



Mag. Andreas Karg MSc MAS

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Immobilien

68 E 1583/24s - 7

Exekutionssache

Verpflichtende Partei Ludwig Gerhard Greisel [29.01.1965]

Ermittlung des Verkehrswertes

Auftraggeber: Bezirksgericht Bregenz
Objekt: Einfamilienhaus
Einlagezahl 470
Bezirksgericht Bregenz
Grundbuch 91112, Hohenweiler
Leutenhofen 41, 6914, Hohenweiler

Verkehrswert 1.350.000,00 Euro
[inkl. Zubehör Küche von 5.000,- Euro]

Einheitswert 870.000,00 Euro

Grundsteuerermessbetrag 1.565,00 Euro

Lochau, 22. Oktober 2024

Inhalt

1. Kurzübersicht.....	3
2. Allgemeines und Grundlagen.....	4
2.1. Auftrag.....	4
2.2. Zweck.....	4
2.3. Bewertungsgrundlagen	4
2.4. Literatur	4
2.5. Erklärung des Sachverständigen	5
2.6. Annahmen und besondere Annahmen	6
2.7. Haftung.....	6
2.8. Gesetzliche Grundlagen.....	6
2.9. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren.....	6
3. Befund.....	9
3.1. Lage / Verkehrsanbindung	11
3.2. Lärmbelastigung im Umfeld:.....	12
3.3. Demografische Daten.....	13
3.4. Infrastruktureinrichtungen.....	14
3.5. Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	15
3.6. Kurzbeschreibung des Objektes lt. Baubeschreibung und Befundaufnahme	21
3.7. Bau- und Erhaltungszustand	24
3.8. Zubehör.....	25
3.9. Rechte und Lasten	26
3.10. Energieausweis	26
4. Gutachten	27
4.1. Sachwert	27
4.1.1. Bodenwert.....	27
4.1.2. Gebäudewert	29
4.1.3. Sachwert der Liegenschaft	30
5. Verkehrswert.....	30
5.1. Einheitswert und Grundsteuermessbetrag	30
6. Schlusskommentar	31
7. Anhang.....	32
8. Foto.....	37

1. Kurzübersicht

Kunde	24_G22 BG Bregenz Exekutionssache Ludwig Gerhard Greisel Leutenhofen 41 AT 6914 Hohenweiler
Liegenschaft	Einfamilienhaus Leutenhofen 41 AT 6914 Hohenweiler Einlagezahl 470 Grundbuch Hohenweiler (91112) Bezirksgericht Bregenz
Stichtag	22.10.2024
Sachbearbeiter	Mag. Andreas Karg Msc MAS
Eigentümer mit Anteilen	Ludwig Gerhard Greisel, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und inkl. Umsatzsteuer.

2. Allgemeines und Grundlagen

2.1. Auftrag

Beauftragung zur Schätzung und Beschreibung des Verkehrswertes der umseitig bezeichneten Liegenschaften durch Beschluss vom 10. Juli 2024 des BG Bregenz in der Exekutionssache 68 E 1583/24s-7.

2.2. Zweck

Schätzung des Verkehrswertes der umseitig bezeichneten Liegenschaft lt. Auftrag zur Abwicklung der Exekutionssache Ludwig Gerhard Greisel, Leutenhofen 41 in 6914 Hohenweiler.

Eine anderweitige Verwendung des gesamten Gutachtens oder von Teilen ist ohne die Zustimmung des Sachverständigen nicht erlaubt und sinnvoll, da z.B. eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens zu missverständlichen An- und Ausgaben führen kann.

2.3. Bewertungsgrundlagen

- Beschluss vom 10. Juli 2024
- Befundaufnahme am 21. August 2024 (lediglich von außen bzw. Grundstück, da niemand anwesend)
- Befundaufnahme am 24. September 2024
- Anwesende Person waren Ludwig Gerhard Greisel, Nicole Erdemli (Gerichtsvollzieherin) sowie der Sachverständige
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Gemeinde Hohenweiler am 24. September 2024
- Grundbuchsauszug vom 10. Juli 2024 bzw. 22. Oktober 2024
- Schreiben des Vermessungsamtes vom 21. Oktober 2024
- Einheitswertbescheid vom 1. Januar 1991 des FA Bregenz (übermittelt am 2. Oktober 2024)
- Grundsteuermessbescheid vom 1. Januar 1991 des FA Bregenz
- Einsichtnahme in den digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan (Anhang)
- Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster
- Fotos

2.4. 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
- Immobilienpreisspiegel 2003 ff der Wirtschaftskammer Österreich
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie der Marktberichte des ÖVI
- div. Internetportale, Unterlagen und Marktbeobachtungen des Sachverständigen Verbandes

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

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.

2.5. 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.

Der unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

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.

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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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 Reihenhäuseranlagen 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 sind.

§ 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 durchaus gängig.

Für gegenständliche Liegenschaft wird der Grundstücks- bzw. Bodenwert mittels Vergleichswerten ermittelt, da in einem zeitlichen Zusammenhang in jüngster Vergangenheit einige Objekte transferiert wurden. Das Gebäude wird über den Sachwert bewertet.

3. Befund

Die zu bewertende Liegenschaft – ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück sowie drei Garagen - ist im Grundbuch mit folgender Grundbucheinlage abgebildet:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91112 Hohenweiler
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 470

Letzte TZ 2830/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
419/21	G Bauf. (10)	(*) 27	Änderung in Vorbereitung
419/22	G Bauf. (10)	(*) 27	Änderung in Vorbereitung
419/23	G Bauf. (10)	(*) 27	Änderung in Vorbereitung
419/26	G GST-Fläche	(*) 1383	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	202	
	Gärten (10)	1181	Leutenhofen 41
	GESAMTFLÄCHE	(1464)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Ludwig Greisel

GEB: 1965-01-29 ADR: Leutenhofen 41, Hohenweiler 6914

b 3822/2004 Kaufvertrag 2004-04-19 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

6 a 7839/2019 Pfandurkunde 2018-04-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 325.000,--

für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)

c 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

9 a 5085/2020 Pfandurkunde 2018-07-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)

c 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

10 a 84/2024 Pfandurkunde 2018-07-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 125.000,--

für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)

b 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

11 a 2830/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstreckbar EUR 671.375,65 sA

für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 064289v)

(68 E 1583/24s)

b 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

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. Die angeführte Änderung in Vorbereitung hat lt. Vermessungsamt keine Auswirkungen in der Natur (siehe Anhang).



3.1. Lage / Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft liegt in einer schönen Wohnlage im Gemeindegebiet von Hohenweiler, Parzelle Leutenhofen.

Das Gemeindezentrum von Hohenweiler ist ca. 1,4 Kilometer (3 Autominuten) entfernt, das Gemeindeamt der Nachbargemeinde Hörbranz ca. 3,4 Kilometer (5 Minuten mit dem Auto). Die umliegenden Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilien- oder Reihenhäusern bebaut.

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

Für den Individualverkehr ist das Bewertungsobjekt erschlossen und über gut befahrbare öffentliche bzw. private Straßen erreichbar.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr ist als gut zu bewerten.

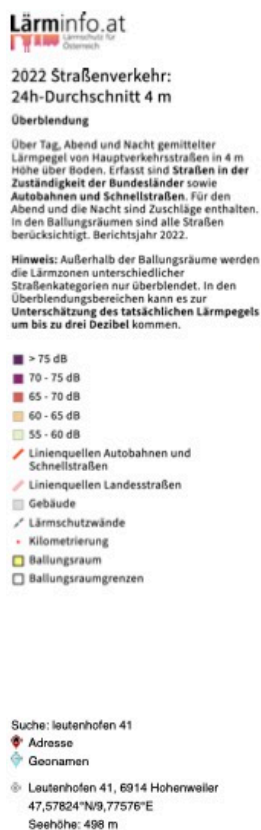
Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Dem Bewertungsobjekt stehen öffentliche Verkehrsanbindungen (lt. vmobil.at in ca. 300 Meter die Haltestelle „Hohenweiler Leutenhofen“) zur Verfügung. Die Taktzeit aller Verkehrsmittel in Gehdistanz liegt untertags durchschnittlich bei einer halben Stunde.

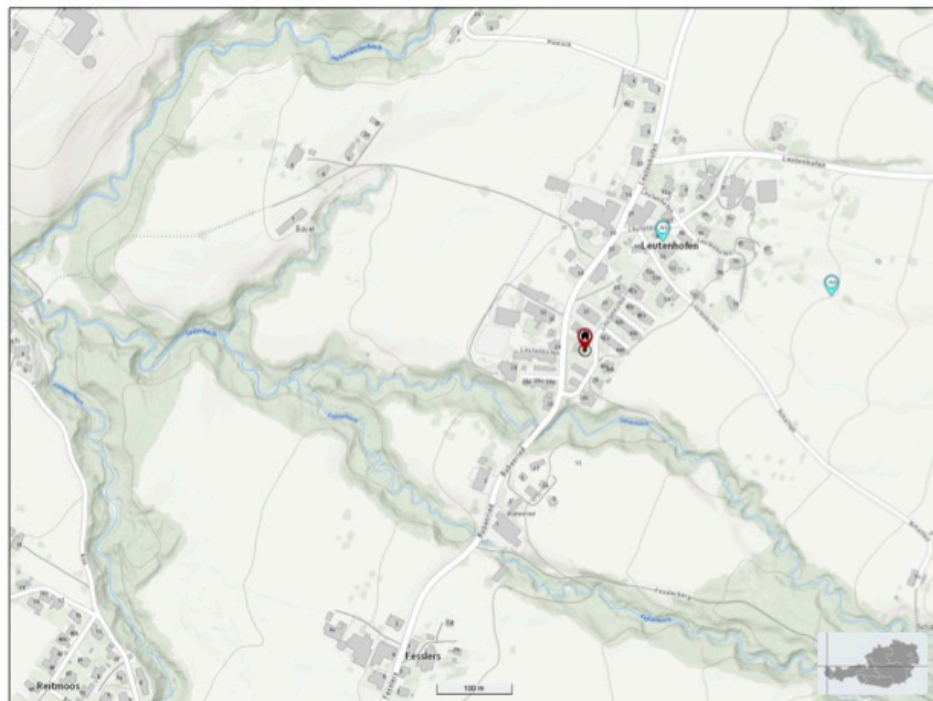
Als Fußgängereinzugsbereiche der Haltestellen wurden dabei folgende Entfernungen gemäß RVS - Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen Nr. 03.01.12 berücksichtigt: Bus 250 bis 400 m, Straßenbahn 300 bis 400 m, U-Bahn 300 bis 500 m, S-Bahn 500 bis 800 m. Die Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr ist als durchschnittlich zu bewerten.

3.2. Lärmbelastung im Umfeld:

Die Lage entspricht einer Wohngegend **ohne Lärmimmissionen**. Im Umfeld ist keine **Verkehrsbelastung** ausgewiesen.



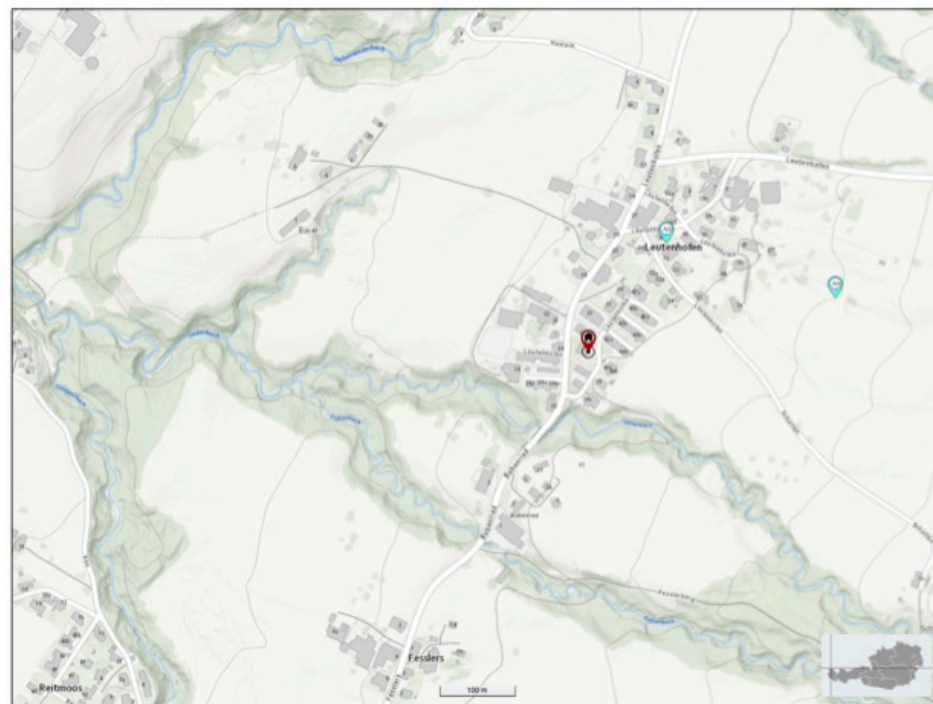
Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Druckdatum: 19.10.2024
<https://maps.laerm.info.at>



Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Druckdatum: 19.10.2024
<https://maps.laerm.info.at>

3.3. Demografische Daten

	Bezirk Bregenz	Mikroraster 250x250m	Vorarlberg
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung ¹)	137 017 (9,2%)	177 (3,4%)	406 395 (9,8%)
Herkunft (Geburtsland) Österreich	69,5%	78,1%	70,4%
EU	80,6%	92,3%	79,6%
Nicht-EU	19,4%	7,7%	20,4%
Gebäude und Wohnungen			
Anzahl der Gebäude ² gesamt	38 820	52	116 579
Anzahl der Wohngebäude ³	31 663 (81,6%)	49 (94,2%)	97 241 (83,4%)
Anzahl der Wohnungen ⁴ (pro Wohngebäude)	73 664 (2,3)	85 (1,7)	216 109 (2,2)
Kaufkraft			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen ⁵	€ 2.050,06	-	€ 2.050,55
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich ⁶	99,98	-	100

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im Mikroraster (1,7) zeigt die Bebauungsstruktur im Raster.

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2023 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

¹ Veränderung in Prozent bezogen auf die Registerzählung 2006 der Statistik Austria.

² Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

³ Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen. Der Prozentsatz gibt den Anteil an Wohngebäuden in Bezug auf die Anzahl der Gebäude wieder.

⁴ Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

⁵ Als Indikator für die Kaufkraft werden die Personen-Einkommen aus der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Statistik Austria herangezogen: Es werden die Nettomonatseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen (inkl. anteiligem 13. und 14. Monatsgehalt) erfasst. Datengrundlage für die Einkommensberechnung bilden die Lohnsteuerstatistik sowie die Daten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger. (Bevölkerung in Privathaushalten inkl. Präsenz- und Zivildienstler. - Einkommen inkl. 13. und 14. Monatsgehalt. - Mikrozensus: hochgerechnete Zahlen aus einer 0,6% Stichprobe. - Ohne Personen in Elternkarenz und ohne Personen mit freiem Dienstvertrag.)

⁶ Kaufkraftindex aus den Nettomonatseinkommen rechnerisch ermittelt.

3.4. Infrastruktureinrichtungen

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Leiblachtal-Apotheke, Lindauer Straße 71, 6912 Hörbranz	3,27 km
Aufladestation	VKW, Keine Adressinformation	4,73 km
Autowaschanlage	Autowaschanlage, Keine Adressinformation	5,66 km
Bäckerei	Bäckerei Gunz, Lindauer Straße 44, 6912 Hörbranz	3,00 km
Bank	RAIBA HÖRBRANZ, Heribrandstraße 1, 6912 Hörbranz	3,04 km
Bankomat	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	257 m
Biergarten	Egons Buschenschank, Keine Adressinformation	833 m
Café	Café Faba, Lindauer Straße 71, 6912 Hörbranz	3,26 km
Drogerie	BIPA, Hoffriedenstraße 36, 6911	4,98 km
Fleischer	Dür, Keine Adressinformation	200 m
Gemischtwaren	Nah&Frisch Leutenhofen, Leutenhofen 21, 6914	200 m
Getränkeverkauf	Wine & Co, Keine Adressinformation	8,72 km
Kindergarten	Kindergarten Gartenstraße, Keine Adressinformation	5,30 km
Kino	Metro Kino, Keine Adressinformation	9,71 km
Museum	Pfänderbahn-Museum, Steinbruchgasse 4, 6900 Bregenz	8,33 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Hörbranz, Lindauer Straße 44, 6912 Hörbranz	2,99 km
Postamt	Postpartner, Lindauer Straße 53, 6912 Hörbranz	3,04 km
Restaurant	Berghof Stadler, Keine Adressinformation	2,27 km
Rettungssstützpunkt	Rot-Kreuz-Station, Toni-Russ-Straße 2,	5,23 km
Supermarkt	Spar, Ziegelbachstraße 4, 6912 Hörbranz	3,29 km
Süßwaren	Naschkult, Keine Adressinformation	8,72 km
Tankstelle	Shell Scheier, Ziegelbachstraße 101, 6912 Hörbranz	4,29 km
Theater	Vorarlberger Landestheater, Seestraße 2, 6900	8,45 km
Tierarzt	Tierarzt, Keine Adressinformation	5,17 km
Zoo	Adlerwarte, Keine Adressinformation	7,96 km

Die Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen beträgt weniger als 10 Minuten Fahrzeit in motorisierten Verkehr.

Die Versorgungsinfrastruktur im Umfeld ist als durchschnittlich zu bewerten.

3.5. Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

Der Bewertungsgegenstand ist ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück sowie drei Garagenplätze. Das Gebäude ist teils unterkellert, besteht aus einem Erd-, einem Ober- und einem ausgebauten Dachgeschoss. Der Keller ist massiv bis zur Bodenplatte Erdgeschoss errichtet, das im Riegelwerk.



Grundstückseigenschaften

Die Liegenschaft besteht aus vier Grundstücken mit insgesamt 1.464 qm:

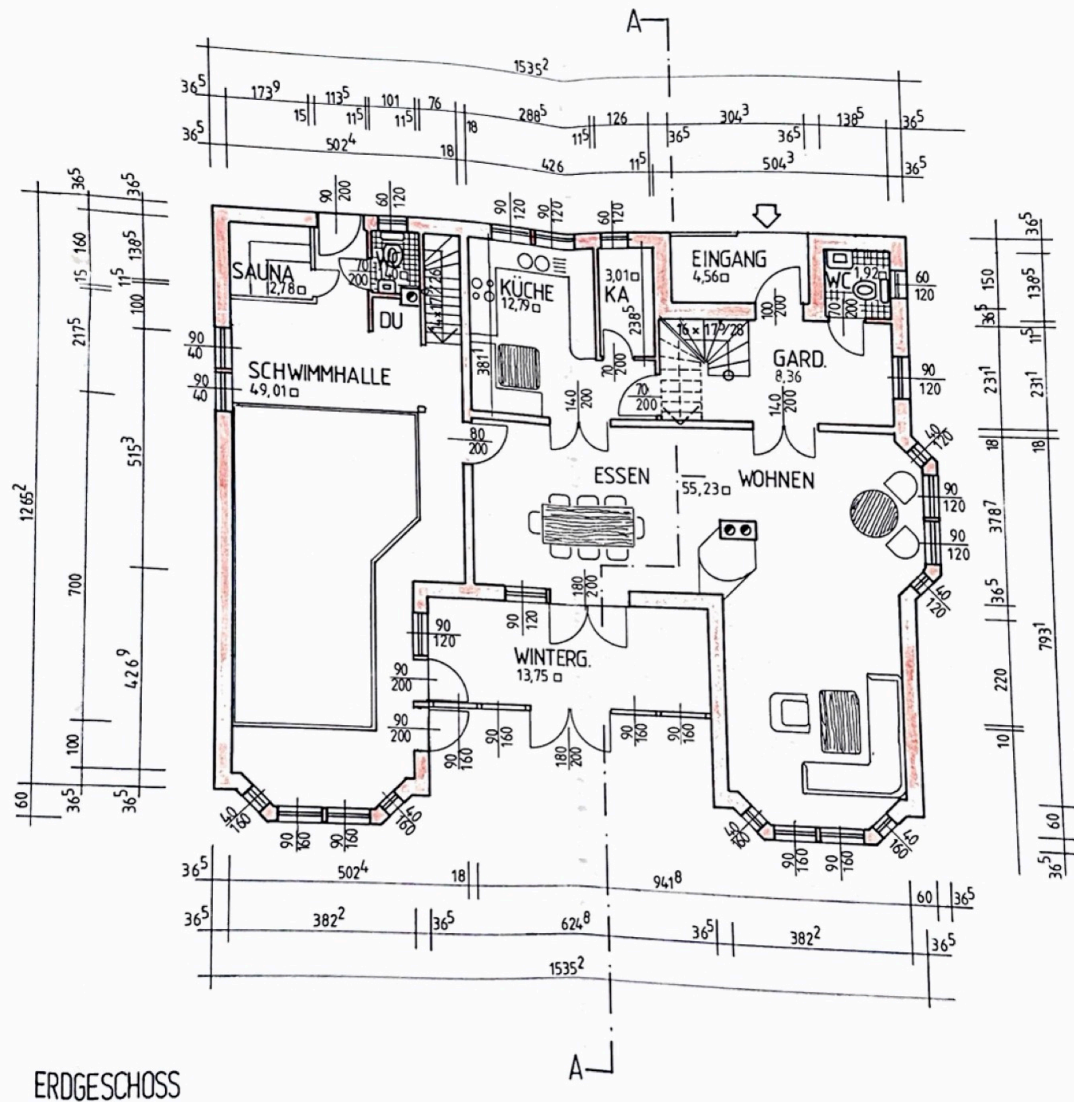
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
419/21	G Bauf. (10)	(* 27)	Änderung in Vorbereitung
419/22	G Bauf. (10)	(* 27)	Änderung in Vorbereitung
419/23	G Bauf. (10)	(* 27)	Änderung in Vorbereitung
419/26	G GST-Fläche	(* 1383)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	202	
	Gärten (10)	1181	Leutenhofen 41
GESAMTFLÄCHE		(1464)	Änderung in Vorbereitung

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.

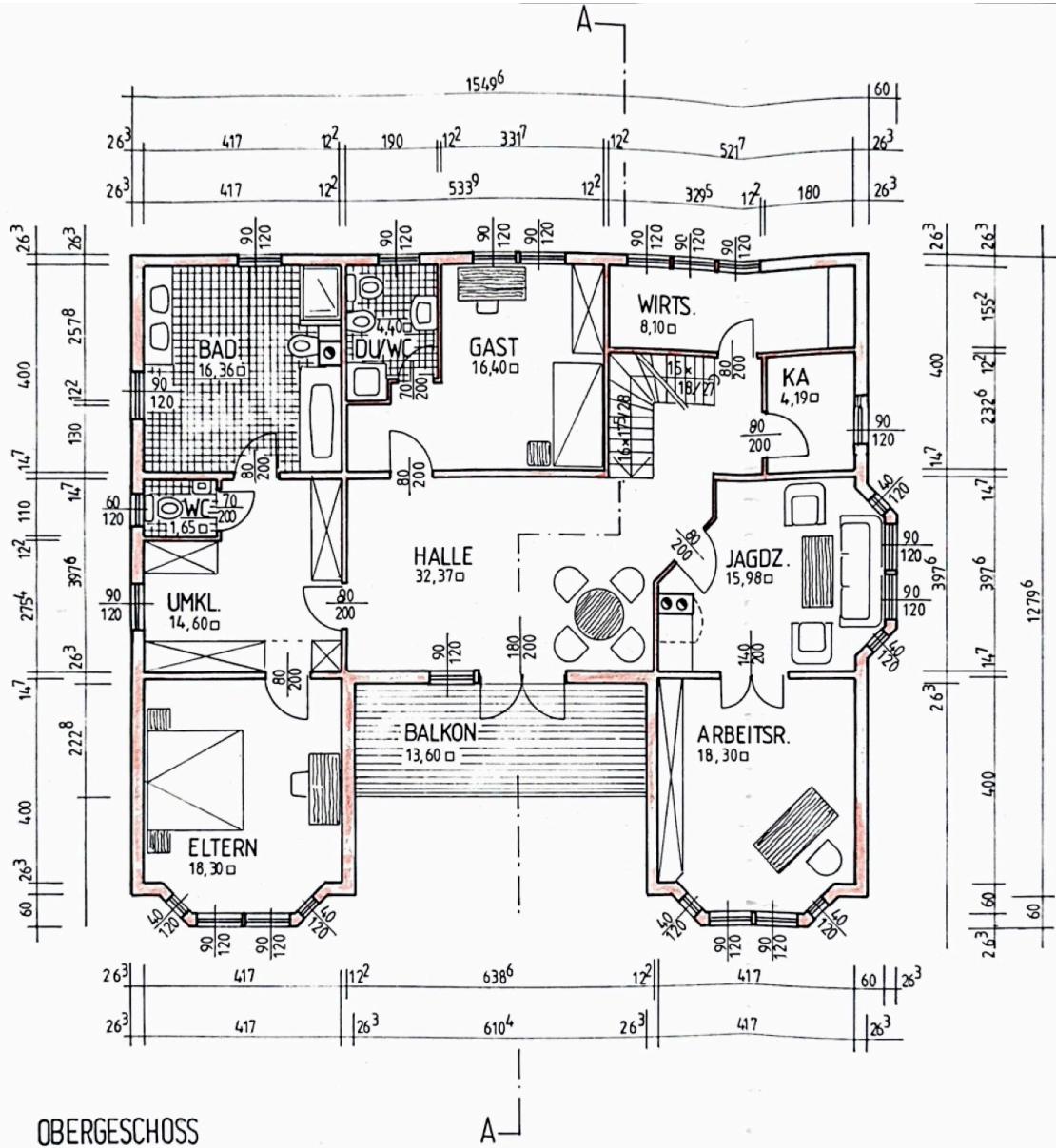
Das Grundstück ist als Bau-Wohngebiet gewidmet.

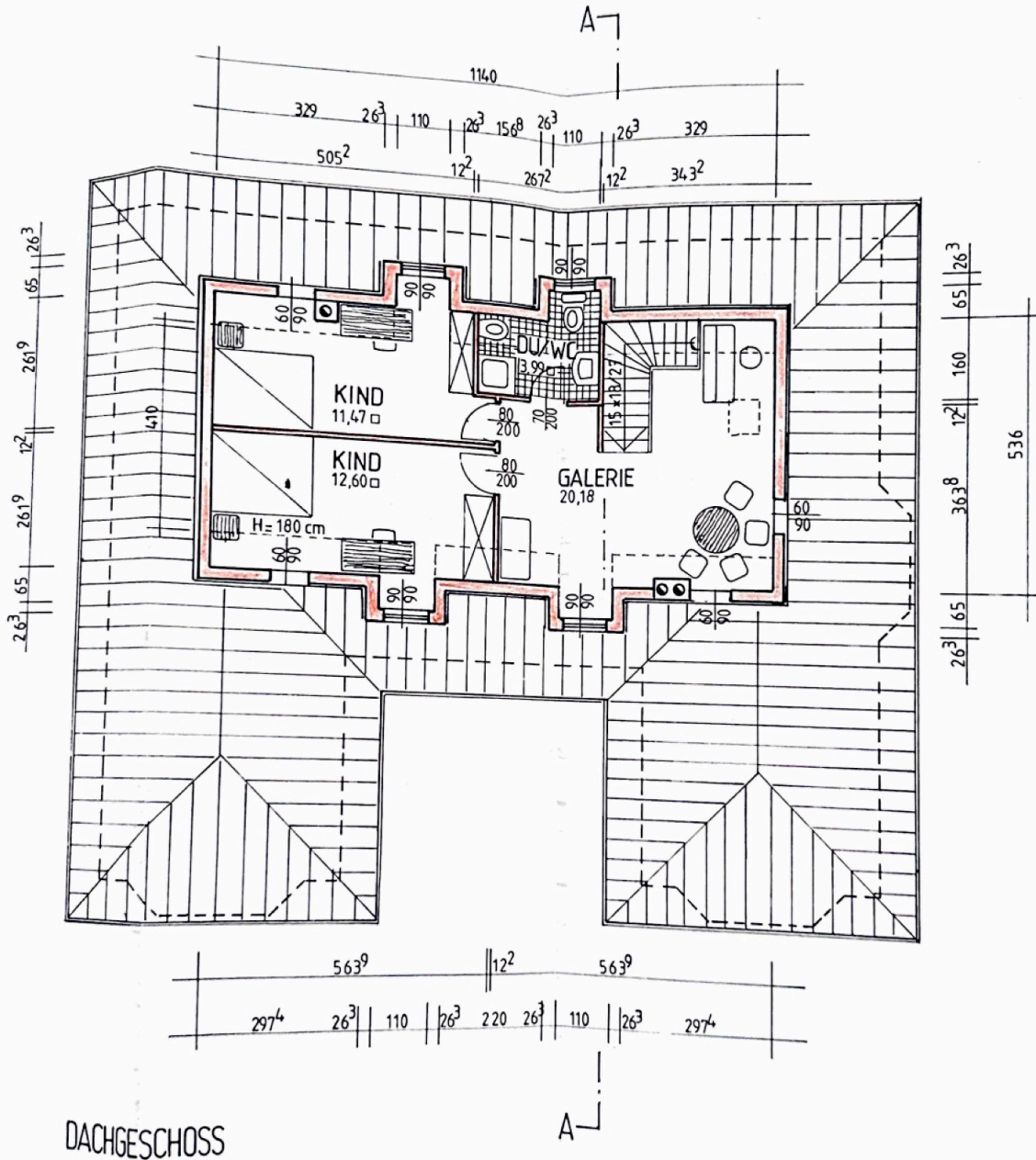
Der Bau des Einfamilienhauses wurde mit dem Bescheid Zi. 5/696/89 vom 11. August 1989 genehmigt. Die Benutzungsbewilligung wurde 20. April 1990 erteilt. Im Jahr 2016 wurde eine Überdachung der Terrasse von der Gemeinde genehmigt und der Wintergarten saniert.





ERDGESCHOSS





3.6. Kurzbeschreibung des Objektes lt. Baubeschreibung und Befundaufnahme

Wie aus den Plänen ersichtlich ist neben dem Erdgeschoss ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss vorhanden. Im Erdgeschoss ist ein Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna eingebaut.

Basierend auf den oben angeführten Plänen bzw. der genehmigten Baubeschreibung verfügt das Objekt über eine verbaute Wohnnutzfläche von ca. 280 qm. Die Gesamtnutzfläche (inkl. Keller und Hallenbad, aber ohne Garage) beträgt ca. 362 qm. Die Garagen haben ca. 80 qm brutto Fläche. Somit ergibt sich folgende Flächenaufstellung:

Flächenaufstellung	
Keller	15,79
Keller	3,67
Flur	2,44
Technik	4,49
Tank	2,59
Heizung	2,6
Erdgeschoss	
Garderobe	8,36
WC	1,92
Wohnen/Essen	55,23
Küche	12,7
Abstellraum	3,01
SUMME	81,22
Wintergarten	13,75
Schwimmbhalle	49,01
Sauna	2,78
Obergeschoss	
Halle	32,37
Wirtschaftsraum	8,1
KA	4,19
Jagdzimmer	15,98
Arbeitszimmer	18,3
Gast	16,4
Eltern	18,3
Umkleider	14,6
WC	1,65
BAD	16,36
Bad&WC	4,4
SUMME	150,65
Dachgeschoss	
Galerie	20,18
Du/WC	3,99
Kind	11,47
Kind	12,6
SUMME	48,24
Summe WNF	280,11
Summe Wellness	51,79
Wintergarten	13,75
Keller	15,79
Geamtnutzfläche	361,44

Gebäude ist lt. Baubeschreibung wie folgt errichtet:

Gründung	Flachgründung/Fundamente Fundamentplatte	–
Wände im Keller	Stahlbeton	
Wände anderer Geschosse	EG – Mauerwerk 36 bzw. 50 cm OG/DG – Riegelwerk 19 cm	
Dachkonstruktion	Zangendachstuhl	
Decken	Holbalkenlage	
Stiegen	Holztreppen	
Dacheindeckung	Betondachsteine	
Außenfassade	Schirmschalung in Fichte	
Fenster	Fichte, Dreifachverglast	
Türen	Massivholztüren bzw. Röhrenspanntüren	
Art der Fußböden	Aufenthaltsräume: Klinker, Teppich Nassräume: Fliesen Stiegenhäuser: Holz, Teppich Gängen: Klinker	
Wandverkleidung in Nassräumen	Fliesen	
Art der Heizung	Zentralheizung Ölheizung (Einreichung und Genehmigung 1994) Zwei Holz- bzw. Kaminöfen (Erd- und Obergeschoß)	
Sonstiges	Die Schlafzimmer sind tw. klimatisiert.	

Die Ausstattung des gegenständlichen Einfamilienhauses wird vom Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

sehr gut bis hochwertig und repräsentativ

Folgende Eckdaten liegen dieser Einschätzung zu Grunde:

hochwertig und repräsentativ: z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

sehr gut: z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernden Jalousien

gut: z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralwarmwasser-Heizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

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

einfach und zweckdienlich: z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kipfenster, 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 - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melan-Bodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

3.7. Bau- und Erhaltungszustand

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

Gebäude: gut

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 nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

Das Gebäude ist in einem gepflegten Zustand und es wurden laufend notwendige Sanierungen und Instandhaltungen durchgeführt (z.B. Wintergarten 2016), um die angegebene Nutzungsdauer zu erreichen.

3.8. Zubehör

Lt. Auskunft des Eigentümers ist die Küche neu installiert und somit als neuwertig einzustufen. Diese Küche ist eine ECKEINBAUKÜCHE in creme-weiß mit einer Arbeitsplatte in Holzoptik mit einem Kühl- und Gefrierschrank, einem Waschbecken, Backofen, Ceran-Kochfeld und einem Dunstabzug. Die Küche wird pauschal mit 5.000,- Euro bewertet.



3.9. Rechte und Lasten

Im Grundbuchsauszug sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

***** C *****

6 a 7839/2019 Pfandurkunde 2018-04-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 325.000,--
für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)
c 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

9 a 5085/2020 Pfandurkunde 2018-07-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)
c 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

10 a 84/2024 Pfandurkunde 2018-07-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 125.000,--
für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)
b 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

11 a 2830/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 671.375,65 sA
für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 064289v)
(68 E 1583/24s)
b 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

Die Pfandrechte und Verfahrenseintragungen haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaft und werden somit nicht berücksichtigt.

3.10. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht übergeben.

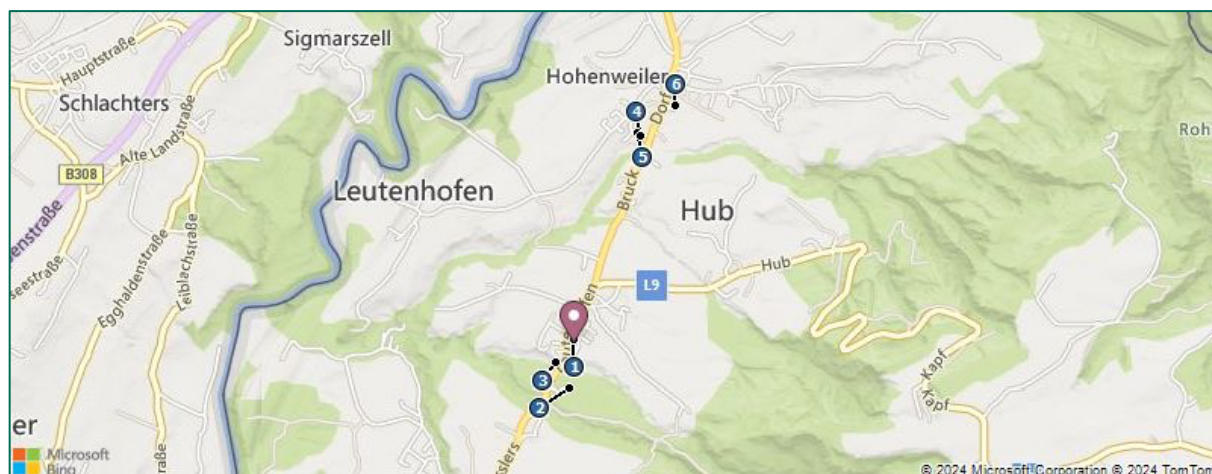
4. Gutachten

4.1. Sachwert

4.1.1. Bodenwert

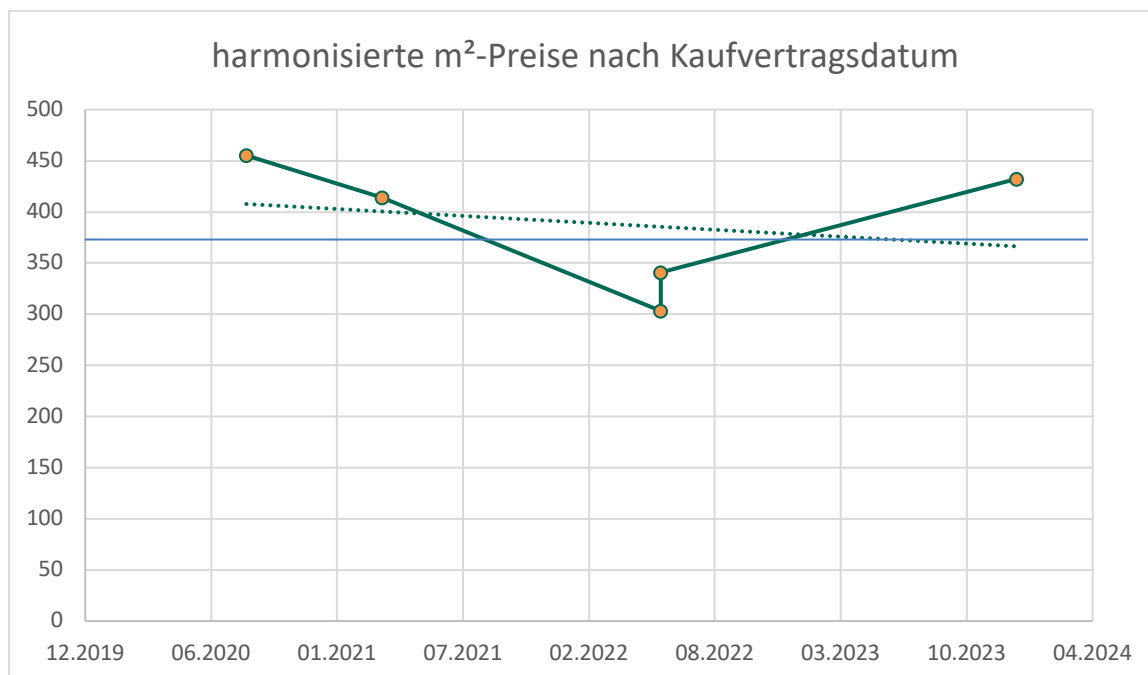
Laut dem aktuellen Gewinn (05/24) liegen die Preise für Grundstücke in Hohenweiler zwischen 325,- und 400,- Euro/m² (Ein- und Zweifamilienhaus).

In der näheren Umgebung der Liegenschaft wurden rund um den Bewertungsstichtag einige Grundstücke verkauft:



1	13.08.2020	6914 Hohenweiler KG Hohenweiler, KGNr. 91112, EZ 702, GStNr. 422/1	€ 340.000,00	747 m ²	€ 455,15/m ²
2	16.03.2021	6914 Hohenweiler KG Hohenweiler, KGNr. 91112, EZ 653, GStNr. 558/7	€ 294.800,00	712 m ²	€ 414,04/m ²
3	22.02.2022	6914 Hohenweiler KG Hohenweiler, KGNr. 91112, EZ 260, GStNr. 415/3	€ 155.000,00	1622 m ²	€ 95,56/m ²
4	02.06.2022	6914 Hohenweiler KG Hohenweiler, KGNr. 91112, EZ 684, GStNr. 187/3;188/2;1323	€ 250.440,00	826 m ²	€ 303,20/m ²
5	02.06.2022	6914 Hohenweiler KG Hohenweiler, KGNr. 91112, EZ 684, GStNr. 187/2;1323	€ 249.560,00	732,5 m ²	€ 340,70/m ²
6	19.12.2023	6914 Hohenweiler KG Hohenweiler, KGNr. 91112, EZ 780, GStNr. 151/7	€ 303.000,00	701 m ²	€ 432,24/m ²

Bereinigt um den Wert Nr. 3 stellt sich die Preisentwicklung grafisch wie folgt dar:



Überraschenderweise spiegelt dies nicht den Verlauf der Grundstückspreise in Vorarlberg wieder. Diese sind tendenziell seit 2022 konstant bzw. leicht fallend.

Aufgrund der Lage in Hohenweiler und der aktuellen Marktentwicklung bzw. Nachfrage von Grundstücken für Einfamilienhäusern wird der Grundstückspreis für das zu bewertende Grundstück zum Bewertungsstichtag mit 375,- Euro/m² angesetzt.

Aufgrund der Größe der Liegenschaft wird dieses mit 10% beabschlagt (Bebauungsabschlag), da Grundstücke für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren aufgrund der Grundstückspreisentwicklung tendenziell kleiner werden und somit die Nachfrage nach übergroßen Grundstücken sinkt.

Grundstück Nr. 419/21, 491/22; 491/23; 491/26, Grundstück
 Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.464,00 m ² Grundfläche à 380,00	556.320,00
10,00 % Abwertung (1)	-55.632,00
Grundstückswert	500.688,00

(1) Abwertung	
10,00 % Bebauungsabschlag	-55.632,00

Bodenwerte	500.688,00
-------------------	-------------------

4.1.2. Gebäudewert

Die Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer, vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes. Als Gesamtnutzungsdauer werden 70 Jahre angesetzt, was somit eine Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag von 36 Jahren ergibt.

Die Baukosten werden wie folgt ermittelt: Lt. SV Ing. Jelena Orlainsky und Ing. DKFM Peter Steppan belaufen sich die Baukosten für Wohngebäude pro Hauptgeschoss (WNFL) bezogen auf die Innenfläche des Gebäudes bei einer Raumhöhe von bis ca. 2,70 Meter zwischen 3.800,- und 5.000,- Euro/m² angeführt, regional höhere Werte (Vorarlberg bis zu 20%) sind bereits berücksichtigt. Für das gegenständliche Gebäude werden somit 4.600,- Euro/m² Wohnnutzfläche angesetzt, für die sonstigen Nutzflächen (Keller) werden 2.000,- Euro/m² Baukosten festgelegt. Das Hallenbad mit Sauna wird mit 3.500,- Euro Herstellkosten (inkl. Pooltechnik, etc.) als Grundlage herangezogen. Die Garage wird mit 1.000,-/ m² berechnet. Die Außenanlagen werden pauschal mit 5% bewertet. Die Küche wird mit 5.000,- Euro pauschal zugeschlagen.

Somit ergeben sich folgende Berechnungsgrundlage für den Gebäudesachwert: Baujahr 1990, Alter des Objektes 34 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 36 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnnutzflächen

280,00 m ² à 4.600,00	1.288.000,00
----------------------------------	--------------

Keller und Nebenflächen

15,70 m ² à 2.000,00	31.400,00
---------------------------------	-----------

Wellnessbereich/Hallenbad

52,00 m ² à 3.500,00	182.000,00
---------------------------------	------------

Garagen

72,00 m ² à 1.000,00 (inkl. 10,00% Abschlag auf (Brutto)Fläche 80,00 m ²)	72.000,00
--	-----------

Neubauwert	1.573.400,00
-------------------	---------------------

Bauwert

Neubauwert	1.573.400,00
------------	--------------

49,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-770.966,00
---	-------------

Zwischensumme	802.434,00
---------------	------------

5,62 % Aufwertung (2)	45.121,70
-----------------------	-----------

Bauwert zum Stichtag 22.10.2024	847.555,70
--	-------------------

(2) Aufwertung

Zubehör Küche	5.000,00
---------------	----------

5,00 % Außenanlagen	40.121,70
---------------------	-----------

Summe (Basis Prozentwerte: 802.434,00)	45.121,70
---	------------------

Bauwerte	847.555,70
-----------------	-------------------

4.1.3. Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	500.688,00	
Bauwert	847.555,70	
Sachwert der Liegenschaft		1.348.243,70

5. Verkehrswert

Basierend auf dem Sachwert wird der Verkehrswert abgeleitet.

Sachwert	1.348.243,70	
unbelast. Verkehrswert zum 22.10.2024 (gerundet)		1.350.000,00

5.1. Einheitswert und Grundsteuermessbetrag

Lt. Schreiben vom 25. November 2019 liegt der **Grundsteuermessbetrag** bei **1.565,- Euro** (AZ – 012-2-0644/3).

Lt. **Einheitswertbescheid** vom 1. Januar 1991 beträgt der Einheitswert für die Liegenschaft **870.000,- Euro**.

6. 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 +/- 10%. 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)

7. Anhang



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91112 Hohenweiler
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 470

Letzte TZ 2830/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
419/21	G	Bauf.(10)	(*)	27) Änderung in Vorbereitung
419/22	G	Bauf.(10)	(*)	27) Änderung in Vorbereitung
419/23	G	Bauf.(10)	(*)	27) Änderung in Vorbereitung
419/26	G	GST-Fläche	(*)	1383) Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)		202
		Gärten(10)		1181 Leutenhofen 41
GESAMTFLÄCHE			(1464)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Ludwig Greisel

GEB: 1965-01-29 ADR: Leutenhofen 41, Hohenweiler 6914

b 3822/2004 Kaufvertrag 2004-04-19 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

6 a 7839/2019 Pfandurkunde 2018-04-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 325.000,--

für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)

c 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

9 a 5085/2020 Pfandurkunde 2018-07-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)

c 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

10 a 84/2024 Pfandurkunde 2018-07-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 125.000,--

für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 64289v)

b 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

11 a 2830/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstreckbar EUR 671.375,65 sA

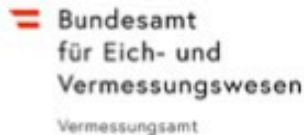
für Sparkasse der Gemeinde Egg (FN 064289v)

(68 E 1583/24s)

b 677/2024 Hypothekarklage (8 Cg 10/24h, LG Feldkirch)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



bev.gv.at

Vermessungsamt Bregenz

bregenz@bev.gv.at
+43 5574 427 49
Bergmannstraße 1
6900 Bregenz

Information zu Verordnung nach §13 Abs. 4-5 Vermessungsgesetz – Änderung in Vorbereitung in der KG 91112 Hohenweiler

Guten Tag,

hinsichtlich des/der Grundstück(e) 419/21-419/23, 419/26 der EZ 470

in der oben angegebenen Katastralgemeinde (KG) hat das Vermessungsamt im Grundstücksverzeichnis des Katasters ein Berichtigungsverfahren gem. §13 Abs. 4-5 VermG angemerkt. Dies war notwendig, da sich in einem größeren Bereich der Gemeinde die Koordinaten der Fest- und Grenzpunkte infolge einer Anpassung an einen übergeordneten Bezugsrahmen geändert haben. Die Anmerkung der Verordnung bewirkt derzeit im Grundbuchsauszug lediglich den Vermerk „Änderung in Vorbereitung“.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Anfragebeantwortung zusätzlich noch folgende Geschäftsfälle (zB Teilungsplan) angemerkt waren: Keine

Folge dieser Verordnung:

Die Koordinatenwerte der Grenzpunkte können sich geringfügig ändern. In der Natur findet keine Änderung der Grundstücksgrenzen statt! Im Bedarfsfall erteilt das Vermessungsamt nähere Informationen.

Bregenz, 21. Oktober 2024

Mit besten Grüßen

Vermessungsamt Bregenz

Finanzamt Bregenz
 6901, Bahnhofstr. 51
 EW-AZ 012-2-0644/3 Ref 83

DVR 0009971 1991 10 ()
 Tel. (05574) 4981
 Zweitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr.

97/83

FA ARCANA RAIFFEISEN I L GESMBH
 TSCHAK WIEN-GASSE 16-18
 1030

AB 1. JÄNNER 1991

A1. BESCHEID
Das dem Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1991, Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG), zugrundeliegende Feststellungsverfahren wird gemäß § 303 BAO wiederaufgenommen und der Feststellungsbescheid wird aufgehoben
Begründung
Die Wiederaufnahme des Verfahrens erfolgte gemäß § 303 Abs.4 BAO, weil Tatsachen bzw. Beweismittel neu hervorgekommen sind, die im abgeschlossenen Verfahren noch nicht bekannt gewesen sind.
Zukauf von 3 Carpots, Fertigstellung 1990.
Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A

A2. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 1991 Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG)									
Auf Grund des Bewertungsgesetzes in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz 6914 HOHENWEILER 244 Grdst.Nr. 419/26 u.a. KG HOHENWEILER EZ 470 festgestellt:									
1. Art des Steuergegenstandes BETRIEBSGRUNDSTÜCK (§§ 59 u. 60 BewG) bewertet als EINFAMILIENHAUS									
2. Einheitswert S 645.000 =====									
Zurechnung									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Anteil</th> <th>Anteil in S</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">diese Angaben erfolgen lediglich informativ</td> </tr> <tr> <td>FA ARCANA RAIFFEISEN I L GESMBH</td> <td>1/1</td> <td>645.000</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Anteil	Anteil in S	diese Angaben erfolgen lediglich informativ			FA ARCANA RAIFFEISEN I L GESMBH	1/1	645.000
Name	Anteil	Anteil in S							
diese Angaben erfolgen lediglich informativ									
FA ARCANA RAIFFEISEN I L GESMBH	1/1	645.000							
Hinweis: Mit diesem Bescheid wird über die geänderte Art des Steuergegenstandes abgesprochen. Die nicht geänderten Feststellungen früherer Bescheide können daher nicht angefochten werden.									
Begründung									
Siehe Beilage.									
Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.									

Folgt Blatt-Nr.

Finanzamt Bregenz

DVR 0009971

1991 10 0

EW-AZ 012-2-0644/3 Ref 83

Zweitschrift für den EW-Akt

Blatt-Nr.

**A3. BESCHEID über die Erhöhung des Einheitswertes
zum 1. Jänner 1991**

Für den in Punkt A2 angeführten Grundbesitz wird
der zum 1. Jänner 1991 geltende Einheitswert in Höhe von. S 645.000
mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1991 um 35 v.H., das sind S 225.750
auf (gerundet gemäß § 25 BewG) S 870.000
=====

erhöht. Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich
die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen
Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

B e g r ü n d u n g

Die Erhöhung des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermit-
telten Einheitswertes, dem die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeit
punkt 1.1.1973 zugrundeliegen, um 35 v.H. erfolgte auf Grund des Abschnit-
tes XII Artikel II Abs. 1 des AbgÄG 1982.
Hiebei hatte die Rundungsbestimmung des § 25 BewG Anwendung zu finden.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

**B. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1991
Fortschreibungsveranlagung (§ 21 GrStG)**

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in
der geltenden Fassung für den (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht
grundsteuerbefreiten Teil des) in Punkt A2 angeführten Grundbesitz(es)

und den (die) im maßgeblichen Einheitswertbescheid angeführten
Eigentümer (Miteigentümern)

festgesetzt mit (ab- oder aufgerundet gemäß § 18 GrStG)

Steuermeßbetrag S 1.565
=====

B e g r ü n d u n g

Berechnung des Steuermeßbetrages

Steuermeßzahl	0,5 v.T. von S	50.000 S	25,00
Steuermeßzahl	1,0 v.T. von S	100.000 S	100,00
Steuermeßzahl	2,0 v.T. von S	720.000 S	1.440,00
(ungerundeter) Grundsteuermeßbetrag			S 1.565,00

Dem Grundsteuermeßbescheid liegt der erhöhte Einheitswert zu Grunde.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

Ergebnis für:

Bundesland	Vorarlberg
Bezirk	Bregenz
Gemeinde	Hohenweiler
Katastralgemeinde	Hohenweiler (91112)
Grundstück	419/26

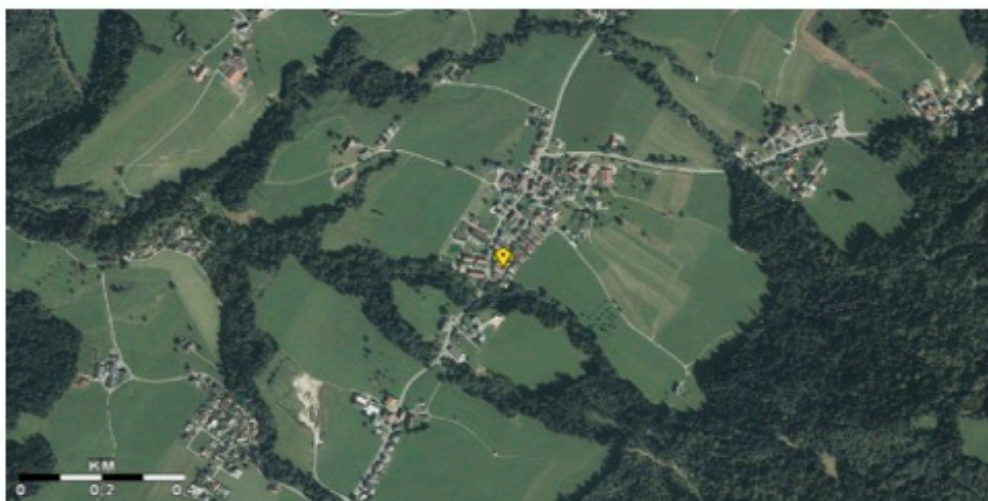
Information:

Das Grundstück 419/26 in Hohenweiler (91112) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder
Altlastenatlas verzeichnet

HORA-Pass

Adresse: Leutenhofen 41, 6914 Hohenweiler
 Seehöhe: 498 m
 Auswerteradius: 20 m
 Geogr. Koordinaten: 47,57824° N | 9,77576° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

8. Foto





