

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl:	5 E 57/25x – 6.2
Liegenschaft:	Grundbuch 92114 Mäder EZ 378, Gst.-Nrn. 67/2, 68, 71, 72, 1545 BLNR 32, 158/4456 Anteile Wohnungseigentum an Top 19 Grundbuch 92114 Mäder EZ 378, Gst.-Nrn. 67/2, 68, 71, 72, 1545 BLNR 56, 10/4456 Anteile Wohnungseigentum an Top 45
Stichtag:	11.04.2025

Zusammenfassung

Verkehrswert Wohnung Top 19, inkl. Zubehör	266.000,00
Verkehrswert KFZ-Einstellplatz Top 45	21.000,00
Verkehrswert gesamt, als wirtschaftliche Einheit	287.000,00
Zubehör wertlos	

Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churer Straße 13 6800 Feldkirch	
Liegenschaft:	Grundbuch 92114 Mäder EZ 378, Gst.-Nrn. 67/2, 68, 71, 72, 1545 BLNR 32, 158/4456 Anteile, Top 19	
	Wohnanlage Neue Landstr. 12 + 12a, 6841 Mäder	
	3-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss, Neue Landstr. 12	
	Nutzfläche	74,78 m ²
	Balkon	12,00 m ²
	Abstellraum im Kellergeschoss	2,44 m ²
	Grundbuch 92114 Mäder EZ 378, Gst.-Nrn. 67/2, 68, 71, 72, 1545 BLNR 56, 10/4456 Anteile, Top 45	
	KFZ-Einstellplatz im KG	11,90 m ²
Betreibende Partei:	Daniela WEISS Hirschgraben 14 6800 Feldkirch Masseverwalterin im Konkurs 16 S 6/24x	
Verpflichtete Partei:	Gerda Gutensohn Neue Landstraße 12/19 6841 Mäder	
vertreten durch:	Stefan DENIFL Marktplatz 10 6850 Dornbirn	
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Zweck:	Zwangsversteigerung	
Gutachterin:	Anita Rhomberg	
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, Mietzins exklusive Mehrwertsteuer	
Eigentümer:	Gerda Gutensohn	158/4456 Anteile
	Gerda Gutensohn	10/4456 Anteile

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	5
4	Allgemeine Beschreibung	8
4.1	Lage	8
4.1.1	Makrostandort	8
4.1.2	Mikrostandort	8
4.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt	8
4.3	Grundstücksform und Topographie	8
4.4	Flächenwidmung.....	9
4.5	Bodenverhältnisse.....	9
4.6	Versorgungsleitungen	9
4.7	Gefahrenzonenplan.....	9
4.8	Naturschutz	9
4.9	Altlasten / Verdachtsflächenkataster.....	9
4.10	Bebauung.....	9
5	Gliederung des Gebäudes	10
6	Baubeschreibung	11
6.1	allgemein.....	11
6.2	Gebäudebeschreibung.....	11
6.2.1	Zustand des Gebäudes.....	12
7	Wohnung Top 19.....	12
7.1	Beschreibung der Wohnung Top 19 im 2. OG.....	12
7.1.1	Nutzflächen	12
7.1.2	Ursprung Flächenangaben.....	12
7.2	Raumbeschreibung	13
7.2.1	Zustand der Räumlichkeiten	14
8	Ermittlung Bodenwert.....	15
9	Ermittlung Herstellungsaufwand	16
10	Dingliche Lasten und Rechte	16
11	Bestandverträge.....	16
12	Betriebskosten / Reparaturfond	16
13	Bewertung	17

13.1	Sachwert	17
	Gst. Nrn. 67/2, 68, 71, 72, 15	17
	Sachwert der Liegenschaft	18
13.2	Ertragswert	18
14	Verkehrswert Wohnung Top 19	19
15	KFZ-Einstellplatz Top 45	20
15.1	Baubeschreibung	20
15.2	Bewertung	20
15.2.1	Sachwert	20
15.2.2	Ertragswert	20
15.2.3	Mietverhältnisse	21
15.2.4	Betriebskosten / Rücklage	21
16	Verkehrswert KFZ-Einstellplatz Top 45	21
17	Verkehrswert Wohnung Top 19 und KFZ-Einstellplatz Top 45, gesamt	22
18	Nachkontrolle erhobene Verkäufe	22
18.1	Wohnanlage Neue Landstr. 12 + 12a, 6841 Mäder	22
19	Schlusskommentar	23
20	Anhang Beilagenverzeichnis	23

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.

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, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet.

3 Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 11.03.2025, 14.00 Uhr
Zugang in das Schlafzimmer verwehrt

Anwesende Personen:
Gerda Gutensohn
Mag. Daniela Weiss
Anita Rhomberg

Neuerlicher Termin: 11.04.2025, 9.00 Uhr

Anwesende Personen:
Herr Bernhard Allgäuer, Gerichtsvollzieher BG Feldkirch
Fa. Klien, Schlüsseldienst, 6830 Rankweil (Mitarbeiter)
Gerda Gutensohn
Anita Rhomberg

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 07.03.2025

- Einsicht in die Urkundensammlung:
TZ 7139/2006 Wohnungseigentum an Top 19 und Top 45
TZ 1742/2007, Kaufvertrag vom 09.01.2007
TZ 86/1978 Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung gem. Pkt. I Dienstbarkeitsvertrag
1976-12-07 auf Gst 71, 72

- Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, Im Schlatt 20, 6973 Höchst,
NW0885.06, vom 14.07.2006, mit Grundriss EG, 2. OG, KG, Haus A

- Gemeindeamt Mäder
Baubewilligung, Bescheid Zahl 153-9-35/2005, vom 05.09.2005
Baubeschreibung aus dem Bauakt
Einreichpläne Grundrisse, Ansichten, Schnitt

- Hausverwaltung, Reimann Immobilien GmbH,
Johann-Georg-Ulmer-Str. 21, 6850 Dornbirn
Betriebskostenabrechnung 2023, Top 19
Eigentümergebrauch ab 01.08.2024, Top 19
Betriebskostenabrechnung 2023, TG 45
Eigentümergebrauch ab 01.08.2024, TG 45
Rücklagenabrechnung, Stand 31.12.2024
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.06.2024
Angebot TGS, vom 13.06.2024, Enthärtungsanlage inkl. Tauchpumpe

- Energieausweis Nr. 204217-1, vom 13.06.2022

- Leitungspläne:
Lageplan Strom
Lageplan Wasser
Lageplan Kanal

- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Mäder

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mäder

- Einsicht in den Solarpotentialkataster

- Einsicht in den Gefahrenzonenplan

- 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

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteil, Landesverband
Steiermark und Kärnten Bewertungsgrundlagen

4 Allgemeine Beschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Makrostandort

Die Gemeinde Mäder liegt im Vorarlberger Rheintal, nördlich des Kuppenbergs. Westlich grenzt Mäder an den Rhein und ist damit eine Grenzgemeinde zur Schweiz.

Mäder hat eine Fläche von ca. 3,4 km² und ca. 4400 Einwohner. Mäder ist eine dichtbesiedelte, kleinere Gemeinde.

In Mäder gibt es ca. 280 Betriebe der gewerblichen Wirtschaft.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Bereich des Ortszentrums, in infrastrukturell gut aufgeschlossener Lage.

Schulen, Kindergärten, Banken, Gemeindeamt, usw. befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Entlang des Rheins gibt es viele Freizeitmöglichkeiten. Nördlich der Neuen Landstraße liegt das Naherholungsgebiet Brühl.

4.1.2 Mikrostandort

Die unmittelbare Umgebung ist offen verbaut mit vorwiegend wohnlicher Nutzung.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die Wohnanlage liegt erstreckt sich von der Neuen Landstraße L 55 bis zur Gemeindestraße Baumgarten.

Die Zufahrt erfolgt im Norden, über die Neue Landstraße.

In Mäder gibt es keinen Bahnhof. Bushaltestellen sind im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen. vor allem auch über den Rhein in die Schweiz.

4.3 Grundstücksform und Topographie

Die Grundstücke haben gemeinsam eine langgestreckte, unregelmäßige Form.

Die Front an der Neuen Landstraße beträgt ca. 30 m, Grundstückstiefe ca. 83 m.

Das Gelände ist horizontal.

4.4 Flächenwidmung

Die Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als Baufläche Kerngebiet ausgewiesen, Zone III, BNZ 100, HGZ 3,5.

Gesamtbaunutzungszahl der Wohnanlage: 87,4

§ 14 V-RPG

Kerngebiete sind Gebiete in zentraler und innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.

4.5 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

4.6 Versorgungsleitungen

Strom: vorarlberg netz
Wasser: Ortsnetz Mäder
Kanal: Ortsnetz Mäder

4.7 Gefahrenzonenplan

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

4.8 Naturschutz

Die Grundstücke liegen nicht im Naturschutzgebiet.

4.9 Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke sind nicht im Altlasten / Verdachtsflächenkataster eingetragen.

4.10 Bebauung

Die Grundstücke sind mit zwei freistehenden Baukörpern bebaut, Haus A, Neue Landstraße 12 und Haus B, Neue Landstraße 12a.

5 Gliederung des Gebäudes

NEUE LANDSTRASSE 12

Kellergeschoss:	22 KFZ-Einstellplätze
Erdgeschoss:	4 Wohnungen 4 KFZ-Unterstellplätze
1. Obergeschoss:	8 Wohnungen
2. Obergeschoss:	8 Wohnungen

NEUE LANDSTRASSE 12A

Erdgeschoss:	2 Wohnungen
1. Obergeschoss:	2 Wohnungen
2. Obergeschoss:	2 Wohnungen

Allgemein:

Kellergeschoss: Pelletslager,	Stiegenhaus, Fahrradraum, Waschküche, Technik, Gang, Hausmeisterraum, Fahrbahn, Rampe
Erdgeschoss:	Stiegenhaus 1 - 5
1. + 2. Obergeschoss:	Stiegenhaus 1 - 5
Außenanlagen: Abstellplätze,	Rampe, Zugang 1, Zugang 2, Fahrräder, 16 KFZ- 10 KFZ-Unterstellplätze, Fahrbahn, Müllplatz, Spielplatz 1, Spielplatz 2, Gartenfläche

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

Baujahr:	2005 (Baubescheid)
Gründung:	Flachgründung
Fundament:	Stahlbetonbodenplatte
Aufgehende Wände:	Stahlbeton
Wärmedämmung:	Wärmedämmverbundsystem, 16 cm
Äußere Verkleidung:	Putzfassade
Decken:	Stahlbeton
Stiege:	2 Stiegenhäuser, Stahlbetonstiegen, 2-läufige U-Treppe
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dachdeckung:	Kunststoffolie, bekiest
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Kunststoffrahmenfenster, 2fach isolierverglast
Balkone:	Stahlkonstruktion, verzinktes Geländer
Sonnenschutz:	Jalousien mit Kurbelantrieb
Türen:	Furniertürblätter, Stahlzargen
Heizung:	Holzgebläsekessel (Pellets)
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Solaranlage:	nicht eingebaut
Lüftung:	Fensterlüftung, Bad/WC, Abstellraum ohne Fenster
Blitzschutzanlage:	nicht eingebaut
Lift:	nicht eingebaut
Außenanlagen:	Zufahrtsbereich asphaltiert, Eingangsbereich Plattenbelag, Gartenflächen, Bepflanzung, 2 Spielplätze
PKW-Stellplätze:	22 KFZ-Einstellplätze 14 KFZ-Unterstellplätze 16 KFZ-Abstellplätze

insgesamt 52 Abstellmöglichkeiten für PKW

6.2.1 Zustand des Gebäudes

Die Wohnanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Übliche Gebrauchsspuren sind sichtbar. Im Eingangsbereich ist der Verputz an der Ecke beschädigt.

7 Wohnung Top 19

7.1 Beschreibung der Wohnung Top 19 im 2. OG

7.1.1 Nutzflächen

Laut Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, Im Schlatt 20, 6973 Höchst, Zahl NW0885.06, vom 14.07.2006, verbüchert unter TZ 7139/2006 beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Feldkirch hat die Wohnung Top 19 im 2. OG des Gebäudes Neue Landstraße 12 folgende Nutzflächen:

Vorraum	7,60 m ²
Kinderzimmer	11,45 m ²
Schlafzimmer, Schlafen	13,58 m ²
Bad / WC	7,02 m ²
Abstellraum	2,28 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>32,85 m²</u>

Gesamtwohnnutzfläche Top 19 **74,78 m²**

Zuschläge zu Top 19

2. Obergeschoss	
Balkon	12,00 m²

Zubehöreigentum zu Top 19

Kellergeschoss	
Abstellraum	2,44 m²

7.1.2 Ursprung Flächenangaben

- Nutzwertfestsetzung, wie oben
- baubehördlich bewilligte Pläne
- Sichtung vor Ort

Eine Maß- bzw. Massengarantie des Bauwerkes ohne genaue Bestandsermittlung wird abgelehnt.

Geringfügige Planabweichungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Obige Maße für die Schätzung ausreichend genau.

7.2 Raumbeschreibung

Reihenfolge wie Nutzwertfestsetzung

Wohnungstüre:	Doppelwandige Holztüre, Türspion
Vorraum:	Boden Kunststoffbelag, Wände, Decke verputzt
Kinderzimmer:	Boden Kunststoffbelag, Wände, Decke verputzt
Schlafzimmer:	Boden Kunststoffbelag, Wände, Decke verputzt
Bad / WC:	Boden Fliesenbelag, Wände ca. 1,2 m hoch Fliesenbelag, darüber und Decke verputzt Badewanne mit Brauseschlauch, WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, darüber Spiegelschrank, siehe Zubehör (1) Waschmaschinenanschluss
Abstellraum:	Boden Kunststoffbelag, Wände, Decke verputzt Verteilerschrank Fußbodenheizung, unter Putz
Kochen/Essen/Wohnen:	Boden Kunststoffbelag, Wände, Decke verputzt Einbauküche, siehe Zubehör (2)
Balkon:	Fliesenboden, verzinktes Geländer, Markise, siehe Zubehör (3)
Kellerabteil:	abgetrennt mit Holzrosten, Wände, Decke Beton

Zubehör

(1) Bad/WC
Spiegelschrank

(2) Kochen
Einbauküche mit Ober -und Unterschränken
Geräte:
Cerankochfeld mit Backofen
Geschirrspüler
Kühlschrank
Nirostaspüle

(3) Balkon
Markise

Zubehör auf Grund des Alters und Zustandes wertlos

7.2.1 Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Folgende Mängel bzw. Schäden, sind sichtbar:

- Schimmelbefall an Wänden und Decken, teilweise großflächig
- Innenputz stellenweise beschädigt
- Malerarbeiten sanierungsbedürftig, verfleckt
- schadhafte Stellen an Türzargen, Gehbelägen
- Fenster klemmen teilweise, lassen sich schwer öffnen
- Sanitärbereich sanierungsbedürftig (Fugen, Wasserabläufe)
- Jalousien erfordern Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten
- Ausräumen der Wohnung

Das tatsächliche Schadensausmaß, insbesondere des Schimmelbefalls kann erst nach vollständigem Ausräumen durch eine Fachfirma festgestellt werden.

Laut Angabe der Eigentümerin bestehe der Schimmel schon seit längerer Zeit.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ist die Wohnung stark überhitzt. Laut Angabe der Eigentümerin kann die Wohnung nicht gelüftet werden, da die Fenster klemmen.

In den Wohnräumen befinden sich Wäschetrocknungsständer.

Mögliche weitere Schäden an den Fenstern und anderen Bauteilen sind nicht durch den schon länger vorhandenen Schimmelbefall nicht auszuschließen.

Der Kunststoffbelag wurde in Eigenregie nicht fachgerecht verlegt.

Die Eigentümerin der gegenüberliegenden Wohnung hat der Sachverständigen Zutritt in ihre Wohnung gewährt. In dieser Wohnung ist absolut kein Schimmelbefall sichtbar.

8 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	10.01.2025	31.02.2025	08.11.2024	26.09.2024	19.07.2024
TZ	1348/2025	1206/2025	6251/2024	4884/20235	4883/2024
Gst.-Nr.	.149, 1402	976/2	2170	535/2024	976/3
Lage	Kirchfeld	Ulimahd	Egelseegrab	Birkenweg	Ulimahd
Kaufpreis	642.000,0	180.000,0	352.800,0	615.000,0	215.210,0
Fläche (m ²)	873	355	656	1.004	495
Preis pro m ²	735,4	507,0	537,8	612,5	434,8
Lage	0,00 %	0,00 %	10,00 %	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	15,00 %	25,00 %	15,00 %	10,00 %	0,00 %
Flächenwidmung	15,00 %	15,00 %	15,00 %	15,00 %	0,00 %
Zeitraum	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Auf-/Abwertung gesamt	30,00 %	40,00 %	40,00 %	25,00 %	0,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	956,0	709,9	752,9	765,7	434,8
Geeignet	ja	ja	ja	ja	nein

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	4

Durchschnittlicher Vergleichspreis	796,1
Median (Zentralwert)	759,3
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	109,2
Der Variationskoeffizient liegt in einem noch guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	759,3

Die erhobenen Vergleichsgrundstücke liegen im gleichen Quartier in Mäder.

9 Ermittlung Herstellungsaufwand

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Richtwerte als Grundlage für objektspezifische Bewertung, gemäß Empfehlung des Sachverständigenhauptverbandes

Ausstattungsqualität

normal, ohne Lift
Bandbreite 3.750 bis 4.150 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert

3.950

10 Dingliche Lasten und Rechte

C-LNR 1 a 86/1978

Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung gem. Pkt. I Dienstbarkeitsvertrag 1976-12-07 auf Gst.-Nr. 71, 72, .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz

Es handelt sich um eine Kabelleitung entlang der westlichen Grundgrenze. Da sich diese Leitung im Bereich des Bauabstandes befindet, wird kein Abschlag angesetzt.

ausserbücherlich

Mit Bescheid vom 12.08.2005, Zl. BHFk-II-2201-2005/0019 der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch wurde zugelassen, das das Objekt bis auf 2,64 m an die Landesstraße herangerückt werden darf.

Für die Verbindung zur Neuen Landesstraße wurde vom Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Straßenbau, mit Bescheid vom 13.07.2005, Zl. VIIB-9A1604-2004/0726 eine Gebrauchserlaubnis erteilt.

keine offenkundigen Lasten und Rechte ersichtlich

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

Abstandsnachsichten

Die gesetzlichen Bauabstände sind nicht allseits eingehalten. Zu den Gst.-Nrn. 1597/1 und 1606 wurde eine Abstandsnachsicht gewährt

11 Bestandverträge

Die Wohnung steht zum Zeitpunkt der Befundaufnahme offensichtlich in Eigennutzung. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

12 Betriebskosten / Reparaturfond

Monatliche Vorschreibung Top 19: 365,24
Monatliche Vorschreibung TG 45: 13,50
Rücklage per 31.12.2024: 169.703,67

Energieausweis Nr. 204217-1, vom 13.06.2022
HWB 61 kWh/m² (C), fGEE 0,98 (B).

13 Bewertung

13.1 Sachwert

Bodenwert

Gst. Nrn. 67/2, 68, 71, 72, 15

2.642,00 m² Grundfläche à 760,00
davon **158 / 4.456 Anteile**

2.007.920,00
71.196,45

Bodenwert

71.196,45

Grundfläche laut Grundbuch. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

Eine Verifizierung des Flächenausmaßes erfordert eine Vermessung durch einen hierfür befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen.

Bauwert

Wohnanlage Neue Landstraße 12 + 12a, 6841 Mäder

Baujahr 2005, Alter des Objektes 20 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, RLD 60 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung Top 19

74,78 m² à 3.950,00

295.381,00

Balkon

12,00 m² à 988,00

11.856,00

Keller zu Top 19

2,44 m² à 2.370,00

5.782,80

Neubauwert

313.019,80

Bauwert

Neubauwert

313.019,80

13,00 % Abwertung Neubauwert (1)

-40.692,58

Zwischensumme

272.327,22

16,00 % Wertminderung infolge Alter progressive
Alterswertminderung

-43.572,00

5,00 % Abwertung (2)

-15.650,99

Bauwert zum Stichtag 11.04.2025

213.104,23

(1) Abwertung Neubauwert

6,00 % Schimmelsanierung Wände und Decken, Maler

-18.781,19

1,00 % Behebung Schäden Fenster innen

-3.130,20

3,00 % Div. Schäden Gehbeläge, Türzargen, Sanitärbereich

-9.390,59

2,00 % Unvorhergesehenes

-6.260,40

1,00 % Ausräumen der Wohnung

-3.130,20

Summe (Basis Prozentwerte: 313.019,80)

-40.692,58

(2) Abwertung Objektkosten

5,00 % Verlorener Bauaufwand

-15.650,99

Bauwert

213.104,23

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	71.196,45
Bauwert	213.104,23

Sachwert der Liegenschaft **284.300,68**

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.

Da es sich um Regelgeschosse handelt, wird der verlorene Bauaufwand mit 5,00 % angesetzt.

Baumängel/Bauschäden

Schimmelbefall

Um Schimmel zu bekämpfen, sind spezielle Maßnahmen erforderlich. Diese können nur nach örtlicher Besichtigung durch einen Fachmann festgestellt werden.

Die Behebungskosten liegen in einer größeren Bandbreite und können daher zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nur überschlagsmäßig eingeschätzt werden.

Schimmelsanierung, Wände, Decken: entsprechen pro m² rund 80,00.

13.2 Ertragswert

Wohnanlage Neue Landstraße 12 + 12a, 6841 Mäder

60 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresroherträge

Miete

74,78 m² à monatlich, 1.009,53 x 12 12.114,36

Jahresrohertrag

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (3) **12.114,36**

0,50 % Erhaltungskosten von 313.019,80 -363,43

Jahresreinertrag **10.185,83**

(3) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis -363,43

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 71.196,45, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 60,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 30,90866

Jahresreinertrag	10.185,83
Verzinsung des Bodenwertes	-1.779,91
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	8.405,92
Zwischensumme	259.815,72
Abwertung Neubauwert -40.692,58	219.123,14
anteiliger Bodenwert	71.196,45
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	290.319,59

Ertragswert der Liegenschaft

290.319,59

Kapitalisierungszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes wird ein Kapitalisierungszinssatz von 2,50 % angesetzt (Bandbreite 2,00 bis 3,00 %).

Ermittlung Mietzins

Kriterien:

- örtliche Lage
- Stockwerkslage
- Zustand der Wohnung und Gebäude
- Marktlage
- laufende Beobachtung der Online-Inserate
- diverse Immobilienpreisspiegel

14 Verkehrswert Wohnung Top 19

Sachwert	284.300,68
Ertragswert	290.319,59
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/1	287.310,14
7,50 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-21.548,26

Verkehrswert zum 11.04.2025 (gerundet)

266.000,00

Wohnungen, wie die gegenständliche, werden sowohl zum Zwecke der Vermietung als auch zur Eigennutzung erworben.

Aus diesem Grunde wird eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1 / 1 vorgenommen.

Das ein Risiko hinsichtlich des Schimmelbefalls nicht auszuschließen ist, wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 7,50 % vorgenommen.

Anmerkung

Auf Grund des Schimmelbefalls wird empfohlen, bei der Besichtigung eine Atemschutzmaske zu tragen.

15 KFZ-Einstellplatz Top 45

Laut Nutzwertberechnung der Siegfried Schneider GmbH, Im Schlatt 20, 6973 Höchst, Zahl NW0885.06, vom 14.07.2006, verbüchert unter TZ 7139/2006 beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Feldkirch hat der KFZ-Einstellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage Neue Landstraße 12 + 12a eine Fläche von

11,90 m²

15.1 Baubeschreibung

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die nordseitige Rampe, mit beidseitigen Betonmauern.

Das Garagentor ist als Sektionaltor mit Querdurchlüftung und einer Gehtüre ausgeführt.

Das Kellergeschoss ist in Beton, wasserdicht, ausgeführt.

Die Abstellplätze sind markiert und nummeriert.

15.2 Bewertung

15.2.1 Sachwert

Bodenwert

Gst. Nrn. 67/2, 68, 71, 72, 15

2.642,00 m² Grundfläche à 760,00

davon 10 / 4.456 Anteile

2.007.920,00

4.506,10

Bodenwert

4.506,10

Bauwert

Wohnanlage Neue Landstraße 12 + 12a, 6841 Mäder

Baujahr 2005, Alter des Objektes 20 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 60 Jahre

KFZ-Einstellplatz Top 45

pauschale Angabe zum Zeitwert

Bauwert zum Stichtag 11.04.2025

15.000,00

15.000,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

4.506,10

Bauwert

15.000,00

Sachwert der Liegenschaft

19.506,10

15.2.2 Ertragswert

Wohnanlage Neue Landstraße 12 + 12a, 6841 Mäder

60 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

KFZ Einstellplatz Top 45

Miete

monatlich 80,00 960,00

Jahresrohertrag

20,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) -192,00

Jahresreinertrag 768,00

(2) Bewirtschaftungsaufwand

20,00 % Bewirtschaftungskosten pauschal -192,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 4.506,10, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 60,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 30,90866

Jahresreinertrag 768,00

Verzinsung des Bodenwertes -112,65

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 655,35

Zwischensumme 20.255,91

anteiliger Bodenwert 4.506,10

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert 24.762,01

Ertragswert der Liegenschaft

24.762,01

15.2.3 Mietverhältnisse

keine bekannt gegeben.

15.2.4 Betriebskosten / Rücklage

Monatliche Vorschreibung TG 45: 13,50

Rücklage per 31.12.2024: 169.703,67

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

16 Verkehrswert KFZ-Einstellplatz Top 45

Sachwert 19.506,10

Ertragswert 24.762,01

Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/1 22.134,06

5,00 % Marktanpassung -1.106,70

Verkehrswert zum 11.04.2025 (gerundet)

21.000,00

17 Verkehrswert Wohnung Top 19 und KFZ-Einstellplatz Top 45, gesamt

Verkehrswert Wohnung Top 19	266.000,00
Verkehrswert KFZ-Einstellplatz Top 45	21.000,00

Verkehrswert gesamt zum 11.04.2025 (gerundet) 287.000,00

entspricht pro m² NFL inkl. KFZ-Einstellplatz: 3.800,0, gerundet

Anmerkung

Es wird empfohlen, die Wohnung Top 19 und den KFZ-Einstellplatz gemeinsam auszurufen.

Bei einer separaten Verwertung der Wohnung ist mit einem geringeren Erlös der Wohnung zu rechnen.

18 Nachkontrolle erhobene Verkäufe

18.1 Wohnanlage Neue Landstr. 12 + 12a, 6841 Mäder

Zwecks Nachkontrolle des ermittelten Verkehrswertes der Wohnung Top 19 + Top 45, Garage wurden nachstehende Verkäufe erhoben:

EZ	TZ	Dat. KV	Top	TG	Kaufpreis	NFL	Lage	Kaufpreis/m ²
378	1499/2023	18.01.2023	W 14	39	367.500	75,00	OG	4.900
378	4866/2022	21.03.2022	W 9	33	340.000	74,78	OG	4.550
378	2197/2021	07.12.2022	W 6	42,49	355.000			
	Abschlag Garagen, Garten				330.000			
	KP valorisiert BPI				342.000	71,78	EG	4.760
Durchschnitt: 14.210 / 3 = gerundet								4.700

KFZ-Einstellplatz	
378	6805/2022 11.08.2022 38 20.000

Zu W 6:

Der Baupreisindexwert Basis 12/2022 hat sich von 12/2024 um 3,6 % verändert.

Unter Berücksichtigung des Zustandes der bewertungsgegenständlichen Wohnung sind die ermittelten Verkäufe in der Wohnanlage Landstr. 12+12a, Mäder nur mit Vorbehalt als Vergleichsobjekte anwendbar.

Anmerkung

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.

19 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.

Dornbirn, den 22.04.2025

20 Anhang Beilagenverzeichnis