Anita Rhomberg
Immobilien- und Vermögenstreuhänderin
gerichtl. zert. Sachverständige für Immobilien
Grund- und Gebäudeschätzungen

Liegenschaftsbewertung

Bewertung 1/2 Anteil, BLNR 4
Grundlage Befund und Bewertung
Gutachten Stichtag 03.04.2026

digitale Ausfertigung

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl:	5 E 1739/26a
Liegenschaft:	EZ 780, Grundbuch 92125 Tosters BLNR 4, 1/2 Anteil
Stichtag Ergänzung:	29.09.2026

Zusammenfassung

Verkehrswert EZ 780, BLNr. 4, 1/2 Anteil, inkl. Zubehör	481.800,00
Wert des Zubehörs	6.600,00

Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Liegenschaft:	EZ 780, Grundbuch 92125 Tosters BLNr. 4, 1/2 Anteil
Betreibende Partei:	Rep. Österreich, vertr. d.d. Finanzprok. diese vertr. d.d. FA Österreich, DS 98 Reichsstraße 154 6800 Feldkirch
Antraggegner/in:	[redacted]
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes
Zweck:	Zwangsversteigerung
Gutachterin:	Anita Rhomberg
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer,
Eigentümer:	[redacted] Anteil: 1/2

Anita Rhomberg

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 5
1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz 5
1.2 Wertermittlungsverfahren 5
1.3 Vergleichswertverfahren 5
1.4 Ertragswertverfahren 5
1.5 Sachwertverfahren 5
2 Angewendete Verfahren 5
3 Bewertungsgrundlagen 6
4 Allgemeine Beschreibung 8
4.1 Lage 8
4.1.1 Makrostandort 8
4.1.2 Mikrostandort 8
4.2 Lagebeurteilung 8
4.3 Verkehrsanbindung, Zufahrt 8
4.4 Grundstücksform und Topographie 8
4.5 Besonnung 9
4.6 Flächenwidmung 9
4.7 Bodenverhältnisse 9
4.8 Versorgungsleitungen 9
4.9 Gefahrenzonenplan 9
4.10 Naturschutzgebiet 10
4.11 Altlastenatlas 10
4.12 Bebauung 10
4.13 Bebaubarkeit 10
5 Gliederung des Gebäudes 10
6 Baubeschreibung 10
6.1 allgemein 10
6.2 Gebäudebeschreibung 11
6.2.1 Zustand des Gebäudes 12
6.2.2 Elektrotechnikverordnung 12
7 Beschreibung der Räumlichkeiten 12
7.1 Zustand der Räumlichkeiten 15
8 Nutzflächen 16
8.2 Ursprung Flächenangaben 16

9 Ermittlung Bodenwert 17
10 Ermittlung Herstellungskosten 18
11 Ermittlung Restnutzungsdauer 19
12 Dingliche Rechte und Lasten 20
12.2 Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte 20
13 Bewertung 20
13.1 Sachwert 20
13.1.1 Sachwert der Liegenschaft 22
13.1.2 Baukosten 22
13.1.3 Verlorener Bauaufwand 22
13.2 Verkehrswert BLNR 4, ideeller Hälfteanteil 22
13.2.1 Marktanpassung 22
13.2.2 Miteigentumsrecht 23
13.2.3 Hinweis Schwankungsbreite 23
14 Schlusskommentar 23
15 Anhang Beilagenverzeichnis 24

1 Allgemeines

1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG i.d.g.F.

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

1.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren
§ 5 LBG Ertragswertverfahren
§ 6 LBG Sachwertverfahren

1.3 Vergleichswertverfahren

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

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

1.4 Ertragswertverfahren

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

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

1.5 Sachwertverfahren

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

2 Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.

3 Bewertungsgrundlagen

- Schätztermin am 12. März 2026, 14.00 Uhr
  Schätztermin am 29.09.2026
  kein Zugang möglich

- Besichtigung von außen
  Grundlage Befund und Bewertung innen Gutachten mit Stichtag 03.04.2026

- Grundbuch Bezirksgericht Feldkirch
  Grundbuchauszug vom 22.02.2026

- Einsicht in die Urkundensammlung:
  TZ 3109/2018, Kaufvertrag vom 28.07.2017

- Amt der Stadt Feldkirch
  Baubewilligung, Bescheid Zl. 290/6045-0847 Cr, vom 18.12.1995
  Erstellung eines Zweifamilienhauses
  Baubeschreibung aus dem Bauakt, mit Bewilligungsvermerk
  Benützungsbewilligung Zl. 290/6045-0847 M, vom 27.05.1997
  Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus Bauakt

  Baubewilligung, Bescheid Zl. 290/6045-0847 O, vom 05.05.1997
  Einbau einer Ölfeuerungsanlage
  3 Befunde, Grundriss Heizraum, Legende Dorfinstallateur
  Benützungsbewilligung Zl. 290/6045-0847 M, vom 26.05.1997

  Baubewilligung, Bescheid AZ 430/6045-0847 De, vom 27.09.2000
  Errichtung eines Schwimmbeckens
  Baubeschreibung Ing. Geringer Gartenpark GmbH

  Baubewilligung, Bescheid Bau-1 802-2005 Wa, vom 21.12.2005
  Aufbau eines Wintergartens auf dem bestehenden Sitzplatz
  Baubeschreibung mit Bewilligungsvermerk
  U-Wert-Berechnung
  Vollendungsmeldung vom 29.11.2006 mit Befund Elektroinstallationen

  Baubewilligung, AZ f131.9-22/1995-7-7, vom 15.07.2013
  Errichtung einer Photovoltaikanlage
  Fertigstellungsmeldung vom 25.09.2013, Plan Module

- Baubewilligung, AZf131-9-22/1995-8-6, Zu- und Umbauten
  Baubeschreibung aus dem Bauakt
  Fertigstellungmeldung vom 20.03.2019 mit Befunde Tragwerkplanung und Elektrik

- Einsichtnahme in übergebene Fotos aus der Bauphase

- Rückfrage Hartwig Bachmann, Muntlix, Möbelbau
  übergebene Rechnungen Einbauküche mit Geräten und Badmöbel
  vom 28.12.2018, 21.11.2018 und 15.01.2019

- Leitungsplan Strom, Wasser, Kanal

- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Feldkirch

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Örtliche Lage
- Vergleichspreise
- Beschreibung der Räumlichkeiten, übergeben per Mail am 04.03.2026
- Empfehlungen der Sachverständigenverbandes
- Fotodokumentation
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere

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

  Kleiber, Simon, Weyers
  Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,
  Versicherungs- und Beleihungswerten, 5. Auflage 2007
  Bienert + Funk (HRSG)
  Immobilienbewertung Österreich

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

  Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

  Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
  Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

4 Allgemeine Beschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Makrostandort

Die Liegenschaft liegt in Feldkirch, im Ortsteil Tosters.

Feldkirch ist nach Dornbirn die zweitgrößte Stadt Vorarlbergs und westlichste Gemeinde Österreichs.

Die Stadt ist der Sitz von zahlreichen Institutionen, wie Landesgericht, Justizanstalt, Landeskrankenhaus, Wirtschaftskammer, Arbeiterkammer, Landeskonservatorium, usw.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch, in ca. 1,5 km Luftlinie westlich, ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Tosters grenzt östlich an den Blasenberg, westlich an den Tostner Wald, südlich und nördlich angrenzend liegt das Fürstentum Liechtenstein.

In Tosters gibt es eine Volksschule, Kindergärten, Bankfilialen, Gasthäuser, Nahversorger, usw.

4.1.2 Mikrostandort

Das Wohnhaus Hubstraße 38 grenzt nordwestlich an die Hubstraße.

Der Bereich entlang der Hubstraße ist offen verbaut, mit vorwiegend wohnlicher Nutzung. Angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald.

4.2 Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine gute, jedoch etwas abseits gelegene Wohnlage, in der Nähe zur Grenze des Fürstentums Liechtenstein.

4.3 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Hubstraße, Landesstraße L 61.

Die Bahnhaltestelle Tisis liegt in ca. 1,5 km Luftlinie Entfernung.

In Feldkirch gibt es Busverbindungen in regelmäßigen Intervallen in alle Richtungen.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen für den Individualverkehr.

4.4 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen rechteckigen Zuschnitt. Die südöstliche Breite beträgt ca. 26 m, Grundstückstiefe ca. 56 m, jeweils im Mittel.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten steil abfallend. Das Gelände ist im beigefügten Profil skizziert dargestellt.
Quelle: voibos Profilservice, Länderkooperation geoland.

4.5 Besonnung

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

4.6 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG
Einteilung der Bauflächen

3.(3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

4.7 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Quellen. Im Bereich der Terrasse OG ist eine Quelle ersichtlich.

4.8 Versorgungsleitungen

Strom:	Stadtwerke Feldkirch
Wasser:	Ortsnetz Stadt Feldkirch
Kanal:	Ortsnetz Stadt Feldkirch
Erdgas:	keine Leitung vorhanden

Über das gegenständliche Grundstück verläuft an der nördlichen Ecke und über das angrenzende Gst 270 laut Bauakt 1995 eine Drainage.

4.9 Gefahrenzonenplan

Das Grundstück ist nicht in den Gefahrenzonenplänen der Bundeswasserbauverwaltung des Landes Vorarlberg ausgewiesen.

Wildbach- und Lawinenverbauung:
Das Grundstück liegt im Hinweisbereich Braune Gefahrenzone. Dieser Hinweis weist auf eine Gefährdung durch Lawinen, Wildbäche und Erosion hin.

Der Hinweis Braune Gefahrenzone hat keinen Einfluss auf den Bodenwert.

4.10 Naturschutzgebiet

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.11 Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

4.12 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude mit einem Carport und einem freistehenden Schwimmbad mit einem Nebengebäude bebaut.

4.13 Bebaubarkeit

BNZ laut Baueingabe: 20,8, laut Bauschreibung zu Baubescheid vom 12.09.2018

5 Gliederung des Gebäudes

Kellergeschoss:	Carport, Heizraum, 3 Nebenräume, Stiegenaufgang EG
Erdgeschoss:	Gästezimmer, Dusche/WC, Fitnessraum, Waschküche/Vorraum, Abstellraum Zugang über Flur
Obergeschoss:	WC, Küche, Wohnen, Essen, Wintergarten
Dachgeschoss:	Bad/WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer
Schwimmbad:	freistehend, oberhalb des Gebäudes, im nordwestlichen Grundstücksbereich

6 Baubeschreibung

6.1 allgemein

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

Die thermischen und bauphysikalischen Gegebenheiten wurden nicht überprüft.

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

Die Baubeschreibungen erfolgen zerstörungsfrei, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen und Einsicht in die Bauakte.

Für verdeckte Mängel wird keine Haftung übernommen.

6.2 Gebäudebeschreibung

Baujahr:	Historie laut Bauakt: 1995: Errichtung eines Zweifamilienhauses 1997: Einbau einer Ölfeuerungsanlage, erneuert durch eine Wasser-Luftwärmepumpe 2000: Errichtung eines Schwimmbeckens 2005: Aufbau eines Wintergartens 2013: Errichtung einer Photovoltaikanlage 2018: Zu- und Umbauten im DG
Gründung:	Flachgründung
Fundament:	armierte Bodenplatte
Aufgehende Wände:	KG Beton, EG / OG Stahlbeton, Isolierziegel + 10 cm Dämmung, DG Holzkonstruktion
Äußere Verkleidung:	Putzfassade
Innenwände:	Massivbauweise
Decken:	Stahlbetondecken
Stiege:	gerade Stiegen, Stahlbetons, EG/OG Holzstiegen
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachdeckung:	Kiesdeckung
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, 2fach verglast, Wintergarten 3fach verglast, Zubau DG Kunststoffrahmenfenster
Terrasse, Balkon:	Holzdielenboden
Sonnenschutz:	Raffstores, Screens, Elektroantrieb
Türen:	Vollbautüren, weiß
Heizung:	Wasser-Luftwärmepumpe, Fussbodenheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Kaminofen:	eingebaut (Wohnen DG)
Elektroanlage:	ausgeführt
Photovoltaikanlage:	ca. 37 m² Photovoltaikmodule
Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
Wintergarten:	Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung, Flachdach bekiest, Oberlichte, errichtet auf dem bestehenden Sitzplatz
Außenanlagen:	Stiegen mit Plattenbelägen, Bepflanzung
PKW-Stellplätze:	Garage, Stellplätze
Schwimmbad:	errichtet in Hanglage, im nordwestlichen Grundstücksbereich, mit Aufschüttung und Abgrabung errichtet auf Fundamentsteinen in Beton, Folie hergestellt im Spritzverfahren Filteranlage mit chemischer Wasseraufbereitung Das Schwimmbecken ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme abgedeckt. Angrenzend an das Schwimmbecken ist ein Umkleideraum mit einem Vorraum errichtet.

Stahlkonstruktion mit Flachdach, Wände Holzverkleidung,
nicht zur Gänze umschlossene Außenwände

6.2.1 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude ist ca. 30 Jahre alt und wurde ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus durch die den Bauträger, Firma LELO Haus, errichtet.

Die Bauweise ist als dem Alter entsprechend solide zu bezeichnen.

Die Heizung ist älteren Datums.

Die Fassade wurde ca. 2019 gemalt. Im Zuge des Umbaues das Dachgeschosses wurde das Dach teilweise saniert. Die Wärmedämmung der Außenwände entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Die Fassade und die Innenwände wurden im Zeitraum 2018/2019 gemalt. Das Dach wurde im Zuge des Umbaues des Dachgeschosses teilsaniert.

Laut Angabe der Parteien war das Dach des Wintergartens undicht und wurde 2021 saniert. Stellenweise sind im Bereich Decken-/Wandabschluss Flecken sichtbar.

Die Motoren der Screens und Raffstores erfordern Wartungsarbeiten.

Das Dachflächenfenster im Wintergarten ist mit einer Plane abgedeckt. Laut Angabe funktioniert der Motor nicht. Dies kann von der SV nicht überprüft werden.

2021 gab es Wassereintritte im Keller. Diese wurden umgehend saniert und der Keller trockengelegt.

Die Terrassendielen im Obergeschoss sind stellenweise morsch.

6.2.2 Elektrotechnikverordnung

Laut Elektrotechnikverordnung ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen der ETV entspricht.

Ein Erwerber hat die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Ein Prüfbefund wurde nicht übergeben. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

7 Beschreibung der Räumlichkeiten

Raum- und Geschossbezeichnungen gemäß baubehördlich bewilligten Plänen

Kellergeschoss

Carport:	3-seitig umschlossen, Zufahrt nordostseitig, Senkrechtparker Betonboden, Wände, Decke Beton
Geräte:	Betonboden, Wände, Decke gemalt

Abstellraum/Keller:	Betonboden, Wände, Decke gemalt
Heizung:	Gastherme, Wärmepumpe, Photovoltaik-Steuerung
Stiegenaufgang EG:	Tritt- und Setzstufen Steinbelag, Stahlhandlauf

Erdgeschoss

Hauseingang:	über gerade Betonstiege, Tritt- und Setzstufen Steinplatten, Stiege überdacht mit Glasdach, Metallhandlauf
Flur:	Haustüre mit Glasfüllung, Gegensprechanlage, Bewegungsmelder
	Fussboden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, gemalt
	Einbauschränke unter Stiege, siehe Zubehör (1)
Gästezimmer:	Fussboden Parkett, Wände, Decke verputzt, gemalt
	aufklappbares Bett (nicht eingebaut, nicht bewertet)
WC / Dusche:	Fussboden Fliesenbelag, Wände Fliesenbelag, verputzt, gemalt, Decke verputzt gemalt
	WC, Duschtasse
Waschküche/Vorraum:	Fussboden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, gemalt
	Wandschrank, raumhoch, mit eingebauter Waschmaschine und Trockner, siehe Zubehör (2)
Fitnessraum:	Fussboden beschichtet (fitnessraumgeeignet), Wände ca. 1 m hoch Dekoverkleidung, darüber und Decke verputzt, gemalt
Nebenraum Fitness:	Sauna-Raum, Infrarotsauna (freistehend)
Abstellraum:	Zugang von außen, Betonboden, Wände, Decke verputzt
Stiegenaufgang OG:	Tritt- und Setzstufen Holz, Wände verputzt, gemalt, Stahlhandlauf

Obergeschoss

WC:	Fussboden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt gemalt
	WC wandhängend, Waschbecken mit Waschtisch,
Küche:	Fussboden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, gemalt
	Einbauküche, Zubehör (3)
Esszimmer:	Fussboden Parkett, Wände, Decke verputzt, gemalt

Wohnzimmer:	Fussboden Parkett, Wände, Decke verputzt, gemalt, Bodenbelag Bestand (Naturstein), guter Zustand, Glas-Schiebelemente
Wintergarten:	Fussboden Steinbelag, Wände raumhoch verglast
Sitzplatz:	verlegt mit Holzdielen
Stiegenaufgang DG:	Tritt- und Setzstufen Holz, Stahlhandlauf

Dachgeschoss

Flur:	Fussboden Parkett, Wände, Decke verputzt, gemalt
	Einbauschränke, Zubehör (4)
Schlafzimmer Eltern:	Fussboden Parkett, Fussbodenheizung, Wände, Decke verputzt, gemalt
	begehbarer Kleiderschrank, abgeteilt mit beplankter Gipskartonwand
Bad:	Fussboden und Wände Fliesenbelag, Decke verputzt, gemalt
	Badewanne Duschtasse, Waschbecken
	Badezimmermöbel, Zubehör (5)
Flur 2:	Fussboden Parkett, Wände, Decke verputzt, gemalt
Kinderzimmer 1:	Fussboden Parkett, Wände, Decke verputzt gemalt
Kinderzimmer 2:	Fussboden Parkett, Wände, Decke verputzt, gemalt
Balkon:	über Obergeschoss

Zubehör

Erdgeschoss

(1) Flur: Einbauschränke unter Stiege

Zeitwert pauschal	2.000,00

(2) Waschküche
raumhoher Einbauschrank mit Waschmaschine
und Trockner

Zeitwert pauschal	2.000,00

Obergeschoss		
(3) Einbauküche		
Rechnungen Fa. Bachmann,		
AW laut Rg.-Nr. 18RE023, vom 28.12.2018		
und Rg.-Nr. 18VG033, vom 21.11.2018,		
Geräte	21.281,22	
Nutzungsdauer 15 Jahre, Alter 8 Jahre,		
Wertminderung 53,33 %	-11.349,27	
Zeitwert gerundet		9.900,00
Dachgeschoss		
(4) Flur		
raumhohe Einbauschränke		
Zeitwert pauschal		1.500,00
(5) Badezimmereinbauten		
(4) Badezimmerverbauten		
AW lt. Rg.-Nr. 19RE019, vom 15.01.2019	7.790,30	
Nutzungsdauer 15 Jahre, Alter ca. 8 Jahre		
Wertminderung 53,33 %	-4.154,56	
Zeitwert gerundet		3.600,00
Zubehör Summe		**19.000,00**

Der Wert des Zubehörs wird, so weit von einem allfälligen Erwerber honoriert, angesetzt.

7.1 Zustand der Räumlichkeiten

Das Haus wurde 2018 saniert. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt, insbesondere

- Großteils Erneuerung der Bodenbeläge (hochwertiger Parkett, Fliesen)
- Erneuerung der Stiege EG/OG
- Malerarbeiten Wände und Decken
- Umbau des Wintergartens OG
- Bad DG komplett saniert
- Schlafzimmer Eltern komplett erneuert

Im Erdgeschoss wurden die Räume geringfügig verändert. Im Obergeschoss wurde das Esszimmer vergrößert, und der Wintergarten verkleinert bzw. umgebaut.

Im Dachgeschoss wurde das Schlafzimmer Eltern nach Südosten verlängert und das Bad geringfügig vergrößert bzw. eine Dusche eingebaut.

Der Zustand der Räumlichkeiten ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

8 Nutzflächen

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche m²	Summe m²
Kellergeschoss	Carport	33,56	
	Geräte	10,21	
	Abstellraum	6,71	
	Keller	9,59	
	Heizung	10,91	70,98
Erdgeschoss	Vorraum/Waschen/Trocknen	22,57	
	Gästezimmer	23,76	
	Bad	5,47	
	Fitnessraum	19,61	
	Nebenraum Fitness	9,09	80,50
Obergeschoss	Windfang	4,98	
	WC	2,43	
	Küche	20,12	
	Esszimmer	27,27	
	Wohnzimmer	32,03	86,83
	Wintergarten	42,30	42,30
Dachgeschoss	Galerie	9,68	
	Zimmer 1	12,15	
	Zimmer 2	6,14	
	Flur	6,17	
	Bad / WC	11,02	
	Schlafzimmer	32,00	77,16
Summe Nutzfläche, rund			357,77
Schwimmbecken	im oberen Grundstücksbereich, ca.		32 m²

8.2 Ursprung Flächenangaben

- Planunterlagen aus dem Bauakt
- Sichtung vor Ort

Eine Maßgarantie oder Massengarantie ohne genaue Bestandsermittlung wird angelehnt.

Cirka-Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

9 Ermittlung Bodenwert

Nr.	Datum Kaufvertag	TZ	Gst	Grundbuch	Flache m²	Kaufpreis	Preis/m²	geeignet	Bemerkung
1.	09.01.2026	1318/2026	534/9	Tisis	968	740.000,0	764,5	ja	
2.	07.11.2025	7296/2025	1099/7	Tisis	1147	1.019.550,0	868,9	ja	
3.	21.01.2025	1130/2025	817/4	Feldkirch	900	755.000,0	838,9	ja	
4.	08.01.2025	729/2025	1042/1	Feldkirch	749	651.630,0	870,0	ja	
5.	08.11.2024	380/2025	848/6	Feldkirch	450	374.850,0	833,0	ja	
6.	06.02.2024	1133/2024	587/3	Feldkirch	700	760.000,0	1.085,1	ja	
7.	10.05.2023	4564/2023	1129/3u.a.	Feldkirch	1702	1.483.000,0	871,3	ja	
8.	21.06.2022	5250/2022	1531/1	Feldkirch	545	475.000,0	871,5	ja	
9.	07.06.2022	2845/2023	1866,/67	Tosters	1231	1.132.520,0	920,0	ja	
10.	22.03.2022	3294/2022	1583/3	Feldkirch	1369	1.076.252,8	786,2	Ja	

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	10
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	10

Durchschnittlicher Vergleichspreis (arithmetisches Mittel)	913,6
Median (Zentralwert)	890,2
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	130,9
Variationskoeffizient (Verhältnis Standardabweichung zum arithm. Mittel)	14,33%
Anzusetzender Vergleichspreis pro m²	**890,2**

10 Ermittlung Herstellungskosten

Empfehlungen des Sachverständigenverbandes, Herstellungskosten Wohngebäude,
Heft 3/2025 und Heft 2/2019

Grundlage für objektspezifische Bewertung
Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Größe des Gebäudes

Ausstattungsqualität

normal
Massivbauweise, Flachdach, verriebener Außenputz, teilweise Sichttäfer, Energieeffizienz nicht dem heutigen Standard entsprechend

gehoben
Hartholzfenster, Zubau Kunststofffenster, solide Innentüren, Massivholz-Parkettböden, Steinböden, Zentralheizung, Fußbodenheizung, mehrere Sanitärzellen, Elektroinstallation weitgehende Bedarfsanpassung

Zusammengefasste Einstufung der Ausstattungsqualität: überwiegend gehoben

Bandbreite 4.200 bis 4.400 pro m² Nutzfläche
interpolierter 0asiswert, inkl. USt. 4.300

Gebäudeteil	Basiswert	%	Wertansatz
Kellergeschoss	4.300	40	1.720
Carport	4.300	40	1.720
Erdgeschoss	4.300	80	3.440
Obergeschoss	4.300	100	4.300
Wintergarten	4.300	100	4.300
Dachgeschoss	4.300	90	3.870
Schwimmbad Zeitwert pauschal			12.000

11 Ermittlung Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Literatur Ross-Brachmann wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung (teilweise)	3	1
Verbesserung der Fenster	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	0
Einbau einer neuen Heizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	2	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Einbau von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden)	2	2
wesentliche Änderung und Verbesserung des Grundrisses	3	1
Gesamtpunktezahl	**8**	**8**

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 -1
2	kleinere Modernisierungen	2 - 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10
4	überwiegend modernisiert	11 - 15
5	umfassend modernisiert	16 - 20

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Maßnahmen, wird die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Literatur Ross-Brachmann mit 60 Jahren angesetzt.

Ursprungsalter 31 Jahre, Restnutzungsdauer, Modernisierungsgrad 3, mittlerer Modernisierungsgrad.

Dies entspricht den Erfahrungswerten für Gebäude dieser Art.

12 Dingliche Rechte und Lasten

keine Eintragung im Grundbuch

Abstandsnachsichten

Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, Zahl II . 2433/95, vom 12.12.1995:
Abstand zur L 61 von 2,50 m:

Ausnahmsweise wird für das geplante Objekt ein Abstand von 2,50 m zugelassen.

Ausnahmegenehmigung laut Baubescheid AZf131.9.22/1995, vom 12.09.2018
Bauabstand gegenüber Gst 272/3: anstatt 7,1 m 6,71 m

12.2 Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

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

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

13 Bewertung

13.1 Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. 269/1

Teilfläche Südost, Wohnhaus 845 m² à 890,00	752.050,00	
Teilfläche Nordwest 800 m² à 267,00 (30 % von 890,00)	213.600,00	
Bodenwert Gst 269/1		**965.650,00**

Eine Zufahrt zur nordwestlichen Teilfläche ist auf Grund der Bebauung des Wohnhauses kaum möglich. Weiters handelt es sich um eine Hanglage.

Eine Bebauung dieser Teilfläche daher eher mit untergeordneten Gebäuden, wie ausgeführt, möglich.

Aus diesen Gründen wird der m²-Preis dieser Teilfläche mit 30 % vom ermittelten Bodenwert angesetzt.

Die Flächenangaben wurden, mit Berücksichtigung einer üblichen Kommunikationsfläche für Gebäude dieser Art angesetzt.

Bauwert

Wohnhaus 6800 Feldkirch, Hubstraße 38
Baujahr 2006 (fiktiv) Alter des Objektes 20 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

Kellergeschoss/Carport	
70,98 m² à 2.200,00	156.156,00
Erdgeschoss	
80,50 m² à 3.440,00	276.920,00
Obergeschoss	
86,83 m² à 4.300,00	373.369,00
Wintergarten	
42,30 m² à 4.300,00	181.890,00
Dachgeschoss	
77,16 m² à 3.870,00	298.609,20
Schwimmbad, Nebenräume	
pauschale Angabe zum Zeitwert	12.000,00
gewöhnliche Herstellungskosten	1.286.944,20
8,00 % Baunebenkosten (1)	102.955,54
Neubauwert	**1.389.899,74**
Baukosten zum Zeitwert	12.000,00
Objektkosten	**1.401.899,74**

(1) Baunebenkosten

8,00 % Erhöhte Baukosten Hanglage	102.955,54

Bauwert

Objektkosten	1.401.899,74
Neubauwert	1.389.899,74
25,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 1,0)	-347.475,00
23,50 % Abwertung Objektkosten (2)	-329.446,43
Zwischensumme	724.978,31
2,62 % Aufwertung (3)	19.000,00
Bauwert zum Stichtag 03.04.2026	**743.978,31**

(2) Abwertung Objektkosten

10,00 % Verlorener Bauaufwand	-140.189,97
10,00 % Ungünstige Objektgröße	-140.189,97
1,50 % Sanierung Terrasse OG, Wartung Sonnenschutz	-21.028,50
2,00 % Unvorhergesehenes	-28.037,99
Summe (Basis Prozentwerte: 1.401.899,74)	**-329.446,43**

(3) Aufwertung

Einbauschrank EG - unter Stiege (1)	2.000,00
Waschk. Einbauschrank mit Waschm. und Trockner (2)	2.000,00
Einbauküche (3)	9.900,00
Einbauschränke DG Flur (4)	1.500,00
Badezimmermöbel (5)	3.600,00
Summe (Basis Prozentwerte: 724.978,31)	**19.000,00**

Bauwerte **743.978,31**

13.1.1 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	965.650,00	
Bauwert	743.978,31	
1,50 % Außenanlagen (4)	11.159,67	
Sachwert der Liegenschaft		**1.720.787,98**

(4) Außenanlagen

1,50 % Aussenanlagen laut Beschreibung	11.159,67

13.1.2 Baukosten

Das Grundstück weist eine starke Neigung von Nordwesten nach Südosten auf.

Auf Grund der Hanglage ist mit erhöhten Baukosten zu rechnen (Hangsicherung, usw.) zu rechnen.

Aus diesem Grunde wurde ein Zuschlag von 8 % angesetzt.

13.1.3 Verlorener Bauaufwand

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dies nach seinem Sinn gebaut hätte.

Es handelt sich um ein individuell umgebautes Haus. Der Bestand wurde ca. 1995 als Zweifamilienhaus errichtet und laufend Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Durch den Umbau handelt es sich eher um ein Einfamilienhaus mit einem großzügigen Raumprogramm.

Aus diesem Grunde wird der verlorene Bauaufwand mit 20,00 % angesetzt.

13.2 Verkehrswert BLNR 4, ideeller Hälfteanteil

Sachwert	1.720.787,98	
20,00 % Marktanpassung	-344.157,60	
Zwischensume	1.376.600,00	
Wert für Hälfteanteil	688.300,00	
30 % Abschlag schwierige Veräußerbarkeit Hälfteanteil	-206.490,00	
Verkehrswert zum 29.09.2026		**481.800,00**

13.2.1 Marktanpassung

Auf Grund der derzeitigen Marktlage ist die Verkäuflichkeit von größeren Häusern in einem höheren Preissegment eingeschränkt bis schwierig. Dies ist auch am derzeit größeren Angebot an Objekten dieser Art, meist über einen längeren Zeitraum.

Als Anhalt dient auf Grund der Markterfahrung unten angeführte Tabelle:

Verkäuflichkeit	Abschlag in %
Gut	0
Befriedigend	0 - 10
Eingeschränkt	10 - 20
Schwierig	30 - 40
Schlecht	50 - 60

13.2.2 Miteigentumsrecht

Miteigentumsrecht	Abschlag in %
größer ½ Anteil	5 - 8 %
½ Anteil	10 - 15 %
kleiner ½ Anteil	12 - 18 %
kleiner ¼	≥ 20 %

Die obige Tabelle ist eine Grundlage für Abschläge von Miteigentumsrechten (Quelle Literatur Heimo Kranewitter).

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein ehemaliges Zweifamilienhaus, welches in ein großes Einfamilienhaus umgebaut wurde.

Häuser dieser Art werden fast ausschließlich zum Zwecke der Eigennutzung erworben.

Aus diesem Grunde, wird der Abschlag des Hälfteanteils mit 30 % angesetzt.

13.2.3 Hinweis Schwankungsbreite

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt größere Schwankungsbreiten der erzielbaren Kaufpreise sowohl nach unten als auch nach oben möglich sind.

14 Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (LBG § 2 Abs. 2).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben jedoch bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

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

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Anmerkung

Dieses Gutachten ist nur in Verbindung mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 02.10.2026

Signiert von:	Anita Rhomberg
Datum:	14.10.2026 15:26:03



Dieses Dokument ist digital signiert!

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

15 Anhang Beilagenverzeichnis