



**Anita
Rhomberg**

Immobilien- und Vermögenstreuhanderin
gerichtl. zert. Sachverständige für Immobilien
Grund- und Gebäudeschätzungen

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber: Bezirksgericht Dornbirn
Kapuzinergasse 12
6850 Dornbirn

Aktenzahl: 25 E 221/24g

Liegenschaft: Grundbuch 92001 Dornbirn
EZ 15854, Gst.-Nrn. 9869/3, 9869/4, 9869/5
Bezirksgericht Dornbirn

Wohnanlage
Stiglingen 43 + 45
6850 Dornbirn

158/5704 Anteile BLNr. 140
Wohnungseigentum an W17

10/5704 Anteile BLNr. 141
Wohnungseigentum an TG02

10/5704 Anteile BLNr. 142
Wohnungseigentum an TG03

Stichtag: 25.04.2024

Übersicht Ausrufvarianten

Variante 1

**157/5704 Anteile BLNr. 140, Top W 17, 10/5704 Anteile, BLNr. 141,
Top TG02, 10/5704 Anteile, BLNr. 142, Top TG03**

Wohnung Top W17, inkl. Zubehör	462.500,00
Wert des Zubehörs: 9.000,00	
Tiefgaragenplatz Top TG02	22.700,00
Tiefgaragenplatz Top TG 03	22.700,00

Verkehrswert gesamt, als wirtschaftliche Einheit 507.900,00

Variante 2

**157/5704 Anteile BLNr. 140, Top W 17, 10/5704 Anteile,
BLNr. 141, Top TG02**

Wohnung Top W17, inkl. Zubehör	462.500,00
Wert des Zubehörs: 9.000,00	
Tiefgaragenplatz Top TG02	22.700,00

Verkehrswert gesamt, als wirtschaftliche Einheit 485.200,00

**Separate Ausrufung
10/5704 Anteile, BLNr. 141, Top TG03**

Tiefgaragenplatz Top TG03	22.700,00
---------------------------	-----------

Verkehrswert Top TG03 22.700,00



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen.	6
1.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	6
1.2	Wertermittlungsverfahren.....	6
1.2.1	Vergleichswertverfahren.	6
1.2.2	Ertragswertverfahren.	7
1.2.3	Sachwertverfahren.....	7
1.3	Angewendete Verfahren.	7
1.4	Bewertungsgrundlagen.	7
2.	Allgemeine Beschreibung.	8
2.1	Lage.	8
2.2	Verkehrsverhältnisse.	9
2.3	Grundstücksform und Topographie.	9
2.4	Flächenwidmung.....	9
2.5	Bodenverhältnisse.	9
2.6	Gefahrenzonenplan.	9
2.7	Altlasten / Verdachtsflächenkataster.....	9
2.8	Bebauung.....	10
3.	Gliederung des Gebäudes.	10
4.	Baubeschreibung.....	11
4.1	Vorbemerkung.	11
4.2	Gebäudebeschreibung.....	11
4.2.1	Zustand und laufende Instandhaltung des Gebäudes.	12
5.	Wohnung Top W17.....	12
5.1	Beschreibung der Wohnung Top W17.....	12
5.1.1	Nutzflächen.....	12
5.1.2	Grundlage Flächenermittlung.....	13
5.2	Raumbeschreibung.....	13
5.2.1	Zustand und laufende Instandhaltung der Räumlichkeiten.....	14
6.	Ermittlung Bodenwert.....	15
7.	Ermittlung Herstellungskosten.	15
8.	Bewertung.....	16
8.1	Sachwert.....	16
8.2	Ertragswert.....	17
8.2.1	Ermittlung des angemessenen Mietzinses.	18
8.3	Mietverhältnisse.	18
8.4	Betriebskosten.	18
9.	Dingliche Lasten und Rechte.	19
10.	Verkehrswert Wohnung Top W17.....	19
11.	Tiefgaragenplatz Top TG02.....	19



11.1	Beschreibung des Tiefgaragenplatzes Top TG02.	19
11.1.1	Grundbuch.	20
11.1.2	Baubeschreibung.	20
11.2	Bewertung.	20
11.2.1	Sachwert.	20
11.2.2	Ertragswert.	21
11.3	Mietverhältnisse.	22
11.4	Betriebskosten.	22
11.5	Dingliche Lasten und Rechte.	22
11.6	Verkehrswert TG02.	22
12.	Tiefgaragenplatz Top TG03.	22
12.1	Beschreibung.	22
12.1.1	Grundbuch.	22
12.1.2	Baubeschreibung.	22
12.2	Bewertung.	23
12.2.1	Sachwert.	23
12.2	Ertragswert.	23
12.3	Mietverhältnisse.	24
12.	Betriebskosten.	24
12.5	Dingliche Rechte und Lasten.	25
12.6	Verkehrswert Top TG03.	25
13.	Nachkontrolle.	25
14.	Ausrufvarianten.	25
14.1	Verkehrswert Wohnung Top W17, TG02, TG03, gemeinsam.	26
14.2	Verkehrswert Wohnung Top W 17, mit einem Tiefgaragenplatz, TG02.	26
14.3	Verkehrswert Tiefgaragenplatz TG03.	26
15.	Schlusskommentar.	26
16.	Beilagenverzeichnis.	27



Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Dornbirn Kapuzinergasse 12 6850 Dornbirn	
Betreibende Partei:	Dornbirner Sparkasse Bank AG Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn FN 223707g	
vertreten durch:	Dornbirner Sparkasse Bank AG Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn FN 223707g	
Verpflichtete Partei:	Stefan Türtscher Stiglingen 43/17	
Liegenschaft:	Wohnanlage Stiglingen 43 + 45 6850 Dornbirn	
	158/5704 Anteile BLNr .140 Wohnungseigentum an W17	
	3-Zimmer-Wohnung mit Gartenfläche	
	Nutzfläche W17	73,22 m ²
	Terrasse	8,02 m ²
	Keller 17	7,47 m ²
	Gartenfläche 17	77,42 m ²
	10/5704 Anteile BLNr. 141 Wohnungseigentum an TG02	
	Nutzfläche	12,97 m ²
	10/5704 Anteile BLNr. 142 Wohnungseigentum an TG03	
	Nutzfläche	13,31 m ²

Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Zweck:	Versteigerung	
Gutachterin:	Anita Rhomberg	
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer	
Eigentümer:	Stefan Türtscher	158/5704 Anteile
	Stefan Türtscher	10/5704 Anteile
	Stefan Türtscher	10/5704 Anteile

1. Grundlagen

1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in der geltenden Fassung.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

1.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Bewertung von Liegenschaften sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere die nachstehend angeführten Verfahren in Betracht:

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

§ 6 LBG Sachwertverfahren

1.2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen heranzuziehen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

1.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird bei bebauten Liegenschaften angewendet, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung entsprechende Erträge erzielt werden können.

Dieses Verfahren wird nicht nur bei Liegenschaften angewendet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, welche bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

1.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird in erster Linie zur Ermittlung des Wertes von eigengenutzten Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) herangezogen, in dem der Bodenwert, der Bauwert und gegebenenfalls das Zubehör zusammengezählt werden.

1.3 Angewendete Verfahren

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung nach dem Sachwertverfahren, nach dem Ertragswertverfahren und nach dem Vergleichswertverfahren.

In der Folge wird von den ermittelten Werten der Verkehrswert abgeleitet.

1.4 Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 25.04.2024, 14.00 Uhr
Anwesende Personen:
Herr Stefan Türtscher
Anita Rhomberg
- Grundbuch beim Bezirksgericht Dornbirn
Grundbuchauszug vom 23.04.2024
- Nutzwertberechnung Aktenzahl NW0076.19, vom 06.03.2016
TZ 2409/2019, Wohnungseigentum an W17, TG02, TG03
Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss
- Einsicht in die Urkundensammlung:
Stand 1914, TZ 5321/2018
- Erhobene Verkäufe in der Wohnanlage Stiglingen 43 + 45:
- Baubewilligung, Bescheid vom 28.09.2017, AZ d131.9-287/2017-1-21
- Übergebene Unterlagen der Hausverwaltung, Fa. Mag. Kofler, Vermögenstreuhand, Götzis
- Energieausweis Nr. 67153-1, vom 07.07.2017
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe der Katastralgemeinde Dornbirn

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Dornbirn
- Einsicht in den Vorarlberg-Atlas
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Empfehlungen des Sachverständigenverbandes
- Vergleichspreise
- Diverse Immobilienpreisspiegel
- Fotos
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere:

Sven Bienert / Klaus Wagner Hrsg
Bewertung von Spezialimmobilien
Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage

Kleiber; Simon, Weyers
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
Versicherungs- und Beleihungswerten, 5. Auflage 2007

Bienert + Funk (HRSG)
Immobilienbewertung Österreich

F.W. Ross/Ulrich Renner und Michael Sohni
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes
von Grundstücken, 30. Auflage 2012

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten

2. Allgemeine Beschreibung

2.1 Lage

Die gegenständliche Wohnanlage liegt in Dornbirn-Haselstauden, südlich der Gemeindestraße Stiglingen. Die Straße Stiglingen weist ein mittleres Verkehrsaufkommen auf.

Die Umgebung ist offen verbaut mit wohnlicher und gewerblicher Nutzung.

Die Lage weist eine gute Erreichbarkeit der nahe gelegenen städtischen Struktur auf.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Lage als gut zu bezeichnen.

2.2 Verkehrsverhältnisse

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt abzweigend von der Gemeindestraße Stiglingen in die Privatstraße, Gst.-Nrn. 9869/3 und 9869/1.

Bushaltestellen und die Bahnhaltestelle Haselstauden liegen im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

2.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen quadratischen Zuschnitt.

Die Länge an der Straße Stiglingen beträgt im Mittel ca. 63 m, Grundstückstiefe ca. 59 m.

Das Gelände ist annähernd eben.

2.4 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Dornbirn als Baufläche Mischgebiet ausgewiesen.

2.5 Bodenverhältnisse

Nicht festgestellt.

Die Bodenverhältnisse der können nur durch eine bodenkundliche Untersuchung verifiziert werden.

2.6 Gefahrenzonenplan

Das Grundstück ist nicht in den Gefahrenzonenplänen ausgewiesen.

2.7 Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas und / oder Verdachtsflächenkataster eingetragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der landesinterne Verdachtsflächenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt

2.8 Bebauung

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus zwei freistehenden Baukörpern und einem Fahrrad-/Müllraum bebaut.

3. Gliederung des Gebäudes

KELLERGESCHOSS

Top W1 bis Top W31
Keller zu den jeweiligen Wohnungen

Top TG01 bis TG40
40 Tiefgaragenplätze

allgemein:

Stiegenhaus A, Lift A, Schleuse A, Kellergang A, Haustechnik A, Stiegenhaus B, Lift B, Schleuse B, Kellergang B, Hausmeister, Haustechnik B, Wasch-/Trockenraum, Rampe, Tiefgarage

ERDGESCHOSS

6 Wohnungen: Top W01 bis W19

allgemein:

Stiegenhaus A, Lift A, gedeckter Zugang A, Fahrradraum A, Wasch-/Trockenraum, Stiegenhaus B, Lift B, gedeckter Zugang B, Zugang, Fahrradraum, AB, Müllraum, 5 KFZ-Stellplätze einspurig, 6 KFZ-Stellplätze, Zufahrt, Kleinkinderspielfläche, Kinderspielfläche

1. OBERGESCHOSS

10 Wohnungen: Top W04 bis Top W24

allgemein:

Stiegenhaus A, Lift A, Stiegenhaus B, Lift B, Spielhaus

2. OBERGESCHOSS

10 Wohnungen: Top W09 bis Top W29

allgemein:

Stiegenhaus A, Lift A, Stiegenhaus B, Lift B

3. OBERGESCHOSS

5 Wohnungen: Top W14 bis Top W31

allgemein:

Stiegenhaus A, Lift A, Stiegenhaus B, Lift B

6 allgemein genutzte KFZ-Stellplätze
5 allgemein genutzte KFZ-Stellplätze für einspurige KFZ

4. Baubeschreibung

4.1 Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt zerstörungsfrei, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Angaben sowie auf die erhobenen Unterlagen, Einsicht in den Bauakt, Einsicht in den Energieausweis mit Datenblatt und Vermutungen.

Die Funktionstüchtigkeit der gesamten technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Nachdem die Heizleitungen, Kanäle und Drainagen nicht einsehbar sind, kann über deren Zustand, Verlegung und Durchflussquerschnitt keine Aussage gemacht werden.

Bei der Befundaufnahme werden keine Baustoffüberprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsüberprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt.

4.2 Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar:

Baujahr:	2017 (Baubescheid)
Gründung:	Pfahlgründung
Fundamente:	Bodenplatte
Außenwände:	Keller: wasserdichte, weiße Wanne übrige Geschosse: Ziegelmauerwerk, teilweise Stahlbeton
Äußere Verkleidung:	Putzfassade, teilweise gedämmte und hinterlüftete Holzfassade
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton mit einseitiger Gipskartonvorsatzschale
Tragende Innenwände:	Stahlbeton, beidseitig verputzt
Decken:	Stahlbetondecken, schwimmende Estrichkonstruktion
Stiegenanlage:	Stahlbetonstiegen, Stahlgeländer
Lift:	Personenlift
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachdeckung:	Folienabdichtung
Fenster und Balkontüren:	Holzrahmenfenster lasiert, 3fach isolierverglast
Sonnenschutz:	senkrechte Screens, außen, elektrisch betrieben (Top W17), übrige Wohnungen teilweise Raffstores
Türen:	Wohnungseingangstüren furnierte Vollbautüren, Innentüren weiß lackiert, Stahlzargen
Heizung:	Wärmepumpe mit Erdsonde, Niedertemperatur-Fußbodenheizung

Warmwasser:	Wärmepumpe
Photovoltaikanlage:	je Baukörper eingebaut, Solarstrom
Belüftung:	natürliche Belüftung, innenliegende Räume elektrischer Einzelraumlüfter
Klimaanlage:	nicht eingebaut
Elektroanlage:	ausgeführt
Blitzschutz:	ausgeführt
Anschlüsse:	Kanal: öffentliche Kanalnetz Wasser: Leitungsnetz Stadt Dornbirn Strom: Vorarlberger Energienetze GmbH
Außenanlagen:	Gehwege, teilweise asphaltiert, betoniert oder mit Pflastersteinen ausgeführt, Abstellplätze im Freien mit Rasengittersteinen verlegt Grünfläche, Kinderspielplätze
PKW-Abstellplätze:	Sammelgarage, 6 Abstellplätze im Freien

4.2.1 Zustand und laufende Instandhaltung des Gebäudes

Die Wohnanlage wurde gemäß den Wohnbauförderungsrichtlinien 2016/2017 des Landes Vorarlberg, barrierefrei ausgeführt.

Der Zustand des Gebäudes ist als sehr gut zu bezeichnen.

5. Wohnung Top W17

5.1 Beschreibung der Wohnung Top W17 im Erdgeschoss der Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, 6850 Dornbirn, Haus A

5.1.1 Nutzflächen

Laut Nutzwertberechnung Aktenzahl NW0076.19, vom 06.03.2019 des Bmstr. Dipl.Ing. Daniel Gisinger, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, verbüchert beim Grundbuch Dornbirn unter TZ 2409/2019 hat die Wohnung Top W17 nachstehende Nutzflächen:

Gang	8,67 m ²
Bad/WC	6,82 m ²
Abstellraum	1,88 m ²
WC	1,77 m ²
Schlafen 1	13,73 m ²
Schlafen 2	13,63 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	26,72 m ²
Nutzfläche	73,22 m²

Zuschläge

Terrasse **8,02 m²**

Zubehör

Keller 17 **7,47 m²**
Gartenfläche 17 **77,42 m²**

5.1.2 Grundlage Flächenermittlung

- Nutzwertberechnung Aktenzahl NW0076.19, vom 06.03.2019

Die Baugenaugigkeit wurde nicht überprüft.

Eine Maßgarantie ohne genaue Bestandsermittlung wird abgelehnt.
Cirka-Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

Anmerkung:

Abstellraum und WC Lage gedreht.

Im Bad wurde zusätzlich ein Sichtfenster zum Schlafzimmer eingebaut.

5.2 Raumbeschreibung

Gang:	Doppelwandige Eingangstüre Gegensprechanlage (Video nicht angeschlossen) Elektro-Unterverteiler Boden verflies, Wände und Decken weiß gemalt, einfache Garderobe, siehe Zubehör (1)
Bad/WC:	Boden Vinylfliesen, Wände verflies, Decke weiß gemalt, Fenster zum Schlafzimmer bodengleiche Dusche, Glaswand, Kopf- und Handbrause WC, Unterputzpülkasten Waschbecken mit Unterschrank, siehe Zubehör (2) Waschmaschinenanschluss, Einzelraumlüfter Verteilerschrank für Fußbodenheizung (eingebaut)
Abstellraum:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke weiß gemalt
WC:	Boden Vinylfliesen, Wände verflies, Decke gemalt WC, Unterputzpülkasten

	Handwaschbecken, Kaltwasser Einzelraumlüfter	
Schlafen 1:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke weiß gemalt	
Schlafen 2:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke weiß gemalt	
Kochen/Essen/Wohnen:	Boden Vinylfliesen, Wände, Decke weiß gemalt, Einbauküche, siehe Zubehör (3)	
Terrasse:	verlegt mit Pflastersteinen, frostsicherer Wasseranschluss	
Keller 17:	abgetrennt mit Holzrost, Boden Monofinish	
Gartenfläche 17:	Rasenfläche, lebender Zaun, Trennwand	
Zubehör:	(1) Gang einfache Garderobe	
	Zeitwert pauschal	100,00
	(2) Bad/WC Unterschrank mit Schubladen Spiegelschrank	
	Zeitwert pauschal:	900,00
	(3) Wohnen/Essen Kochen Einbauküche in L-Form, Ober- und Unterschränke, Korpus weiß, Arbeitsplatte Werkstoff, dunkel	
	Geräte, Marke Siemens Induktionskochfeld mit Touch-Control Backofen mit Einbaumikrowelle Kühl-/Gefrierkombination Spülbecken	
	Zeitwert pauschal:	8.000,00
	Zubehör Summe	9.000,00
	Zeitwert Zubehör, so weit von einem allfälligen Erwerber honoriert	

5.2.1 Zustand und laufende Instandhaltung der Räumlichkeiten

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

In der Wohnung wurde von der Fa. T-Mobile ein Modem zur Verfügung gestellt.
Vom Eigentümer wurden zusätzlich 6 Boxen eingebaut. Im Eingangsbereich ist die Verkabelung sichtbar (hängt heraus).

6. Ermittlung Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes werden Grundstücksverkäufe an Bauträger in Dornbirn, in örtlicher und zeitlicher Nähe herangezogen.

Datum Kaufvertrag	12/2023	11/2022	7/2022	2/2022
TZ	199/2024	286/2023	6162/2022	1701/2022
Gst.-Nr.	20847	9782/1+3	11018/1	9875/1+3.
Lage	Simonsgraben	Fang	Pfellerau	Simonsgraben
Kaufpreis	1.917.540,0	1.075.200,0	2.177.736,0	2.094.600,0
Fläche	1.809 m ²	896 m ²	2.080 m ²	1.745,5 m ²
Preis je m ²	1.060,0	1.200,0	1.045,0	1.200,0
Lage	0,00 %	0,00 %	10,00 %	0,00 %
Größe	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Form	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Widmung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Marktanpassung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zeitraum	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Auf-/Abwertung gesamt	0,00 %	0,00 %	10,00 %	0,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	1.060,0	1.260,0	1.149,5	1.200,0

Geeignet ja ja ja ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	4
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	4

Durchschnittlicher Vergleichspreis (arithmetisches Mittel)	1.167,4
Median (Zentralwert)	1.174,8
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	84,6
Variationskoeffizient (Verhältnis Standardabweichung zum arithm. Mittel)	7,25 %
Der Variationskoeffizient liegt in einem guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis pro m²	1.174,8

Der Vergleichspreis wird mit 1.175,00 gerundet angesetzt.

7. Ermittlung Herstellungskosten

Bandbreite von 4.300 bis 4.900

pro m2 Nettoraumfläche, interpolierter Basiswert, inkl. USt: 4.600

Grundlagen Ermittlung Herstellungskosten

- Richtpreise des Sachverständigenverbandes 2023

- Berücksichtigung der Bauweise, Ausstattung, Gebäudeinfrastruktur
- eigene Baupreissammlung
- derzeitige Baupreise

inklusive sämtlicher Nebenkosten

8. Bewertung

8.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. 9869/3, 9869/4, 9869

3.719,00 m ² Grundfläche à 1.175,00	4.369.825,00
davon 158 / 5.704 Anteile	121.043,54

Gst.-Nr. 19840 (Straßenverkehrsanlage)

767,00 m ² Grundfläche à 235,00	180.245,00
--	------------

Anteil 3/21	25.749,29
davon 157 / 5.704 Anteile	708,74

Bodenwerte	121.752,28
-------------------	-------------------

Grundfläche laut Grundbuch. Die Grundstücke sind im Grenzkataster eingetragen.

Im Grundbuch ist eine Änderung der Fläche in Vorbereitung angemerkt:

Verordnung nach § 13 Abs. 4-5 Vermessungsgesetz. Diese Anmerkung hat keinen Einfluss auf den Bodenwert.

Beilage: Information des Vermessungsamtes Bregenz, Stand 10.05.2024.

Bauwert

Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, 6850 Dornbirn

Baujahr 2017, Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 73 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung Top W17

73,22 m ² à 4.600,00	336.812,00
---------------------------------	------------

Terrasse

8,02 m ² à 600,00	4.812,00
------------------------------	----------



Keller 17		
7,47 m ² à 2.820,00	21.065,40	
Neubauwert	362.689,40	
Bauwert		
Neubauwert	362.689,40	
9,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-32.642,00	
Zwischensumme	330.047,40	
2,73 % Aufwertung (2)	9.000,00	
Bauwert zum Stichtag 25.04.2024	339.047,40	
(2) Aufwertung		
Zubehör laut Aufstellung	9.000,00	
Bauwert		339.047,40
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	121.752,28	
Bauwert	339.047,40	
Sachwert der Liegenschaft		460.799,68

Verlorener Bauaufwand

Da es sich um ein neuwertiges Gebäude handelt, wird kein verlorener Bauaufwand angesetzt.

8.2 Ertragswert

Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, 6850 Dornbirn

73 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

Jahresroherträge

Wohnung Top W17

73,22 m² à monatlich 15,50 13.618,92

Jahresrohertrag

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (3) -408,57

0,50 % Erhaltungskosten von 362.689,40 -1.813,45

Jahresreinertrag 11.396,90

(3) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis -408,57

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 121.752,28, Verzinsung des Bodenwertes 2,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 73,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,00 %, Vervielfältiger 38,21967



Jahresreinertrag	11.396,90	
Verzinsung des Bodenwertes	-2.435,05	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	8.961,86	
Zwischensumme	342.519,23	
anteiliger Bodenwert	121.752,28	
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00	
Ertragswert	464.271,51	
Ertragswert der Liegenschaft		464.271,51

Kapitalisierungszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes und eigener Erfahrungswerte wird ein Kapitalisierungszinssatz von 2,00 % angewendet.

Lagekriterium: gute Lage

8.2.1 Ermittlung des angemessenen Mietzinses

Grundlagen

- Orientierung am marktkonformen ortsüblichen Mietzins
- Einsicht in Immobilienpreisspiegel
- ansprechende Gebäudeoptik
- neuwertiger Zustand
- Gartenfläche
- derzeitige Angebote

Bandbreite zwischen 15,00 und 16,00/m², angesetzt daher: 15,50/m²

Bei der Ermittlung des Ertragswertes werden fiktive, nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen, ohne Betriebskosten und exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, zum Bewertungsstichtag, angesetzt.

8.3 Mietverhältnisse

Das Wohnungseigentumsobjekt steht zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in Eigennutzung.

Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

8.4 Betriebskosten/Reparaturfond

Monatliche Vorauszahlung, inkl. Dotierung Rücklage	217,80
Rücklage, Saldo per 31.12.2023	25.508,33

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

Gemäß Energieausweis Nr. 67153-1, erstellt am 07.07.2017, Gültigkeitsdatum 07.07.2027 beträgt der Heizwärmebedarf 28 kWh/m²a, fGEE 0,74.

9. Dingliche Rechte und Lasten

Rechte gemäß A2-Blatt

2 a Stand 1914

Miteigentumsrecht zu je 1/21 Anteil an EZ 2101 für Gst.-Nrn. 9869/3, 9869/4, 9869/5

Das Miteigentumsrecht wird beim Bodenwert berücksichtigt.

4 a 5321/2018

Grunddienstbarkeit der Versorgungsleitungen und des Geh- und Fahrrechtes auf Gst.-Nr. 9869/1 für Gst.-Nrn. 9869/3, 9869/4 und 9869/5

Diese Grunddienstbarkeit hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft.

Lasten gemäß C-Blatt

keine bewertungsrelevanten Eintragungen

diverse Pfandrechte, Veräußerungsverbot bleiben unberücksichtigt

Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

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

10. Verkehrswert Wohnung Top W17

Verkehrswert	
Sachwert	460.799,68

Ertragswert	464.271,51	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/1	462.535,60	
Verkehrswert zum 25.04.2024 (gerundet)		462.500,00

11. Tiefgaragenplatz Top TG02

11.1. Beschreibung des Tiefgaragenplatzes Top TG02 in der Wohnanlage im Kellergeschoss der Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, Haus B

11.1.1 Grundbuch

Laut Nutzwertberechnung Aktenzahl NW0076.19, vom 06.03.2019 des Bmstr. Dipl.Ing. Daniel Gisinger, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, verbüchert beim Grundbuch Dornbirn unter TZ 2409/2019 hat der Tiefgaragenplatz Top EP2 eine Nutzfläche von

12,97 m²

11.1.2 Baubeschreibung

Das Kellergeschoss ist als weiße Wanne, wasserdicht ausgeführt. Bodenbelag Monofinish.

Die Belüftung erfolgt über eine natürliche Querdurchlüftung mit Lüftungsschlitzen.
Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die nordseitige, asphaltierte Einfahrtsrampe.

Das Garagentor ist als Sektionaltor mit Gitterfüllung und Handsenderfernbedienung ausgeführt.

11.2 Bewertung

11.2.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.- Nr. 9869/3, 9869/4, 9869

3.719,00 m² Grundfläche à 1.175,00

davon 10 / 5.704 Anteile

4.369.825,00

7.660,98

Bodenwert

7.660,98

Anmerkung

Die je 3/21 Anteile am Gst.-Nr. 19840, Straßenverkehrsanlage werden auf Grund des geringen Betrages nicht berücksichtigt.



Bauwert

Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, 6850 Dornbirn

Baujahr 2017, Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 73 Jahre

Baukosten

Tiefgaragenplatz Top TG02

pauschale Angabe zum Zeitwert 15.000,00

Neubauwert

0,00

Baukosten zum Zeitwert 15.000,00

Bauwert zum Stichtag 25.04.2024 15.000,00

Bauwert

15.000,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 7.660,98

Bauwert 15.000,00

Sachwert der Liegenschaft

22.660,98

11.2.2 Ertragswert

Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, 6850 Dornbirn

75 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

Jahresroherträge

TG02

monatlich 90,00 1.080,00

Jahresrohertrag

1.080,00

20,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1) -216,00

Jahresreinertrag 864,00

(1) Bewirtschaftungsaufwand

20,00 % Pauschaler Bewirtschaftungsaufwand -216,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 7.660,98, Verzinsung des Bodenwertes 2,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 75,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,00 %, Vervielfältiger 38,67711

Jahresreinertrag 864,00

Verzinsung des Bodenwertes -153,22

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 710,78

Zwischensumme 27.490,93

anteiliger Bodenwert 7.660,98

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert 35.151,91

Ertragswert der Liegenschaft

35.151,91

Kapitalisierungszinsfuß

wie Wohnung Top W17

Mietzins

Es wird ein angemessener, marktüblicher Mietzins für Tiefgarageneinstellplätze angesetzt.

11.3 Mietverhältnisse

Der Tiefgaragenplatz steht laut Angabe des Eigentümers in Eigennutzung.
Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

11.4 Betriebskosten/Reparaturfond

Monatliche Vorauszahlung, inkl. Dotierung Rücklage	12,00
Rücklage, Saldo per 31.12.2023	20.508,33

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

11.5 Dingliche Rechte und Lasten

wie Wohnung Top W 17

11.6 Verkehrswert Tiefgaragenplatz TG02

Sachwert	22.660,98	
Ertragswert	35.151,91	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	22.660,98	
Verkehrswert zum 25.04.2024 (gerundet)		22.700,00

Der Ertragswert entspricht nicht der Marktlage. Daher wird der Sachwert als Verkehrswert ausgewiesen.

12. Tiefgaragenplatz Top TG03

12.1. Beschreibung des Tiefgaragenplatzes Top TG03 in der Wohnanlage im Kellergeschoss der Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, Haus B

12.1.1 Grundbuch

Laut Nutzwertberechnung Aktenzahl NW0076.19, vom 06.03.2019 des Bmstr. Dipl.Ing. Daniel Gisinger, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, verbüchert beim Grundbuch Dornbirn unter TZ 2409/2019 hat der Tiefgaragenplatz Top TG03 eine Nutzfläche von

13,31 m²

12.1.2 Baubeschreibung

wie Top TG02

12.2 Bewertung

12.2.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.- Nr. 9869/3, 9869/4, 9869

3.719,00 m² Grundfläche à 1.175,00
davon 10 / 5.704 Anteile

4.369.825,00
7.660,98

Bodenwert

7.660,98

Anmerkung

Die je 3/21 Anteile am Gst.-Nr. 19840, Straßenverkehrsanlage wird auf Grund des geringen Betrages nicht berücksichtigt.

Bauwert

Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, 6850 Dornbirn

Baujahr 2017, Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 73 Jahre

Baukosten

Tiefgaragenplatz Top TG03

pauschale Angabe zum Zeitwert

15.000,00

Neubauwert

0,00

Baukosten zum Zeitwert

15.000,00

Bauwert zum Stichtag 25.04.2024

15.000,00

Bauwert

15.000,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

7.660,98

Bauwert

15.000,00



Sachwert der Liegenschaft

22.660,98

12.2.2 Ertragswert

Wohnanlage Stiglingen 43 + 45, 6850 Dornbirn

75 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

Jahresroherträge

TG02

monatlich 90,00

1.080,00

Jahresrohertrag

1.080,00

20,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1)

-216,00

Jahresreinertrag

864,00

(1) Bewirtschaftungsaufwand

20,00 % Pauschaler Bewirtschaftungsaufwand

-216,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 7.660,98, Verzinsung des Bodenwertes 2,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 75,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,00 %, Vervielfältiger 38,67711

Jahresreinertrag

864,00

Verzinsung des Bodenwertes

-153,22

Jahresreinertrag der baulichen Anlage

710,78

Zwischensumme

27.490,93

anteiliger Bodenwert

7.660,98

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz

0,00

Ertragswert

35.151,91

Ertragswert der Liegenschaft

35.151,91

Kapitalisierungszinsfuß

wie Wohnung Top W17

Mietzins

Es wird ein angemessener, marktüblicher Mietzins für Tiefgarageneinstellplätze angesetzt.

12.3 Mietverhältnisse

Der Tiefgaragenplatz steht laut Angabe des Eigentümers in Eigennutzung.

Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

12.4 Betriebskosten/Reparaturfond

Monatliche Vorauszahlung, inkl. Dotierung Rücklage	12,00
Rücklage, Saldo per	25.508,33

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

12.5 Dingliche Rechte und Lasten

wie Wohnung Top W 17

12.6 Verkehrswert Tiefgaragenplatz TG03

Sachwert	22.660,98	
Ertragswert	35.151,91	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	22.660,98	
Verkehrswert zum 25.04.2024 (gerundet)		22.700,00

Der Ertragswert entspricht nicht der Marktlage. Daher wird der Sachwert als Verkehrswert ausgewiesen.

13. Nachkontrolle (überschlagsmäßig) erhobene Vergleichspreise Wohnanlage Stiglingen 45 + 43

TZ	Dat. KV	Top	NFL	Garten	Kaufpreis	≙ pro m ² , inkl. TG
1655/2023	14.03.2023	W20, TG11	57,75	265,96	365.000,00	6.320,00
2439/2023	14.04.2023	W8, TG12	59,57	-	373.000,00	6.262,00
233/2024	09.10.2023	W3, TG34+35	91,71	98,41	650.000,00	6.605,00
Durchschnitt						6.396,00

14. Ausrufvarianten

Stellungnahme der Sachverständigen

In der gegenständlichen Wohnanlage sind 31 Wohnungen, 40 Tiefgaragenplätze und nur 6 allgemeine Parkplätze für PKW untergebracht.

Es stehen nur 6 allgemeine Parkplätze zur Verfügung. Die Parkplatzsituation in der Umgebung ist nicht optimal.

Es könnte daher seitens eines Miteigentümer Interesse am Erwerb eines Tiefgaragenplatzes bestehen.

Seitens der Sachverständigen werden daher folgende Ausrufvarianten empfohlen:

14.1 Verkehrswert – Wohnung Top W 17, Tiefgaragenplätze TG02 und TG03 gemeinsam, als wirtschaftliche Einheit

Wohnung Top W 17	462.500,00	
Tiefgaragenplatz Top TG02	22.700,00	
Tiefgaragenplatz Top TG03	22.700,00	
Verkehrswert zum 25.04.2024		507.900,00

14.2 Verkehrswert – Wohnung Top W 17, mit einem Tiefgaragenplatz TG02

Wohnung Top W 17	462.500,00	
1 Tiefgaragenplatz	22.700,00	
Verkehrswert zum 25.04.2024		485.200,00

entspricht pro m² NFL $482.000,00 / 77,42 = 6.226,00$

14.3 Verkehrswert – Tiefgaragenplatz Top TG03

Tiefgaragenplatz Top TG03	22.700,00	
Verkehrswert zum 25.04.2024		22.700,00

Eine Ausrufung der Wohnung Top W 17 ohne Tiefgaragenplätze ist nicht sinnvoll, da auf Grund der eher beengten Parkplatzsituation mit einem (deutlich) niedrigeren Erlös der Wohnung Top W 17 zu rechnen ist.

Die Tiefgaragenplätze Top TG02 und Top TG03 sind gleichwertig.

Anmerkung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der derzeitigen Markt- bzw. Wirtschaftslage größerer Schwankungsbreiten sowohl nach unten als auch nach oben nicht auszuschließen sind.

15. Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (LBG § 2 Abs. 2). Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben jedoch bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Die unterfertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu sämtlichen Parteien und gibt in Erinnerung an ihren Sachverständigeneid obiges, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dornbirn, den 29.05.2024



16. Beilagenverzeichnis

- | | |
|-----------|--|
| Beilage 1 | Grundbuchauszug vom 23.04.2024, EZ 15854
Grundbuchauszug vom 04.05.2024, EZ 2101, Straßenverkehrsanlage
Information zur Verordnung nach § 13 Abs. 4-5 Vermessungsgesetz,
Stand 10.05.2024 |
| Beilage 2 | Nutzwertberechnung Aktenzahl NW0076.19, vom 06.03.2019,
Seite 1, 2-9, 12, 20, 26, 33, 39, 41-45
Lageplan
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Kellergeschoss |
| Beilage 3 | Baubewilligung, Aktenzahl d131.9-287/2017-1-21, vom 28.09.2017
Lageplan
Grundriss W17 |
| Beilage 4 | Betriebskostenabrechnung 2023
Dauerrechnung, W17, TG02, TG03
Kontoauszug, 01.01.2024 bis 31.12.2024
Protokoll der Eigentümerversammlung, vom 16.03.2023 |



Energieausweis Nr. 67153 mit Datenblatt GEQ

- Beilage 5 Grundeinlösungs- und Dienstbarkeitsvertrag, vom 16.07.2018
 Dienstbarkeitsübersicht
- Beilage 6 Katastralmappe der Katastralgemeinde Dornbirn
 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan Dornbirn
 Luftbild VoGIS
 Auszug Stadtplan Dornbirn
- Beilage 7 Fotodokumentation