



AN DAS
BEZIRKSGERICHT DORNBIRN
KAPUZINERGASSE 12
6850 DORNBIRN

Bregenz, am 25.01.2026
GZ 25E 1808/25s

GUTACHTEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

EZ 1910 KG 92001 Dornbirn mit GST-NR .2055/1 und 8845/2

EZ 10772 KG 92001 Dornbirn mit GST-NR .2055/2

Liegenschaftsadresse: Bildgasse 11, 6850 Dornbirn



Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften, größere und kleinere Wohnhäuser, Baugründe, Geschäftsräumlichkeiten, Immobilienvermittlung, Mietzins und Nutzungsentgelt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES	4
1. Auftrag und Zweck.....	4
2. Bewertungsstichtag	6
3. Grundlagen und Unterlagen	6
4. Erklärung der Sachverständigen	10
II. BEFUND UND GUTACHTEN	13
1. Grundbuchsstand EZ 1910 und EZ 10772	13
2. Liegenschaftsbeschreibung.....	15
2.1. Grundstücksbeschreibung.....	15
2.2. Maße, Form und Topographie.....	16
2.3. Flächenwidmung	17
2.4. Bebauungsplan und REK.....	18
2.5. Gefahrenzone.....	18
2.6. Lärminfo.....	19
2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren.....	20
2.8. Verdachtsflächenkataster.....	22
2.9. Kaminkehrer	23
2.10. Ver- und Entsorgung.....	23
2.11. Verkehrsverhältnisse	26
3. Beschreibung des Objektes.....	27
3.1. Behördliche Verfahren.....	27
3.2. Allgemeine Beschreibung.....	28
3.3. Zustand – Ausstattung	30
3.4. Zubehör	31
3.5. Nutzung und Flächenaufstellung.....	32
3.6. Fotodokumentation.....	35
III. BEWERTUNG.....	66
1. Auswahl der Verfahren	66

2. Verfahren.....	67
2.1. § 7 LBG Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	67
2.2. § 4 LBG Vergleichswertverfahren	67
2.3. § 5 LBG Ertragswertverfahren.....	67
2.4. § 6 LBG – Sachwertverfahren	68
2.5. Verkehrswert	68
3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren.....	70
3.1. Bodenwert	70
3.2. Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert)	72
4. Separate Verwertung.....	76
IV. ZUSAMMENSTELLUNG	82

I. ALLGEMEINES

1. Auftrag und Zweck

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Jürgen Schnetzer
geb. 13.04.1970
68 Calvert Ave W
0 08820 Edison New Jersey
VEREINIGTE STAATEN VON AMERIKA

vertreten durch
Dr. Gerhard Preisl Dr. Helgar Georg
Schneider
Reichsstraße 5a
6900 Bregenz
Rechtsanwälte
Tel.: 05574 44943, Fax: 05574 44943-3
(Zeichen: Schnetzer/Bildgasse)

1. Verpflichtete Partei

Silvia Schnetzer
geb. 08.08.1978
Bildgasse 11
6850 Dornbirn

vertreten durch
Dr. Bertram GRASS Mag. Christoph
DORNER
Reichsstraße 7
6900 Bregenz
Tel.: 05574/46546, 46547, Fax:
05574/47392

2. Verpflichtete Partei

Rainer Schnetzer
geb. 25.09.1974
Wallerseestraße 74e
5201 Seekirchen am Wallersee
Tel.: +4366488748808

Wegen:

EUR 147.598,53 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Die unterfertigte Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Dornbirn zu 25 E 1808/25s beauftragt, Befund und Gutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung der Liegenschaften in EZ 1910 und EZ 10772, beide KG 92001 Dornbirn, sachverständig festzustellen.

Die Liegenschaften sind nicht parifiziert und befinden sich im schlichten Miteigentum. Die Adresse lautet Bildgasse 11, 6850 Dornbirn.

Darüber hinaus wurde die Sachverständige beauftragt zu prüfen, ob bei einer gemeinsamen Versteigerung der Liegenschaften in EZ 1910 und 10772 oder bei einer grundstückweisen Versteigerung der Grundstücke GST-Nr. .2055/1, .2055/2 und 8845/2 offenkundig ein höherer Erlös erzielt werden kann bzw.

welchen Wert die einzelnen Grundstückskörper sowie die einzelnen Grundstücke sowohl bei gesonderter als auch bei gemeinsamer Anbietung haben (§ 143 Abs. 4 EO).

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften stehen im schlichten Miteigentum von

- Frau Silvia Schnetzer (1/4 Anteil),
- Herrn Rainer Schnetzer (1/4 Anteil)
- Herrn Jürgen Schnetzer (1/2 Anteil)

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Jegliches Weitergaberecht an Dritte außerhalb dieses Zweckes wird von der SV ausdrücklich ausgeschlossen. Es wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150 und der geltenden ÖNORM B1802-1:2022 und den weiteren geltenden ÖNORMEN.

Beim Lokalaugenschein stellte sich die Frage, ob sich das Gebäude mit einem kleinen Teil der Terrasse auf das Grundstück GST-Nr. 8845/2 – welches an und für sich bis auf Wellblechgaragen unbebaut ist – erstreckt.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt Dornbirn, Herrn Freuis, gab dieser an, dass sich das Gebäude samt Terrasse ausschließlich auf den Grundstücken .2055/1 und .2055/2 befinde.

Das Grundstück GST-Nr. 8845/2 ist demnach – bis auf die Wellblechgarage – unbebaut und es besteht keine Überbauung durch das Wohngebäude oder die Terrasse.

2. Bewertungstichtag

Der Lokalaugenschein für das gegenständliche Objekt fand am 09.12.2025 statt. Als Bewertungstichtag wird dies Datum 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 09.12.2025 waren anwesend:

- RA Dr. Gerhard Preisl für die betreibende Partei Herrn Jürgen Schnetzer
- Frau Silvia Schnetzer – Miteigentümerin und Verpflichtete Partei
- Herr Rainer Schnetzer – Miteigentümer und Verpflichtete Partei
- Teilweise ein Mitarbeiter des Schlüsseldienstes Kreil, Dornbirn
- Teilweise die Mutter von Herrn Jürgen Schnetzer
- 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:

- Anordnung der Schätzung vom 14.11.2025, ZI 25E 1808/25a Ansuchen vom 22.07.1898 für Neuaufbau eines bestehenden Hauses
- Ansuchen um Genehmigung für den Einbau einer Wohnung, ZI 351/Bau/1946
- Ansuchen um Ausbau des Stadels und überdachter Sitzplatz, ZI 71/Bau/61, vom 10.03.1961 sowie Abstandsnachsicht

- Ansuchen um Baugenehmigung für Fahrrad- und Holzschuppen vom 16.09.1974
- Ausfolgung Unterlagen zur Neuvorlage beim Stadtbauamt Dornbirn, ZI 331/0-540/46 vom 22.03.1949
- Ausnahmegenehmigung Abstand vom 23.06.1961, ZI IIIb-595/61
- Bauantrag zur Erstellung eines überdachten Sitzplatzes auf der bestehenden Doppelgarage vom 07.07.1988
- Baubeschreibung Ausbau Stadel vom 28.02.1961, genehmigt 25.07.1961, ZI III-71/Bau/61
- Bauplan zum Neuaufbau des bestehenden Hauses vom Juli 1898
- Beantragung der Genehmigung der Einfriedung des Straßenausschusses vom 20.04.1928
- Bekanntmachung Ausbau Stadel vom 27.03.1961, ZI III-71/Bau/61
- Bescheid der Gemeinde Dornbirn vom 29.07.1898, ZI 67, Neuaufbau bestehendes Haus
- Bescheid des Stadtrat Dornbirn, ZI 76/Bau, vom 06.07.1928 zur Errichtung einer Einfriedung
- Bescheid vom 12.04.1949, ZI VI-106/Bau Um- und Ausbau Lagerraum im EG und Wohnung im 1. OG sowie Abbruch Stadel
- Bescheid vom 08.11.1962, ZI III-71/Bau/61, Um- und Erweiterung, Behebung von Mängeln
- Bescheid vom 20.11.1972, ZI III-71/Bau/1961, Benützungsbewilligung
- Bescheid vom 15.11.1974, ZI III-71/Bau/1961 Neubau Schuppen
- Beschluss über Zustimmung zum Ausbau des Stadels unter bestimmten Voraussetzungen, ZI P 160/54, vom 12.05.1961
- Bescheid vom 25.07.1961 Umbau Stadel und 2 Garagen, ZI III-71/Bau/61
- Bescheid vom 29.11.1983, ZI III-71/Bau/61 Benützungsbewilligung
- Bewilligung überdachter Sitzplatz auf Doppelgarage vom 27.12.1988, ZI III/1-B/1961
- Wohnungs- und Benützungsbewilligung aus 1898

- Einbau Wohnung und Lagerraum, ZI 106/Bau/1949
- Empfangsbestätigung vom 12.08.1898
- Empfangsbestätigung Benützungsbewilligung Wohnungsausbau Stadel und Anbau von 2 Garagen vom 28.11.1972, ZI III-71/Bau/1961
- Flächenwidmungsplan
- Fotodokumentation
- Genehmigung verringerter Abstand vom 21.10.1974
- Gremium vom 29.07.1898, ZI 67
- Grundbuchsauszüge vom 17.11.2025
- Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten
- Immobilienpreisspiegel 2025
- Immobilienmarktbericht 2025, 20. Ausgabe
- Kaufvertrag 16.11.2023
- Mappenblatt der Liegenschaft – vogis Datendienst des Landes Vorarlberg
- Nutzwertgutachten
- Orthofoto der Liegenschaft – vogis Datendienst des Landes Tirol
- Recherchen Immounited
- Recherchen Bauamt
- Sachverständigengutachten vom 17.03.1961
- Schreiben Landrat an Hochbauamt Vorschläge zur Einsparung von Mangelbaustoffen nach Versagung Genehmigung vom 07.02.1947
- Versagung Bauvorhaben Ausbau Stadel durch Pflugschaftsgericht vom 12.04.1961, ZI III-82/Bau/61-Str
- Verhandlungsniederschrift vom 27.03.1961
- Unterlagen von Frau Silvia und Herrn Rainer Schnetzer, in den Beilagen eingefügt
- Zurückweisung Baueingabe vom 09.11.1946, ZI 331/0

➤ 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;

Immobilienpreisspiegel 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien

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

Immobilienmarktbericht 2025, Ausgabe 20, Armin Hilpold und Michael Kugler

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 09.12.2025, 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 Grundbuchsauszug 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 vom 29.07.2022 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 EZ 1910 und EZ 10772



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

EINLAGEZAHL 1910

Letzte TZ 3845/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.2055/1 GST-Fläche 251
Bauf.(10) 78
Gärten(10) 173
8845/2 GST-Fläche 927
Bauf.(10) 26
Gärten(10) 901
GESAMTFLÄCHE 1178

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

7 ANTEIL: 1/2

Jürgen Schnetzer

GEB: 1970-04-13 ADR: 68 Calvert Ave W, Edison, New Jersey 08820

f 6458/2014 Schenkungsvertrag 2014-08-19 Eigentumsrecht

i 3845/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (25 E 1808/25s)

9 ANTEIL: 1/4

Rainer Schnetzer

GEB: 1974-09-25 ADR: Wallerseestraße 74e, Seekirchen 5201

a 3959/2018 Einantwortungsbeschluss 2017-06-12 Eigentumsrecht

b 432/2021 Teilungsklage (4 Cg 1/21a)

d 3845/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (25 E 1808/25s)

10 ANTEIL: 1/4

Silvia Schnetzer

GEB: 1978-08-08 ADR: Bildgasse 11, Dornbirn 6850

a 3959/2018 Einantwortungsbeschluss 2017-06-12 Eigentumsrecht

b 432/2021 Teilungsklage (4 Cg 1/21a)

d 3845/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (25 E 1808/25s)

***** C *****

4 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

17.11.2025 10:09:39



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92001 Dornbirn EINLAGEZAHL 10772
BEZIRKSGERICHT Dornbirn

Letzte TZ 3845/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.2055/2	GST-Fläche	*	249
	Bauf.(10)		124
	Gärten(10)	125	Bildgasse 11

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

3 ANTEIL: 1/4

Rainer Schnetzer

GEB: 1974-09-25 ADR: Wallerseestraße 74e, Seekirchen 5201

a 3959/2018 Einantwortungsbeschluss 2017-06-12 Eigentumsrecht

b 65/2021 Teilungsklage (4 Cg 1/21a - LG Feldkirch)

d 3845/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (25 E 1808/25s)

4 ANTEIL: 1/4

Silvia Schnetzer

GEB: 1978-08-08 ADR: Bildgasse 11, Dornbirn 6850

a 3959/2018 Einantwortungsbeschluss 2017-06-12 Eigentumsrecht

b 65/2021 Teilungsklage (4 Cg 1/21a - LG Feldkirch)

d 3845/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (25 E 1808/25s)

5 ANTEIL: 1/2

Jürgen Schnetzer

GEB: 1970-04-13 ADR: 68 Calvert Ave W, 08820 Edison, New Jersey,

Vereinigte Staaten von Amerika

a 4396/2018 Schenkungs- und Übergabsvertrag 2017-11-07 Eigentumsrecht

b 65/2021 Teilungsklage (4 Cg 1/21a - LG Feldkirch)

d 3845/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (25 E 1808/25s)

***** C *****

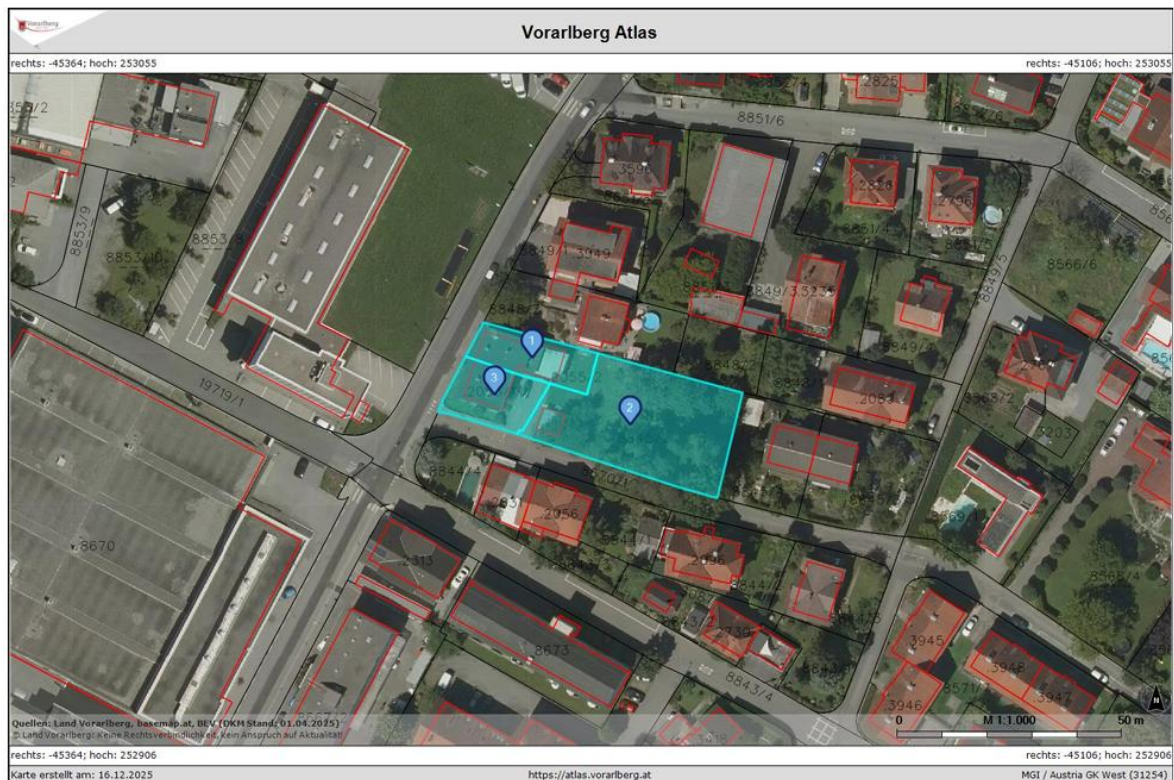
2 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

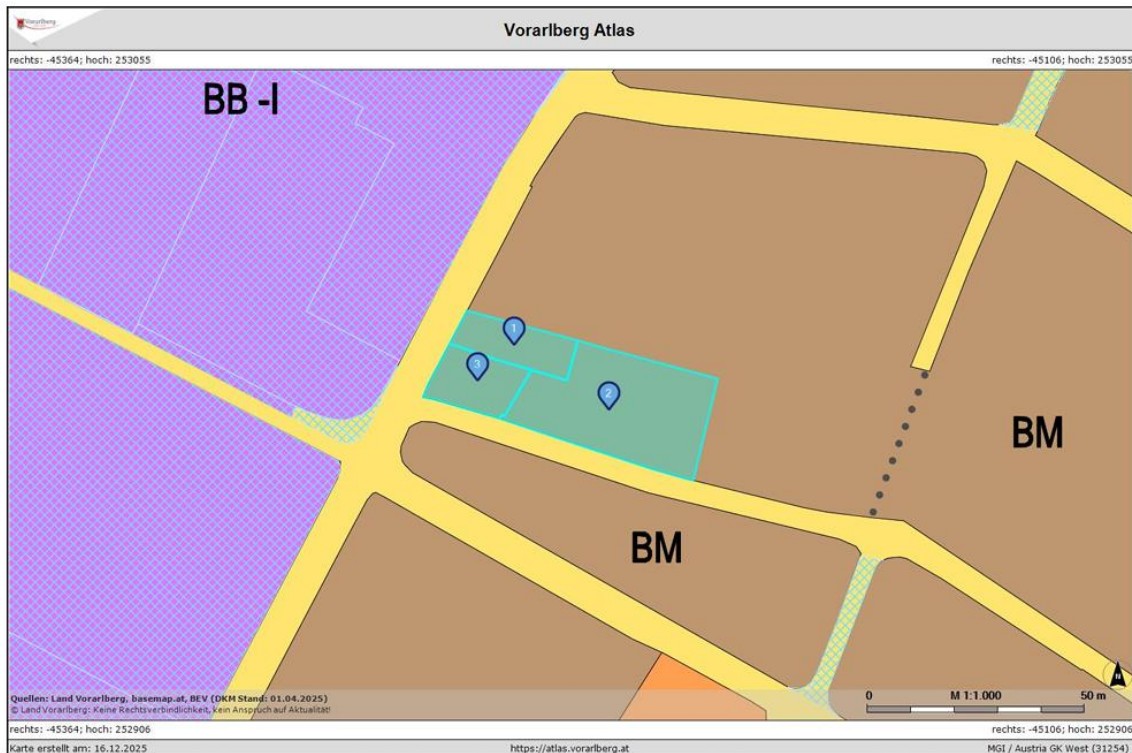
2.2. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaften sind nahezu eben und haben in etwa eine rechteckige Form als Grundriss. Gemäß Grundbuchsauszug verfügt GST .2055/1 über eine Fläche von 251,00 m², GST 8845/2 über eine Fläche von 927,00 m² und GST .2055/2 über eine Fläche von 249,00 m², sohin über eine zusammenhängende Fläche von 1.427 m² (lt. Grundbuch). Während sich der Baukörper des Mehrparteienhauses im westlichen Bereich der Parzellen (nahe der Bildgasse) befindet, weist der östliche Abschnitt (Parzelle 8845/2) keine Bebauung auf, abgesehen von einer Wellblechgarage.



2.3. Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan Vogis Maps des Landes Vorarlberg sind die GST .2055/1 und 8845/2, vorgetragen in EZ 1910 KG 92001, sowie GST .2055/2, vorgetragen in EZ 10772 KG 92001, als BM – Baufläche Mischgebiet gewidmet.



Flächenwidmung

FWP:

WIDMUNGEN:

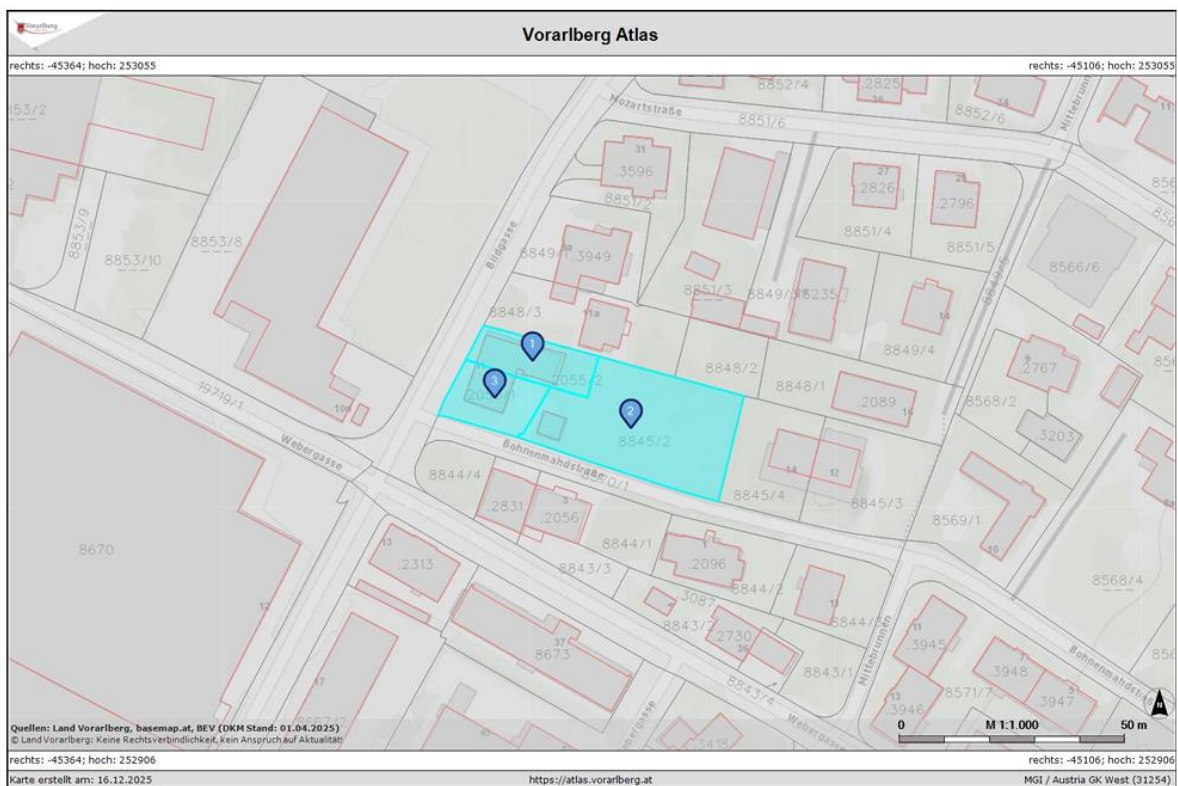
- BB - Baufläche Betriebsgebiet
 - BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I)
 - BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie II)
 - BK - Baufläche Kerngebiet
 - BM - Baufläche Mischgebiet
 - BW - Baufläche Wohngebiet
 - (BB) - Bauerwart. Betriebsgeb.
 - (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
 - (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 - Forstwirtsch. Fläche (Ersichtlichmachung)
 - Schienenbahn (Ersichtlichmachung)
 - Strasse (Ersichtlichmachung)
 - Strasse (Ersichtlichmachung) Planung

2.4. Bebauungsplan und REK

Bebauungsplan der Stadt Dornbirn und REK befinden sich im eigenen Anhang.

2.5. Gefahrenzone

Die Liegenschaft mit GST .2055/1 und 8845/2, vorgetragen in EZ 1910 KG 92001, sowie GST .2055/2, vorgetragen in EZ 10772, liegen in keiner Gefahrenzone.



2.6. Lärminfo

GIS-DATEN

Lärminfo: Straßenverkehr

24h-Durchschnitt



Nachtwerte



2.7. Hora-Pass, Gefährdung von Naturgefahren

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft schätzt für die Liegenschaft mit GST .2055/1 und 8845/2, vorgetragen in EZ 1910 KG 92001, sowie GST .2055/2, vorgetragen in EZ 10772 KG 92001, eine Gefährdung von Naturgefahren wie folgt dargestellt ein:

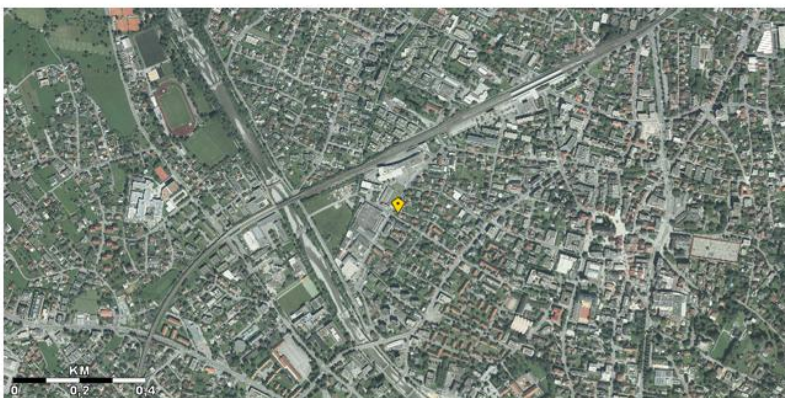
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Bildgasse 11, 6850 Dornbirn
Seehöhe: 428 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,41409° N | 9,73327° 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		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 47,41409° N; 9,73327° O; Datum: 16.12.2025




Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss

- Wassertiefe [cm]
-  > 50
 -  > 20 bis ≤ 50
 -  ≤ 20




Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich


















Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden







Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0








Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]


-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

**Hitzeepisoden
 Kysely Tage**

-  ≥ 24
-  ≥ 20 - < 24
-  ≥ 16 - < 20
-  ≥ 12 - < 16
-  ≥ 8 - < 12
-  ≥ 4 - < 8
-  ≥ 0 - < 4
-  0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 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.

2.8. Verdachtsflächenkataster

Die Liegenschaft GST .2055/1 und 8845/2, vorgetragen in EZ 1910 KG 92001, sowie GST .2055/2, vorgetragen in EZ 10772, sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen.



Altlastenportal

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



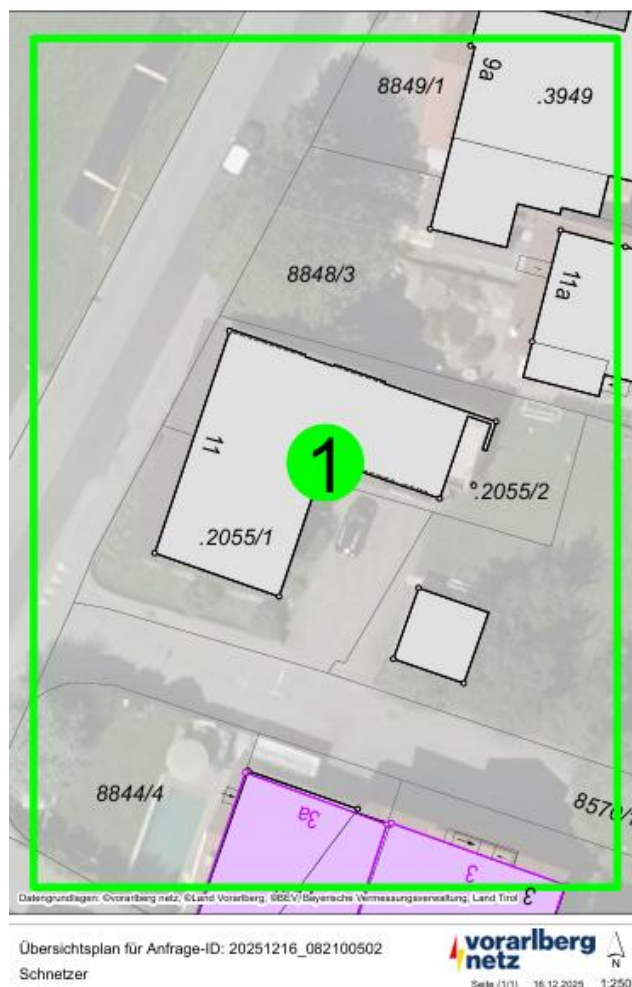
2.9. Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Herr Andreas Simonitsch. Die letzte Abrechnung vom 12.12.2025 für Erdgas befindet sich in der Anlage.

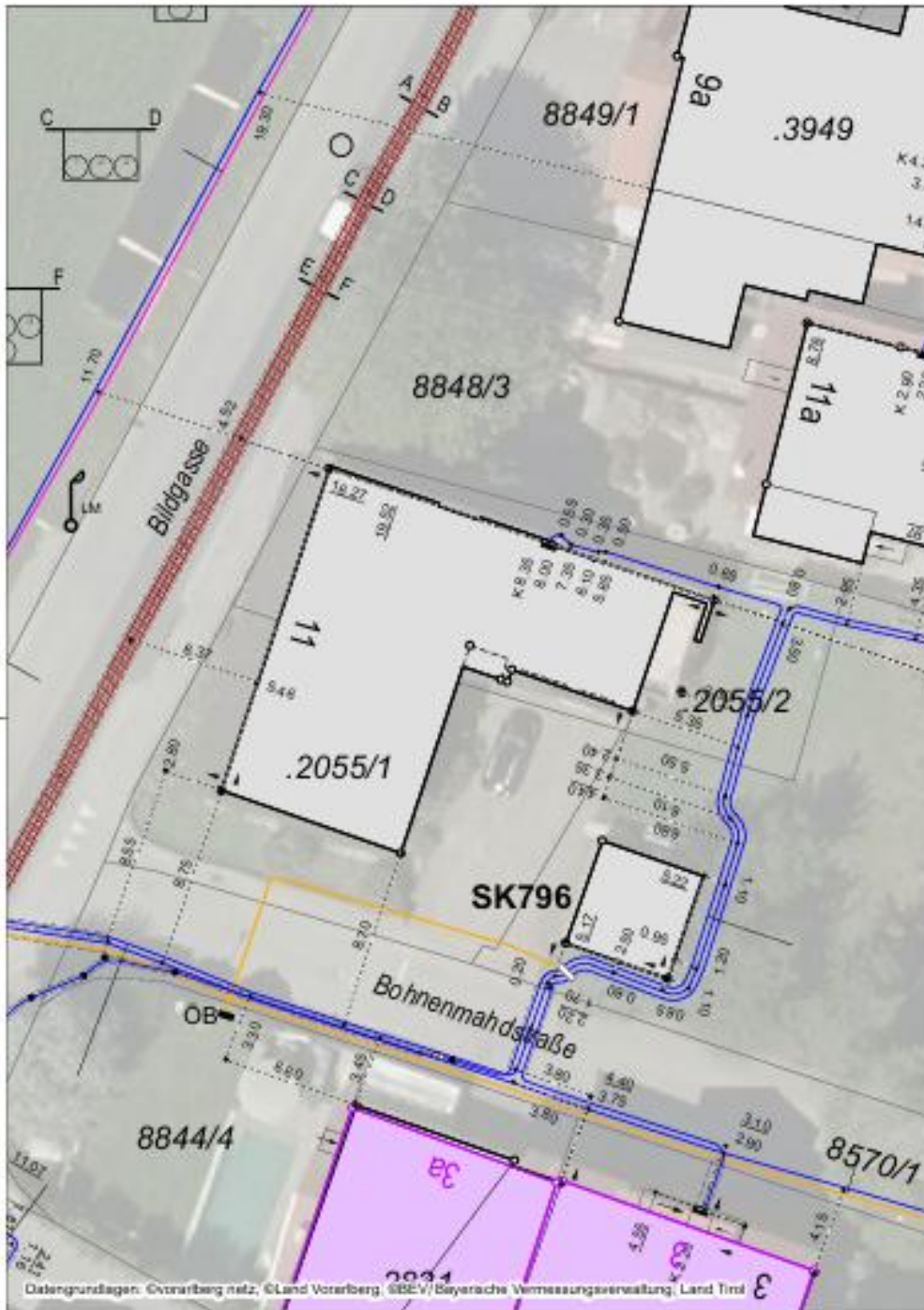
2.10. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an die öffentliche Strom- und Erdgasversorgung angeschlossen.

Betreiber	Planwerk/Sparte	Status
illwerke vkw	Telekom	Keine Leitungen vorhanden - kein Plan generiert
vorarlberg netz	Strom/Telekom	Leitungen vorhanden - Plan generiert
vorarlberg netz	Erdgas	Leitungen vorhanden - Plan generiert







Datengrundlagen: Vorarlberg netz, ©Land Vorarlberg, ©BEV/Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol

Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20251216_082100502
Schnetzer

vorarlberg netz
Seite (1/1) 16.12.2025 1:250

2.11. Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück liegt in der Stadt Dornbirn. Das Objekt befindet sich nahe zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und Geschäften des täglichen Bedarfes und somit im ortsüblichen und zumutbaren Bereich. Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben.



3. Beschreibung des Objektes

3.1. Behördliche Verfahren

Für das gegenständliche Objekt in Dornbirn liegt eine umfassende bau- und nutzungsgeschichtliche Dokumentation vor, die bis in das Jahr 1898 zurückreicht.

Mit Ansuchen vom 22.07.1898 an die Gemeinde Dornbirn wurde der Neuaufbau eines bestehenden Hauses beantragt. Die Genehmigung hierzu erfolgte mit Bescheid vom 29.07.1898 durch den Bürgermeister der Stadt Dornbirn zu Zahl 67, Bau. Gegenstand der Bewilligung war die Umwandlung eines bestehenden Holzbaus in einen Massivbau (Steinbau) mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und einem halben 2. Obergeschoss unter Einhaltung der damals geltenden Bau- und Feuervorschriften.

Mit Juli 1928 wurde die Errichtung einer Einfriedung gemäß Bauplan beantragt, und mit Bescheid ZI 76/Bau vom Bürgermeister der Stadt Dornbirn bewilligt.

Nach einem zunächst abgelehnten Verfahren wurde mit Bescheid vom 12.04.1949, ZI VI-106/Bau/19-Str/F, auf Grundlage des Ansuchens ZI 106/Bau die baupolizeiliche Genehmigung für den Einbau eines Lagerraums im Erdgeschoss sowie einer Wohnung im 1. Obergeschoss erteilt.

In den Jahren 1961 bis 1962 wurden weitere umfangreiche Um- und Erweiterungsmaßnahmen genehmigt. Mit Bescheid vom 25.07.1961, ZI III-71/Bau/61, wurde der Umbau eines bestehenden Stadels zu Wohnzwecken sowie die Errichtung von zwei Garagen bewilligt. Die hierfür erforderliche Abstandsnachsicht wurde mit Bescheid vom 23.06.1961, ZI IIIb-595/61, genehmigt. In weiterer Folge wurde mit Bescheid vom 08.11.1962, ZI III-

71/Bau/61, die Baubewilligung für den Um- und Erweiterungsbau des Wohnhauses erteilt.

Die Benützungsbewilligung für den Wohnungsausbau im Stadel sowie den Anbau der Garagen erfolgte mit Bescheid vom 20.11.1972, ZI III-71/Bau/1961.

Mit Ansuchen vom 16.09.1974 wurde die Errichtung eines Fahrrad- und Holzschuppens beantragt. Nach erteilter Abstandsnachsicht vom 21.10.1974, wurde die Baubewilligung mit Bescheid vom 15.11.1974, ZI III-71/Bau/1961, erteilt. Die Benützungsbewilligung für dieses Nebengebäude erfolgte mit Bescheid vom 29.11.1983, ZI III-71/Bau/61.

Mit Ansuchen vom 07.07.1988 wurde die Errichtung eines überdachten Sitzplatzes auf der bestehenden Doppelgarage beantragt und mit Bescheid vom 27.12.1988, ZI III-1-B/1961/71, bewilligt.

3.2. Allgemeine Beschreibung

Das Gebäude blickt auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurück, die bis ins ausgehende 19. Jahrhundert reicht. Ursprünglich als Holzhaus errichtet, wurde das Objekt bereits 1898 in massiver Bauweise neu aufgebaut.

Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Gebäude erweitert und funktional weiterentwickelt. Die Nutzung wurde schrittweise ergänzt – zunächst durch Lager- und Wohnräume, später durch den Ausbau eines bestehenden Stadels zu Wohnzwecken.

Mit der Errichtung von Garagen, Neben- und Abstellgebäuden sowie eines überdachten Sitzplatzes wurde das Objekt laufend an veränderte Wohn- und Nutzungsbedürfnisse angepasst.

Die entsprechenden Bescheide sind im Gutachten obenstehend angeführt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- **Bauweise:** Die Wände bestehen aus einer Mischbauweise (Ziegel, Beton, Bruchstein, Holzriegelwerk). Die Decken sind teils Massiv-, teils Holzbalkendecken. Die Oberflächen sind verputzt, gestrichen, tapeziert oder gefliest; im Kellerbereich findet sich Naturstein sowie Plattenverkleidungen.
- **Dachkonstruktion:** Satteldach beim Wohnhaus und Flachdach beim Garagenzubau. Die Eindeckung besteht aus Pfannenziegeln (ohne Unterdach) bzw. einer Flachdachabdichtung mit Klinkerbelag.
- **Fenster:** Überwiegend ältere Holzfenster mit Zweischeibenverglasung (erneuerungsbedürftig). Im Erdgeschoss teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung (ca. 25 Jahre alt). Teilweise sanierungsbedürftig.
- **Sonnenschutz:** teilweise Rollläden, teilweise Jalousien sowie ältere Fensterläden und eine Markise im Balkonbereich.
- **Türen & Tore:** Großteils in Holz ausgeführt, teilweise mit Glaseinsatz; Garagentore ebenfalls in Holz Ausführung. Es bestehen teilweise niedrige Durchgangshöhen. Teilweise in schlechtem Zustand.
- **Fußböden:** Parkett, Fliesen, PVC/Laminat und Holzplatten, teilweise fehlen Bodenbeläge.
- **Stiegen:** Holzstiege zwischen Erd- und Dachgeschoss; Ausziehleiter zum Dachboden sowie eine Betonstiege in den Keller.
- **Haustechnik:** Zentralheizung mit Gasfeuerung, ergänzt durch eine Feststoffheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Elektroboiler. Die Wärmeabgabe erfolgt größtenteils über Radiatoren. Keine Trennung der Heizung nach Geschoßen oder Wohnungen.
- **Elektroinstallationen:** Einfache Ausstattung mit erneuertem Elektrohauptverteiler (inkl. FI-Schalter und Automaten). Warmwasseraufbereitung dezentral über Elektroboiler. Eine SAT-Anlage ist installiert. In jedem Stockwerk ist ein eigener Stromkasten.

- **Sanitär:** Die Ausstattung ist einfach und entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Standards in Bezug auf Hygiene und moderner Ausstattung, teilweise Schäden vorhanden
- **Garten:** Rasenflächen, teilweise verwilderter Bewuchs, altem Baumbestand, Gartenmauern und Zaunanlagen.
- **Befestigungen:** Teilweise sind Flächen mit Betonsteinen befestigt.

Nebengebäude: Auf dem Grundstück 8845/2 befindet sich eine Blechgarage auf einem Betonfundament. Sowohl der Garagenanbau als auch die Terrasse befinden sich in einem schlechten Bauzustand. In der Blechgarage sind zwei Garagenplätze und Werkzeug untergebracht.

3.3. Zustand – Ausstattung

Das Gebäude entspricht den diversen Baualtern.

Die Wohnung im EG sei, nach Angaben von Frau Schnetzer, vor ca. 25 Jahren renoviert/modernisiert worden.

Die Miteigentümerin Fr. Schnetzer gibt an, dass folgende Sanierungen und Adaptierungen im Laufe der Zeit durchgeführt worden seien. Die SV nimmt dies Angaben ins GA auf, kann diese aber keiner Überprüfung unterziehen:

- Fenstoffkessel (Holz, Kohle, Koks) 1991
- Änderung der Warmwasseraufbereitung 1993
- Einbau Gasheizung – Wartungsvertrag mit Fa. Vaillant seit 1995
- Neue Küche im 1. OG (Nordseite) 1994 und in weiterer Folge Tausch Backofen (2017/18) und Kühlschrank 2007
- Generalsanierung 1995: ganze Außenfassade, Fenster und Fensterläden wurden neu gestrichen bzw. erneuert, Dämmung (laut Aussage von Rainer Schnetzer), Stiegenhaus, Stromkasten, Wohnung Erdgeschoss, Heizraum, Abstellraum, Dach
- Alufensterläden auf der Südseite 2015

Allgemeinzustand: Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, Zustand. Sanierungen und Modernisierungen sind ausstehend. Die Liegenschaft weist einen hohen rückgestauten Reparaturbedarf und Schäden und Mängel auf.

Offenkundige Mängel: Es sind deutliche Setzungs- und Spannungsrisse an der Fassade erkennbar. Im Gebäude sind Setzungen spürbar, weshalb eine statische Überprüfung empfohlen wird. Aufgrund der Bauweise (z. B. Holzdecken) gilt das Gebäude als hellhörig.

An mehreren Gebäudeteilen treten Putzabblätterungen, Verfärbungen (insbesondere im Keller und an der Dachkonstruktion) sowie Feuchtigkeitsschäden auf. Ebenso sind Schäden an der Garage unterhalb der Terrasse zu erkennen.

Beim Lokalaugenschein waren weiters Schäden (vermutlich durch einen Wasserschaden ausgelöst) im Badezimmer im 2. OG zu erkennen, wodurch vermutlich der Wasserschaden in angrenzenden Zimmern entstanden ist.

Die anwesenden Parteien konnten dazu keine Angaben machen, wann und wodurch dieser Schaden entstanden sei, da diese für die Räumlichkeiten im 2. OG keine Schlüssel hatten und haben. Hier müsste das Badezimmer sowie die Nebenräume saniert werden. Ebenso die Elektrik kontrolliert werden.

Die Kleinwohnung im EG wies ebenfalls teilweise Spuren von Wasserschäden auf. Näheres konnte dazu nicht festgestellt werden.

Die meisten Fenster müssten saniert werden, da diese Wasserspuren und Wasserschäden aufweisen und teilweise undicht sind. Das Dach sollte ebenfalls einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen werden.

3.4. Zubehör

Das im Objekt befindliche Zubehör bzw. Inventar wurde nicht in die Verkehrswertermittlung einbezogen. Aufgrund seines Alters, seines Erhaltungszustandes sowie der fehlenden Marktgängigkeit ist davon auszugehen, dass hierfür kein nennenswerter Verkehrswert mehr erzielbar ist.

Es besteht lediglich ein Gebrauchswert, der für die Bewertung gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz nicht relevant ist.

3.5. Nutzung und Flächenaufstellung

Altbau

Geschoss	Räume Nutzung	/ Fläche (m²)
EG / Keller	Keller	10,00
	Gang	3,10
	Waschküche	6,00
	Werkstätte	31,60
Summe		50,70
1. OG	Küche	10,60
	Gang	4,30
	Zimmer 1	12,40
	Zimmer 2	16,90
	Zimmer 3	19,40
Summe		63,60
2. OG	Gang	4,30
	Küche	10,60
	Zimmer 1	12,40
	Zimmer 2	16,90
	Zimmer 3	19,40
Summe		63,60

Hinweis: Nach dem Umbau in den 1960er-Jahren wird das 2. OG als vollwertiges Geschoss bis zur Außenwand geführt.

Zubau / Erweiterungen (laut Bauakten 1961-1988):

Geschoss Räume / Nutzung Fläche (m²)

EG	Vorratsraum 1	15,20
	Vorratsraum 2	9,00
	WC	4,60
	Waschküche	17,30
	Gang	7,50
	Treppenhaus (alt)	10,70
Summe		64,30
	Garage 1	22,00
	Garage 2	22,00
1./2. OG	Wohnzimmer	18,90
	Bad	7,80
	Schlafzimmer	18,65
	Küche	14,80
	Gang 1	5,44
	Gang 2	2,70
	WC	2,00
Summe		70,29

Hinweis: Die OG-Flächen im Zubau spiegeln identische Grundrisse, d.h. 1. OG und 2. OG sind gleich angelegt.

Zusammenfassung der Nutzflächen gemäß den vorhandenen Planunterlagen:

Altbau gesamt (EG + 1. OG + 2. OG):

EG: 50,70 m²

OG: 63,30 m²

OG: 63,30 m²

Altbau gesamt: 177,30 m²

Zubau gesamt (EG + 1. OG + 2. OG,)

EG: 64,30 m²

OG: 70,29 m²

OG: 70,29 m²

Zubau gesamt: 204,88 m²

Gesamtnutzfläche (Altbau + Zubau): 382,18 m²

Garagenzubau mit 2 Garagenplätzen:	44,00 m ²
Überdachter Sitzplatz (Terrasse):	49,60 m ²
Garagen Wellblechgebäude auf GST 8845/2:	zwei Garagenplätze

Nutzung:

Beim LA stand die Wohnung im EG leer, gemäß Angaben der Parteien vor Ort bestehen keine Bestandsverhältnisse für diese Einheit.

Die Einheiten im 1. OG werden von Frau Silvia Schnetzer eigengenutzt.

Die Einheiten im 2.OG sind leer und nach Angaben von Frau Silvia Schnetzer ebenfalls bestandsfrei.

Im Dachgeschoß befindet sich ein „Hobbyraum“, in dem ansonsten nicht ausgebauten Dachboden.

3.6. Fotodokumentation











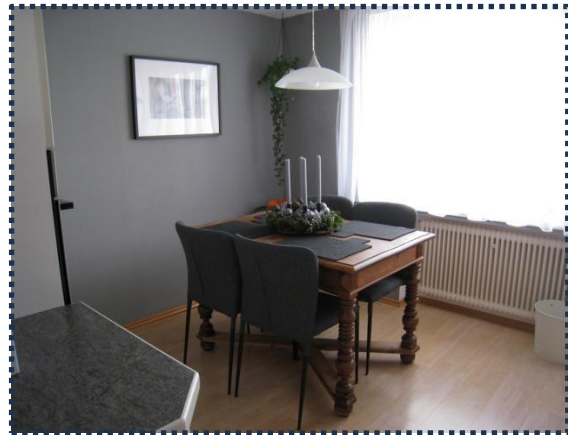




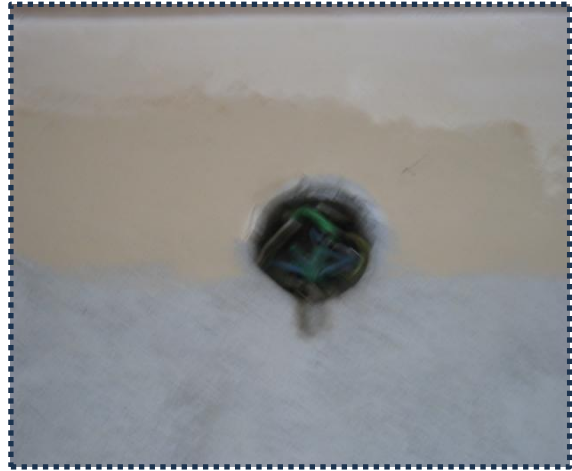












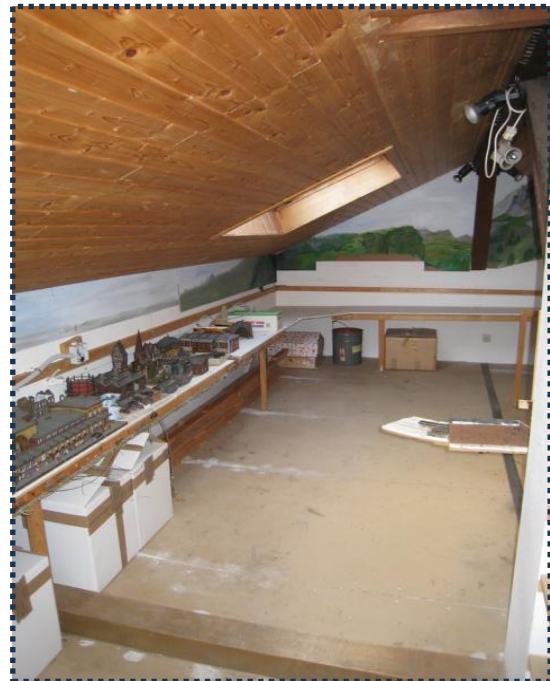














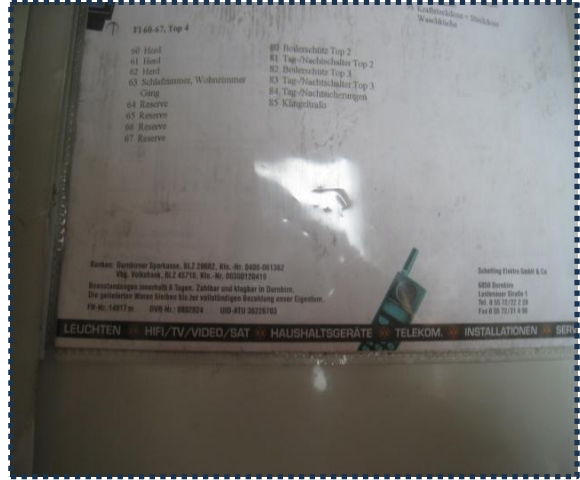


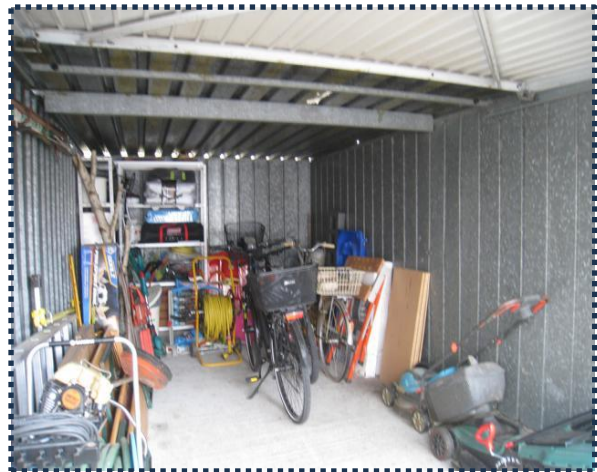


















III. BEWERTUNG

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 Vermögenstreuhand 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.

Auf die Ermittlung des Ertragswertes wird verzichtet.

Eine Ermittlung des Ertragswertes gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) ist im vorliegenden Fall nicht möglich.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einem baulichen und technischen Zustand, der eine ordnungsgemäße, marktübliche und nachhaltig erzielbare Vermietung derzeit ausschließt.

Im 2. Obergeschoss sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Erneuerung der Sanitärinstallationen sowie die Beseitigung bestehender Wasserschäden.

Darüber hinaus liegt keine für eine vermietbare Nutzung erforderliche technische Trennung der Ver- und Entsorgungsleitungen vor.

Derzeit bestehen keine separaten Einrichtungen zur verbrauchsabhängigen Erfassung von Wasser, Kanal, Strom und Heizung für einzelne Nutzungseinheiten.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine marktgerechte Erzielung von Mieterträgen nicht darstellbar. Die Grundlagen für die Ermittlung eines nachvollziehbaren und belastbaren Ertragswertes sind daher nicht gegeben.

Eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren kann folglich von der SV nicht vorgenommen werden.

3. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

3.1. Bodenwert

Gemäß GB-Stand weist die Liegenschaft EZ 1910 KG 92001 mit GST .2055/1 eine Grundstücksfläche von 251 m² und 8845/2 eine Grundstücksfläche von 927 m² auf, GST .2055/2 in EZ 10772 KG 92001 von 249 m².

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO: liegen die Preise für freistehende Baugrundstücke (600-800 m²) im Bezirk Dornbirn in mäßiger Wohnlage bei rund € 550,52 / m², in normaler Wohnlage bei rund € 736,86 / m², in guter Wohnlage bei rund € 905,22 / m², in sehr guter Wohnlage bei rund € 1.198,28 / m².

Die SV setzt daher rechnerisch aufgrund des oben Gesagten einen durchschnittlichen Preis von rund € 900,00 / m² als Berechnungsbasis für die bebauten Grundstücke an und € 1.100,00/m² für das unbebaute Grundstück. Hier ist ein Abschlag von der Berechnungsbasis berücksichtigt, da das Grundstück 8845/2 noch aus der Liegenschaft EZ 1910 herausgelöst werden muss, dafür Kosten für Vermessung, Vertragserrichtung etc. anfallen.

Die SV hält fest, dass die Nachfrage nach größeren Grundstücken, welche in der Regel von Bauträgern erworben wurden und werden, seit Ende 2022, Anfang bis Mitte 2023 deutlich eingebrochen ist. Die bekannten Faktoren wie stark gestiegene Zinsen, KIM-Verordnung, hohe Baukosten etc. haben auch die Nachfrage von Kaufinteressenten für Wohnungen stark einbrechen lassen. Das stetige und jährliche Ansteigen von immobilienpreisen, somit auch Bodenpreisen hat in den letzten zwei bis drei Jahren nicht mehr in dieser Form stattgefunden wie bis 2022. Dies spiegeln auch die Verkaufspreise wider, welche im Anhang angeführt sind. Sehr langsam beginnt sich der Immobilienmarkt wieder zu erholen, die Bautätigkeit und die Nachfrage bleibt allerdings weit hinter den Jahren vor 2022 zurück.

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. Daher werden die GST-Nr. .2055/1 und .2055/2 mit einem anderen Wert rechnerisch angesetzt.

Die SV wird die Bodenwerte von GST-NR .2055/1 und GST-NR .2055/2, auf welchen sich die Bebauung mit Einfamilienhaus befindet, für die Berechnung in einem heranziehen, obwohl die Grundstücke sich in verschiedenen EZ befinden. Diese beiden Grundstücke weisen eine Größe von 500,00 m².

GST-NR 8845/2 ist bis auf eine Wellblechgarage unbebaut und kann somit jedenfalls separat verwertet werden. Diese Liegenschaft weist eine Größe von 927,00 m² auf.

Gemäß Auskunft von Herrn DI Clemens Gössler, Bauamt Dornbirn teilt dieser folgendes mit:

zu Ihrer Anfrage kann ich Ihnen folgendes (unverbindlich) mitteilen: für die Erschließung der beiden Bauparzellen .2055/1 und .2055/2 sind grundsätzlich keine weiteren Flächen erforderlich, da die Baugrundstücke direkt an die Gemeindefußstraßen Bildgasse und Bohnenmahd angrenzen und von dort aus direkt erschlossen werden können. Um jedoch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auch weiterhin offen zu halten, wäre eine Einverleibung der Fläche, auf der die Wellblechgarage steht (Grundparzelle 8845/2), zu Gunsten der beiden Bauparzellen sicherlich nicht von Nachteil (geradlinige Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze der Liegenschaft .2055/2 bis zur Bohnenmahdstraße, Fläche ca. 133m²).

Bei einer Herauslösung des GST-NR 8845/2 aus EZ 1910 und Einbringung in eine eigene EZ wäre es nach Angabe von Herr DI Gössler weiters sinnvoll, die beiden GST-NR .2055/1 und .2055/2 zu einem Grundstück zu vereinen und rund 133,00 m² dieser „neuen“ Liegenschaft zuzuschlagen.

Für GST-NR 8845/2 in einer neuen EZ würde sich dann eine Fläche von rund 794,00 m² ergeben. Die genauen Flächen können jedoch erst nach einer Vermessung angegeben werden. Beide **Liegenschaften wären dann separat ohne Weiteres** zu verwerten.

Die SV rechnet mit den derzeit noch tatsächlichen Flächen gemäß Grundbuchstand, nämlich für GST-NR .2055/1 und GST-NR .2055/2 mit 500,00 m² und bei GST-NR 8845/2 mit 927,00 m².

Bodenwert

Bodenwert GST-NR .2055/1 und GST-NR .2055/2				
Grundstück	500,00 m ²	à	€ 900,00 / m ²	€ 450.000,00
Summe Bodenwert				€ 450.000,00

Bodenwert GST-NR 8845/2				
Grundstück	927,00 m ²	à	€ 1.100,00 / m ²	€ 1.019.700,00
Summe Bodenwert				€ 1.019.700,00

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.

Die SV nimmt bei der Berechnung eine Trennung von „Altbau“ und „Neubau“ vor. Für die Garagen wird im Anschluss eine Pauschale gerechnet.

Neubauwert Gesamtliegenschaft

Ermittlung des Neubauwertes					
KG/EG Altbau	ca.	50,70	m ²	à €	1.000,00 /m ² € 50.700,00
1.OG Altbau	ca.	63,60	m ²	à €	2.400,00 /m ² € 152.640,00
2.OG Altbau	ca.	63,60	m ²	à €	2.400,00 /m ² € 152.640,00
EG Neubau	ca.	64,30	m ²	à €	2.400,00 /m ² € 154.320,00
EG Neubau	ca.	70,29	m ²	à €	2.800,00 /m ² € 196.812,00
EG Neubau	ca.	70,29	m ²	à €	2.800,00 /m ² € 196.812,00
Terrasse	ca.	49,60	m ²	à €	800,00 /m ² € 39.680,00
Herstellungswert/Neubauwert					€ 943.604,00

Alterswertminderung:

Es erfolgt ein Abschlag für technisch-wirtschaftliche Wertminderung.

Das Wohngebäude weist ein gemischtes Baualter auf: der ursprüngliche Altbau stammt aus dem Jahr 1898, erweitert und umgebaut wurde das Objekt in den Jahren 1949, 1961-1962, 1972, 1974-1988. Der Altbau zeigt altersbedingte Abnutzungen, welche durch die späteren Umbauten und Zubauten teilweise kompensiert wurden.

Unter Annahme einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eines regelmäßig gewarteten Zustands ergibt sich für das Gebäude eine fiktive rechnerisch gewichtete Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren, wobei der Altbauanteil stärker abgewertet wird als die jüngeren Zubauten.

Somit ergibt sich eine lineare Alterswertminderung plus verlorener Bauaufwand und rückgestauter Reparaturaufwand von rund 80 %.

Herstellungswert/Neubauwert		€	943.604,00
abzgl. Altersabschlag	80 %	€	754.883,20
Gebäudezeitwert		€	188.720,80
zzgl. Bodenwert		€	450.000,00
Garage pauschal		€	35.000,00
Sachwert		€	673.720,80
Sachwert rechnerisch gerundet		€	673.720,00

Die Ermittlung des Sachwertes ergibt somit zum Bewertungszeitpunkt rechnerisch einen Betrag von € 673.720,00

Marktanpassung

Die SV erachtet eine Anpassung an den Markt für vertretbar.

Ab den Jahren 2022 und 2023 ist der österreichische Immobilienmarkt, auch im Wohnsegment, von einer deutlichen Marktabschwächung geprägt gewesen. Die Transaktionszahlen sind spürbar zurückgegangen, und die zuvor über Jahre anhaltende Preissteigerungsdynamik hat sich merklich verlangsamt bzw. in Teilmärkten umgekehrt.

Ursächlich hierfür war eine Kombination mehrerer belastender Rahmenbedingungen, welche von der SV bereits angeführt wurden. Dazu gehören deutlich gestiegene Finanzierungskosten infolge der massiven Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank, restriktive Kreditvergaberegeln gemäß der KIM-Verordnung, welche die Eigenmittelanforderungen und Schuldendienstquoten erheblich verschärft haben. Weiters eine erhebliche Steigerung der Bau- und Sanierungskosten, ausgelöst durch Materialpreissteigerungen, Lieferkettenprobleme und Fachkräftemangel. Ebenfalls nachteilig am Immobilienmarkt wirkt sich die allgemein erhöhte wirtschaftliche Unsicherheit aus.

Diese Faktoren führten zu einer spürbaren Zurückhaltung auf Käuferseite und zu einer deutlichen Reduktion der Nachfrage, insbesondere bei hochpreisigen Objekten. Der Markt zeigt in dieser Phase eine ausgeprägte Sensibilität gegenüber Preisniveau, Zustand und Investitionsbedarf von Immobilien. Käufer waren und sind in diesem Umfeld nur eingeschränkt bereit, zusätzliche finanzielle Belastungen durch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu übernehmen.

Für die Wertermittlung bedeutet dies, dass der Markt in den Jahren 2022 und 2023 ein erhöhtes Augenmerk auf sofortige Nutzbarkeit, zeitgemäßen Standard und geringe Folgekosten gelegt hat. Immobilien mit Instandsetzungsbedarf oder

veralteter Ausstattung sind nur eingeschränkt marktgängig und müssen, im Vergleich zu Objekten ohne Modernisierungsbedarf, deutliche Wertabschläge hinnehmen.

Im hochpreisigen Immobiliensegment ist festzustellen, dass Erwerber regelmäßig erhöhte Anforderungen an Ausstattung, technischen Standard, energetische Qualität sowie an die gestalterische Ausführung der Immobilie stellen. Der Markt für hochwertige Wohnimmobilien ist durch eine ausgeprägte Präferenz für Objekte geprägt, die einen zeitgemäßen Ausstattungs- und Erhaltungszustand aufweisen und unmittelbar bezugsfähig sind.

Immobilien, die einen Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf erkennen lassen, werden von der relevanten Käufergruppe regelmäßig nicht nachgefragt oder nur unter deutlichen Preisabschlägen akzeptiert.

Für die Wertermittlung bedeutet dies, dass Abweichungen vom marktüblichen Standard, insbesondere hinsichtlich technischer und energetischer Gebäudeausstattung, Oberflächenqualitäten und zeitgemäßem Design wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Die SV erachtet daher für die Liegenschaft mit den GST-Nr. .2055/1 und .2055/2 einen Abschlag wegen eingeschränkter Veräußerung von 10 % bis 15 % für vertretbar und zieht 13 % Marktanpassung heran.

Somit ergibt Liegenschaft mit GST-Nr. .20255/1, .2055/2:

Rechnerischer Wert:	€ 673.720,00
<u>Abzüglich 13 % Marktanpassung</u>	<u>€ 87.583,60</u>
Summe	€ 586.136,40
<u>Summe rechnerisch gerundet</u>	<u>€ 586.140,00</u>

GST-NR 8845/2 ohne Marktanpassung/Abschlag

Bodenwert rechnerisch	€ 1.019.700,00
<u>Zuzüglich Pauschale Garagen</u>	<u>€ 20.000,00</u>
<u>Summe rechnerisch</u>	<u>€ 1.039.700,00</u>

4. Separate Verwertung

Darüber hinaus wurde die Sachverständige beauftragt zu prüfen, ob bei einer gemeinsamen Versteigerung der Liegenschaften in EZ 1910 und 10772 oder bei einer grundstückweisen Versteigerung der Grundstücke GST-Nr. .2055/1, .2055/2 und 8845/2 offenkundig ein höherer Erlös erzielt werden kann bzw. welchen Wert die einzelnen Grundstückskörper sowie die einzelnen Grundstücke sowohl bei gesonderter als auch bei gemeinsamer Anbietung haben (§ 143 Abs. 4 EO).

Auf Grundlage der aktuellen Marktverhältnisse sowie der bestätigten baulichen Situation ist davon auszugehen, dass:

- die bebaute Liegenschaft (Wohnhaus) mit GST-Nr. .2055/1 und .2055/2
- das unbebaute Grundstück GST-Nr. 8845/2

unterschiedliche Käufergruppen ansprechen.

Eine getrennte Verwertung erscheint daher geeignet, einen breiteren Interessentenkreis anzusprechen. Dies betrifft insbesondere:

- Kaufinteressenten mit Fokus auf ein bestehendes Wohnobjekt, welche Sanierungen durchführen wollen sowie
- Kaufinteressenten mit Fokus auf ein unbebautes Grundstück zur zukünftigen Nutzung und Bebauung. Hier sind aufgrund der Größe der Liegenschaft in erster Linie Bauträger angesprochen.

Im Rahmen der Bewertung wurde sowohl die bebaute Liegenschaft als auch das unbebaute Grundstück jeweils für sich betrachtet und deren Verkehrswerte getrennt ermittelt.

Diese getrennte Betrachtung entspricht den unterschiedlichen Nutzungs- und Käufersegmenten, die für die jeweiligen Liegenschaftsteile typischerweise am österreichischen Immobilienmarkt auftreten. Die getrennte Verwertung bildet

daher die wirtschaftlich optimale Verwertungsform ab und stellt die Grundlage für die im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte dar.

Bei einer gemeinsamen Verwertung der beiden Liegenschaften im Wege eines Gesamtverkaufs ist hingegen aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der rechnerisch ermittelte Verkehrswert nicht erzielbar sein wird.

Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass ein Gesamtpaket regelmäßig einen deutlich eingeschränkten Käuferkreis anspricht. Die unterschiedlichen Nutzungsqualitäten, Entwicklungsstadien und Investitionserfordernisse der beiden Liegenschaftsteile werden von potenziellen Erwerbern erfahrungsgemäß gesamthaft bewertet und führen häufig zu Preisabschlägen. Die Kopplung eines sanierungsbedürftigen Wohnhauses an ein grundsätzlich attraktives Baugrundstück wirkt in der Praxis häufig werthemmend, da potenzielle Baugrundstückskäufer durch den Altbestand in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden und zusätzliche Abbruch- oder Adaptierungskosten einkalkulieren müssen.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Dornbirn – wie im Gutachten bereits ausgeführt – ist eine grundbücherliche und tatsächliche Trennung der bebauten Liegenschaft und des unbebauten Grundstücks rechtlich und technisch durchführbar.

Aus gutachterlicher Sicht stellt diese Trennung eine sachgerechte und marktadäquate Maßnahme dar, da beide Liegenschaftsteile unterschiedlichen Nutzungs- und Käufersegmenten zuzuordnen sind.

Der mit der Durchführung der Trennung verbundene organisatorische und finanzielle Aufwand steht in keinem Verhältnis zu dem potenziellen Wertverlust, der bei einer gemeinsamen Verwertung der beiden Liegenschaften zu erwarten wäre.

Eine Gesamtveräußerung spricht erfahrungsgemäß einen deutlich kleineren Käuferkreis an und führt aufgrund der heterogenen Nutzungsqualitäten regelmäßig zu Preisabschlägen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte jene Werte darstellen, die bei einer getrennten Verwertung der Liegenschaften am Markt voraussichtlich erzielbar sind.

Bei einer gemeinsamen Verwertung ist hingegen mit einem geringeren Marktpreis zu rechnen, da die unterschiedlichen Käufersegmente nicht in gleicher Weise angesprochen werden und der Markt ein Gesamtpaket regelmäßig mit Abschlägen bewertet.

Die getrennte Verwertung stellt somit keinen wertsteigernden, jedoch einen absatzfördernden und zeitlich vorteilhaften Vermarktungsfaktor dar, der die Wahrscheinlichkeit eines raschen Verkaufs signifikant erhöht.

VERGLEICHSWERTE

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

Für das gegenständliche Grundstück auf Nr. 8845 wurden vergleichbare Liegenschaften in Dornbirn herangezogen. Die ausgewerteten Kaufverträge (TZ 751/2023, 1669/2023, 4225/2023, 3183/2024, 3308/2024, 3/2025, 838/2025, 1628/2025, 3658/2025, 5104/2025) beziehen sich auf Grundstücke mit Flächen zwischen 261,00 m² und 825,00 m², überwiegend in der Baufläche Wohngebiet (BW) bzw. teilweise Mischgebiet (BM).

Ausreißer im Preis nach oben und unten sind nicht zu berücksichtigen.

Grundstücke:

TZ 1669/2023, Verkauf der Liegenschaft in EZ 16946, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 720,00 m², Flächenwidmung: BW Bauwartungsfläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 630.000,00 (Kaufpreis / m² € 875,00)

TZ 4225/2023, Verkauf der Liegenschaft in EZ 11648, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 613,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 707.500,00 (Kaufpreis / m² € 1.154,13)

TZ 3183/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 16035, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 477,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 450.000,00 (Kaufpreis / m²: € 943,39)

TZ 3308/2024, Verkauf der Liegenschaft in EZ 7455, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 485,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 570.000,00 (Kaufpreis / m²: € 954,77)
– Abbruchreifes Einfamilienhaus

TZ 3/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 9712, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 710,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 680.000,00 (Kaufpreis / m² € 930,23)

TZ 838/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 16192, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 825,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 990.000,00 (Kaufpreis / m² € 1.200,00)

TZ 1628/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 6257, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 261,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 202.224,00 (Kaufpreis / m² € 774,80)

TZ 3658/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 17353, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 677,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 1.083.200,00 (Kaufpreis / m² € 1.600,00) – Kauf/Verkauf Bauträger

TZ 5104/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 14492, KG 92001 Dornbirn, Grundstück in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 445,00m², Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 420.000,00 (Kaufpreis / m² € 880,50)

Häuser

Für das gegenständliche Einfamilienhaus wurden vergleichbare Liegenschaften in Dornbirn herangezogen. Die ausgewerteten Kaufverträge beziehen sich auf Einfamilienhäuser mit Grundstücksflächen zwischen 265 m² und 894 m² und Bauflächenwidmungen überwiegend BW (Baufläche Wohngebiet) bzw. BM (Baufläche Mischgebiet).

TZ 309/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 266, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 554,00 m², Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis € 770.000,00

TZ 1552/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 7478, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 720,00 m², Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BW Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis € 675.000,00 (Hinweis: Mietkaution iHv. 3500,00 EUR; nicht bestandsfrei)

TZ 1615/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 15694, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 265,00 m², Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis € 542.500,00

TZ 2224/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 15057, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 270,00 m², Nutzfläche: Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 640.000,00 (Hinweis: Mit der Liegenschaft GST 1330/9 ist das Miteigentumsrecht zu 1/4-Anteil an EZ 14856 KG 92001 realrechtlich verbunden)

TZ 3158/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 9046, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 503,00 m², Nutzfläche: Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 650.000,00

TZ 3261/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 13787, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 713,00 m², Nutzfläche: Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 855.000,00

TZ 4396/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 9868, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 479,00 m², Nutzfläche: Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 630.000,00

TZ 4477/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 3756, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 732,00 m², Nutzfläche: 140,00 m², Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 620.000,00.

TZ 4579/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 6059, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 589,00 m², Nutzfläche: Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BW Baufläche Wohngebiet, Kaufpreis: € 520.000,00

TZ 4809/2025, Verkauf der Liegenschaft in EZ 9397, KG 92001, Einfamilienhaus in 6850 Dornbirn, Grundstücksfläche: 894,00 m², Nutzfläche: Nutzfläche: keine Angabe im Vertrag, Flächenwidmung: BM Baufläche Mischgebiet, Kaufpreis: € 810.000,00

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.

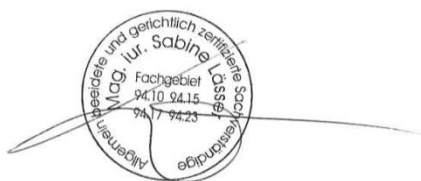
Der Verkehrswert der GST-Nr. .2055/1 und .2055/2 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus in EZ 1910 und EZ 10772, KG 92001 Dornbirn, beträgt zum Bewertungsstichtag, ohne Inventar: € 586.140,00

(in Worten: Euro Fünfhundertsechsdachtzigtausendeinhundertvierzig)

Der Verkehrswert der GST-Nr. 8845/2 in EZ 1910, KG 92001 Dornbirn, beträgt zum Bewertungsstichtag: € 1.039.700,00

(in Worten: Euro Einmillionnullneunddreißigtausendsiebenhundert)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. iur. Sabine Lässer

Bregenz, am 25.01.2026

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