittlung	29
3.2.1. Bodenwertansatz der Liegenschaft	29

3.2.2. Bodenwert.....	30
3.2.3. Sachwert	31
3.2.4. Ertragswert.....	34
3.3. Verkehrswert der Liegenschaft.....	37
4. Schlusskommentar	38
5. Anhang	39
6. Fotodokumentation.....	47

1. Allgemeines und Grundlagen

1.1. Auftraggeber

Beauftragung zur Schätzung und Beschreibung des Verkehrswertes der umseitig bezeichneten Liegenschaft durch Beschluss des Bezirksgerichts Bregenz in der Exekutionssache 61 E 151-26d-7.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt fand am 23.04.2026 statt. Dieser Tag wird als Bewertungsstichtag herangezogen. Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten alle Räumlichkeiten (außer Kellerabteil) und Außenbereiche frei besichtigt werden.

1.3. Zweck der Verkehrsermittlung

Bewertung des Anteils am Verkehrswert der Wohnung W14, verbunden mit dem Miteigentumsanteil von 64/3416 an den Grundstücken Nr. 828/17 und 828/18 in EZ 1644, Grundbuch 91119 Rieden, im Zuge des Exekutionsverfahrens.

1.4. Betreibende Partei

Liebenau Österreich gemeinnützige GmbH

Kirchstraße 9a

6900 Bregenz

vertreten durch:

Dr. Gerhard Preisl / Dr. Helgar Georg Schneider

Reichstraße 5a,

6900 Bregenz

1.5. Verpflichtende Partei

Irene Mathies

Seniorenheim Tschermakgarten

geb. 05.05.1946

Riedergasse 28

6900 Bregenz

1.6. Bewertungsgrundlagen

- ◇ Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 23.04.2026 in Anwesenheit von Herrn Mathies und dem zeichnenden Sachverständigen Andreas Karg.
- ◇ Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 23.04.2026

- ◇ Auftrag BG Bregenz Exekutionssache Schreiben 61 E 151-26d-7
- ◇ Erhaltene Unterlagen Hausverwaltung WOGÉ (Protokoll Eigentümerversammlung, Betriebskostenaufstellung, Kontoauszug Top 14, Kaufvertrag Wohnungseigentum, Nutzwertberechnung- Parifizierung, Plan Wohnung und Kellerabteil Top 14, am 30.04.2026
- ◇ Einheitswertbescheid Finanzamt Österreich vom 27.08.2025
- ◇ Einsichtnahme in den digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan VOGIS
- ◇ Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster Umweltbundesamtes
- ◇ Abfrage Gefahrenzonen u. Hochwasserrisikokarte HORA des BMVIT
- ◇ Abfrage Sonnengang VOGIS (www.geoland.at)
- ◇ Abfrage Lärmkarte Umweltamt (www.lärminfo.at)
- ◇ Abfrage Breitbandverfügbarkeit
- ◇ Abfrage Radonatlas Umweltamt
- ◇ Eigene Fotos vom Besichtigungstermin

1.7. Literatur

- ◇ Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ◇ ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.12.1997
- ◇ Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3.Auflage, 2014
- ◇ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
- ◇ Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- ◇ Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. und 7. Auflage
- ◇ Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2009
- ◇ Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: "Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2006"
- ◇ Immobilienpreisspiegel 2003 ff der Wirtschaftskammer Österreich
- ◇ Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie der Marktberichte ÖVI
- ◇ div. Internetportale, Unterlagen und Marktbeobachtungen des Sachverständigen Verbandes.

1.8. Erklärung des Sachverständigen

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

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

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

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

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

Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden. Bezüglich allfälliger Mietverhältnisse muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung dieser Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den unterfertigten Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen.

Da vom unterfertigten Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.) von einem Juristen überprüfen zu lassen.

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

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

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

1.9. Annahmen und besondere Annahmen

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

Annahme. Sämtliche Wertermittlungen, Annahmen und Ableitungen beziehen sich ausschließlich auf die zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen rechtlichen, wirtschaftlichen und bautechnischen Verhältnisse. Ereignisse, Entwicklungen oder Marktveränderungen, die nach diesem Stichtag eingetreten sind, sind nicht Grundlage dieses Gutachtens und bleiben daher unberücksichtigt.

Darüber hinaus konnte der Sachverständige nur jene Umstände berücksichtigen, die ihm im Rahmen des Gutachtens bekannt gemacht oder bei der Befundaufnahme wahrnehmbar waren. Nicht offenkundige Mängel, verborgene Schäden oder rechtliche Verhältnisse, die dem Sachverständigen nicht offenbart wurden, können in der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

1.10. Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrs- oder Marktwert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt.

Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten auf eigene Kosten zu tragen. Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – aus welchem Rechtsgrund auch immer – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die bei Vorbereitung und nach Abschluss der Gutachtenstätigkeit entstanden sind.

Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche und auch Schäden Dritter, werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens, falls ein schriftliches Gutachten erstellt wurde. Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, die auf Grund des Gutachtens entstehen.

Der Auftraggeber hält diesbezüglich den Gutachter von jeglicher Haftung und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zu Gunsten Dritter.

1.11. Datenschutzinformation gemäß DSGVO

Im Rahmen der Erstellung des gegenständlichen Gutachtens werden personenbezogene Daten verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung des Gutachtens auf Grundlage des erteilten Auftrages sowie zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen.

Verarbeitet werden insbesondere Daten des Auftraggebers, der Liegenschaft sowie gegebenenfalls weiterer beteiligter Personen, soweit diese für die Erstellung des Gutachtens erforderlich sind. Die Datenverarbeitung erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Vertragserfüllung) sowie gegebenenfalls Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO (rechtliche Verpflichtung).

Eine Weitergabe der Daten erfolgt ausschließlich im Rahmen der Gutachtenerstellung an Auftraggeber, Gerichte, Behörden oder sonstige berechnigte Dritte, sofern dies erforderlich ist.

Die Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies für die Erfüllung des Auftrages sowie zur Einhaltung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten notwendig ist. Betroffene Personen haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer Daten. Zudem besteht das Recht auf Beschwerde bei der Datenschutzbehörde.

1.12. Gesetzliche Grundlagen

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

1.13. Grundbuchsauszug

Die zu bewertende Liegenschaft ist aktuell im Grundbuch mit folgender Grundbucheinlage dargestellt:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91119 Rieden
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 1644

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Mathies ***
*** Vorname 1: Irene ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2095/2026

W = Wohnung

AP = PKW-Abstellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
828/17	GST-Fläche	911	
	Bauf.(10)	247	
	Sonst(40)	664	
828/18	GST-Fläche	1116	
	Bauf.(10)	521	
	Gärten(10)	311	
	Sonst(40)	284	Wuhrbaumweg 12
GESAMTFLÄCHE		2027	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

***** B *****

16 ANTEIL: 64/3416

Irene Mathies

GEB: 1946-05-05 ADR: Wuhrbaumweg 12, Bregenz 6900

a 589/1976 Wohnungseigentum an W 14

b 731/1977 Kaufvertrag 1977-01-21 Eigentumsrecht

d 2335/2009 Namensänderung

e gelöscht

***** C *****

179 auf Anteil B-LNR 16

a 5116/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-23

PFANDRECHT

EUR 3.328,55

4 % Z aus EUR 3.328,55 ab 25.1.2023

Kosten EUR 378,32 samt 4 % Z seit 23.3.2023

Kosten EUR 343,18, 35,--, Antragskosten EUR 49,19 für

Liebenau Österreich gemeinnützige GmbH, FN 165316m (11 E 59723w)

b 5116/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung des

Pfandrechtes hins. Kostenmehrbegehren von EUR 340,49 für

Liebenau Österreich gemeinnützige GmbH, FN 165316m (11 E

59723w)
181 auf Anteil B-LNR 16
a 5972/2024 Zahlungsbefehl 2024-10-28
PFANDRECHT vollstr EUR 707,--
4 % Z aus EUR 105,59 ab 01.07.2023
4 % Z aus EUR 105,59 ab 01.01.2024
4 % Z aus EUR 247,91 ab 01.07.2024
4 % Z aus EUR 247,91 ab 01.08.2024
Kosten EUR 386,14 samt 4 % Z seit 28.10.2024; Kosten EUR
241,60 für
Liebenau Österreich gemeinnützige GmbH (FN 165316m)
(61 E 941/24 b)
182 auf Anteil B-LNR 16
a 5521/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 824/25 y)
183 auf Anteil B-LNR 16
a 6524/2025 Exekutionsantrag, Beschluss 2025-12-18
PFANDRECHT vollstr EUR 1.954,12
4 % Z aus EUR 247,91 ab 17.10.2024
4 % Z aus EUR 247,91 ab 16.01.2025
4 Z Z aus EUR 290,46 ab 13.02.2025
4 % Z aus EUR 290,46 ab 14.03.2025
4 % Z aus EUR 290,46 ab 10.04.2025
4 % Z aus EUR 296,46 ab 02.07.2025
4 % Z aus EUR 290,46 ab 22.10.2025
Kosten EUR 375,68 samt 4 % Z seit 3.11.2025
Kosten EUR 374,18 für
Liebenau Österreich gemeinnützige GmbH (FN 165316m)
(61 E 803/25 k)
184 auf Anteil B-LNR 16
a 802/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. a) EUR 3.328,55, b) EUR 707,--,
c) EUR 1.954,12 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom
17.2.2026 für Liebenau Österreich gemeinnützige GmbH,
FN 165316m (61 E 151/26d)

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

Grundbuch

23.04.2026 15:19:51

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

Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden.

Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab. Auf die Flächenangabe im Grundsteuerkataster kann nicht vertraut werden.

2. Befund

2.1. Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft Wuhrbaumweg 12 befindet sich im Stadtgebiet Vorkloster in Bregenz. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und weist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen auf. Die Umgebung vermittelt einen ruhigen und durchgrünten Charakter mit einem insgesamt gepflegten Erscheinungsbild.

Aufgrund der peripheren Lage am Siedlungsrand besteht eine deutliche Nähe zu naturnahen Flächen und Erholungsräumen, was sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität auswirkt. Gleichzeitig handelt es sich um eine etablierte Wohngegend mit gewachsener Struktur innerhalb des Stadtgebiets. Insgesamt ist die Mikrolage als ruhige, randstädtische Wohnlage mit guter Wohnqualität einzustufen.



Quelle: Luftbild Google Earth

In räumlicher Nähe zur Liegenschaft verlaufen Bahntrassen, wodurch es situativ zu Geräuschimmissionen kommen kann. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist innerhalb des Stadtgebiets von Bregenz grundsätzlich gegeben, wenngleich diese aufgrund der randlichen Lage nicht in allen Fällen fußläufig erfolgt.

2.2. Gelände – Topografie

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (Gst. Nr. 828/17 und Nr. 828/18) befindet sich in annähernd ebenem Gelände. Die Gesamtfläche beträgt 2.027 m². Das Grundstück weist eine annähernd quadratische Form mit gerundetem Straßenverlauf auf und ist funktional gut nutzbar.



Die Abmessungen betragen etwa 43,7 m in der Länge und 46,7 m in der Breite. Die topografischen Gegebenheiten sind insgesamt als marktüblich und positiv zu bewerten, da weder außergewöhnliche Geländeverhältnisse noch wertbeeinträchtigende Einflüsse vorliegen.

2.3. Demographische Daten

Demographische Daten der Gemeinde Bregenz, Mikroraster Bregenz und Vorarlberg:

	Bezirk Bregenz	Mikroraster 250x250m	Vorarlberg
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung ¹)	137 873 (9,1%)	112 (10,7%)	409 973 (9,7%)
Herkunft (Geburtsland) Österreich	69,1%	75%	70%
EU	80,4%	87,1%	79,3%
Nicht-EU	19,6%	12,9%	20,7%
Gebäude und Wohnungen			
Anzahl der Gebäude ² gesamt	39 524	43	118 054
Anzahl der Wohngebäude ³	31 861 (80,6%)	39 (90,7%)	97 982 (83%)
Anzahl der Wohnungen ⁴ (pro Wohngebäude)	74 696 (2,3)	51 (1,3)	219 172 (2,2)
Kaufkraft			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen ⁵	€ 2.216,90	-	€ 2.218,00
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich ⁶	99,95	-	100

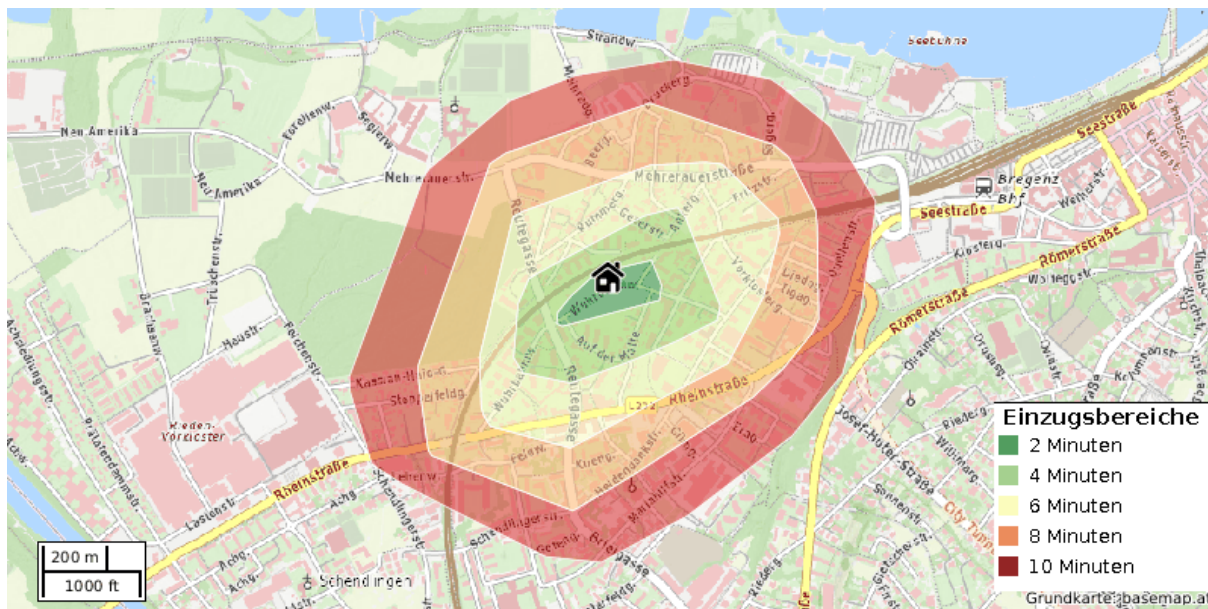
Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im Mikroraster (1,4) zeigen auch die Einfamilienhaus-Struktur im Umfeld auf.

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2023 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

2.4. Infrastruktureinrichtungen

Die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen in der beträgt ca. 10-15 Minuten zu Fuß bzw. etwa 5-8 Minuten mit dem Fahrzeug. Die Versorgungsinfrastruktur im näheren Umfeld ist insgesamt als gut einzustufen.



Folgende Luftlinienentfernungen des Bewertungsobjekts zu den nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen wurden ermittelt:

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	St. Gebhard Apotheke, Keine Adressinformation	469 m
Arzt	Dr. Rainer Taferner, Heldendankstraße 24, 6900 Bregenz	329 m
Autowaschanlage	Eni Wash, Keine Adressinformation	489 m
Bäckerei	Kainz, Rheinstraße 26, 6900 Bregenz	329 m
Café	Cafe Braike, Rummergasse 12, 6900 Bregenz	153 m
Club / Disco	Tanzbar Nachtigall, Rheinstraße 74, 6900 Bregenz	1,11 km
Drogerie	dm, Rheinstraße 14, 6900 Bregenz	380 m
Kindergarten	Kindergarten in der Braike, Keine Adressinformation	315 m
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Bregenz, Keine Adressinformation	1,48 km
Museum	vorarlberg museum, Keine Adressinformation	1,58 km
Polizeiinspektion	Polizeiinspektion Bregenz, Keine Adressinformation	831 m
Postamt	Postpartner, Keine Adressinformation	379 m
Rettungssstützpunkt	Rotes Kreuz Notarztstützpunkt LKH Bregenz, Carl-Pedenz-Straße 2, 6900 Bregenz	1,52 km
Supermarkt	Yildizz Supermarkt, Mehrerauer Straße 38, 6900 Bregenz	294 m
Tankstelle	Eni, Rheinstraße 4, 6900 Bregenz	506 m
Theater	Kosmos, Mariahilfstraße 29, 6900 Bregenz	581 m
Zahnarzt	ÖGK Zahngesundheitszentrum Bregenz,	306 m

2.5. Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan (siehe Anhang) als Bauland – Wohngebiet (BW) ausgewiesen.

2.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

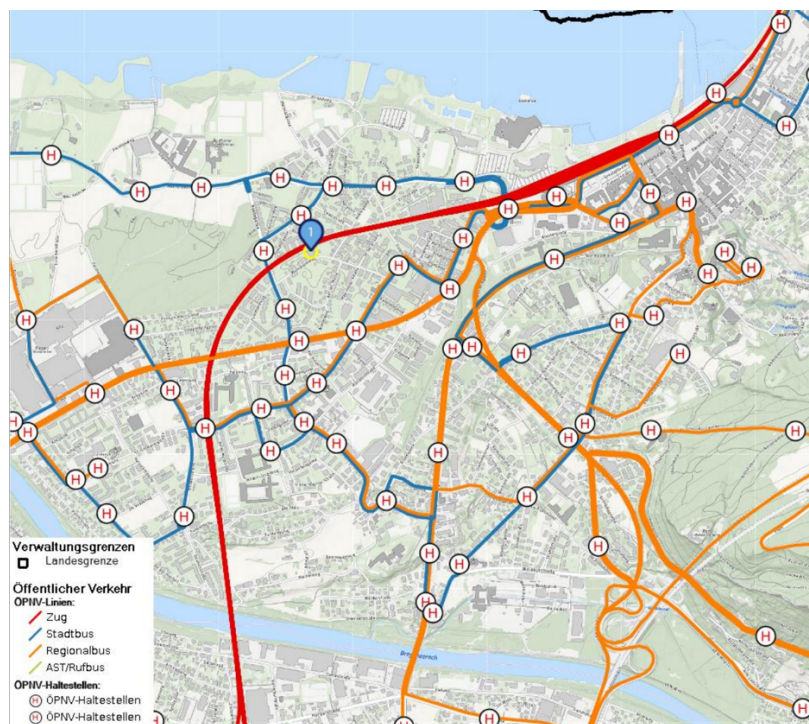
Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Leitungsnetze für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen. Die Regen- und Abwasserleitungen sind nicht einsehbar. Aussagen über deren Verlauf, Ausführung und Bauzustand sind daher nicht möglich. Dies gilt sinngemäß auch für sämtliche weiteren eingebauten Leitungen und Versorgungseinrichtungen.

Eine Haftung für Art, Umfang und Verlauf der Leitungsführung – insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Führung über Nachbargrundstücke – wird nicht übernommen.

2.7. Verkehrsanbindung

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Wuhraumweg 12 im Stadtgebiet von Bregenz ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft und ist fußläufig direkt erreichbar. Der Bahnhof Bregenz sowie das Stadtzentrum liegen in einer Entfernung von jeweils rund 1.200 m und sind somit noch fußläufig erreichbar, wenngleich dies nicht als unmittelbare Nähe einzustufen ist. Insgesamt ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr als gut zu bewerten.



Verkehrsanbindung im Individualverkehr (Straßen, Geh- und Fahrradwege):

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Wuhraumweg 12 im Stadtgebiet von Bregenz ist für den Individualverkehr sehr gut erreichbar. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist gegeben und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Gemeinden. Übergeordnete Verkehrsverbindungen sind in angemessener Distanz vorhanden und gewährleisten eine Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Insgesamt ist die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr als gut zu bewerten.

2.8. Klimapass

Der Klimapass zeigt Temperatur- und Niederschlagsentwicklungen seit 1961 sowie zukünftige Klimaveränderungen für Bregenz und wird vom Land Vorarlberg bereitgestellt.



Ereignis	Wert
Wärmstes Jahr im Mittel	12,5 °C im Jahr 2023
Max. Anzahl Hitzetage	29 Tage im Jahr 2015
Max. Anzahl Tropennächte	11 Nächte im Jahr 2015
Max. Anzahl Sommertage	92 Tage im Jahr 2023
Änderung der Jahresmitteltemperatur (1961-1990 und 1991-2020)	+1,2 °C
Höchste Temperatur	37,6°C am 28.07.2013
Max. Anzahl Eistage	50 Tage im Jahr 1963
Max. Anzahl Frostwechseltage	87 Tage im Jahr 1962
Änderung der Niederschlagsmittel (1961-1990 und 1991-2020)	-64 mm (Veränderung von -4,1 %)
Absolut längste Trockenperiode in Tagen	37 Tage (von 26.10.2011 bis 01.12.2011)
Max. Anzahl Starkniederschlagstage	33 Tage im Jahr 1974
Größte Niederschlagsmenge an einem Tag	195 mm am 19.08.2022
Höchste Schneedecke an einem Tag	87 cm am 02.02.1970

2.9. Besonnung am Standort

Die Besonnung des Grundstücks ist als gut zu bewerten. Die maximalen Sonnenstunden sind im Sommer durchschnittlich mit 10 Stunden und im Winter mit 5 Stunden (Sonnengangberechnung VOGIS im Anhang) angegeben.

2.10. Lärmbelästigung im Umfeld

Gemäß Abfrage der Lärmkarte des Umweltamtes (siehe Anhang) weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen durch den durchschnittlichen Straßenverkehr auf.

Der angrenzende Schienenverkehr ist jedoch, insbesondere auf der dem Schienenkörper zugewandten Seite, akustisch wahrnehmbar und kann zu entsprechenden Immissionen führen. Inwieweit die vorhandene Schallschutzwand eine Reduktion der Lärmeinwirkungen bewirkt, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden.

2.11. Hochwasserrisiko

Das Grundstück ist laut Hochwasserrisikokarte HORA des BMVIT (siehe Anhang) nicht im direkten Gefahrenbereich (Hochwassergefahr) eingetragen.

2.12. Radon Belastung

Radon ist ein radioaktives Edelgas und kommt in unterschiedlichen Konzentrationen in allen Böden vor. Radon kann aus dem Boden in Gebäude eindringen. Sammelt es sich in geschlossenen Räumen, können dort hohe Radonkonzentrationen entstehen, die bei den Bewohner:innen Lungenkrebs auslösen können.

Im Freien verdünnt sich Radon schnell, so dass die Radonkonzentration dort gering und für die Menschen unbedenklich ist. Ab einer gewissen Radonkonzentration wird empfohlen, Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden durchzuführen.



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich **weder im Radonvorsorgegebiet noch im Radonschutzgebiet.**

2.13. Breitbandnetz

Der Breitbandatlas ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht.

Mobilfunknetz			
ISPs	Netz	Download	Upload
	5G: A1 Telekom Austria AG	649 Mbit/s	116 Mbit/s
	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	630 Mbit/s	41 Mbit/s
	4G: T-Mobile Austria GmbH	412 Mbit/s	60 Mbit/s
	4G: A1 Telekom Austria AG	387 Mbit/s	174 Mbit/s
Testauswertung anzeigen		Datenstand: Q3/2025 100mN27097E43012	

Festnetz			
ISPs	Netz	Download	Upload
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	100 Mbit/s
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	249 Mbit/s	58 Mbit/s
		Datenstand: Q3/2025 100mN27097E43012	

Die Versorgung mit Breitbandinternet ist als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Sowohl Festnetz- als auch Mobilfunkanbindungen ermöglichen eine zeitgemäße und komfortable Nutzung.

2.14. Altlasten

Bezüglich potenzieller Bodenverunreinigungen (Kontamination, Altlasten) erfolgte keine detaillierte Untersuchung. Daher kann diesbezüglich keine abschließende Bewertung getroffen werden. Gemäß Abfrage ist das Grundstück aktuell **nicht im Altlastenportal** des Umweltbundesamtes (siehe Anhang) **eingetragen**.

Für die Aufnahme einer Beurteilung im Rahmen dieser Bewertung wären weiterführende bodenmechanische Untersuchungen erforderlich. Der ermittelte Wert der Liegenschaft beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

2.15. Baubeschreibung

2.15.1. Gebäudebeschreibung

Die gegenständliche Wohnanlage wurde im Jahr 1974 in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie vier Obergeschosse. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W 14 verfügt über einen Balkon, befindet sich im 1. Obergeschoss und ist als 1,5-Zimmer-Wohnung ausgeführt. Die Ausrichtung der Wohnung ist in Richtung Westen. Ein Personenaufzug ist im Gebäude vorhanden.

Kellergeschoss: Liftraum, Heizraum, Öltankraum, Hausmeisterkeller, Kinderwagen- u. Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum, Elektroverteilterraum, 40 Kellerabteile für die Wohnungen und eine Tiefgarage mit 12 PKW-Stellplätzen.

Erd- und Obergeschosse: Liftraum, Treppenhaus und je Geschoss 8 Wohnungen. Insgesamt also 40 Wohnungen.



2.15.2. Nutzflächen

Die Flächen wurde dem Nutzwertgutachten entnommen. Eine Überprüfung durch örtliches Aufmaß erfolgte nicht.

Die Wohnung Top 14 (siehe Nutzwertberechnung nachstehend) hat eine Nutzfläche von 31,90 m² mit 11,87 m² Balkon und einem Kellerabteil mit 1,74 m².

Top 6 Eineinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss:

<u>Vorraum</u>		
3.71 x 1.10	=	4.08 m ²
<u>Badezimmer mit W.C.</u>		
2.00 x 2.00	=	4.00 "
<u>Wohnschlafraum</u>		
3.71 x 4.63	=	17.18 m ²
0.09 x 1.89	=	0.17 "
2.00 x 2.54	=	<u>5.08 "</u>
	=	22.43 "
<u>Kochnische</u>		
2.00 x 1.19	=	<u>2.38 "</u>
		32.89 m ²
abzüglich 3 % für Putzstärke	=	<u>0.99 "</u>
		31.90 m ²
<u>Balkon</u>		
5.10 x 2.10	=	10.71 m ²
$\frac{2.00 + 1.30}{2} \times 0.70$	=	<u>1.16 "</u>
		11.87 x 0.25
	=	<u>2.97 "</u>
Übertrag	=	34.87 m ²

- 11 -

Übertrag: Wohnnutzfläche Top 6	=	34.87 m ² =====
<u>Kellerabteil 6</u>		
1.45 x 1.20	=	<u>1.74 m²</u> =====

Top 14 Eineinhalbzimmerwohnung im 1. Obergeschoss:

Wohnnutzfläche wie Top 6	=	<u>34.87 m²</u> =====
<u>Kellerabteil 14</u>		
1.45 x 1.20	=	<u>1.74 m²</u> =====

Abbildung Auszug Nutzwertberechnung

2.15.3. Technische Beschreibung der Bauteile

Fundament - Fundamentplatte	Stahlbetonplatte
Außenwände Keller	Kellerwände Stahlbeton
Decke über Keller	Ortbeton- Stahlbetondecke
Kellerdeckendämmung	keine
Außenwände Geschosse	Mauerwerk Zementhohlblockstein
Innenwände	Mauerwerk Zementhohlblockstein 18 bzw. 12 cm
Decken anderer Geschosse	Ortbeton- Stahlbetondecken mit schwimmendem Zementestrich
Balkon und Terrasse	Stahlbetondecke mit Betonfertigteilbrüstung und stirnseitig verzinktes Stahlgeländer, Entwässerung über Gully und Speier; Balkone sind teilweise kalt verglast. Boden sind verflies
Treppen	Stahlbetontreppen mit Stahlhandlauf einseitig und Terrazzo-Kunststein
Dachkonstruktion	Betondecke mit Flachdachabdichtung, Verblechung in Uginox od. Rheinzink
Abdichtung - Dacheindeckung	Die Dachkonstruktion (Warm- oder Kaltdach) konnte nicht eindeutig festgestellt werden; die Verblechungen weisen auf eine bereits erfolgte Erneuerung hin.
Dachentwässerung	Vermutlich Innenliegende Entwässerung
Fenster	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, Fensterbänke außen in Alu, innen Holzsimse
Sonnenschutz	Jalousie, teilweise Markisen
Außentüren	Hauseingangstüre und Wohnungseingangstüre Stahl
Außenfassade	Verputzte Außenfassade, teilweise Holzschirm bei den Balkonen
Innentüren	Stahlzargen mit glatten Türblättern (Vollbautüren),
Aufzug	Lift 2017 saniert
Art der Heizung	Zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung
Warmwasserbereitung	Zentral Aufbereitung im Keller
Raumheizung	Heizkörper
Lüftung	Küchenabluft vertikal oder horizontal nach außen
Elektroinstallation	Einfache, dem Alter entsprechende Standardinstallation
Garagentor	Systemgaragentor mit Holzverschalung

Hinweis Elektroinstallation:

Bei neueren Gebäuden ist in der Regel von einer den geltenden elektrotechnischen Vorschriften entsprechenden Ausführung der Elektroinstallation auszugehen, ohne dass hierfür eine Gewähr übernommen wird. Bei älteren oder in Eigenleistung sanierten Gebäuden können Abweichungen von den aktuellen Normen und Vorschriften nicht ausgeschlossen werden; eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

Bei Altbauten ist erfahrungsgemäß ein erhöhter Überprüfungs- und gegebenenfalls Anpassungsbedarf gegeben, insbesondere im Hinblick auf fehlende Erdung oder nicht normgerechte Absicherungen gemäß Elektrotechnikverordnung; eine verbindliche Beurteilung bleibt einer fachkundigen Prüfung vorbehalten.

2.15.4. Ausstattungsbeschreibung der Räume

Kellerabteil	Boden Beton, Trennwände Holz, Wände und Decken Beton und verputzt.
Wohnraum	Boden Teppich, Wände und Decke verputzt
Bad	Originalzustand, Boden gefliest, Wände bis ca. 1,6 Meter gefliest, Decke und obere Wand verputzt, Tiefspül- WC mit sichtbarem Spülkasten, Wannenanlage aus Email, Waschtisch mit Möbelverbau und Spiegelschrank
Gang	Boden PVC, Decke und Wände verputzt,
Küchennische	Boden Teppich, Wände und Decke verputzt, Einbauküche Originalzustand,
Balkon	Balkonboden gefliest mit Steinzeug

Die Ausstattung der Wohnung wird vom Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

Einfach und zweckdienlich

Folgende Eckdaten liegen dieser Einschätzung zu Grunde:

hochwertig und repräsentativ: z.B. exklusive Holz- bzw. Steinböden, Aluminium-/Holzfenstern mit Dreifachverglasung oder restaurierten Tischlerfenstern, hochwertigen Oberflächengestaltungen, Echtholz-Tischlertüren, Raumklimasteuerung, hochwertiger Designer-Sanitärausstattung und entsprechenden Beschlägen, Holztürstöcken, Alarmanlage sowie weiteren Sicherheitseinrichtungen, Gegensprechanlage mit Videofunktion und elektrisch steuerbaren Beschattungssystemen.

sehr gut: z.B. hochwertige Holz- bzw. Steinböden, moderne Kunststoff- oder Holzfenster (teilweise Dreifachverglasung), Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, moderne Elektroinstallation, Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Bildfunktion sowie elektrisch steuerbare Jalousien bzw. Beschattungssysteme, hochwertiges Sicherheits- und Schließsystem

gut: z.B. Holz- bzw. Fliesenböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralwarmwasser-Heizung mit Bodenheizung oder Plattenheizkörper, moderne Sanitärausstattung, Verkleidungen, Verzierungen.

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

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

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

2.16. Bau- und Erhaltungszustand

Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Baustoffprüfungen oder Funktionsüberprüfungen durchgeführt. Die Beurteilung des Erhaltungszustandes erfolgte ausschließlich im Rahmen einer augenscheinlichen Begutachtung auf Basis offenkundiger Tatsachen sowie unter Einsicht in die vorliegenden Bauakten.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Abgesehen vom Aufzug, der Heizungsanlage sowie dem Flachdach und teilweise erneuerten Fassadenverblechungen wurden keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Laut Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit auch keine entsprechenden Maßnahmen geplant.

Bei der Begehung konnten keine nennenswerten, größeren Bauschäden festgestellt werden. Im Außenbereich sind jedoch vereinzelt alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen vorhanden (z. B. Veralgungen und Verschmutzungen an der Fassade, Putzabplatzungen im Sockelbereich, Betonabplatzungen sowie verwitterte Holzoberflächen). Diese Bauteile sind im Rahmen üblicher Instandhaltungsmaßnahmen instand zu setzen bzw. malermäßig zu überarbeiten.

Die Wohnung befindet sich im Inneren weitgehend im ursprünglichen Zustand und weist einen ungepflegten Gesamteindruck auf. Unter Berücksichtigung des Alters und des Abnutzungsgrades ist von einem umfassenden Renovierungsbedarf auszugehen.

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

Gebäude/Fassade: durchschnittlich abgenutzt
Wohnung: renovierungsbedürftig

Folgende Eckdaten liegen dieser Einschätzung zu Grunde:

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

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

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

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

Hinweis:

Im Zuge der Begehung wurden Sicherheitsmängel festgestellt: Im Treppenhaus fehlt gemäß OIB-Richtlinie 4 ein Handlauf an der Außenseite der Treppe. Die Kellertüren sind mit Obertürschließern ausgestattet; eine Ausführung als Brandschutztüren ist jedoch nicht verifiziert und zu überprüfen. Weiters wird empfohlen die Geländerhöhen auf den Balkonen und der Tiefgaragenabfahrt zu kontrollieren.

2.17. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung WOGÉ teilt mit, dass per 24.04.2026 ein Rückstand bei den Betriebskosten in Höhe von 190,64 € besteht.

Kontoauszug Kunde 2026					von 01.01.2026 bis 24.04.2026			24.04.2026 08:08	
DVR: 0402842 WOGÉ Treuhand GmbH.								Seite: 1	
Kunde 41 0140					Objekt Wuhrabaumweg 12				
MATHIES IRENE					Top 14		Einheit 140 0		W E
Datum	ReNr	Beleg	TS	Buchungstext	Vorschreibung		Einzahlung		Saldo
01.01.2026	1	39	0	Vorschreibung Jänner	€	-169,64			-169,64
07.01.2026		9	0	Einzahlung Dauereinzug	€		169,64		0,00
12.01.2026		64	1	Spesen Rückbelastung 01/2026	€		-6,00		-6,00
12.01.2026		65	1	Rückbelastung 01/2026	€		-169,64		-175,64
01.02.2026	1	96	0	Vorschreibung Februar	€	-169,64			-345,28
05.02.2026		76	0	Einzahlung Dauereinzug	€		169,64		-175,64
01.03.2026	1	154	0	Vorschreibung März	€	-169,64			-345,28
05.03.2026		129	0	Einzahlung Dauereinzug	€		169,64		-175,64
10.03.2026		1	23	Mahnspesen	€	-15,00			-190,64
01.04.2026	1	211	0	Vorschreibung April	€	-169,64			-360,28
07.04.2026		214	0	Einzahlung Dauereinzug	€		169,64		-190,64
Frau Irene Mathies					€	-693,56	Vorschreibung		
					€		502,92	Zahlungen	
Rückstand per 24.04.2026					€	<u>-190,64</u>			
Wuhrabaumweg 12									
A 6900 Bregenz									

Gemäß den Angaben aus dem letzten vorliegenden Protokoll der Hausversammlung vom 06.10.2022 sind derzeit keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnanlage vorgesehen.

Die **Instandhaltungsrücklage** (Reparaturrücklage) beträgt zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt **74.359,67 €**.

Ein Prüfprotokoll über eine Sicherheitsbegehung gemäß ÖNORM B 1300 wurde nicht vorgelegt und lag zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor.

2.18. Zubehör

Die im Objekt vorhandene Küche sowie sonstige Einrichtungen sind grundsätzlich als Zubehör im Sinne des § 297 ABGB zu qualifizieren.



Als Zubehör wird die Küche aufgrund des Alters und des Zustandes pauschal mit 100,- Euro bewertet. Die Küche ist mit einem Kühlschrank, einem Herd mit Backofen sowie einem Waschbecken einfach ausgestattet.

2.19. Rechte und Lasten

Die derzeit im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten (Pfandrechte sowie Exekutionsmaßnahmen) haben keinen wertbeeinflussenden Einfluss auf den zu ermittelten

Verkehrswert und werden daher nicht gesondert berücksichtigt. Weitere außerbücherliche Rechte oder Belastungen wurden nicht bekannt gegeben.

2.20. Einheitswert / Grundsteuermessbetrag

Einheitswertbescheid Finanzamt Österreich vom 27.08.2025:

Der zugrunde liegende Einheitswert beträgt	€ 200.722,37
Der um 35% erhöhte Einheitswert beträgt	€ 270.924,33

Die Zurechnung des Einheitswertes für Mathies Irene, geb. 05. Mai 1946, Anteil 64/3416 beträgt **€ 5.075,87**.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt	€ 536,37
--	-----------------

2.21. Energieausweis

Energieausweise sind standardisierte Dokumente zur Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden und geben Auskunft über den Energiebedarf sowie die Energieeffizienz. In Österreich wurden sie im Zuge der EU-Gebäuderichtlinie ab 2006 eingeführt und sind insbesondere seit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) bei Verkauf, Vermietung und Neubau verpflichtend. Sie dienen als wichtige Grundlage zur Beurteilung des energetischen Zustands eines Gebäudes sowie zur Vergleichbarkeit und Transparenz am Immobilienmarkt. Es wurde **kein Energieausweis zur Verfügung gestellt**.

3. Gutachten

3.1. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

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

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

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

§ 5 LBG - Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen so wieder Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom

Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

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

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt.

Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

Verkehrswert

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

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

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

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

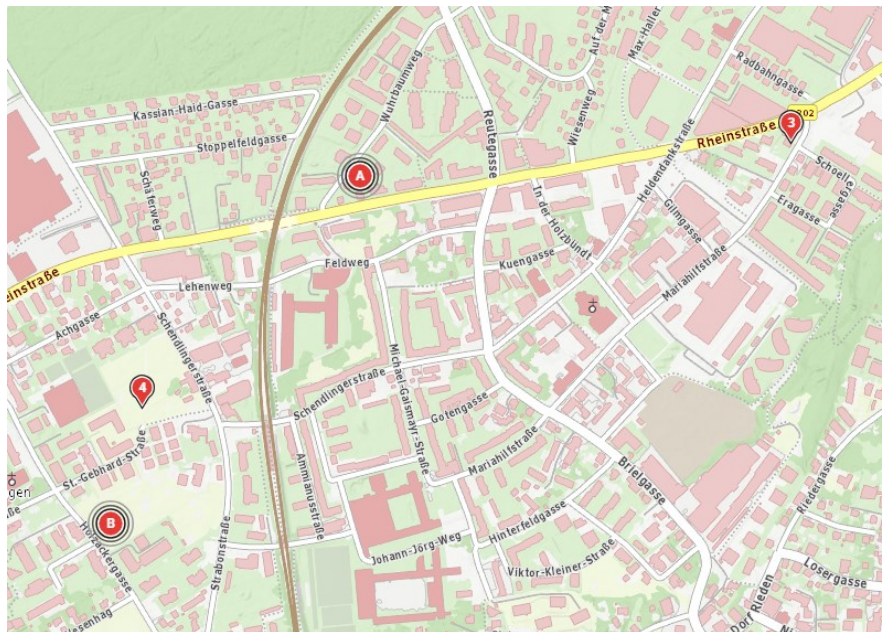
Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist gängig.

3.2. Verkehrswertermittlung

3.2.1. Bodenwertansatz der Liegenschaft

Laut der Statistik Austria (letzter Stand 2024) liegt der durchschnittliche Preis für Bauland in Bregenz bei 1.035,40 Euro/m². Der jährlich erscheinende Preisspiegel der Wirtschaftskammer Vorarlberg gibt für 2025 im Bezirk Bregenz eine Preisspanne von 682 bis 880 Euro/m² für normale bis gute Lagen an. Die in der Zeitschrift Gewinn veröffentlichten Preise liegen für das Gemeindegebiet von Bregenz/Vorkloster aktuell zwischen 750 und 950 Euro/m².

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden folgende Vergleichstransaktionen in der näheren Umgebung sowie innerhalb eines vierjährigen Bewertungszeitraums herangezogen:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksf l.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1/A	Bauland	6811/2023	22.11.2023	674,00	1.454,01 €	1.278,11 €	*
2/A	Bauland	4314/2023	27.06.2022	674,00	1.200,00 €	971,07 €	*
3	abbruchsreifes Gebäude	6399/2025	25.11.2025	800,00	1.250,00 €	1.223,64 €	*
4	Bauland	4769/2025	03.09.2025	2.756,00	1.550,00 €	1.499,80 €	*
5/B	Bauland	5076/2024	24.09.2024	4.059,00	1.325,06 €	1.220,12 €	*
6/B	Bauland	6128/2023	14.06.2023	4.059,00	1.135,29 €	973,08 €	*

Die erhobenen Vergleichswerte zeigen grundsätzlich eine homogene Struktur mit üblicher Streuung. Es ist jedoch festzuhalten, dass sämtliche Transaktionen durch Bauträger erfolgt sind, wodurch das ausgewiesene Preisniveau tendenziell über jenem von vergleichbaren Privatverkäufen liegt.

Die Vergleichbarkeit ist daher eingeschränkt, weshalb die Werte unter Berücksichtigung dieses Umstands entsprechend zu würdigen sind.

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
<u>Arith. Mittel</u>	1.194,30 €
Standardabweichung	200,33 €
Variationskoeffizient	16,77 %
95%-Konfidenzintervall	1.034,01 € - 1.354,60 €
Stichtag	29.04.2026

Seit dem Jahr 2024 ist am Grundstücksmarkt generell eine stagnierende bis leicht rückläufige Preisentwicklung zu beobachten. Eine weitere Wertsteigerung ist derzeit nicht erkennbar, weshalb eine Anpassung an das Bewertungsstichtagsjahr 2026 nicht angezeigt erscheint.

Aufgrund der aktuellen konjunkturellen Rahmenbedingungen ist zudem eine deutlich zurückhaltende Nachfrage seitens der Bauträger festzustellen, wodurch entsprechende Transaktionen derzeit nur eingeschränkt stattfinden. Unter Berücksichtigung dieses Umstands sowie der spezifischen Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie wird ein Abschlag in Höhe von 10 % als sachgerecht erachtet.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Marktentwicklung sowie der objektspezifischen Einflussfaktoren wird ein **Bodenwertansatz von EUR 1.075,-/m²** als plausibel und marktgerecht beurteilt.

3.2.2. Bodenwert

Bodenwert Grundstück Nr. 828/17, Wuhrbaumweg 12, Bauland Wohnen,

911,00 m ² Grundfläche à 1.075,00	979.325,00
davon 64 / 3.416 Anteile	18.348,01

Bodenwert Grundstück Nr. 828/18, Wuhrbaumweg 12, Bauland Wohnen,

1.116,00 m ² Grundfläche à 1.075,00	1.199.700,00
davon 64 / 3.416 Anteile	22.476,81

Bodenwerte	40.824,82
-------------------	------------------

3.2.3. Sachwert

Gesamtnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) eines Gebäudes bezeichnet jenen Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie stellt somit die Zeitspanne zwischen Errichtung und dem Ende der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung dar.

Die Gesamtnutzungsdauer ist von der technischen Lebensdauer zu unterscheiden. Während sich die technische Lebensdauer auf die physische Haltbarkeit der Bausubstanz bezieht, wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer maßgeblich durch funktionale, wirtschaftliche und marktbezogene Kriterien bestimmt. In der Regel liegt die wirtschaftliche Nutzungsdauer unterhalb der technischen Lebensdauer.

Die Höhe der Gesamtnutzungsdauer ist von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Hierzu zählen insbesondere die Bauweise und Bauqualität, die verwendeten Materialien, die Art und Intensität der Nutzung, der Umfang durchgeführter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie äußere Einflüsse wie Umwelteinwirkungen oder sich verändernde Marktanforderungen.

Gemäß einschlägiger Fachliteratur liegt die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden üblicherweise in einem Bereich von etwa 50 bis 70 Jahren, wobei objektspezifische Abweichungen möglich sind.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser - normale Bauweise - einfache Bauweise - Fertighäuser Massivbauweise - Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60 - 70 50 - 60 60 - 70 40 - 60
Mehrwohnungshäuser - Miet- und Eigentumswohngebäude - Sozialer Wohnbau	60 - 70 50 - 60

Quelle: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage Mai 2017 von Heimo Kranewitter, Seite 76 - 77

Die im Rahmen dieser Wertermittlung angesetzte Gesamtnutzungsdauer basiert auf der sachverständigen Einschätzung unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der allgemeinen Bewertungspraxis und wird mit **65 Jahren** angenommen.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer (RND) beschreibt den Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage unter Berücksichtigung ihres aktuellen baulichen Zustandes sowie bei ordnungsgemäßer

Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann.

Bei der Festlegung der Restnutzungsdauer sind neben dem Alter insbesondere der bauliche Zustand, durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Bauqualität, die Nutzung sowie allfällige funktionale oder wirtschaftliche Überalterungen zu berücksichtigen. Eine gute Instandhaltung kann die Restnutzungsdauer verlängern, während unterlassene Instandhaltung oder bauliche Mängel zu einer Verkürzung führen.

Die Verlängerung bzw. Verkürzung der Restnutzungsdauer wird im Rahmen der Bewertung durch die Ansatzbildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt, welches den tatsächlichen baulichen Zustand unter Einbeziehung durchgeführter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen widerspiegelt.

Das Bewertungsobjekt wurde etwa im Jahr 1974 errichtet. Unter Berücksichtigung eines Modernisierungsanteils von 10 % für die in den letzten Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Heizung, Flachdach und Aufzug) ergibt sich aus der gewichteten Betrachtung von ursprünglichem Baujahr und Modernisierungszeitpunkt ein fiktives Baujahr von 1978. Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren ergibt sich zum **Bewertungstichtag eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren.**

Herstellungskosten:

Die Herstellungskosten stellen jene Kosten dar, die für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungstichtag unter Zugrundelegung des aktuellen Standes der Technik aufzuwenden wären. Sie bilden die Grundlage für die Ermittlung des Bauwertes im Sachwertverfahren.

Sie umfassen sämtliche Kostenbestandteile, die bei der Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes anfallen, insbesondere Rohbau, Ausbau, technische Gebäudeausrüstung sowie Baunebenkosten wie Planung und Bauleitung. Nicht enthalten sind der Bodenwert sowie Kosten für nicht nachhaltig wertrelevante Sonderausstattungen.

Die Ermittlung erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten, Baukostenkennwerten und Fachliteratur unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten. Die angesetzten Herstellungskosten stellen einen durchschnittlichen, marktüblichen Kostenansatz dar und dienen als Grundlage für die Ableitung des Zeitwertes.

Für ein vergleichbares Objekt werden die Herstellungskosten auf Grundlage der Ansätze von SV BM DI Popp unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Fachzeitschrift *Der Bausachverständige* (2025, Ausgabe 3, Herstellungskosten Vorarlberg) bei normaler bis einfacher Ausstattungsqualität mit **€ 4.500,- brutto je m² Wohnnutzfläche** angesetzt.

Der Zeitwert (Bauwert zum Stichtag) wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung abgeleitet. Die Alterswertminderung wird im gegenständlichen Fall nach der linearen Methode ermittelt, wobei die Wertminderung proportional zum Verhältnis des Alters der baulichen Anlage zur Gesamtnutzungsdauer erfolgt ($WM = \text{Alter} / \text{GND} \times 100$).

Der **Wert der Außenanlagen** wird pauschal mit **5 % der Herstellungskosten** der baulichen Anlagen angesetzt. Der gewählte Ansatz orientiert sich an üblichen Erfahrungswerten und wird unter Berücksichtigung von Umfang und Ausführung der Außenanlagen als marktüblich und angemessen beurteilt.

Verlorener Bauaufwand:

Der verlorene Bauaufwand berücksichtigt, dass Teile der ursprünglich angefallenen Herstellungskosten bei einer Veräußerung nicht werterhöhend berücksichtigt werden können. Ursache hierfür ist insbesondere die fehlende Übereinstimmung zwischen der vorhandenen baulichen Ausführung und den individuellen Vorstellungen potenzieller Erwerber. Aufgrund des zweckmäßigen Grundrisses wird **kein verlorener Bauaufwand angesetzt**.

Instandsetzung - Modernisierung

Zur Herstellung eines zeitgemäßen und marktüblich bewohnbaren bzw. vermietbaren Zustandes der gegenständlichen Wohnung sind aus Sicht des Sachverständigen jedenfalls Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Diese wertrelevanten Maßnahmen finden entsprechend Eingang in die Bewertung des Sach- und Ertragswertes. Nach überschlägiger Schätzung ergeben sich hierfür folgende Kosten: Erneuerung der Küche ca. € 6.000,-, Ausmalen der Wohnung ca. € 2.500,-, Erneuerung des Fußbodenbelages ca. € 2.500,- sowie Instandsetzung des Badezimmers ca. € 2.000,-. Insgesamt ist somit von einem **erforderlichen Investitionsaufwand in Höhe von rund € 13.000,-** auszugehen.

Die Küche wird als Zubehör mit pauschal aufgrund des Alters mit 100,- Euro ausgewiesen.

Berechnung:

Bauwert Wohnung Top 14 mit Kellerabteil G14
Baujahr 1974, fiktives Baujahr 1978, fiktives Alter des Objektes 48 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, Restlebensdauer 17 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung Top 14 mit Balkon

31,90 m ² à 4.500,00	143.550,00
---------------------------------	------------

Kellerabteil G14

0,70 m ² à 4.500,00 (inkl. 60,00% Abschlag auf (Brutto)Fläche 1,74 m ²)	3.132,00
--	----------

Neubauwert	146.682,00
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	146.682,00
74,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-108.545,00
Aufwertung Küche	100,00

Bauwert zum Stichtag 23.04.2026

38.237,00

Bauwerte

38.237,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	40.824,82
Bauwert	38.237,00
5,00 % Außenanlagen (2)	1.906,85
Zwischensumme	80.968,67
16,08 % Abwertung (3)	-13.000,00

Sachwert der Liegenschaft

67.968,67

(2) Außenanlagen

5,00 % Außenanlage	1.906,85
--------------------	----------

(3) Abwertung

Neue Küche	-6.000,00
Neuer Bodenbelag	-2.500,00
Ausmalen Wohnung	-2.500,00
Instandsetzen Badausstattung	-2.000,00
Summe (Basis Prozentwerte: 80.868,67)	-13.000,00

3.2.4. Ertragswert

Mietzins:

Lt. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer aus dem Jahre 2025 liegen die Mieten für brauchbare Wohnungen bis 50 m² in normalen bis guten Wohnlagen zwischen 9,96 und 10,62 Euro/m² netto pro Monat.

Mietwohnungen (außerhalb Paragraph 16 Abs 2 MRG)												
Bregenz												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %	PS 24	PS 25	+/- %
mäßig	8,36	8,61	2,98	7,88	7,77	-1,4	9,84	10,01	1,7	9,2	9	-2,17
normal	9,79	9,96	1,71	9,5	9,44	-0,63	11,27	11,51	2,14	10,63	10,75	1,07
gut	10,51	10,62	1,08	9,91	10,24	3,3	12,87	13,24	2,85	12,16	12,49	2,69
sehr gut	12,34	12,49	1,18	11,94	11,9	-0,38	15,31	15,33	0,12	14,43	14,53	0,66

Nach Einschätzung des Sachverständigen spiegeln diese Richtwerte die aktuelle Marktsituation jedoch nur eingeschränkt wider. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage- und Angebotssituation werden am freien Markt für vergleichbare Wohnungen deutlich höhere Mietzinse erzielt. Für das gegenständliche Bewertungsobjekt erscheint daher ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von **16,00 Euro/m² brutto pro Monat** als realistisch.

Wahl des Liegenschaftszinssatz:

Die Ableitung erfolgt unter Beachtung der Grundsätze der ÖNORM B 1802 „Liegenschaftsbewertung“, wonach der Liegenschaftszinssatz markt- und objektspezifisch unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge, der Restnutzungsdauer, der Lagequalität sowie des objektspezifischen Risikoprofils festzulegen ist.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Der gewählte Zinssatz reflektiert insbesondere: die Lagequalität,

- die Bauweise und den baulichen Zustand,
- das Gebäudealter im Verhältnis zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer,
- die Mietzusammensetzung

Unter Berücksichtigung dieser Parameter erscheint ein gemittelter **Zinssatz von 2,5 % als sachgerecht und marktüblich.**

Bewirtschaftungskosten:

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen Verwaltungskosten (nicht umlagefähige), Betriebskosten (nicht umlagefähige), Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. In den Verwaltungskosten sind die Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Die Verwaltungskosten werden normalerweise, nach derzeitiger österreichischer Rechtslage, den Mietern in den Betriebskosten weiterverrechnet.

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

- ◇ Vermietung
- ◇ Mietbuchhaltung, Überwachung des Mieteingangs, Mahnwesen
- ◇ Mietanpassung und -änderung
- ◇ Planung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten

- ◇ Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr
- ◇ Erstellung des Jahresabschlusses, Bearbeitung von Versicherungsfällen

Die Verwaltungskosten belaufen sich im Durchschnitt auf 3 bis 8 % des Jahresrohertrags. Für die gegenständliche Bewertung wird ein Ansatz von **5 %** gewählt.

Instandhaltungskosten:

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

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

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

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser älter	0,5 – 1,5 %

Aufgrund des Gebäudezustandes und des -alters, wird ein **Wert von 1,0 %** als angemessen **angesetzt**.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten und Pachten sowie durch das Leerstehen von zur Vermietung bestimmten Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis ist stark von der Lage und Nutzungstauglichkeit des Objekts, der Mieterstruktur und -bonität, der Miet- und Betriebskostenhöhe, der Mietvertragsgestaltung sowie der Angebots- und Nachfragekonstellation am Immobilienmarkt abhängig und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrags berechnet und aufgrund der Größe und Lage mit **4,0% bewertet**.

Da in Österreich Küchen mit vermietet werden, ist das Zubehör Küche in der Miete bereits berücksichtigt und somit im Ertragswert enthalten.

Berechnung:

Ertragsobjekt Wohnung W14, 17 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer,
Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresroherträge

Wohnung W14

31,90 m² à monatlich 16,00 (fiktiv, eigengenutzt) 6.124,80

Jahresrohertrag	6.124,80
9,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1)	-551,23
1,00 % Erhaltungskosten von 146.682,00	-1.466,82
Jahresreinertrag	4.106,75

(1) Bewirtschaftungsaufwand

5,00 % Pauschaler Bewirtschaftungsaufwand	-306,24
4,00 % Mietausfallwagnis	-244,99
Summe (Basis Prozentwerte: 6.124,80)	-551,23

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 40.824,82, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 17,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 13,71220

Jahresreinertrag	4.106,75
Verzinsung des Bodenwertes	-1.020,62
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	3.086,13
Zwischensumme	42.317,62
anteiliger Bodenwert	40.824,82
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	83.142,44

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	83.142,44
Zwischensumme	83.142,44
15,64 % Abwertung (4)	-13.000,00

Ertragswert der Liegenschaft **70.142,44**

(4) Abwertung

Neue Küche	-6.000,00
Neuer Bodenbelag	-2.500,00
Ausmalen Wohnung	-2.500,00
Instandsetzen Badausstattung	-2.000,00
Summe (Basis Prozentwerte: 83.142,44)	-13.000,00

3.3. Verkehrswert der Liegenschaft

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Ertragswert für die gegenständliche Bewertung als maßgeblich anzusehen ist.

Sachwert	67.968,67
Ertragswert	70.142,44
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	70.142,44

Verkehrswert zum Stichtag 23.04.2026 (gerundet):	70.000 Euro 2.194 Euro/m²
---	---

Die angegebenen Summen verstehen sich brutto (inkl. MwSt.)

Gemäß dem jährlich veröffentlichten Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) liegen die durchschnittlichen Verkaufspreise für gebrauchte Wohnungen im Bezirk Bregenz mäßiger bis normaler Wohnlage und einfachem bis durchschnittlichem Baustandard zwischen 1.986,64 bis 2.860,85 €/m².

Wohnlage	Bregenz								
	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	1 958,98	1 986,64	1,41	2 138,20	2 158,74	0,96	2 400,41	2 420,18	0,82
normal	2 237,88	2 367,40	5,79	2 689,85	2 860,85	6,36	3 100,28	3 187,11	2,80
gut	2 766,07	2 804,17	1,38	3 341,73	3 439,81	2,94	3 661,56	3 744,05	2,25
sehr gut	3 028,06	3 126,60	3,25	3 777,22	3 882,34	2,78	4 607,84	4 668,19	1,31

Der ermittelte Wert fügt sich in die derzeit am Markt erzielbaren Angebotspreise vergleichbarer Objekte im Umfeld ein und ist folglich als marktgerecht anzusehen.

4. Schlusskommentar

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

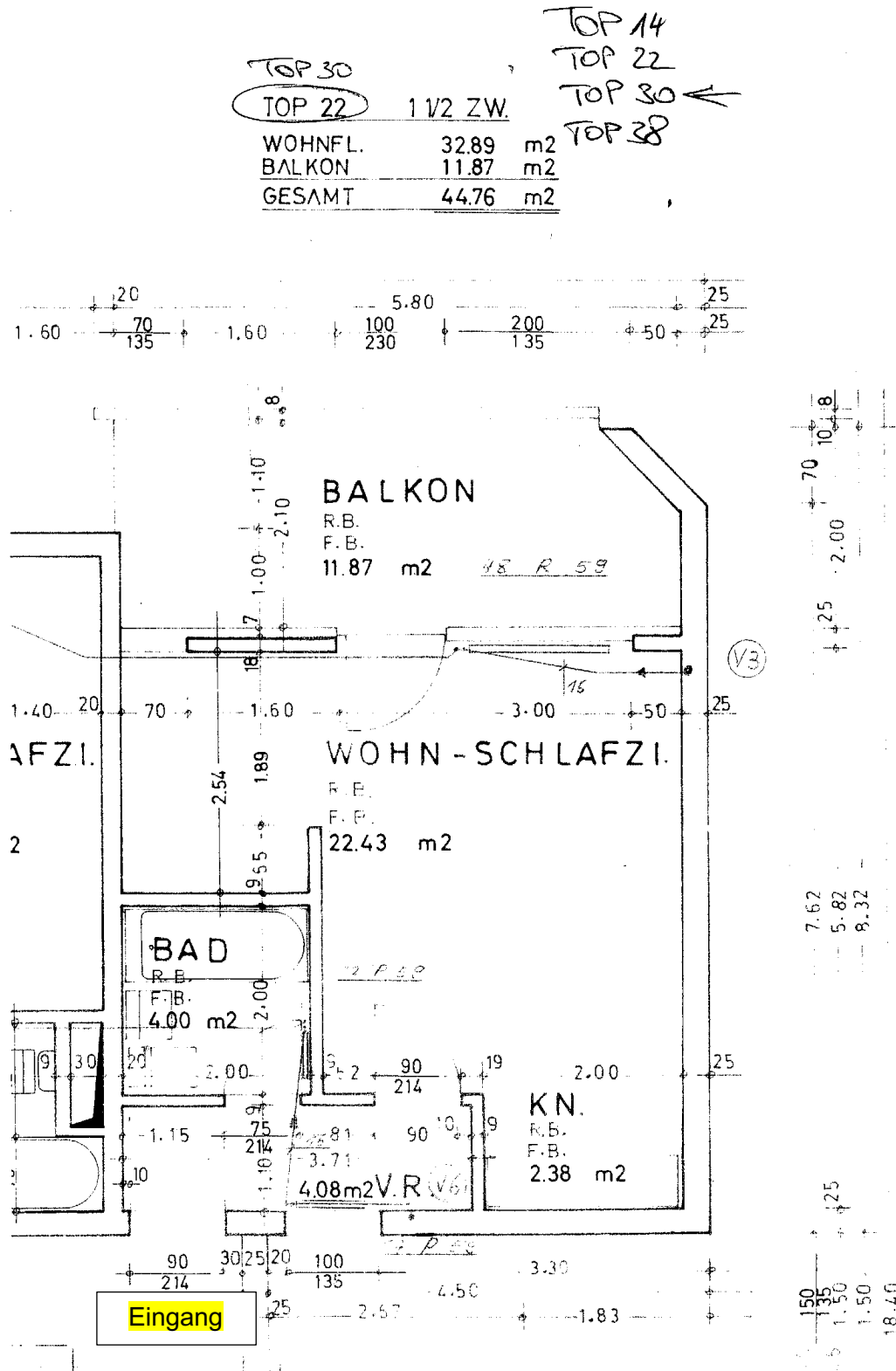
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der tatsächlich erzielbare Verkaufspreis liegt erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 15%.

Hingewiesen wird, dass die aktuelle Zinsentwicklung direkten Einfluss auf die Finanzierung von Wohnraum und somit indirekt auf den Wert von Liegenschaften hat. Dies zeigt sich aktuell in einer deutlich längeren Vermarktungsdauer als in den letzten Jahren sowie auch eine nachlassende Nachfrage nach Wohnungen bzw. Häusern (vor allem für Anleger bzw. Familien). Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

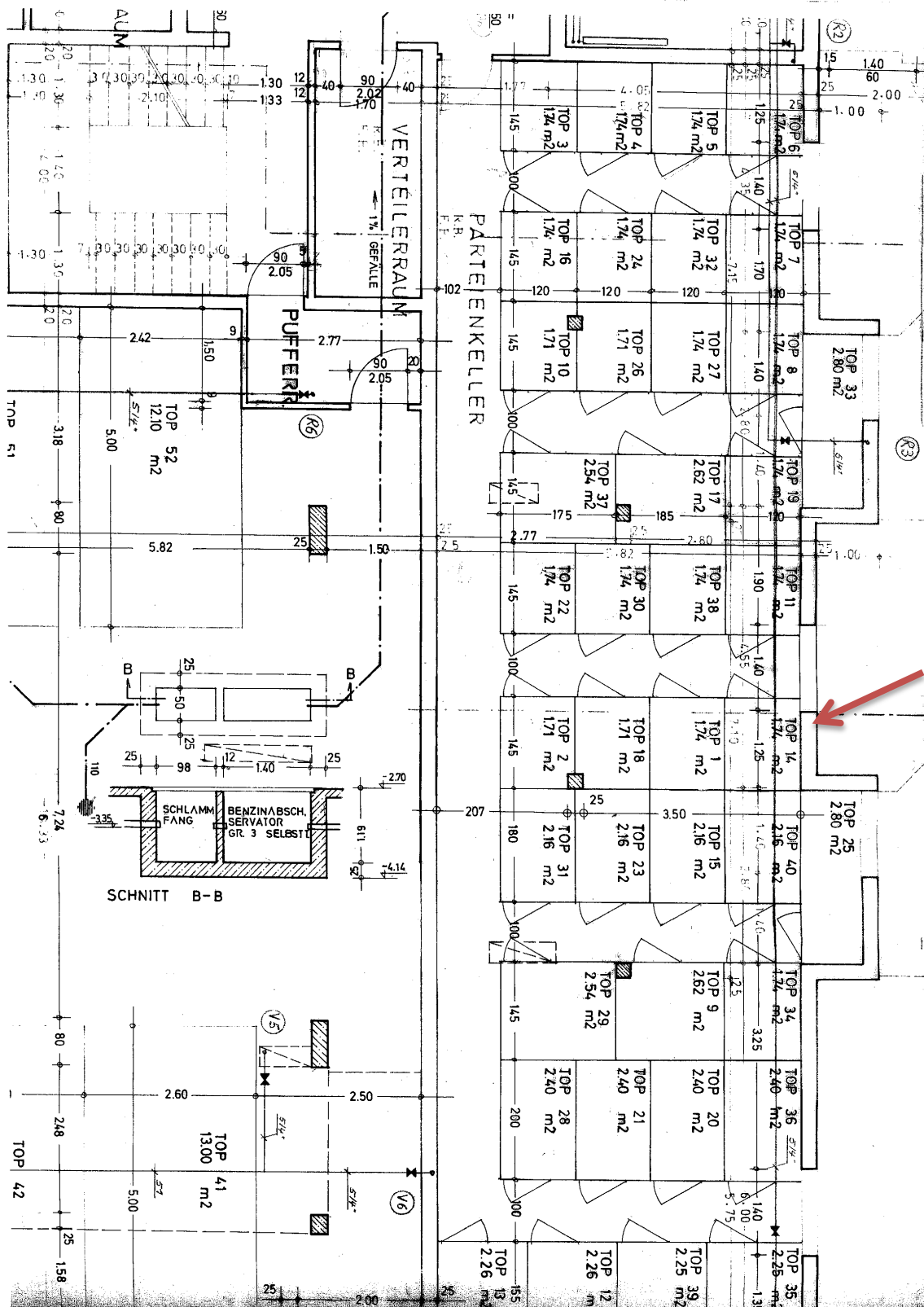
Bei einer Bewertung bleibt unberücksichtigt, dass – aus welchem Grunde immer – bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei genügender Verkaufszeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben insbesondere ideelle Wertzumessungen gemäß LBG § 2 Abs.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

5. Anhang

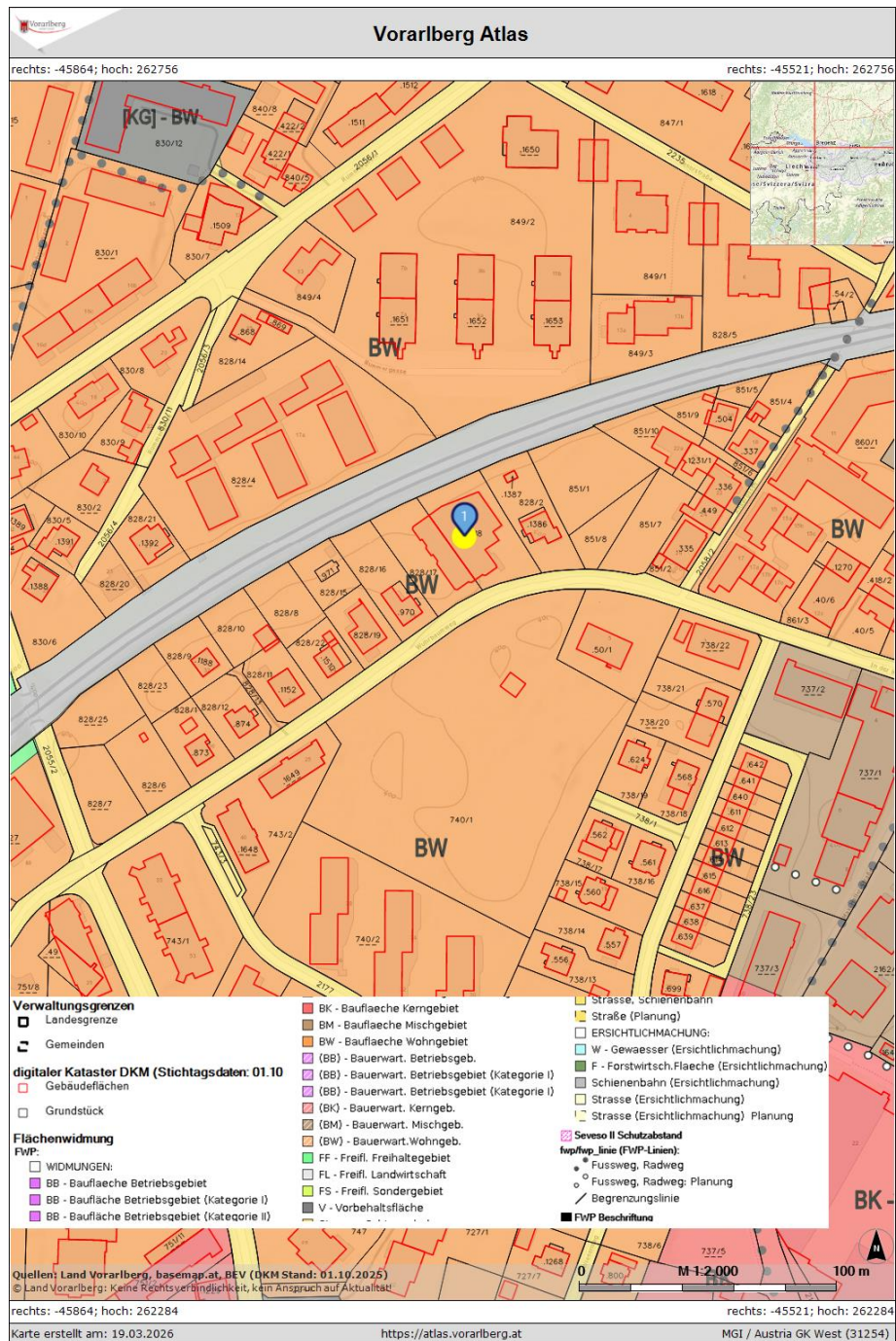
Wohnungsplan



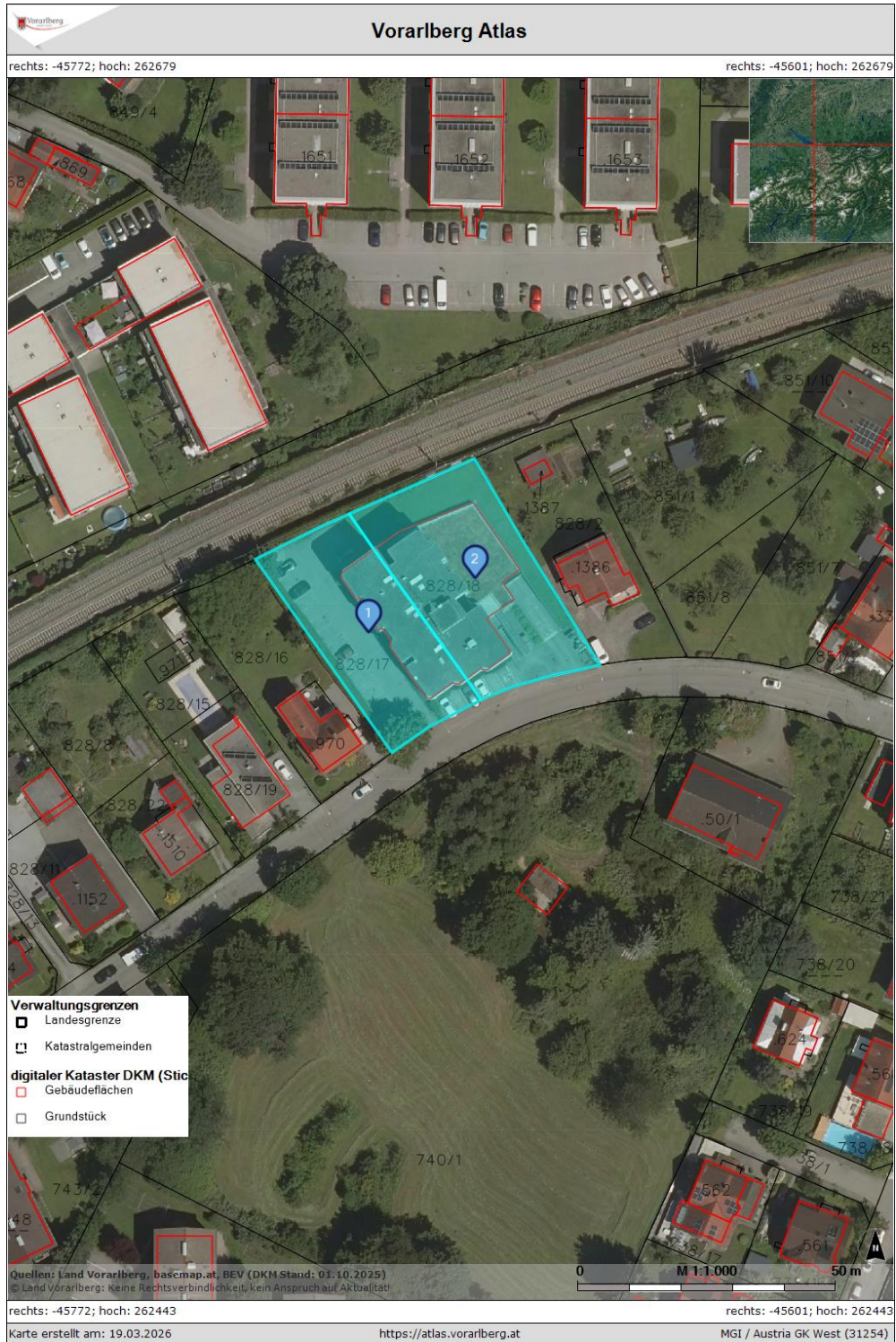
Planausschnitt Kellerabteil



Flächenwidmungsplan



Flächenkatasterplan



Besonnung

Sonnengang mit Horizontdarstellung

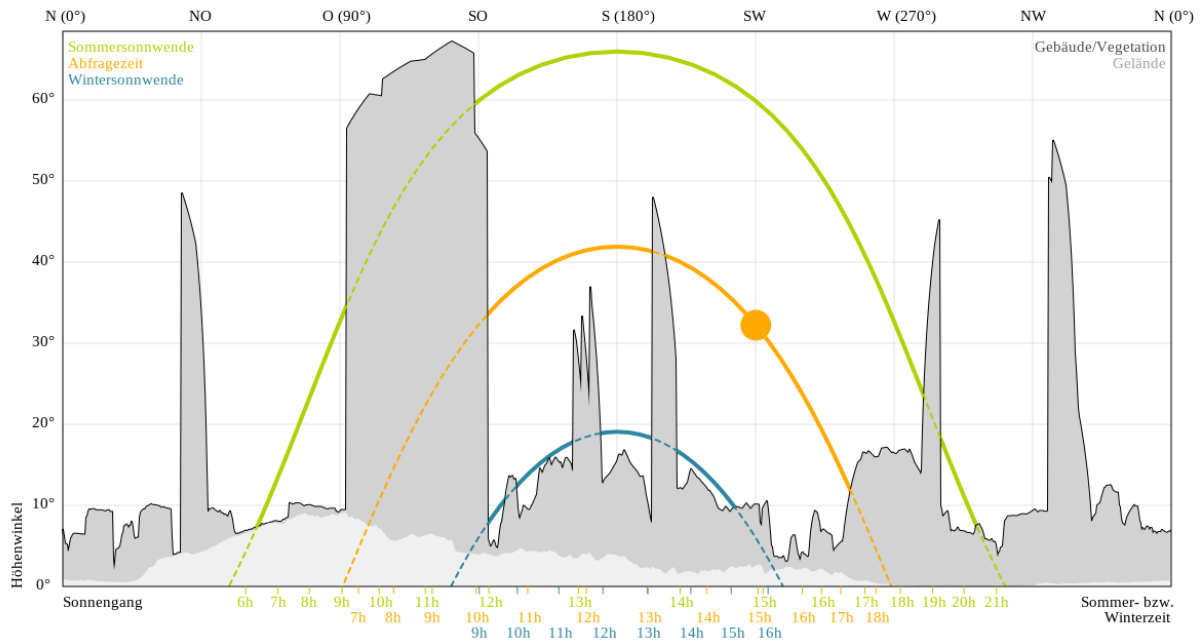
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -45695.96, 262579.27

Abfragehöhe (m): 399.6 (+4.0)

Abfragezeit: 19.3.2026, 14:57 Uhr (Sonnenaufgang 10:14 Uhr, Sonnenuntergang 17:17 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023



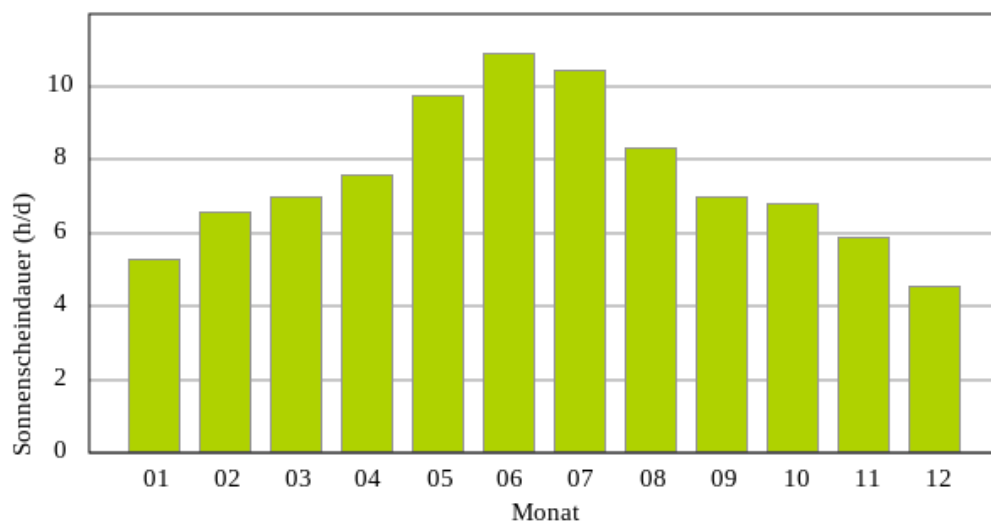
Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -45695.96, 262579.27

Abfragehöhe (m): 399.6 (+4.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023



Lärmkarten

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

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

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

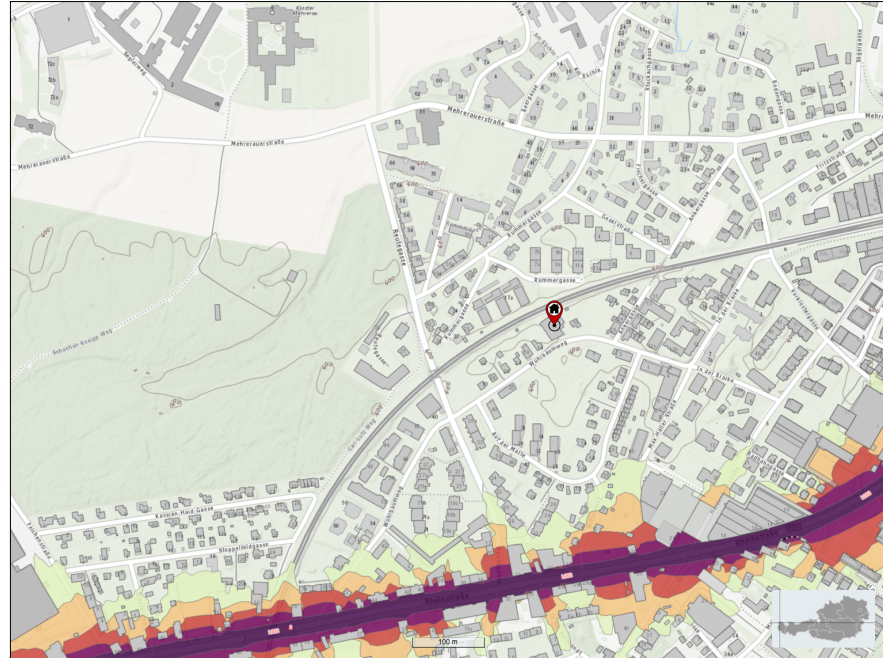
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Wuhrbaumweg 12

Adresse

Wuhrbaumweg 12, 6900 Bregenz
47,50031°N 9,72661°O
Seehöhe: 400 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.720

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 19.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

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

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

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

Suche: Wuhrbaumweg 12

Adresse

Wuhrbaumweg 12, 6900 Bregenz
47,50031°N 9,72661°O
Seehöhe: 400 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



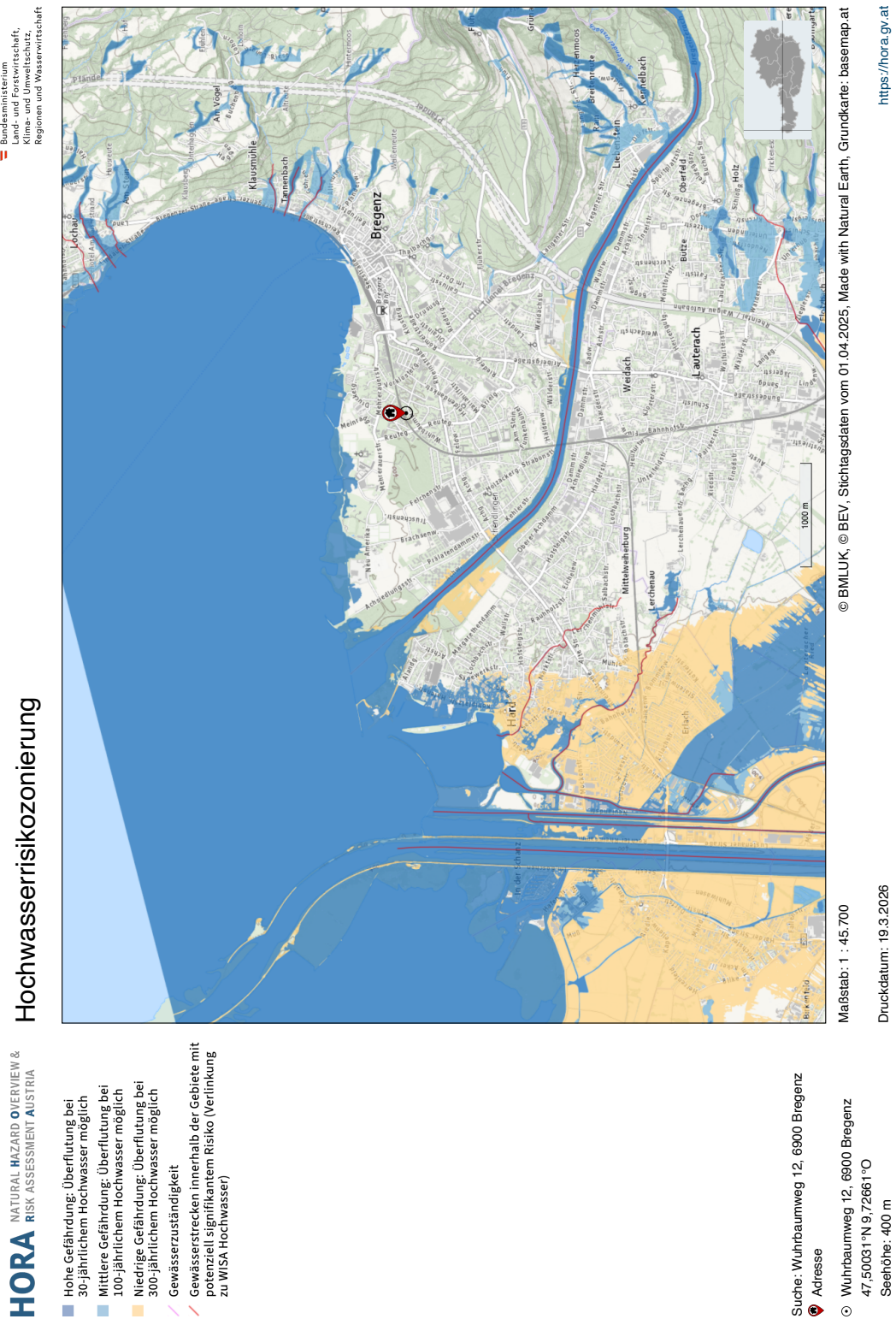
Maßstab: 1 : 5.720

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 19.3.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Hochwasserrisiko (HORA)



6. Fotodokumentation





































