

Liegenschaftsbewertung

Digitale Ausfertigung

Auftraggeber	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl	5 E 271/26v
Liegenschaft	Grundbuch 92125 Tosters Bezirksgericht Feldkirch EZ 1368, BLNr. 2, 1/2 Anteil EZ 1368, BLNr. 3, 1/2 Anteil Egelseestraße 52b, Feldkirch
Stichtag	29.04.2026

Zusammenfassung

Verkehrswert inklusive Zubehör	1.134.200,00
Zubehör wertlos	

Gutachten

Auftraggeber	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch	
Liegenschaft	Grundbuch 92125 Tosters Bezirksgericht Feldkirch EZ 1368, BLNr. 2, 1/2 Anteil EZ 1368, BLNr. 3, 1/2 Anteil Egelseestraße 52b, Feldkirch	
Betreibende Partei	Sparkasse der Stadt Feldkirch Sparkassenplatz 1 6800 Feldkirch FN 064331f	
vertreten durch	Dr. Thomas Willeit Rechtsanwalt St.-Ulrich-Straße 41 6840 Götzis	
1. Verpflichtete Partei		
2. Verpflichtete Partei		
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes	
Zweck	Zwangsversteigerung	
Gutachterin	Anita Rhomberg	
Preisbasis	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer	
Eigentümer		Anteil: 1/2 Anteil: 1/2

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
4.1.3	Lagebeurteilung	8
4.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt	8
4.3	Grundstücksform und Topographie	8
4.4	Besonnung	9
4.5	Flächenwidmung	9
4.6	Bodenverhältnisse	9
4.7	Versorgungsleitungen	9
4.8	Gefahrenzonenplan	9
4.9	Naturschutz	9
4.10	Altlasten / Verdachtsflächenkataster	9
4.11	Bebauung	10
5	Gliederung des Gebäudes	10
6	Baubeschreibung	10
6.1	allgemein	10
6.2	Gebäudebeschreibung	10
6.2.1	Zustand des Gebäudes	11
6.3	Beschreibung der Räumlichkeiten	12
6.3.1	Zustand der Räumlichkeiten	14
6.4	Elektrotechnikverordnung	15
7	Nutzflächen	15
7.1	Ursprung Maßangaben	16
8	Ermittlung Bodenwert	17
9	Ermittlung Herstellungsaufwand	18

10	Dingliche Lasten und Rechte	19
10.1	ausserbücherlich	19
10.2	Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte	19
10.3	Bestandsverhältnisse	19
11	Energieausweis	19
12	Bewertung	20
12.1	Sachwert	20
12.2	Bauwert	20
12.2.1	Lebensdauer/Nutzungsdauer	21
12.2.2	Wertminderung	21
12.2.3	Verwendung	21
12.2.4	Verlorener Bauaufwand.....	21
13	Verkehrswert	21
13.1	Nachkontrolle	21
14	Schlusskommentar	22
15	Anhang Beilagenverzeichnis	22

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 25.03.2026, 14.00 Uhr

Anwesende Personen:



Dr. Thomas Willeit, Rechtsanwalt

keine Besichtigung aller Räume möglich

Schätztermin am 29.04.2026, 11.00 Uhr

Anwesende Personen:

Fachinspektor Siegfried Mähr, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Feldkirch



Dr. Thomas Willeit, Rechtsanwalt
SV Anita Rhomberg

- Grundbuch Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 20.02.2026
- Einsicht in die Urkundensammlung:
TZ 3413/2023, 4564/2023, 1280/2008
- Amt der Stadt Feldkirch
Baubewilligung, Bescheid Zl. 430/6045-ß833, vom 09.11.1993
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
Benützungsbewilligung, Zl. 290/6045-0833 Cr/C, vom 11.07.1994
2 Befunde Rauchfanganlage
Baubeschreibung aus dem Bauakt
Bauphysikalische Kennwerte
Elektroplan
Einreichplan Deckblatt
Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- GWR Eingabeformular vom 15.04.2019, Verwendung
- Hartl Haus Ausstattungsprotokoll vom 29.11.1993
Rechnung Nr. 61559, vom 27.04.2005, Instandhaltungsarbeiten

Bauanzeige, Bescheid Bau-0244-2004 De, vom 13.05.2004
Errichtung eines Schwimmbeckens
Pläne mit Baubeschreibung
Baubeschreibung aus dem Bauakt
- Angaben der Eigentümer
- Leitungspläne Strom, Wasser, Kanal
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Feldkirch
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch
- Einsicht in den Solarpotentialkataster

- Einsicht in die Gefahrenzonenpläne
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Örtliche Lage
- Vergleichspreise
- Empfehlungen der Sachverständigenverbandes
- Fotodokumentation
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere

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

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

Bienert + Funk (HRSG)
Immobilienbewertung Österreich

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

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

Nutzungsdauerkatalogbaulicher Anlagen und Anlagenteile, Hauptverband der
Sachverständigen, Landesverband Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

4 Allgemeine Beschreibung

4.1 Lage

Feldkirch ist nach Dornbirn die zweitgrößte Stadt Vorarlbergs mit ca. 37000 Einwohnern. Feldkirch besteht aus sieben Ortsteilen.

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

In Feldkirch sind zahlreiche größere Unternehmen und landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt.

4.1.1 Makrostandort

Tosters ist einer der sieben Ortsteile der Stadt Feldkirch. Östlich grenzt Tosters an den Blasenberg, westlich an den Schellenberg und südlich an das Fürstentum Liechtenstein.

In Tosters gibt es eine Volksschule, Kindergärten, Bankfilialen, Nahversorger und andere Geschäfte.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch liegt ca. 1 km östlich.

4.1.2 Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft liegt ca. 30 m südöstlich der Egelseestraße. Nordwestlich liegt der Tostner Wald.

4.1.3 Lagebeurteilung

Die Liegenschaft befindet sich in einer zentrumsnahen, ruhigen Lage, ca. 100 m von der

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Egelseestraße, Landesstraße, weiterführend über Privatstraßen.

Bushaltestellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Der Bahnhof liegt nordöstlich des Zentrums der Stadt Feldkirch, ca. 1,3 km südlich liegt die Bahnhaltestelle Tisis.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

4.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat eine rechteckige Form mit einer leichten Abschrägung.

Das Gelände ist eben.

4.4 Besonnung

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

4.5 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen. Eine südöstliche Teilfläche von ca. 50 m² liegt im Kerngebiet.

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

§ 14 V-RPG - Einteilung der Bauflächen

(4) 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.

Die Teilfläche im Kerngebiet liegt teilweise in der Bauabstandsfläche und wird daher nicht gesondert bewertet.

4.6 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

4.7 Versorgungsleitungen

Strom:	Anschluss Stadtwerke Feldkirch
Wasser:	Anschluss Stadtwerke Feldkirch
Kanal:	Anschluss laut Kanallageplan Stadt Feldkirch
Gas:	kein Anschluss, Anschlussmöglichkeit laut Leitungsplan

4.8 Gefahrenzonenplan

Das Grundstück ist nicht in den Gefahrenzonenplänen der Bundeswasserbauverwaltung des Landes Vorarlberg und der Wildbach- und Lawinenverbauung ausgewiesen.

4.9 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.10 Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

4.11 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut.

5 Gliederung des Gebäudes

KELLERGESCHOSS

Räume für Einzelhandel
Kellerräume

ERDGESCHOSS

Wohnräume
Terrasse

DACHGESCHOSS

Wohnräume

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.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Bauwerks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

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 versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen.

6.2 Gebäudebeschreibung

soweit feststellbar und Einsicht in den Bauakt

Es handelt sich um ein Hartl - Fertighaus

Baujahr:	1993
Gründung:	Flachgründung
Fundament:	Streifenfundamente, Stampfbeton
Aufgehende Wände:	Kellergeschoss Betonsteinmauerwerk, übrige Geschosse Holzriegelkonstruktion
Äußere Verkleidung:	Putzfassade
Innenwände:	Holzriegelkonstruktion
Decken:	KG Betondecke, über EG Holztramdecke, über OG Kehlbalkendecke

Treppen:	Aussentreppen zweiläufige Treppen mit Zwischenpodest, Massivtreppen mit schmiedeeisernem Handlauf beidseitig Innenstiegen in Holz, gewandelt, Handläufe gedreht KG/EG, EG/DG zweiläufige Winkeltreppen, Holztreppe
Dachkonstruktion:	Walmdach, Pfettendachstuhl
Dachdeckung:	Betondachsteine mit Walmspitze
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Eingangstüren:	Holz, mit Seitenteilen und Füllung
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, mit Holzsprossen geklebt verglast AZ-Therm-Super N Dachflächenfenster Velux
Innentüren:	Holztüren gebeizt, Durchgänge ohne Absätze
Sonnenschutz:	EG/DG Rollläden mit Kurbel, Fenstertüren Fensterläden
Heizung:	zentrale Ölfeuerung, Marke Hoval, UnoLyt S Ölbrenner Marke Intercall Fußbodenheizung Heizkamin im Wohnzimmer
Kamin:	Schiedelkamin
Warmwasser:	Warmwasserspeicher
Elektroanlage:	ausgeführt
Außenanlagen:	Gartenfläche, Bepflanzung, Zugänge verlegt mit Betonpflastersteinen Schwimmbecken
PKW-Stellplätze:	Garage, Parkmöglichkeiten im Freien

6.2.1 Zustand des Gebäudes

Das Wohnhaus wurde in den 90iger Jahren von der Fa. Hartl Fertighaus errichtet.

Die Gestaltung und architektonische Ausführung des Hauses ist außergewöhnlich, teilweise mit hochwertigen Elementen, insbesondere unter Berücksichtigung der damals durchschnittlichen Bauweise.

Der Zustand des Gebäudes ist als vernachlässigt zu bezeichnen.

Es wurden keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Laut Schreiben der Fa. Hartl Haus wurden im März 2005 diverse Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, wie

- Einstellen der Fenster und Fenstertüren
- Erneuern der Silikonfugen
- Anschleifen der Buchenholzstiegen
- Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Folgende Mängel/Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit sichtbar:

- Verfärbungen im Bereich des Sockels
- Außenstiegen starke Abplatzungen
- Fensterrahmen stark verschmutzt, Fenster Wartungsarbeiten erforderlich
- Plattenbeläge vermoost
- Schwimmbad überaltert, Abdeckung schadhaft

Die Heizung wurde laut Angabe der Eigentümer repariert.

6.3 Beschreibung der Räumlichkeiten

Raumbezeichnung gemäß baubehördlich bewilligten Plänen

Kellergeschoss

Eingang Nordost:

Windfang:	Doppelwandige Holztüre, Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Büro:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Musterraum:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Besprechung:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt Ausgang zur Terrasse Decke abgesenkt
Fitnessraum:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt, Ausgang in den Garten, zum Schwimmbecken
Flur:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
WC:	Bodenbelag Fliesen, Wände bis Fensterbrüstung Fliesenbelag, darüber und Decke verputzt, gemalt WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken
Vorraum:	Stiegenaufgang EG, Tritt- und Setzstufen Holz Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke verputzt, gemalt
Gang/Schleuse:	Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt, Betondecke
Waschküche:	Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt, Betondecke, Waschmaschinenanschluss, Waschtrog
Keller:	Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt, Betondecke fast vollständig mit Fahrnissen belegt
Heizraum:	Betonboden stark verfleckt, Wände verputzt, Betondecke, Ölzentralheizung Hausanschluss Wasser
Tankraum:	mit gemauerter, halbhoher Wand abgetrennt 2 Öltanks, 1600 lt.
Garage:	Überdachung mit Vorsprung Betonboden, Wände verputzt, gemalt, Betondecke gemalt,

Garagen-Kipptor mit Gehtüre und Torantrieb

Erdgeschoss

Eingang Nordwest:	Aussenstiege, Tritt- und Setzstufen Plattenbelag
Diele:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke Gipskartonplatten verspachtelt, gemalt
	Einbaugarderobe, Zubehör (1)
WC:	Bodenbelag Fliesen, Wände bis Fensterbrüstung Fliesenbelag, Decke Gipskartonplatten gespachtelt, gemalt
	WC wandstehend, mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken
Küche:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke Gipskartonplatten verspachtelt, gemalt
	Einbauküche, Zubehör (2)
Essen:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke Gipskartonplatten verspachtelt, gemalt
Wohnen:	Bodenbelag Fliesen, Wände, Decke Gipskartonplatten gespachtelt, gemalt
	Heizkamin Warmluft, mit Lüftungsgitter zur Diele
Schlafzimmer:	Bodenbelag Parkett Buche, Wände, Decke Gipskarton- platten gespachtelt, gemalt
Schrankraum:	wie Schlafzimmer
Bad:	Bodenbelag, Wände Fliesen, Decke gespachtelt, gemalt
	Badewanne mit Whirlpool-System Duschkabine mit Brause Waschtischanlage
	Zubehör (3)
Terrasse:	verlegt mit Betonplatten

Dachgeschoss

Galerie:	Bodenbelag Parkett Buche,
Bad:	Bodenbelag, Wände, Fliesen, Decke gespachtelt, gemalt
	Duschkabine mit Handbrause Waschtischanlage mit Waschtischunterbau

Zubehör (4)

Kind 1, 2 und Gast: Bodenbelag Parkett Buche, Wände, Decke, Dachschräge
gespachtelt, gemalt

Dachboden

Zugang: Einschubtreppe Galerie
Boden Plattenbelag, Unterdach

Zubehör

Erdgeschoss
Diele
(1) eingebaute Garderobe

(2) Küche
Einbauküche mit Ober- und Unterschänken, weiss lackiert
Arbeitsplatte Granit
Geräte:

Bad
(3) Waschtischanlage

Dachgeschoss
(4) Bad
Waschtischanlage mit Unterbau

Zubehör auf Grund des Alters wertlos

Wert des Zubehörs, so weit von einem allfälligen Erwerber honoriert

6.3.1 Zustand der Räumlichkeiten

Der Zustand der Innenräume entspricht im Wesentlichen dem Errichtungsjahr.
Es wurden keine Sanierungsmaßnahmen oder Wartungsarbeiten vorgenommen.

Folgende Mängel/Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit sichtbar:

Kellergeschoss

- Elektroschrank Büro mit offenen Kabeln
- schlechte Beleuchtung im Kellergeschoss, im Musterraum
keine funktionierende Beleuchtung
- WC stark verschmutzt, Fugen nicht gewartet
- im Heizraum am Boden dunkle Stellen sichtbar, Geruch wahrnehmbar,
laut Angabe der Eigentümer war ein Wassereintritt, welcher behoben wurde
- Kellerraum, Waschküche und Garage mit Fahrnissen belegt
- Bad im DG stark verschmutzt, Duschtüre defekt

- Stiegentritte Innenstiegen stark abgenutzt, Handläufe nicht stabil
- Malerarbeiten erforderlich

Anmerkung:

Eine vollständige Befundung der Kellerräume und der Garage ist auf Grund der lagernden Fahrnisse nicht möglich.

6.4 Elektrotechnikverordnung

Laut Elektrotechnikverordnung 2020 ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen der ETG 1992 entspricht.

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

Es ist davon auszugehen, dass die Elektrik veraltet ist.

7 Nutzflächen

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche m ²	Summe m ²
Kellergeschoss	Windfang	4,26	
	Büro	15,45	
	Musterraum	16,18	
	Fitnessraum	18,77	
	Flur	3,20	
	WC	3,85	
	Besprechung	19,00	
	Vorraum	8,10	
	Gang	2,45	91,26
	Schleuse	2,60	
	Waschküche	8,50	
	Keller	7,69	18,79
	Heizraum	9,24	
	Tankraum	5,30	14,54
	Garage	37,64	37,64
Erdgeschoss	Diele	11,10	
	WC	2,08	
	Küche	12,43	
	Essen	26,53	
	Wohnen	40,43	
	Schlafzimmer	12,25	
	Schrankraum	3,26	
	Bad	6,96	115,04

	Terrasse	20,30		
Dachgeschoss	Galerie	6,24		
	Bad	6,12		
	Kind 1	13,00	(11,32)	
	Kind 2	13,00	(11,32)	
	Gast	12,04	(10,03)	50,40

Zusammenfassung

Kellergeschoss ausgebaut	91,26
Erdgeschoss	115,04
Dachgeschoss Bodenfläche	50,40

Gesamt 256,70

Kellerräume 18,79

Heizung 14,54

Garage 37,64

Terrasse EG 20,30

Dachschrägenflächen 5,37

7.1 Ursprung Maßangaben

- Einreichplan
- Sichtung vor Ort

Eine Maßgarantie oder Massengarantie ohne genaue Bestandsermittlung wird angelehnt.

Cirka-Maße, für die Schätzung ausreichend genau.

8 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	08.01.2025	08.11.2024	10.11.2023	02.12.2022	21.06.2022
TZ	729/2025	380/2025	4564/2023	199/2023	5250/2022
Gst.-Nr.	1042/1	848/6	1129/3u.a.	1360/1	1531/1
Grundbuch	Tosters	Tosters	Tosters	Tosters	Tosters
Lage	Alvierstr.	Alberweg	Eglseestr.	Eglseestr.	Kapellenw.
Kaufpreis	651.360,0	374.850,0	1.483.000,0	1.752.600,0	475.000,0
Fläche (m²)	749	450	1.702	1498	545
Preis pro m²	870,0	833,0	871,3	1.170,0	871,6
Lage	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Form	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bebaubarkeit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Größe	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Erschließung	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Zeitraum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Auf-/Abwertung gesamt	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bereinigter Vergleichspreis	870,0	833,0	871,3	1.170,0	871,6
Geeignet	ja	ja	ja	nein	Ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	4

Durchschnittlicher Vergleichspreis	861,5
Median (Zentralwert)	870,7
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	19,0
Der Variationskoeffizient liegt in einem sehr guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	870,7

Vergleichspreis gerundet: 870,00

Die erhobenen Vergleichspreise liegen im gleichen Quartier. Im relevanten Zeitraum wurden nur wenige Grundstückstransaktionen durchgeführt.

Zu Gst.-Nr. 1360/1, 4. Position:

Grundstücksverkauf an einen Bauträger, während Ereignis Corona, daher ausgeschieden

9 Ermittlung Herstellungsaufwand

Wohnhaus

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Größe des Objektes

Richtwerte, als Grundlage für objektspezifische Bewertung

Ausstattungsqualität

Hartl Haus

normale bis hochwertige Ausstattung

normale

normale Konstruktion (Fertighaus), Putzfassade, Dachdeckung Betondachsteine

gehoben bis hochwertig

Hartholzfenster, Sonnenschutz, solide Türblätter. Parkettböden, keramische Beläge, mehrere Nassräume, teilweise Vollverfliesung, Zentralheizung, Fußbodenheizung, Heizkamin, separate Stromkreise Wohnen/Büro, aufwändige Dachkonstruktion

Bandbreite 4.000 bis 4.400

interpolierter Basiswert, inkl. USt **4.200**

Erdgeschoss Heizkamin + 3 % 4.326

<u>Gebäudeteil</u>	<u>Basiswert</u>	<u>%</u>	<u>Wertansatz</u>
Kellergeschoss ausgebaut	4.200	70	2.940
Kellerräume	4.200	40	1.680
Garage	4.200	50	2.100
Erdgeschoss + Sonderausstattung	4.200	103	4.326
Terrasse	4.200	10	420
Dachgeschoss	4.200	90	3.780
Schwimmbecken: wertlos			

10 Dingliche Lasten und Rechte

Lasten

BLNr. 4 a 1280/2008

Fruchtgenussrecht für 

nicht berücksichtigt, da verstorben

Zufahrt von der Egelseestraße

Rechte

A2 BLNr. 3 a 3413/2023

Recht des Fahrens auf Gst 1479 für Gst 1129/2

Laut Dienstbarkeitsvertrag TZ 3413/2023 vom 06.02.2023 wird das uneingeschränkte Geh- und Fahrrecht über die jeweiligen Gst-Nrn. 1479 und 1478 wechselseitig eingeräumt.

Laut Zusatz zum obigen Dienstbarkeitsvertrag wird die Dienstbarkeit der unterirdischen Leitungsverlegung eingeräumt.

10.1 ausserbücherlich

Zufahrt über Gst.-Nr. 1128/1

Notariatskat GZ 2836/93 vom 27.10.1993, Pkt. 2:

Dienstbarkeitsrecht des unentgeltlichen, uneingeschränkten Geh- und Fahrweges auf dem in der Planurkunde Dipl.-Ing. Dr. Ulf Markowski, GZ 10747/93.

Die Lage des Dienstbarkeitsrechtes ist in der beigefügten Planurkunde ersichtlich.

10.2 Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

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

keine offenkundigen Lasten und Rechte ersichtlich

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

10.3 Bestandsverhältnisse

keine bekanntgeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

11 Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis wurde nicht übergeben. Es wird von energetischen Werten, entsprechend der Bauweise des Hauses, ausgegangen.

12 Bewertung

12.1 Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 1129/2

908,00 m² Grundfläche à 870,00

Grundstückswert

789.960,00

Bodenwerte

789.960,00

Grundflächen laut Grundbuchauszug. Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

12.2 Bauwert

Wohnhaus Egelseestraße 52b, 6800 Feldkirch

Baujahr 1993, Alter des Objektes 33 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 37 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoss ausgebaut

91,26 m² à 2.940,00

268.304,40

Kellerräume

18,79 m² à 1.680,00

31.567,20

Garage

37,64 m² à 2.100,00

79.044,00

Erdgeschoss

115,04 m² à 4.326,00

497.663,04

Terrasse

20,30 m² à 420,00

8.526,00

Dachgeschoss

50,40 m² à 3.780,00

190.512,00

Neubauwert

1.075.616,64

Bauwert

Neubauwert

1.075.616,64

48,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit
Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0)

-516.296,00

20,00 % Abwertung (1)

-215.123,33

Bauwert zum Stichtag 14.04.2026

344.197,31

(1) Abwertung Objektkosten

20,00 % Verlorener Bauaufwand

-215.123,33

Bauwerte

344.197,31

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	789.960,00	
Bauwert	344.197,31	
Sachwert der Liegenschaft		1.134.157,31

12.2.1 Lebensdauer/Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer wird gemäß dem Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile des Hauptverbandes der Sachverständigen und des Landesverbandes Steiermark und Kärnten angesetzt:

Ein- und Zweifamilienhäuser, Fertighaus Holzbauweise: 50 bis 70 Jahre

Angesetzte Gesamtnutzungsdauer auf Grund der Bauweise: 70 Jahre

12.2.2 Wertminderung

Unter Berücksichtigung des Zustandes des Gebäudes wird die erweiterte Wertminderung, linear kombiniert mit Heideck angesetzt.

Zustandsnote 3: deutlich reparaturbedürftig.

12.2.3 Verwendung

Laut GWR-Eingabeformular des Bauamtes der Stadt Feldkirch vom 15.04.2019 sind in der Gebäudeebene 1. UG 62,76 m² Nutzfläche als Einzelhandel bezeichnet.

12.2.4 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 sehr individuelles, großes Gebäude, mit außergewöhnlicher Architektur.

Aus diesen Gründen wurde der verlorene Bauaufwand mit 20,00 % angesetzt.

13 Verkehrswert

Sachwert	1.134.157,31	
Verkehrswert zum 14.04.2026 (gerundet)		1.134.200,00

13.1 Nachkontrolle

entspricht pro m² Nutzfläche: $1.134.000/257 = 4.412,00$

Die Verkäuflichkeit von größeren Wohnhäuser ist zum gegenwertigen Zeitpunkt eingeschränkt bis schwierig.

Das Gebäude ist deutlich reparaturbedürftig.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertes, der örtlichen Lage und der Marktlage wird der ermittelte Rechenwert ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Bei Gebäuden dieser Art sind größere Schwankungsbreiten des erzielbaren Kaufpreises möglich, sowohl nach unten als auch nach oben.

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.

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.

Dies Gutachten ist nur im Zusammenhang mit dem Beilagenverzeichnis gültig.

Dornbirn, den 28.06.2026

15 Anhang Beilagenverzeichnis