



AN DAS
BEZIRKSGERICHT BREGENZ
BERGMANNSTRAßE 1
6900 BREGENZ

Bregenz, am 29.07.2026
GZ 68 E 710-25k

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

104/3730 Anteile (B-LNR 78) und 104/3730 Anteile (B-LNR 79) mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 20 samt Keller 20 verbunden sind, der Liegenschaft in EZ 312 KG 91108 Fußach.

Liegenschaftsadresse: Gießenstraße 2/20, 6972 Fußach



INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES	4
1. Auftrag und Zweck.....	4
2. Bewertungsstichtag	5
3. Grundlagen und Unterlagen	5
4. Erklärung der Sachverständigen	8
 II. BEFUND UND GUTACHTEN	 11
1. Grundbuchsstand	11
2. Liegenschaftsbeschreibung	14
2.1. Grundstücksbeschreibung.....	14
2.2. Maße, Form und Topographie.....	15
2.3. Flächenwidmung	16
2.4. Bebauungsplan und REK.....	17
2.5. Solarpotenzial und Besonnung	17
2.6. Gefahrenzone.....	18
2.7. Lärminfo.....	19
2.8. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren.....	20
2.9. Verdachtsflächenkataster.....	22
2.10. Kaminkehrer	23
2.11. Ver- und Entsorgung.....	23
2.12. Hausverwaltung.....	24
2.13. Verkehrsverhältnisse	29
2.14. Einheitswert	30
3. Beschreibung des Objektes.....	30
3.1. Behördliche Verfahren.....	30
3.2. Allgemeine Beschreibung.....	31
3.3. Zustand - Ausstattung	34
3.4. Nutzung	36
3.5. Zubehör	38
3.6. Fotodokumentation.....	42

III. BEWERTUNG.....	55
1. Auswahl der Verfahren	55
2. Verfahren.....	56
2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	56
2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren	56
2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren.....	56
2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren	57
2.5. Verkehrswert	57
3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren.....	58
3.1. Bodenwert	58
3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)	60
IV. ZUSAMMENSTELLUNG	66

I. ALLGEMEINES

1. Auftrag und Zweck

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Bregenz zur Durchführung der Schätzung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur GZ 68 E 710-25k beauftragt.

Gegenstand des Auftrages ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile in KG 91108 Fußach, EZ 312, konkret:

- B-LNR 78 (Anteile 104/3730) und
- B-LNR 79 (Anteile 104/3730)

mit der Anschrift Gießenstraße 2/20, 6972 Fußach.

Zugleich mit der Schätzung ist das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben zu beschreiben und zu schätzen (§ 140 Abs 3 EO).

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile stehen im Eigentum der verpflichteten Parteien:

■ [REDACTED]
■ [REDACTED]

Das Gutachten dient dem Zweck der Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz bewilligten Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt.

Jegliches Weitergaberecht an Dritte außerhalb dieses Zweckes wird von der Sachverständigen ausdrücklich ausgeschlossen. Es wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBl. Nr. 150/1992, den Bestimmungen der Exekutionsordnung (EO) sowie der geltenden ÖNORM B 1802-1 und den weiteren anwendbaren ÖNORMEN.

2. Bewertungsstichtag

Mehrere anberaumte Lokalaugenscheine konnten nicht durchgeführt werden. Letztlich fand der Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt am 07.07.2026 statt. Als Bewertungsstichtag wird der Tag des Lokalaugenscheins, 07.07.2026, herangezogen.

Anlässlich des Lokalaugenscheines konnten alle Räumlichkeiten und Außenbereiche frei besichtigt werden. Somit war eine einwandfreie Befundaufnahme gegeben.

3. Grundlagen und Unterlagen

Beim Lokalaugenschein am 07.07.2026 waren anwesend:

- [REDACTED]
- Herr Reinhard Wüstner, Gerichtsvollzieher
- die unterfertigte SV Mag. iur. Sabine Lässer

Folgende Unterlagen wurden der SV zur Verfügung gestellt bzw. von der SV eingeholt. Unterlagen und Recherchen sind in alphabetischer Reihenfolge angegeben:

Baubehördliche Bescheide und Anzeigen

- Bebauungsplan / Verordnung der Gemeinde Fußach vom 18.02.2020 (Bebauungsverordnung über die Grundstücke, die unter 398,00 m ü. Adria in der Gemeinde Fußach liegen / 398 Hochwasserzonen Abstandsflächenberechnung)
- Bescheid der Gemeinde Fußach vom 10.09.2012, ZI 131/2100a, Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage auf GST-Nr. 1447, 1454, 1457, 1458 und 1453, EZ 312, KG Fußach

- Bescheid der Gemeinde Fußach vom 06.12.2012, ZI 131/2100b, Planabweichung gem. § 35 TG-Zufahrt, Grundriss EG und UG
- Bescheid des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, ZI. VIIa-50.030.29-6//14 vom 11.03.2020 (Genehmigung der Bebauungsverordnung Hochwasserzone)
- Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz, GZ 68 E 710-25k-7 vom 11.04.2025 (Anordnung der Schätzung und Bestellung der Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren)
- Einfriedungsverordnung / Verordnung der Gemeinde Fußach vom 03.06.2014 (Einfriedungsverordnung betreffend der Ausgestaltung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen)
- Eingabeplan vom 11.09.2012 Projekt WA-Gießenstraße Fußach
- Meldung der Bauvollendung vom 21.07.2015 BVH WA-Gießenstraße
- Nutzwertgutachten vom 13.05.2014 Ing. Michael Brandl PA 300414
- Verordnung der Gemeinde Fußach vom 01.10.2010 (Baugrundlagenbestimmung)

Sonstige Unterlagen

- Flächenwidmungsplan
- Fotodokumentation
- Grundbuchsauszüge vom 02.06.2026
- Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten
- Immobilienpreisspiegel 2026
- Kaufvertrag vom 09.12.2015
- Mappenblatt der Liegenschaft – vogis Datendienst des Landes Vorarlberg,
- Orthofoto der Liegenschaft – vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Recherchen Immounited
- Recherchen Bauamt
- Unterlagen Hausverwaltung vom 09.07.2026
- Fachliteratur:

Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Überarbeitete Auflage;

Ross-Brachmann-Holzner, „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, 28. Auflage;

Gewinn Mai Ausgabe 2026

Immobilienpreisspiegel 2026 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien

Johannes Stabentheiner, „Das Liegenschaftsbewertungs-Gesetz“, Manz Verlag, 1992

Franz Josef Seiser, Franz Kainz, „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 1. Auflage, 2011

ÖNORM B 1802

Christoph Kothbauer/Markus Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar“ Teil I und Teil II, Linde Verlag Ges.m.b.H., 2010

Stumpe Tillmann „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

Gabriela Bobka „Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2014

- Langjährige Erfahrung der gefertigten SV auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Tirol und Vorarlberg

Die in das Gutachten eingefügten Fotos wurden am Tag der Besichtigung, dem 07.07.2026 aufgenommen.

4. Erklärung der Sachverständigen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein bautechnisches Gutachten handelt. Weiters werden keine rechtlichen oder steuerrechtlichen Bewertungen und Beurteilungen vorgenommen.

Die unterfertigte Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen. Von der Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen (Heizung-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen) sowie der Dachhaut durchgeführt.

Weiters wird festgehalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen oder Kontaminierung untersucht wurde.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien 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 einfließen.

Die Verfasserin erklärt, dass sie für Fehler, welche auf unrichtige bzw. unvollständig übergebene Unterlagen zurückzuführen sind, keine Verantwortung übernehmen kann.

Die übergebenen Bestandspläne wurden auf Plausibilität, jedoch nicht auf Maßgenauigkeit überprüft, da dies einer Neuaufnahme des Bestandes gleichgekommen und somit weit über den Rahmen des Auftrages hinausgegangen wäre.

Alle Unterlagen und Bescheide, sowie eine Fotodokumentation befinden sich im Gutachten bzw. im Anhang, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

Rechte und Belastungen sind dem beiliegenden Grundbuchsatzug zu entnehmen. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote, sowie Mitgliedschaften an Agrargemeinschaften finden keine Berücksichtigung bei der Bewertung. Weiters können Rechte, Vereinbarungen und Verpflichtungen, welche nicht im Grundbuch eingetragen sind, mangels Kenntnis durch die SV, nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen.

Elektrotechnikverordnung:

Weiters gilt es für einen Erwerber, der die gegenständliche Wohnung erwerben und vermieten möchte, die Elektrik zu prüfen, da technisch veraltete Elektroinstallationen nicht mehr zulässig sind.

Die Elektrotechnikverordnung 2020 (BGBl II Nr. 308/2020) besagt laut § 7:

§ 7. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Der SV liegt ein Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 30.05.2034 vor.

Erläuterung zur Genauigkeit von Bewertungsgutachten:

Die Bewertung einer Liegenschaft bzw. eines Hausanteils nach den gesetzlich anerkannten Wertermittlungsverfahren stellt keine in allen Teilen mathematisch überprüfbare Vorgehensweise dar.

Einige Kennzahlen zur Liegenschaft bzw. zum Hausanteil sind eindeutig, beispielsweise Grundstücksgröße, Nutzfläche, Baualter u. ä. Andere beinhalten bereits eine Wertung oder stellen eine Annahme dar. Dazu gehören beispielsweise der aus Vergleichspreisen abgeleitete Bodenwert bzw. Wertansatz für eine Wohnung, die Beurteilung des Bauzustandes, die Annahme der technischen/wirtschaftlichen Lebensdauer und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer.

Grundsätzlich bewegt sich der Wert jeder Liegenschaft bzw. jedes Hausanteils in einer Bandbreite, wobei diese Bandbreite erfahrungsgemäß mit +/- 15 % zum nachstehend ermittelten Verkehrswert anzusetzen ist.

In diesem Sinne und auch unter Verweis auf die ÖNORM B 1802, 3.3, ist der AG darauf hinzuweisen, dass der nachstehend ermittelte Verkehrswert nicht jederzeit, besonders kurzfristig, am Markt realisierbar sein muss.

II. BEFUND UND GUTACHTEN

1. Grundbuchsstand



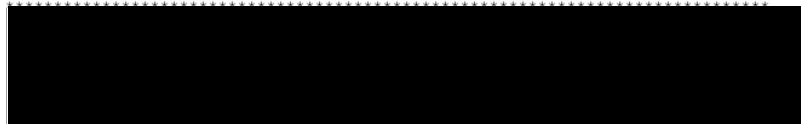
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91108 Fussach
BEZIRKSGERICHT Bregenz

EINLAGEZAHL 312



Letzte TZ 2389/2026

W = Wohnung

EPK = Kfz-Einstellplatz mit Keller

EP = Kfz-Einstellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2604/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1447	G GST-Fläche	* 473	
	Bauf.(10)	91	
	Bauf.(20)	119	
	Gärten(10)	263	
1453	G GST-Fläche	* 2199	
	Bauf.(10)	788	
	Bauf.(20)	400	
	Gärten(10)	1011	Gießenstraße 2
GESAMTFLÄCHE		2672	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 20828/2012 Kaufvertrag 2012-03-29 Zuschreibung Gst 1447
aus EZ 174
- 6 a 8332/2013 BEV 11196/2012/91 Änderung hins Gst 1453
- 8 a 4207/2015 Grunddienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes
auf den 102/3730-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 08 für
die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 09,
die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
- 9 a 5027/2015 Grunddienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes
auf den 140/3730-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 07 für
die jeweiligen Eigentümer der 102/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 08,
die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 09,

Seite 1 von 3

- die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
- 10 a 608/2016 Grunddienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes
auf den 184/3730-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 06 für
die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 07
die jeweiligen Eigentümer der 102/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 08,
die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 09,
die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
- 11 a 2021/2016 Grunddienstbarkeit des landwirtschaftlichen Gehrechtes
auf den 140/3730-Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 09 für
die jeweiligen Eigentümer der 140/3730-Anteile,
verbunden mit Wohnungseigentum an W 10

***** B *****

78

79

***** C *****

- 1 a 5611/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (abweichender Aufteilungsschlüssel)
b 6528/2014 Abänderung gem Nachtrag vom 01.09.2014
- 2 a 5611/2014 Benützungsvereinbarung gem Pkt XVI. Abs. 1) und 2.)
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2014-07-01
- 48 auf Anteil B-LNR 78 79
a 3370/2016 Kredit- und Pfandbestellungsurkunde 2016-04-19
PFANDRECHT EUR 125.100,--
4 % Z, 8 % VuZZ, NGS EUR 12.510,-- für
Land Vorarlberg
- b 2389/2026 Hypothekarklage (67 Cg 91/26g - LG Feldkirch)
- 49 auf Anteil B-LNR 78 79
a 3370/2016
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
- 50 auf Anteil B-LNR 78 79
a 3473/2016 Pfandurkunde 2016-04-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 253.500,--
für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
Aktiengesellschaft (FN 145586y)
- c 4619/2024 Hypothekarklage (57 Cg 105/24i)
- 61 auf Anteil B-LNR 78 79
a 7010/2021 Pfandurkunde 2021-10-01

Seite 2 von 3

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Sparkasse Bregenz Bank Aktiengesellschaft (FN 70339s)
c 5976/2025 Hypothekarklage (64 Cg 132/25p - LG Feldkirch)
64 auf Anteil B-LNR 78 79
a 1354/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 167.718,17
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-03-17
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
(68 E 710/25k)
68 auf Anteil B-LNR 78 79
a 124/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 14/26g)
69 auf Anteil B-LNR 78 79
a 263/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 27.100,-- samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss vom 24.1.2026 für Dr. Rupert Manhart
als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Stern Wolfurt
GmbH (68 E 109/26d)
70 auf Anteil B-LNR 78 79
a 1116/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 3.728,55, EUR 36.834,75,
EUR 6.205,80 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom
2.3.2026 für Sparkasse Bregenz Bank AG, FN 70339s
(68 E 620/26a)
71 auf Anteil B-LNR 78 79
a 1288/2026 Zahlungsbefehl 2026-01-13
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.454,18
samt Zinsen und Kosten laut Exekutionsantrag vom 2026-03-09
für EG Gießenstraße 2, vertreten durch "smart home"
bauconsulting GmbH
(68 E 704/26d)

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

Grundbuch

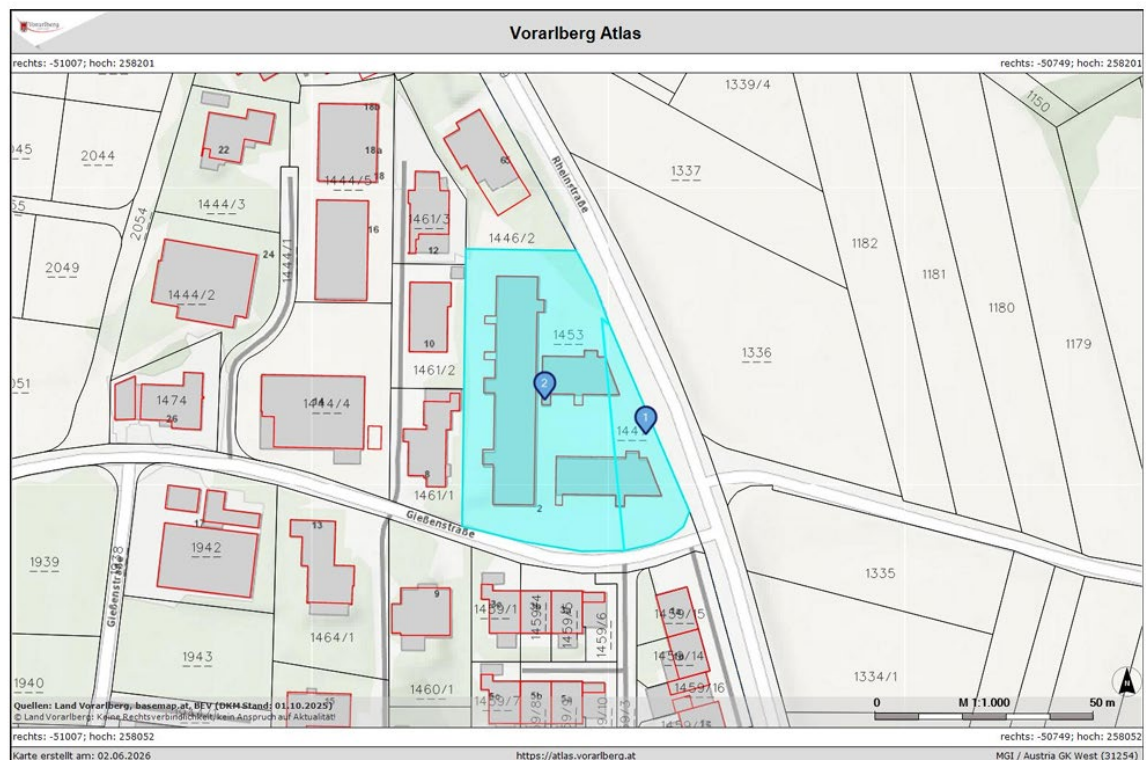
02.06.2026 09:23:18

2. Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Grundstücksbeschreibung

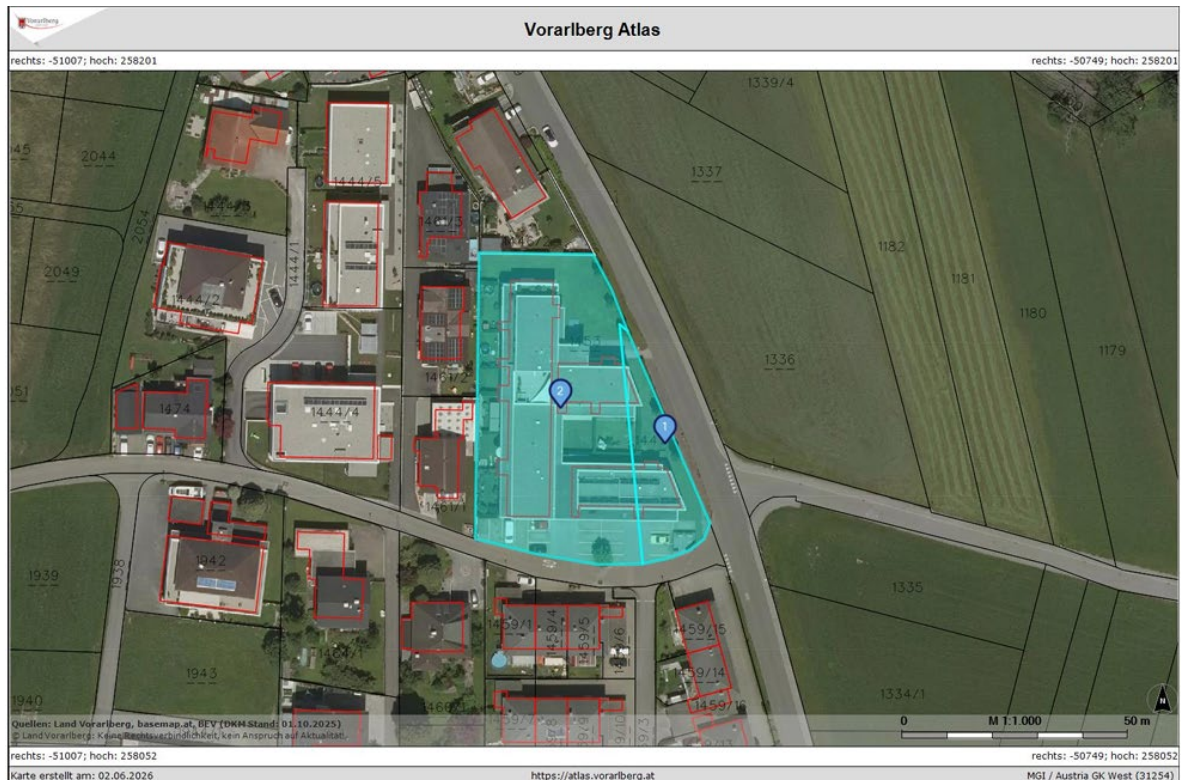
Die Liegenschaft auf GST 1447 und 1453 vorgetragen in EZ 312 KG 91108 Fußach mit dem darauf befindlichen Wohnhaus befindet sich in der Gemeinde Fußach mit der Adresse Gießenstraße 2 Top W20, 6972 Fußach. Die Zufahrt erfolgt über GST 1715/1 und GST 1709, beide KG Fußach.

Eine Gebrauchserlaubnis (Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz der Gemeinde Fußach vom 20.06.2012 ZI 612/2100a liegt vor.



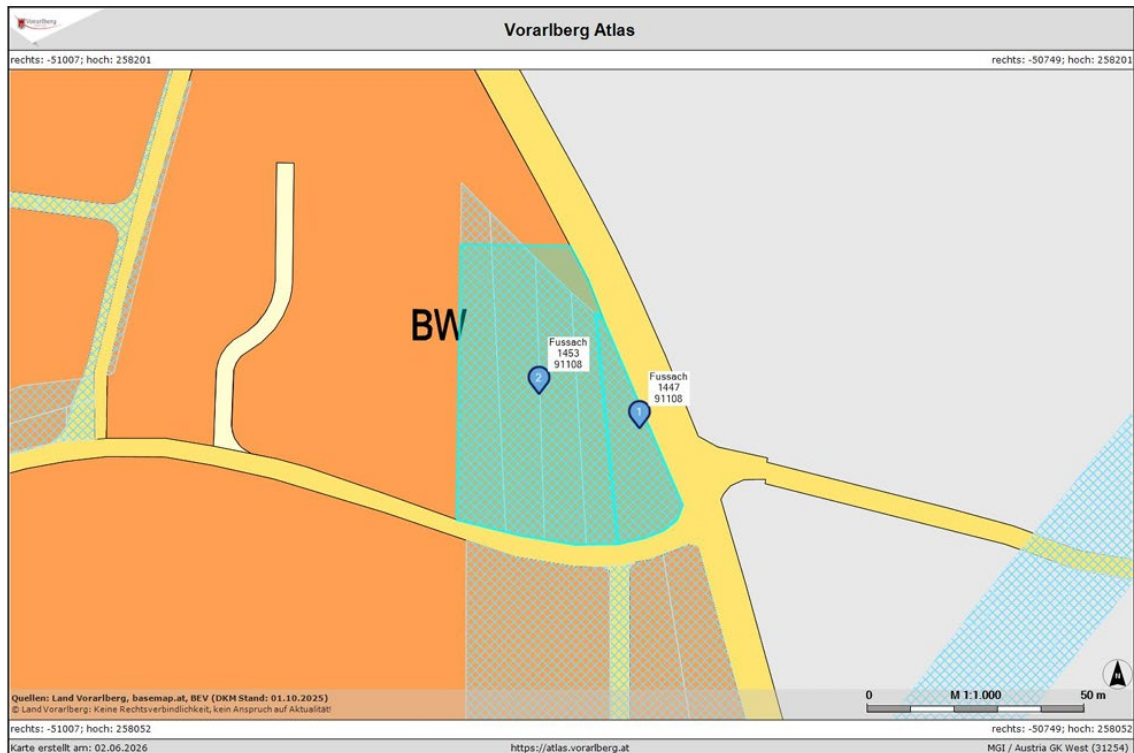
2.2. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft GST 1447 und 1453 weist eine F-Form auf bestehend aus einem Haupttrakt (langer, durchgehender Baukörper) und zwei Gebäudeflügel. Gemäß Grundbuchsauszug verfügt GST 1447 über eine Fläche von 473 m² und GST 1453 über eine Fläche von 2.199 m².



2.3. Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan vogis Maps des Landes Vorarlberg sind die GST 1453 und 447 als BW – Baufläche Wohngebiet gewidmet. Die angrenzenden Flächen sind als FL – Freiland ausgewiesen.



FWP:

WIDMUNGEN:

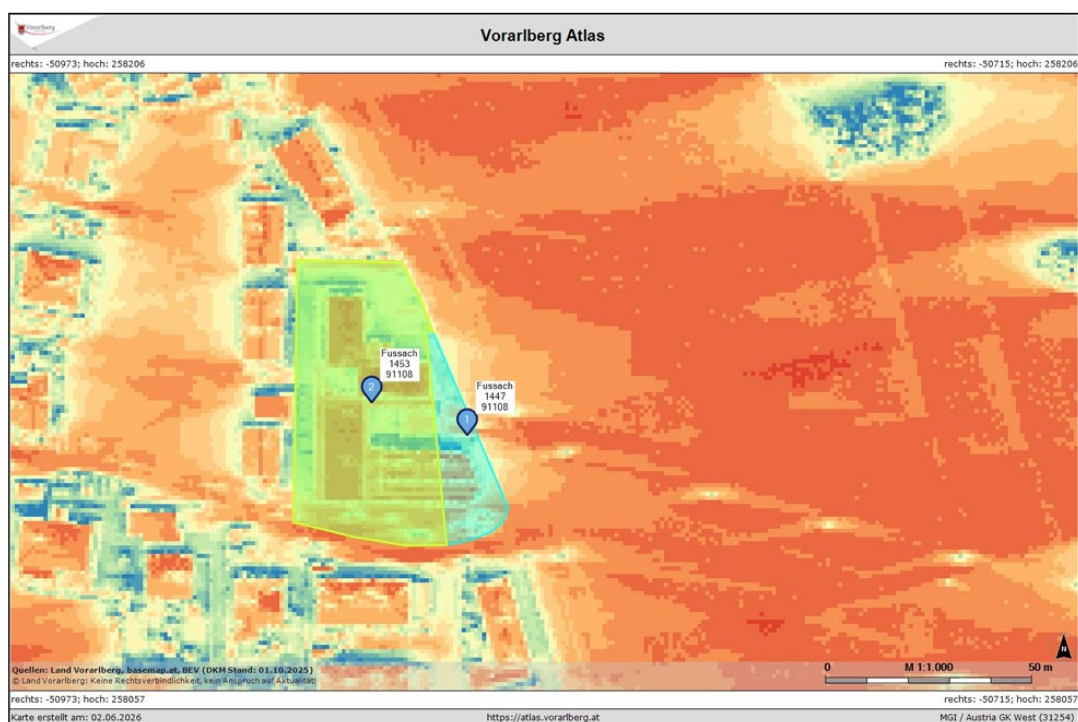
- BB - Baufläche Betriebsgebiet
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I)
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie II)
- BK - Baufläche Kerngebiet
- BM - Baufläche Mischgebiet
- BW - Baufläche Wohngebiet
- {BB} - Bauerwart. Betriebsgeb.
- {BB} - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
- {BB} - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie II)
- {BK} - Bauerwart. Kerngeb.
- {BM} - Bauerwart. Mischgeb.
- {BW} - Bauerwart. Wohngeb.
- FF - Freifl. Freihaltegebiet
- FL - Freifl. Landwirtschaft
- FS - Freifl. Sondergebiet
- V - Vorbehaltsfläche
- Strasse, Schienenbahn
- Straße (Planung)
- ERSICHTLICHMACHUNG:
- W - Gewässer (Ersichtlichmachung)
- F - Forstwirtschaftsfläche (Ersichtlichmachung)
- Schienenbahn (Ersichtlichmachung)
- Straße (Ersichtlichmachung)
- Straße (Ersichtlichmachung) Planung

2.4. Bebauungsplan und REK

Die Bebauungsbestimmungen: [Bebauungsverordnung](#),
[Einfriedungsverordnung](#), [Baugrundlagenbestimmung](#)

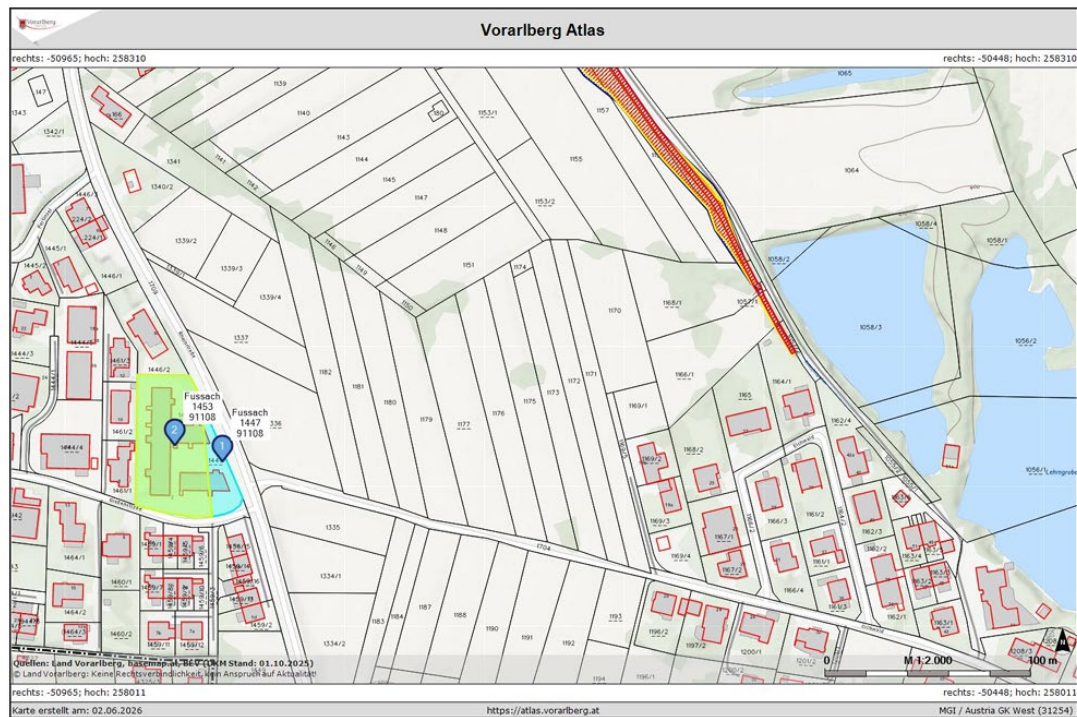
Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Fußach ist über den nachfolgend angeführten Link abrufbar. [REK Fußach](#)

2.5. Solarpotenzial und Besonnung



2.6. Gefahrenzone

Die Liegenschaft mit GST 1447 und 1453 vorgetragen in EZ 312, KG 91108 Fußach, liegt außerhalb ausgewiesener Gefahrenzonen.

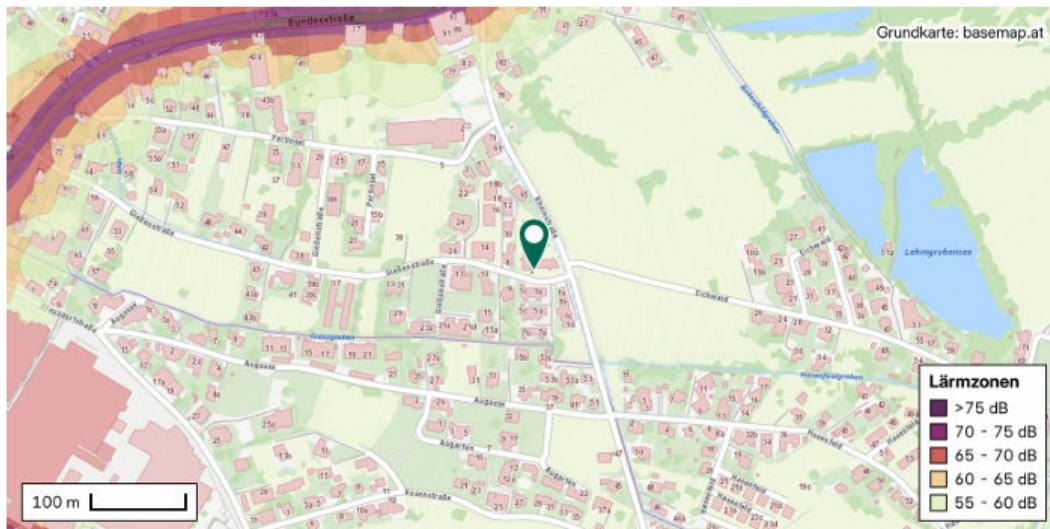


2.7. Lärminfo

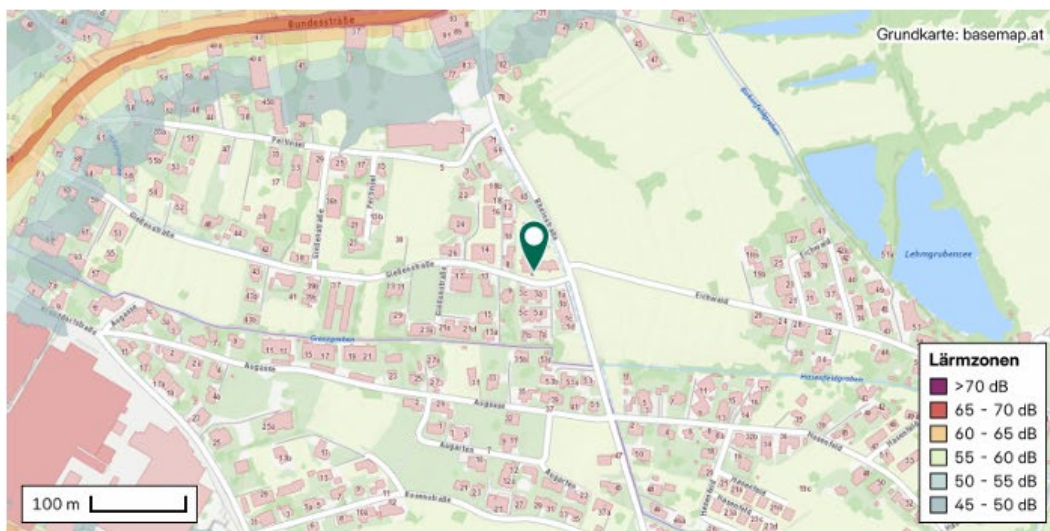
GIS-DATEN

Lärmbelastung: Straßenverkehr

IMMOUNITED



Diese Karte zeigt die durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr rund um den Standort über einen 24-Stunden-Zeitraum. Die farbliche Darstellung basiert auf dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (Lden). Bei diesem Index wird die Lärmbelastung am Abend (19-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr) stärker gewichtet, um die erhöhte Störwirkung in diesen sensiblen Zeiträumen zu berücksichtigen.



Diese Karte zeigt die Lärmbelastung durch Straßenverkehr rund um den Standort während der Nachtstunden (22-6 Uhr). Die farbliche Darstellung basiert auf den jeweiligen Dezibelwerten.

Erstelldatum 02.06.2026

IMMOUnited GmbH

2.8. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST 1447 und 1453 vorgetragen in EZ 312 KG 91108 eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Gießenstraße 2, 6972 Fußach
Seehöhe: 402 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,45980° N | 9,65805° 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.

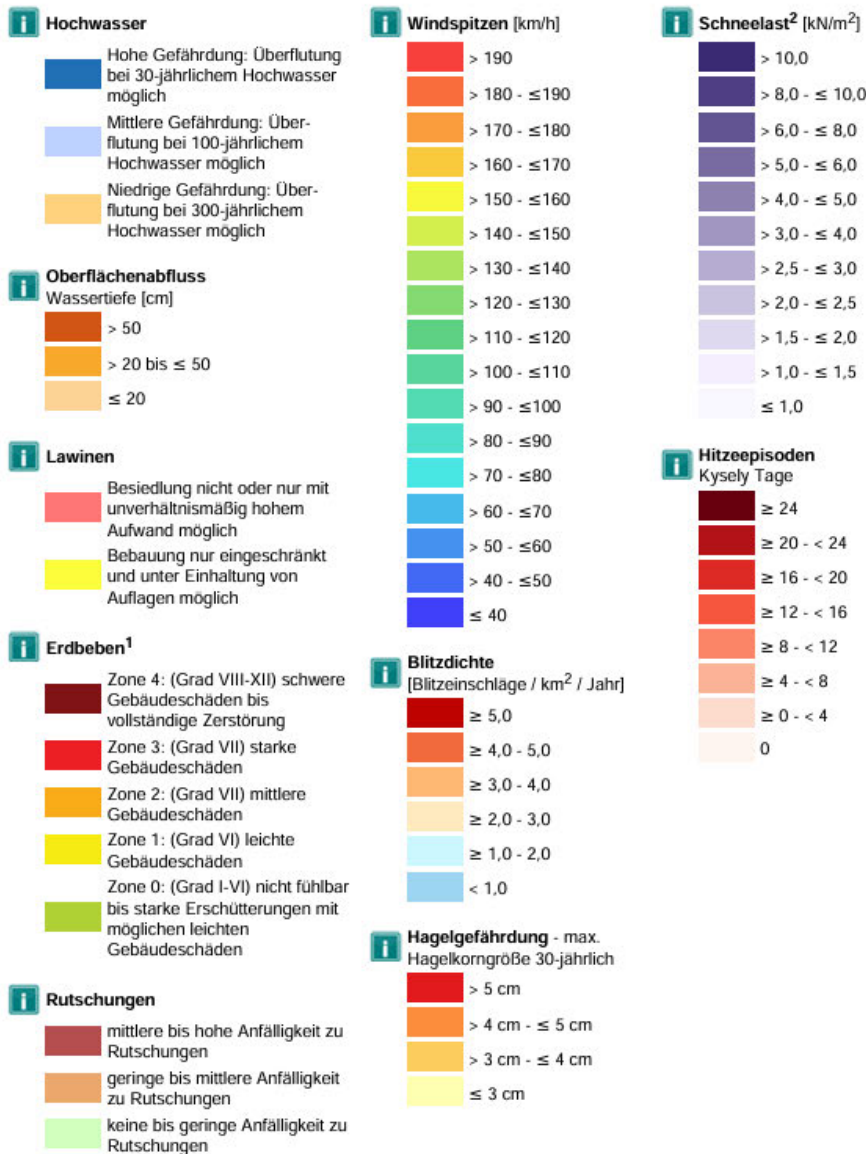


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 47,45980° N; 9,65805° O; Datum: 02.06.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

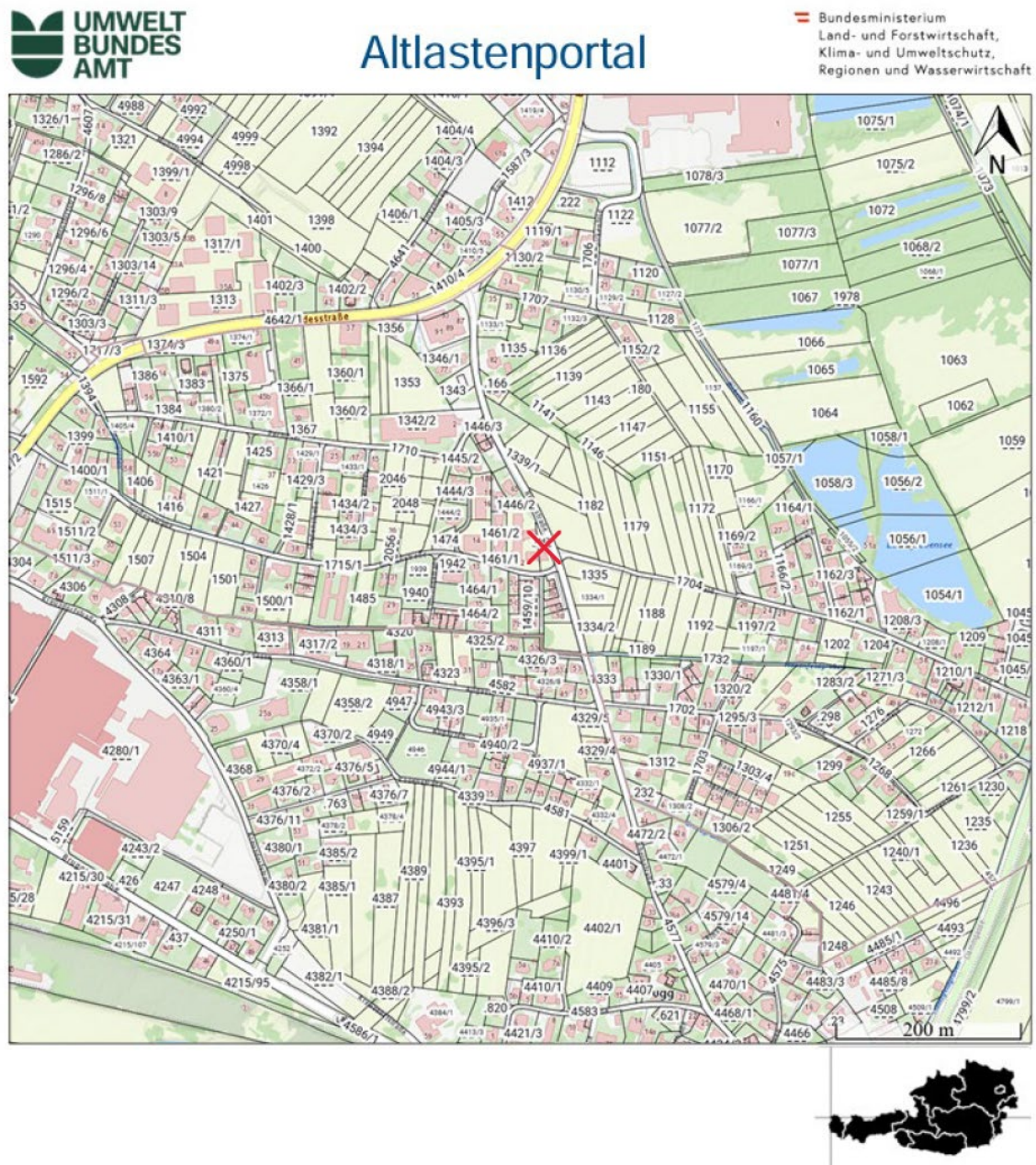
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,45980° N; 9,65805° O; Datum: 02.06.2026

Seite 2 / 2

2.9. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft mit GST 1447 und 1453 vorgetragen in EZ 312 KG 91108 Fußach ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen.



2.10. Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer Herr Christian Lässer gibt an, dass für diese Liegenschaft kein aktueller Kehrbefund vorhanden ist.

Die Wohnanlage wird mit einer Gasheizung betrieben, die seit der Errichtung des Gebäudes eingebaut ist.

2.11. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft GST 1447 und 1453, EZ 312, KG 91108 Fußach, ist vollständig an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen. Gemäß den eingeholten Leitungsauskünften der zuständigen Netzbetreiber (Leitungsauskunft 20260602_095021659, Erstellungsdatum 01.06.2026) bestehen folgende Versorgungsanschlüsse:

- **Stromversorgung / Telekommunikation:** Das Objekt ist vollständig über erdverlegte Niederspannungskabel erschlossen. Dokumentierte Hausanschlüsse und Gebäudeeinführungen befinden sich an der Nordwest- sowie an der Südseite des Hauptgebäudes.
- **Gasversorgung:** Ein Erdgas-Niederdruckanschluss ist vorhanden. Die Hauseinführung erfolgt über eine dokumentierte Kellereinführung bzw. eine Einführung durch die Bodenplatte (KEF) im südwestlichen Gebäudebereich.
- **Telekom (Alternativanbieter):** Über das Netz der *illwerke vkw* liegen im unmittelbaren Abfragebereich keine separaten Leitungen vor

2.12. Hausverwaltung

Mit Schreiben der smarthome bauconsulting gmbh (Hausverwaltung) Fr. Neyer, vom 09.07.2026 wurde folgendes mitgeteilt, die Angaben werden in kursiv eingefügt:

Betriebskosten (BK) & Heizkosten (HK)

- *Für die Aufteilung der Betriebskosten wurde vertraglich ein vom Grundbuch abweichender Aufteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 vereinbart.*
- *Die Betriebskostenabrechnung erfolgt auf einer Basis von insgesamt 3.774 Anteilen, wobei auf Top 20 exakt 208 Anteile entfallen.*
- *Dieser abweichende Abrechnungsschlüssel resultiert aus der Zuweisung von Sondernutzungsrechten an bestimmten Besucherparkplätzen.*
- *Die Abrechnung der anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten wird zu 75 % verbrauchsabhängig (mittels Zähler) und zu 25 % nach der Wohnnutzfläche umgelegt.*

Instandhaltungsrücklage

- *Der Gesamtrücklagenstand der Eigentümergemeinschaft belief sich laut Jahresabrechnung per 31.12.2025 auf 122.083,47 €.*
- *Der rechnerische, fiktive Anteil der Einheit Top 20 an diesem Rücklagenvermögen beträgt 6.728,50 €.*
- *Die Dotierung des Reparaturfonds erfolgt gesetzeskonform und wurde für das Jahr 2026 durch eine Indexanpassung auf 1,13 € pro m² Nutzfläche angehoben.*

Sanierungshistorie & Erhaltungszustand

- **Durchgeführte Sanierungen (letzte 5–10 Jahre):** *Die Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es wurden in den letzten Jahren lediglich kleinere notwendige Instandhaltungsarbeiten*

durchgeführt, wie etwa Einstellarbeiten und Seilreparaturen am Garagentor sowie kleinere Aufzugsreparaturen (z.B. Erneuerung von Notstromakku, Schlaffseilschalter, Türkontakten und Platinen). Im Jahr 2025 wurde an der Anlage zudem eine professionelle Fassadenwäsche vorgenommen, bei der auch kleinere Putzschäden ausgebessert wurden.

- **Anstehende Sanierungen:** Derzeit sind hausversammlungsseitig keine größeren Sanierungsmaßnahmen oder Investitionen geplant. Etwaige kleinere Reparaturen sind durch die ausreichend dotierte Rücklage vollumfänglich gedeckt.

Energetische Beschaffenheit (Energieausweis)

- Für das maßgebliche Gebäude Haus C liegt ein aktueller Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 30.05.2034 vor.
- Der Referenz-Heizwärmebedarf (Standortklima) ist mit 32,30 kWh/m²a ausgewiesen und fällt damit in die sehr gute Energieeffizienzklasse B.
- Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE_SK) liegt bei 0,59, was der Klasse A+ entspricht.
- Die zentrale Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt über einen Gaskessel, welcher bei der Warmwasserbereitung durch eine thermische Solaranlage (25 m² Aperturfläche) auf dem Dach unterstützt wird.

Allgemeinflächen & Infrastruktur

- **Parken:** Die Wohnanlage verfügt über ausreichend Besucherparkplätze. Mit dem Miteigentumsanteil der Einheit Top 20 ist vertraglich das ausschließliche Benützungsrecht für die Besucherparkplätze Nr. 3 im UG und Nr. 12 im Erdgeschoss verbunden.
- **Hausbetreuung:** Die Schneeräumung bzw. der Winterdienst wird von der Hausgemeinschaft nach einem aufgestellten Plan kollektiv in Eigenregie durchgeführt.

Gemäß Auskunft von Frau Veronika Tomasini, Gesamtleitung Vermietung & Hausverwaltung gehören keine weiteren Parkplätze zur Wohnung, weder in der TG noch im Freien.

Die Verpflichtete Partei gab beim Lokalausweis an, dass ein TG-Platz zur Wohnung gehöre und hat der SV den Platz Nr. 20 in der TG gezeigt. Dieser Platz sei angekauft worden.

Einen Kaufvertrag konnte die Verpflichtete, trotz mehrfacher Mitteilung, dass entsprechende Unterlagen dafür übermittelt werden würden, nicht vorlegen. Somit fließt ein TG-Platz nicht in die Bewertung ein.

Gemäß GB-Auszug von Juni 2026, Nutzwertgutachten von Ing. Brandl vom 13.05.2014 und Kaufvertrag von 09.12.2015 befindet sich bei Wohnung Top W 20 als Zubehör ausschließlich das Kellerabteil 20.

Die beiden **Besucherparkplätze sind mittels Benützungsvereinbarung** geregelt und können dadurch ausschließlich von Top W 20 genutzt werden.

Weitere Parkplätze, weder im Freien noch in der Tiefgarage gehören nicht zur Wohnung.

Betriebskosten werden für die Wohnung Top W 20 und die beiden Besucherparkplätze Nr. 3 und Nr. 12 bezahlt.

Der **Besucherparkplatz 3** befindet sich um **UG vor dem Tor** zur **Einfahrt** in die **Tiefgarage**. Der **Besucherparkplatz 12** befindet sich im **Erdgeschoß** unmittelbar **vor der Terrasse der Wohnung Top W 20**.

Die SV fügt einen Plan mit der genauen Lage der beiden Besucherparkplätze ein, welche mittels Benützungsvereinbarung ausschließlich von Top W 20 benützt werden.

Die beiden Plätze sind gekennzeichnet.

Besucherparkplatz 12 im EG vor Terrasse Top W 20 gekennzeichnet



Besucherparkplatz 3 im UG gekennzeichnet



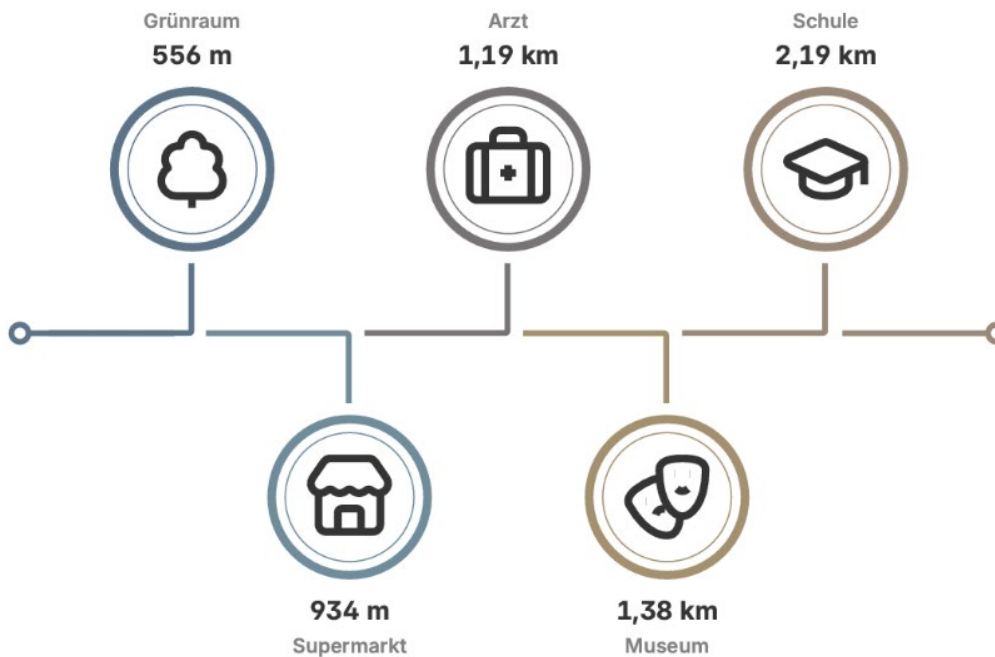
2.13. Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Gemeinde Fußach, im Bezirk Bregenz, in einer weitgehend ebenen und gut erschlossenen Wohn- und Mischlage. Die Liegenschaft weist eine zweckmäßige Anbindung an infrastrukturelle Einrichtungen auf. Die Grundversorgung ist in einem ortsüblichen und zumutbaren Rahmen vollumfänglich gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu beurteilen.

ERREICHBARKEITEN

Übersichtsliste (nächstgelegene Einrichtungen)

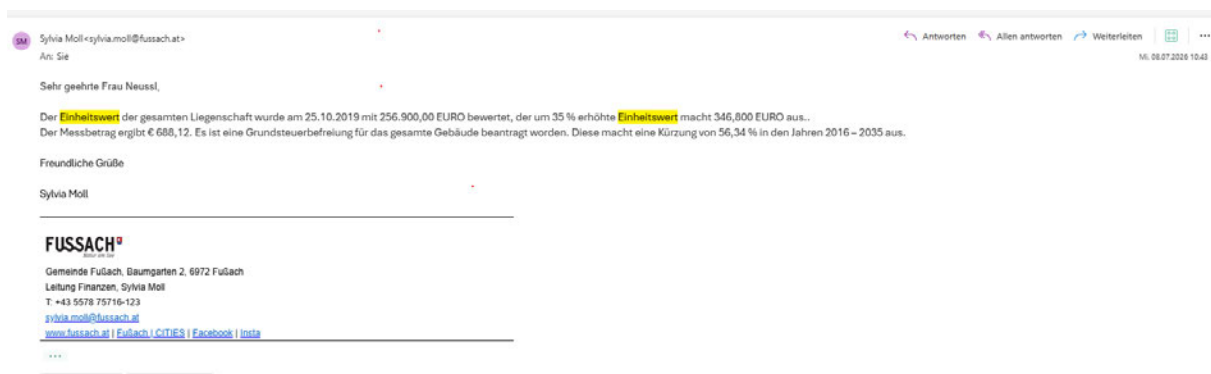
IMMOUNITED



2.14. Einheitswert

Laut Auskunft von Frau Sylvia Moll, Leitung Finanzen Gemeinde Fußach, wurde der Einheitswert der gesamten Liegenschaft am 25.10.2019 mit € 256.900,00 bewertet, der um 35 % erhöhte Einheitswert macht, € 346.800 aus.

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 688,12. Für das gesamte Gebäude wurde eine Grundsteuerbefreiung beantragt. Diese führt für den Zeitraum 2016 bis 2035 zu einer Kürzung um 56,34 %



3. Beschreibung des Objektes

3.1. Behördliche Verfahren

Die bauliche Entwicklung und die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen der Liegenschaft Gießenstraße 2 (KG 91108 Fußach, EZ 312) sind durch die nachfolgenden Bewilligungen sowie die aktuell gültigen gemeindeweiten Verordnungen determiniert:

Baubewilligungen (Stamm- und Abänderungsverfahren)

- Bescheid der Gemeinde Fußach vom 10.09.2012 (Zl. 131/2100a) Stammbewilligung für den Neubau der Wohnanlage auf den ursprünglichen/betroffenen Grundstücken (GST 1447, 1454, 1457, 1458 und 1453).

- Bescheid (Abänderungsbescheid) der Gemeinde Fußach vom 06.12.2012 (Zl. 131/2100b)

Projektänderung während der Ausführung. Genehmigt wurden im Wesentlichen der Entfall des ursprünglich geplanten Holzpelletslagers zugunsten des Einbaus eines Gaskondensatkessels sowie der Entfall von Lichtschächten im Bereich der Kellerabteile unter gleichzeitigem Ersatz durch eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage.

Aktuelle Verordnungen und übergeordnete Bescheide

Für das gegenständliche Areal und dessen Bewertung sind zudem zwei wesentliche kommunale Verordnungen der Gemeinde Fußach zu beachten, die den baurechtlichen Rahmen (Abstandsflächen und Außengestaltung) einschränken bzw. definieren:

- Einfriedungsverordnung der Gemeinde Fußach (GV-Beschluss vom 03.06.2014, in Kraft seit 04.06.2014) regelt die Ausgestaltung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Bebauungsverordnung „398 Hochwasserzonen“ der Gemeinde Fußach (GV-Beschluss vom 18.02.2020) regelt die Abstandsflächenberechnung für alle Bauflächen unter 398 m
- Bescheid des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 11.03.2020 (Zl. VIIa-50.030.29-6//-14)

Aufsichtsbehördliche Genehmigung der oben genannten Bebauungsverordnung (Hochwasserzone) der Gemeinde Fußach.

3.2. Allgemeine Beschreibung

Allgemeine Projekt- und Gebäudestruktur

- **Gesamtanlage:** Die Wohnanlage umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten, aufgeteilt auf die drei Baukörper Haus A, Haus B und Haus C.

- **Unterirdische Verbindung:** Alle drei Häuser (A–C) sind über ein gemeinsames Untergeschoss (UG) strukturell miteinander verbunden.
- **Geschossanzahl:**
 - **Haus A und Haus B:** Bestehen aus einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem Dachgeschoss (DG) (entspricht 2,5 Obergeschossen). Den Erdgeschosswohnungen sind Privatgärten vorgelagert.
 - **Haus C:** Besteht lediglich aus einem Erdgeschoss (EG) und einem Obergeschoss (OG).
- **Gemeinschaftsflächen:** Im Außenbereich sind dedizierte Kinderspielplatzflächen angeordnet.

Konstruktion und Ausbau (Bau- und Ausstattungsmaterialien)

- **Gründung & Tragwerk:** Die Anlage ist als Flachgründung ausgeführt. Das Gebäude ist in Ziegelbauweise mit Massivdecken (Betondecken) errichtet.
- **Fassade & Außenwände:** Das Mauerwerk besteht aus Hochlochziegeln, versehen mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Die Fassade ist mit einem weißen Musterputz endbeschichtet.
- **Dachkonstruktion:** Als Dachform ist ein gedämmtes Betondach bzw. Flachdach mit einer Folieneindeckung (Foliendach) und Kiesbeschüttung ausgeführt. Die Terrassenbereiche sind ebenfalls mit einem Foliendach gegen Feuchtigkeit isoliert.
- **Fenster & Sonnenschutz:** Es sind weiße Kunststofffenster verbaut. Als Sonnenschutz dienen Rollläden.
- **Balkone:** Die Balkonverkleidungen sind als Stahlgeländer ausgeführt.
- **Bodenbeläge:**
 - **Aufenthaltsräume:** Parkett- oder Fliesenböden.
 - **Stiegenhaus und Verbindungsgänge:** Fliesenbelag.

Bauphysik (Schall- und Feuchtigkeitsisolierung)

- **Feuchtigkeitsisolierung:** Das Untergeschoss/die Tiefgarage ist als wasserundurchlässige Betonkonstruktion (WU-Beton) ausgeführt.
- **Schallschutzkennwerte:**
 - **Wohnungstrennwände:** 3-schalig ausgeführt mit einem Schalldämmmaß von 56 dB
 - **Geschossdecken (EG/1. OG und 1. OG/2. OG):** Betondecke mit schwimmendem Estrich und einem Trittschalldämmmaß von 48 dB
 - **Wohnungseingangstüren:** Schallentkoppelt mit einem Schalldämmmaß von 42 dB

Haustechnik und Energieversorgung

- **Heizung & Warmwasser:** Die Beheizung erfolgt über eine Erdgas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich durch eine Solaranlage unterstützt.
- **Räumlichkeiten im UG:** Neben der Tiefgarage befinden sich im Untergeschoss die zugeteilten Parteienkeller sowie die Allgemeinräume (Technikzentrale, Fahrradraum, Waschküche und ein Raum für den Hausmeister).

Stellplätze und Parkplatzschlüssel

- **Soll-Vorgabe/Gesamtstellplätze:** Die Anlage verfügt über insgesamt mindestens 44 PKW-Ab- und Einstellplätze.
- **Tiefgarage (UG):** Laut planerischer Vorschau sind im UG 28 Garagenstellplätze vorgesehen.
- **Nutzwertgutachten (NWG):** Im Nutzwertgutachten sind explizit 24 KFZ-Einstellplätze ausgewiesen. Den Stellplätzen EPK 01 und EPK 12 ist jeweils direkt ein Kellerraum fest zugeteilt.
- **Reale Stellplatzaufteilung (Gesamtbestand):**

- **PKW-Stellplätze:** Unterteilt in 26 Einstellplätze und 20 Abstellplätze (Gesamt: 46 Stellplätze).
- **Fahrradstellplätze:** Insgesamt sind 97 Fahrradabstellplätze auf der Liegenschaft vorhanden.

3.3. Zustand - Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in ordentlichem und gepflegtem Zustand mit den üblichen altersbedingten Gebrauchsspuren.

Sanitärräume (Bad sowie separates WC)

- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und separatem, bodengleich ausgeführtem Duschbereich
- Dusche offen bzw. mit Glasabtrennung, ausgestattet mit Handbrause/Duscharmatur; Entwässerung über einen im Boden integrierten Ablauf
- Badewanne in weißer Sanitärausführung mit verchromter Wannenarmatur und Handbrause
- Waschtischanlage mit weißem Waschbecken, Unterschrank und verchromter Einhebelarmatur
- Großflächiger Spiegelschrank oberhalb des Waschtisches
- Handtuchheizkörper in weißer Ausführung
- Anschluss und Aufstellmöglichkeit für eine Waschmaschine vorhanden
- Boden mit großformatigen, dunkelgrauen Fliesen in Naturstein-/Schieferoptik
- Wandflächen im Bereich von Badewanne und Dusche ebenfalls mit großformatigen dunkelgrauen Fliesen in Natursteinoptik ausgeführt; übrige Wandflächen weiß verputzt bzw. gestrichen
- Separater WC-Raum mit wandhängendem WC und Unterputzspülkasten sowie Betätigungsplatte

- Kleines Handwaschbecken mit verchromter Einhebelarmatur
- Boden mit großformatigen, dunkelgrauen Fliesen in Naturstein-/Schieferoptik, entsprechend der Gestaltung des Badezimmers
- Wand hinter dem WC bis etwa auf halbe Raumhöhe mit dunkelgrauen Fliesen in Natursteinoptik verkleidet; seitliche Wandflächen im unteren Bereich in abgestimmtem Grau gestaltet
- Darüberliegende Wand- und Deckenflächen weiß verputzt bzw. gestrichen
- Schmäler Wandspiegel oberhalb bzw. seitlich des Handwaschbeckens
- Insgesamt moderne, auf das Badezimmer abgestimmte Gestaltung und augenscheinlich gepflegter Erhaltungszustand.

Wohn-/Essbereich

- Offene und großzügige Raumgestaltung mit großflächigen Fenster-/Türelementen und Zugang zur Terrasse; Holzboden, weiß verputzte bzw. gestrichene Wandflächen sowie eine großflächige Akzentwand mit Steinverblenden in Natursteinoptik

Schlaf-/Kinderzimmer

- Schlaf- und Kinderzimmer mit Holzboden bzw. Parkettboden in warmer Eichenoptik; insgesamt einheitliche und zeitgemäße Ausführung
- Wand- und Deckenflächen glatt verputzt und weiß gestrichen
- Kinderzimmer mit großflächigem, bodentieferm Fenster-/Türelement und direktem Zugang zum Balkon; dadurch gute natürliche Belichtung
- Elternschlafzimmer ebenfalls mit Fenstertüre und Zugang zum Balkon.
- Weiteres Zimmer mit höher liegendem, horizontalem Fensterelement; natürliche Belichtung aufgrund der Fensteranordnung gegenüber den übrigen Schlafräumen eingeschränkter.
- Fenster bzw. Fenstertüren mit außenliegendem Rollladen/Sonnenschutz ausgestattet

- Insgesamt schlichte, zweckmäßige und zeitgemäße Ausstattung der Schlafräume
- Die sichtbaren Oberflächen befinden sich augenscheinlich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand

3.4. Nutzung

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft/Wohnung wird von den verpflichteten Parteien eigengenutzt. Die 4-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und gliedert sich gemäß Nutzwertgutachten in folgende Bereiche:

Diele:	4,56 m ²
WC	2,24 m ²
Bad	6,82 m ²
Gang	6,26 m ²
Büro	11,95 m ²
Schlafen 1	14,19 m ²
Schlafen 2	11,17 m ²
Kochen/Wohnen	37,74 m ²
Speis	2,66 m ²
Erdgeschoss:	97,59 m²
Terrasse/Balkon	31,15 m ²
Abstellraum Terrasse	3,10 m ²
Keller 20	4,50 m ²

- **Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel gem. § 32 Abs. 2 WEG 2002**

Den WE-Einheiten W11, W12, W19, W20 und W22 kommt aufgrund vorstehender Benützungsvereinbarung das Recht zu, die ihnen jeweils

zugewiesenen Besucherparkplätze auf der Allgemeinfläche ausschließlich zu benützen.

Gesonderter Schlüssel für die Abrechnung der Betriebskosten gem. Beilage 2 des Kaufvertrages aus 2015, wobei der auf die Besucherparkplätze anfallende Anteil von jenen Wohnungseigentümern zu tragen ist, welchen hieran ausschließlich das Benützungsrecht zukommt. Dies gilt auch für sämtliche Aufwendungen zum Erhalt und Reparatur dieser fest zugeteilten Parkplätze. Für den errichteten Kiesweg im Ausmaß von rd. 150 m² besteht ein Pachtvertrag mit der Gemeinde Fußach. Die Miteigentümergeinschaft entrichtet hierfür einen jährlichen Pachtzins von € 150,00.

Top W 20 verfügt über 208/3730-Anteile, Besucherparkplatz 3 im UG verfügt über 12/3730-Anteile, Besucherparkplatz 12 im EG verfügt über 2/3730-Anteile

Beilage ./2

Wohnanlage Gießenstraße, Fussach			Beilage./1
geänderter Aufteilungsschlüssel für die Betriebskostenabrechnung			
Anteile lt. Parifizierung	Anteile für die Aufteilung Betriebskosten		
W 1	140	140	mit Keller
W 2	116	116	
W 3	134	134	
W 4	112	112	
W 5	216	226	
W 6	184	184	
W 7	140	140	
W 8	102	102	
W 9	140	140	
W 10	140	140	
W 11	176	176	mit Keller
W 12	182	182	
W 13	138	138	
W 14	100	100	
W 15	138	138	
W 16	140	140	
W 17	176	176	
W 18	232	242	
W 19	134	134	
W 20	208	208	
W 21	134	134	
W 22	214	214	
EPK 01	24	14	ohne Keller
EP 02	12	12	
EP 03	14	14	
EP 04	12	12	
EP 05	12	12	
EP 06	14	14	
EP 07	14	14	
EP 08	12	12	
EP 09	12	12	
EP 10	14	14	
EP 11	14	14	ohne Keller
EPK 12	28	18	
EP 13	14	14	
EP 14	14	14	
EP 15	12	12	
EP 16	12	12	
EP 17	12	12	
EP 18	12	12	
EP 19	12	12	
EP 20	12	12	
EP 21	12	12	3416 Anteile Wohnungen ges.
EP 22	14	14	
EP 23	14	14	
EP 24	12	12	
Besucher 1	0	12	
Besucher 2	0	12	
Besucher 3	0	12	
Besucher 9	0	2	
Besucher 12	0	2	
Besucher 20	0	2	
Besucher 23	0	2	
Anteile ges.	3730	3774	3774

3.5. Zubehör

Unter diesem Punkt werden die der Einheit Top 20 zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Zubehörobjekte zusammengefasst:

Keller 20 4,50 m²

Küche - Beschreibung

Kombination aus Hochschrank (mit Backofen und Stauraum darüber/darunter), Ober- und Unterschränken sowie einer offenen Ablage links für Kaffeemaschine, Brotkasten etc. Die Küche ist offen zum Wohnbereich gestaltet – kein separater Küchenraum, sondern Wohnküche/offener Grundriss.

Sockel/Korpus:

Weiß, unauffällig, keine sichtbaren Schäden auf den Fotos.

Zustand der Küche:

Insgesamt gepflegt und funktionstüchtig für das Alter (lt. Angaben ca. 10,5 Jahre). Die Fronten weisen übliche alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf.

Geräte/Küche:

Sämtliche Geräte wurden anlässlich des Ortsaugenscheins fotografisch dokumentiert und befanden sich nach Angaben der Verpflichteten in funktionsfähigem, gebrauchtem Zustand ohne erkennbare Defekte. Die SV hat keine Funktionsprüfungen durchgeführt.

- Einbaubackofen von Bauknecht mit Drehknebel für Betriebsart und Temperatur, digitalem Zeit-Display, Edelstahl-/Glasfront und Edelstahl-Griffstange.

Zustand: übliche Gebrauchsspuren an Griff und Blende

- Innenraum: Emaille-Rückwand mit Umluftventilator, drei Einschubebenen, Backblech vorhanden. Unterschiedlich starke Gebrauchsspuren (Verfärbungen/Rostansatz an der Türinnenkante) zu erkennen.

- Einbaukühlschrank Zanussi, EEK A+, Türfächer mit Eierablage und Flaschenfach

Zustand: sauber, keine sichtbaren Schäden an Dichtungen und Ablagen

- Vollintegrierter Geschirrspüler Siemens (Hersteller BSH Hausgeräte GmbH, Type SN536S01CE/31, FD 9712 mit Symbolanzeige und

Zeitvorwahl, Anschlusswert 2400W, 220-240V, hergestellt in Deutschland.

- Induktionskochfeld von AEG mit 4 Kochzonen, Touch-Bedienfeld (Power, Stop & Go Timer), schwarze Glaskeramik, Oberfläche mit Edelstahlrahmen

Zustand: leichte Kratzspuren auf der Glasoberfläche

- Dunstabzugshaube als Kopffreihaube mit schwarzer Hochglanzfront und Bedienfeld (Tasten/Display für Lüfterstufen), Marke war nicht offensichtlich erkennbar

Übersichtstabelle – Zeitwert

Bestandteil	Neuwert geschätzt	Alter	Aw-Mind.	Rechn. Zeitwert
Küchenmöbel/Korpuse inkl. Fronten, Beschläge und Sockel	€ 3.000	10,6 J.	rd. 88 %	€ 350
Arbeitsplatte inkl. Spüle/Armatur	€ 700	10,6 J.	rd. 88 %	€ 80
Einbaubackofen Bauknecht	€ 400	10,6 J.	rd. 88 %	€ 50
Einbaukühlschrank Zanussi	€ 480	10,6 J.	rd. 88 %	€ 55
Geschirrspüler Siemens	€ 500	10,6 J.	rd. 88 %	€ 60
Induktionskochfeld AEG	€ 500	10,6 J.	rd. 88 %	€ 60
Dunstabzugshaube	€ 300	10,6 J.	rd. 88 %	€ 35
Summe	€ 5.880			€ 690

Unter Berücksichtigung des Alters von rd. 10,6 Jahren, einer angenommenen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 12 Jahren, der ursprünglichen

Ausstattungsqualität (gute Mittelklasse) sowie des beim Ortsaugenschein festgestellten gepflegten und gebrauchsfähigen Zustandes wird der Zeitwert der **Einbauküche** einschließlich Korpusse, Fronten, Arbeitsplatte, Spüle, Armatur und der vorhandenen Einbaugeräte mit insgesamt gerundet **€ 1.100,00** angesetzt.

Nicht Gegenstand dieser Zubehörschätzung sind freistehende Kleingeräte (z. B. Kaffeemaschine, Brotkasten), da diese nicht dauerhaft mit der Liegenschaft verbunden und nicht als Zugehör zu qualifizieren sind.

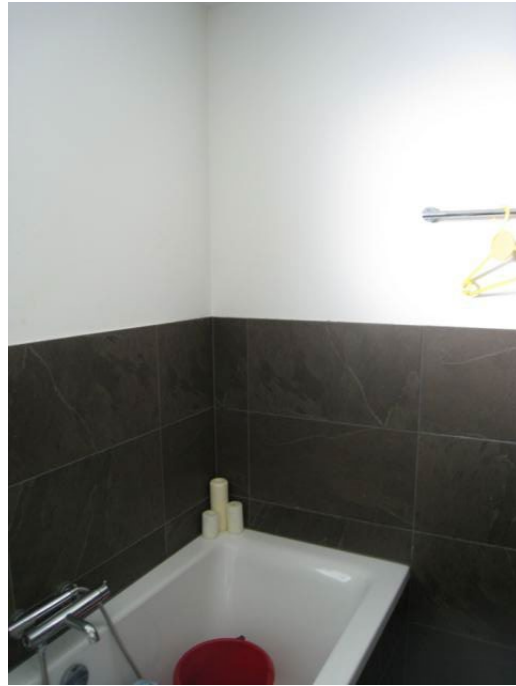
Bad/WC

Im Badezimmer befinden sich ein weißer, mehrtüriger Spiegelschrank sowie ein weißer Waschtischunterschrank/Badschrank. Die Möbel befinden sich augenscheinlich in einem gepflegten, gebrauchten Zustand. Unter Berücksichtigung von Alter, Ausführung und Erhaltungszustand wird für das Badezimmerzubehör ein **pauschaler Zeitwert von € 200,00** angesetzt.

3.6. Fotodokumentation















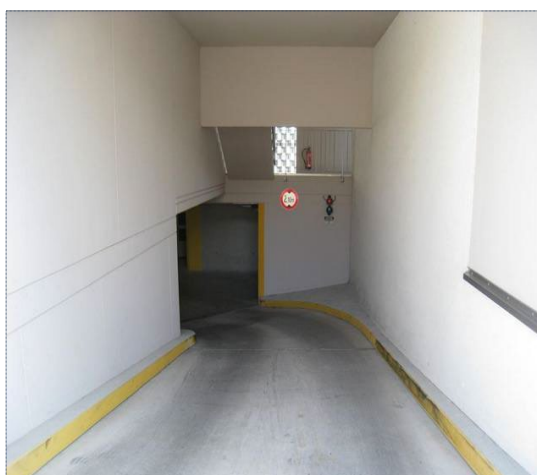








Besucherparkplatz 3 im UG zur ausschließlichen Nutzung durch Top W 20



Besucherparkplatz 12 im EG zur ausschließlichen Nutzung durch Top W 20



III. BEWERTUNG

1. Auswahl der Verfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 i.d.g.F. ist als Verkehrswert jener Wert anzusetzen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei der Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben, ebenso Bindungen verwandtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, dringende Gründe eines alsbaldigen Vertragsabschlusses sowie eventuell mangelnde Bemühungen in Verwertungsangelegenheiten. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen sich der Sachverständige unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft zu bewegen hat.

Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Die Auswahl des Verfahrens, auch die Verknüpfung mehrerer verschiedener Wertermittlungsmethoden, obliegt dem Sachverständigen und ist von diesem zu begründen. 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 und entsprechen dem aktuellen Gesetzestext (daher in Kursivschrift zur Kennzeichnung des Gesetzestextes).

2. Verfahren

2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat 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.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) 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 und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten, herangezogen werden, z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren

(1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

2.5. Verkehrswert

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen.

Die Sachverständige hat unter Einsatz ihres Fachwissens und ihrer beruflichen Erfahrung, besonders ihrer Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.

Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische – errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse zu betrachten und eventuell sogar nach oben oder unten zu berichtigen und anzupassen.

Im gegenständlichen Fall wird das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

3.1. Bodenwert

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 312 KG 91108 Fußach mit GST 1447 und 1453 eine Grundstücksfläche von 473 m² sowie 2.199 m², gesamt 2.672 m² auf.

Im Immobilienpreisspiegel 2026 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m²) im Bezirk Bregenz in mäßiger Wohnlage bei rund € 524,40 / m², bei normaler Wohnlage bei rund € 688,97 / m², in guter Wohnlage bei rund € 888,64 / m², in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.188,99 / m².

Gemäß dem Wirtschaftsmagazin Gewinn 2026 lag der Wert für Grundstücke bei € 650,00 bis € 850,00.

Gemäß immo123 liegt der Preis für Grundstücke in der Gemeinde Fußach zwischen € 700,00 und € 950,00.

Gemäß SReal Preisspiegel 2026 liegt der Wert für einfache Baugrundstücke im Bezirk Bregenz bei € 675,00, bei mittlerer Lage bei € 800,00 und bei guter Wohnlage bei € 1.000,00.

Laut Hypo Richtpreisbroschüre 2026 liegt der Wert für Grundstücke im Bezirk Bregenz in durchschnittlicher Lage bei € 600,00 bis € 700,00, in guter Lage bei € 700,00 bis € 950,00 und in sehr guter Lage bei € 950,00 bis € 1.250,00.

Gemäß Artikel bzgl. „gebundener Bodenwert“, „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ des Fachbeirates der LiegenschaftsbewertungsAkademie, Graz 2013, veröffentlicht in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, wird empfohlen, einen Bebauungsabschlag nicht mehr in Ansatz zu bringen. Dies wurde beim Bewertungsansatz entsprechend berücksichtigt.

Die mikrostrukturelle Lage der Liegenschaft zeichnet sich durch ein ruhiges, primär von aufgelockerter Wohnnutzung geprägtes Umfeld am peripheren Ortsrand von Fußach aus und ist als normale bis gute Wohnlage zu klassifizieren.

Unter Berücksichtigung der konkreten mikrostrukturellen Eigenschaften der Liegenschaft – namentlich der ruhigen, familienfreundlichen Randlage mit gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung, jedoch ohne Premium- oder Seeufercharakter – wird der fiktiv unbelastete Bodenwert für die normale bis gute Wohnlage mit **€ 800,00 pro m²** angesetzt.

Ermittlung Bodenwert					
Grundstück	2 672,00	m ²	à	€ 800,00 / m ²	€ 2 137 600,00
Bodenwert für Miteigentumsanteile	208	3730			€ 119 201,29
Summe Bodenwert					€ 119 201,29

3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)

Der Herstellungswert oder Neubauwert wird auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Die Richtpreise basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten von Herstellungskosten und orientieren sich an der Nutzung des Objektes, der Bauweise, der Bauart und der Ausstattung sowie dem derzeitigen Angebotsniveau von bauausführenden Firmen.

Für die Garage wird im Anschluss eine Pauschale rechnerisch angesetzt. Der Garten ist bereits im Bodenwert anteilig mitberücksichtigt.

Gemäß der SV-Zeitung 3/2025, Empfehlung für Herstellungskosten, Popp, liegen die Herstellungskosten (inkl. USt.) pro m² für das Bundesland Vorarlberg für das Jahr 2026, je nach Ausstattungsqualität zwischen € 3.600,00 und € 4.500,00, wobei für eine normale Ausstattungsqualität ein Wert von € 3.600,00, für eine gehobene Ausstattungsqualität ein Wert von € 4.000,00 und für eine hochwertige Ausstattungsqualität ein Wert in Höhe von € 4.500,00 anzunehmen war.

Neubauwert

Die Ermittlung der Neubauwerte erfolgt auf Preisbasis des jeweiligen Bewertungsstichtags. Die herangezogenen Kubatur- und Quadratmeter-Richtpreise basieren auf den regionalen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen der Sachverständigen-Zeitung (Heft 3 des Jahres 2025, *Empfehlungen für Herstellungskosten nach Popp*) für das Bundesland Vorarlberg. Die Werte 2026 sind noch nicht erschienen, große Preissprünge sind nicht zu erwarten. Die SV adaptiert den Wert auf 2026.

Ermittlung des Neubauwertes				
Wohnung	ca.	97,59 m ²	à € 3 800,00 / m ²	€ 370.842,00
Keller	ca.	4,50 m ²	à € 1 520,00 / m ²	€ 6.840,00
Terrassen	ca.	31,15 m ²	à € 1 520,00 / m ²	€ 47.348,00
Abstellraum Terrasse	ca.	3,10 m ²	à € 1 520,00 / m ²	€ 4.712,00
Herstellungswert/Neubauwert				€ 429.742,00

Alterswertminderung:

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das Wohnhaus weist zum Bewertungsstichtag 2026 ein Baualter von ca. 11 Jahren auf, geht man von einer Fertigstellung im Jahr 2015 aus.

Unter Annahme einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren und eines regelmäßig gewarteten Zustands ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von ca. 79 Jahren aus, unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiterhin regelmäßig gewartet wird.

Somit ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von rund 12 %.

Herstellungswert/Neubauwert		€ 429.742,00
abzgl. Altersabschlag	12 %	€ 51.569,04
Gebäudezeitwert		€ 378.172,96
zzgl. Bodenwert		€ 119 201,29
Sachwert		€ 497.374,25
Sachwert rechnerisch gerundet		€ 500.000,00

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt rechnerisch einen Betrag von **€ 500.000,00**.

Für die ausschließliche **Benutzung der beiden Besucherparkplätze** Nr. 3 und Nr. 12 wird eine Pauschale von gesamt **€ 16.000,00** angesetzt.

VERGLEICHSWERTE

Im Zusammenhang mit den nachstehend aufgelisteten Vergleichspreisen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich dabei lediglich um eine Auswahl zu Vergleichszwecken und dient der marktbezogenen Orientierung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht jeder am Markt abgeschlossene Kaufvertrag erhoben oder ausgewertet werden kann. Ebenso wurden nicht sämtliche Kaufverträge im Detail überprüft, insbesondere nicht hinsichtlich der vollständigen Einsichtnahme in Kaufverträge, Nutzwertgutachten, Bauakten oder sonstige objektspezifische Unterlagen.

Darüber hinaus ist es tatsächlich nicht möglich, jede der in die Marktanalyse einfließenden Immobilien vor Ort zu besichtigen, sodass die Vergleichbarkeit in Einzelfällen durch fehlende Detailkenntnisse eingeschränkt sein kann. Die herangezogenen Vergleichsobjekte unterscheiden sich regelmäßig in Alter, Bauweise, Ausstattung, Lage, Qualität und vielem mehr.

Die herangezogenen Vergleichspreise stellen daher keine vollständige Marktübersicht, sondern eine methodisch vertretbare Orientierungshilfe im Rahmen der Verkehrswertermittlung dar.

In der Wohnanlage selbst sind 2025 und 2026 mehrere Wohnungen verkauft worden und können somit als aktuelle Vergleichspreise herangezogen werden.

.

Grundstücke

TZ 4529/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 1453, KG 91111 Höchst, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 1.241,00 m², Flächenwidmung: BM Bauerwartungsfläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 773.000,00 (Kaufpreis / m² € 622,88)

TZ 4649/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 2052, KG 91111 Höchst, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 616,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 449.680,00 (Kaufpreis / m² € 730,00)

TZ 4652/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 4676, KG 91108 Fußach, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 615,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 448.950,00 (Kaufpreis / m² € 730,00)

TZ 5327/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 363, KG 91108 Fußach, Grundstück in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 594,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 460.350,00 (Kaufpreis / m² € 775,00)

TZ 5788/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 1169, KG 91111 Höchst, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 1.038,00 m², Flächenwidmung: BK Baufläche Kerngebiet, Kaufpreis: € 675.000,00 (Kaufpreis / m² € 650,28)

TZ 1678/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 3112, KG 91111 Höchst, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 708,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 580.000,00 (Kaufpreis / m² € 819,20)

TZ 3063/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 2841, KG 91111 Höchst, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 752,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 525.000,00 (Kaufpreis / m² € 698,13)

TZ 4003/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 1537, KG 91111 Höchst, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 1.101,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 835.000,00 (Kaufpreis / m² € 758,40)

TZ 5066/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 4896, KG 91111 Höchst, Grundstück in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 990,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 1.039.500,00 (Kaufpreis / m² € 1.050,00)

TZ 6482/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 2273, KG 91108 Fußach, Grundstück in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 1.180,00 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 731.600,00 (Kaufpreis / m² € 620,00)

Wohnungen

TZ 1364/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 4890, KG 91111 Höchst, Wohnung in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 6.431,00 m², Nutzfläche: 99,58 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 672.000,00

TZ 1724/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 179, KG 91108 Höchst, Wohnung in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 2.622,00 m², Nutzfläche: 94,44 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 240.000,00

TZ 1821/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 26, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche 960,00 m², Nutzfläche: 86,41 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 410.000,00

TZ 3235/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 312, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 2.672,00 m², Nutzfläche: 51,63 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 270.000,00

TZ 5846/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 312, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 2.672,00 m², Nutzfläche: 82,20 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 445.000,00

TZ 654/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 26, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 96,00 m², Nutzfläche: 72,90 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 360.000,00

TZ 756/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 1889, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 2.382,00 m², Nutzfläche: 108,43 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 309.019,58

TZ 906/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 4890, KG 91111 Höchst, Wohnung in 6973 Höchst, Grundstücksfläche: 6.431,00 m², Nutzfläche: 92,45 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 678.000,00

TZ 912/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 312, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 2.672,00 m², Nutzfläche: 107,40 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 660.000,00

TZ 1689/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 1070, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 2.774,00 m², Nutzfläche: 95,77 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 617.000,00

TZ 1737/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 312, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 2.672,00 m², Nutzfläche: 97,62 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 500.000,00

TZ 2395/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 1386, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6972 Fußach, Grundstücksfläche: 1.062,00 m², Nutzfläche: 95,16 m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 375.000,00

TZ 3082/2026, Verkauf der Liegenschaft in EZ 312, KG 91108 Fußach, Wohnung in 6973 Fußach, Grundstücksfläche: 2.672,00 m², Nutzfläche: 64,14 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 353.000,00

IV. ZUSAMMENSTELLUNG

Die Sachverständige erachtet vor dem Hintergrund des ihr bekannten und kontinuierlich beobachteten Realitätenmarktes für den nachstehend ermittelten Wert keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert für erforderlich.

Der Verkehrswert der 208/3730-Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 20 samt Zubehör Keller 20, untrennbar verbunden ist, der Liegenschaft in EZ 312 KG 91108 Fußach, beträgt zum Bewertungsstichtag € 500.000,00

(in Worten: Euro Fünfhunderttausend)

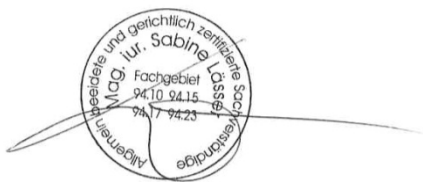
Besucherparkplätze 3 und 12 – ausschließliche Nutzung gemäß Benützungsregelung pauschal € 16.000,00

(in Worten: Euro Sechzehntausend)

Zubehör Küche, Badezimmer pauschal € 1.300,00

(in Worten: Euro Tausenddreihundert)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. iur. Sabine Lässer

Bregenz, am 29.07.2026

1 Ausfertigung an den Auftraggeber
1 Ausfertigung für die unterfertigte SV zur Ablage