



**Anita
Rhomberg**

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

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl:	44 E 2001/24i
Liegenschaft:	Grundbuch 92116 Nofels EZ 554, Gst.-Nr. 1231/5 BLNR 16, 206/1210 Anteile
Stichtag:	03.04.2025

Zusammenfassung

Verkehrswert Wohnung Top 5	379.000,00
Zubehör wertlos	

Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churer Straße 13 6800 Feldkirch	
Liegenschaft:	Grundbuch 92116 Nofels EZ 554, Gst.-Nr. 1231/5 BLNR 16, 206/1210 Anteile Wohnung Top 5	
	Wohnanlage St.-Johannes-Gasse 1a + 1b 6800 Feldkirch-Nofels	
	4-Zimmer-Wohnung, EG, St.-Johannes-Gasse 1b	
	Nutzfläche	91,83 m ²
	Zubehör	
	Terrasse überdacht	7,61 m ²
	Garten	55,91 m ²
	Kellerabteil	13,73 m ²
	PKW-Unterstellplatz	12,48 m ²
Betreibende Partei:	Republik Österreich, vertr. d. d. Finanzprok., diese vertr. d. d. FA Österreich, DS 98 Reichsstraße 154 6800 Feldkirch (Zeichen: 98 901/9708)	
Verpflichtete Partei:	Gerhard Herbert Kessler St.-Johannes-Gasse 1b/Top 5 6800 Feldkirch	
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes	
Zweck:	Zwangsversteigerung	
Gutachterin:	Anita Rhomberg	
Preisbasis:	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, Mietzinse exklusive Mehrwertsteuer	
Eigentümer:	Gerhard Herbert Kessler	Anteil: 206/1210

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	10
6.1	allgemein	10
6.2	Gebäudebeschreibung	10
6.2.1	Zustand des Gebäudes	11
7	Wohnung Top 5	12
7.1	Beschreibung der Wohnung Top 5 im EG	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.....	17
13	Bewertung	18
13.1	Sachwert	18
13.2	Ertragswert	19
14	Verkehrswert	20
15	Richtpreise Preisspiegel, gebrauchte Eigentumswohnungen	21
16	Schlusskommentar	21
17	Anhang Beilagenverzeichnis	22

1. Allgemeines

1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

1.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1.3 Vergleichswertverfahren

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

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

1.4 Ertragswertverfahren

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

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

- Schätztermin am 05.03.2025, 14.00 Uhr
kein Zutritt möglich
- Neuer Schätztermin am 03.04.2025, 13.00 Uhr

Anwesende Personen:

Frau Stefanie Maldoner, Gerichtsvollzieherin BG Feldkirch
Fa. Koch Schlüsseldienst, Herr Koch
Anita Rhomberg

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 14.02.2025
- Einsicht in die Urkundensammlung:
TZ 8028/1995, Wohnungseigentum an W 5
TZ 11044/1996, Kaufvertrag vom 17.09.1996
- Beschluss Bezirksgericht Feldkirch, 19 Msch 25/95t, vom 09.03.1995
- Gutachten zur Nutzwertfestsetzung, Aktenzeichen 070594, des gerichtlich beeideten Sachverständigen, Ing. Helmut Kaiser, Mesnergasse 1, 6971 Hard, vom 07.05.1994
- Amt der Stadt Feldkirch
Baubewilligung, Bescheid Zl. 430/6043-0811, vom 20.10.1993
Baubeschreibung aus dem Bauakt
Benützungsbewilligung, Zl. 290/6043-0811 O, vom 18.12.1996
Einreichpläne Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Hausverwaltung, Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH:
Betriebskostenabrechnung 2023 mit Stand Rücklage
Dauerrechnung Top 5, Autoabstellplatz zu Top 5
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.11.2023
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2022
- Energieausweis Nr. 214027-2, vom 21.06.2023
- Leitungspläne:
Lageplan Strom
Lageplan Wasser
Lageplan Kanal
Bestandsplan Erdgas mit Legende
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Feldkirch
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch
- Einsicht in den Vorarlberg Atlas
- Einsicht in den Gefahrenzonenplan
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Einsicht in den Solarpotentialkataster
- 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

Feldkirch ist nach Dornbirn die zweitgrößte Stadt im Bundesland Vorarlberg.

Nofels ist eine der sechs Fraktionen der Stadt Feldkirch. Nofels ist flächenmäßig der größte Stadtteil Feldkirchs und hat ca. 4.650 Einwohner.

Nofels liegt in einer verkehrsgünstigen Lage im Dreiländereck Österreich, Liechtenstein und Schweiz.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt ca. 35 m des Flusses Ill und dem Werkskanal, zwischen der St.-Johannes-Gasse und dem Mühlgraben. Über die Ill führt die südliche gelegene Illbrücke.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch in ca. 2,5 km Entfernung ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Zahlreiche Institutionen sind in Feldkirch angesiedelt.

Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Nofels und auch in den angrenzenden Stadtbezirken.

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 Zufahrt erfolgt nördlich abzweigend von der Rheinstraße, L 60 in die St.-Johannes-Gasse, öffentliches Gut.

Bushaltestellen sind im fußläufigen Nahbereich. Die Bahnhaltestelle Gisingen liegt östlich der Ill, in ca. 1,3 km Luftlinie Entfernung.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

4.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen die Form eines Rechteckes mit einer Einfahrtsfläche. Die südliche Breite ohne Einfahrtsfläche beträgt ca. 43 m, Grundstückstiefe ca. 28 m.

Das Gelände ist horizontal.

Die Besonnung ist in der beigegeführten Darstellung aus dem Vorarlberg Atlas ersichtlich.

4.4 Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch als Baufläche Mischgebiet ausgewiesen. Westlich angrenzend befindet sich Kerngebiet.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg, Fassung vom 04.02.2022

§ 14 V-RPG

Einteilung der Bauflächen

Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

4.5 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

4.6 Versorgungsleitungen

Strom:	Stadtwerke Feldkirch
Wasser:	Stadtwerke Feldkirch
Kanal:	Stadt Feldkirch
Erdgas:	Vorarlbergnetz

4.7 Gefahrenzonenplan

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

4.8 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.9 Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück ist nicht im Altlasten / Verdachtsflächenkataster eingetragen.

4.10 Bebauung

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, bestehend aus den Gebäudetrakten, St. Johannes-Gasse 1a und 1b. Die Wohnung Top 5 befindet sich im rückwärtigen Gebäudeteil St.-Johannes-Gasse 1b.

5. Gliederung des Gebäudes

KELLERGESCHOSS

Allgemeine Räume: 2 Müllräume, Heizraum, 2 Trockenräume, Schutzraum, Gänge

Zugeordnete Räume: 8 Kellerabteile

ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS

je 4 Wohnungen

8 zugeordnete PKW-Unterstellplätze

Allgemein: Fahrradraum, Müllraum, Kinderspielplatz, PKW-Abstellplätze

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:	1993 (Baubescheid)
Fundament:	Stahlbetonbodenplatte
Aufgehende Wände:	KG Beton, übrige Geschosse Ziegelmauerwerk, teilweise Stahlbeton
Äußere Verkleidung:	Putzfassade, 10 cm Dämmung
Decken:	Stahlbetonplatten
Stiege:	2 Stiegenhäuser, Stahlbetonstiegen, 2-läufige U-Treppe
Dachkonstruktion:	Flachdach, Pultdach
Dachdeckung:	Kunststoffolie, bekies
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Kunststofffenster, isolierverglast
Balkone:	Stahlkonstruktion
Sonnenschutz:	Raffstores mit Kurbelantrieb, Jalousien mit Gurtbetrieb
Türen:	Furniertüren

Heizung:	zentrale Gasfeuerung, Heiztherme Geminox Einzelraumheizung, Radiatoren
Warmwasseraufbereitung:	Warmwasserboiler im Bad, Küche Untertischboiler
Lüftung:	Bad, WC ohne Fenster, mechanische Lüftung
Kamin:	Gasfang
Elektroanlage:	ausgeführt
Blitzschutzanlage:	nicht eingebaut
Lift:	nicht eingebaut
Außenanlagen:	Parkplätze asphaltiert Grünfläche, Bepflanzung Kinderspielplatz Müllraum
PKW-Stellplätze:	8 überdachte Autoabstellplätze 3 allgemeine Parkplätze

6.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen in einem bauzeitlichen Zustand.

Die Fassade weist stellenweise leichte Risse auf.

Die Löcher im Hauptdach wurden repariert. Die Fenster wurden überprüft und eingestellt. Der Sockel wurde saniert.

Laut Angabe der Hausverwaltung ist die Gasheizung am 28.02.2016 in Betrieb gegangen.

Diverse Maler- und Spenglerarbeiten wurden durchgeführt.

Für die Heizung, Dach, Fenster, usw. bestehen Wartungsverträge.

Im Zuge der Erstellung des Energieausweises am 16.06.2023 erfolgte eine Sanierungsberatung der Bauteile.

Diese wurde bei der Eigentümerversammlungen am 27.11.2023 und 21.11.2022 den Eigentümern vorgestellt.

Laut Angabe der Hausverwaltung sind derzeit keine Sanierungen geplant. Es ist daher nicht feststellbar, wann und ob welche Bauteile saniert oder nur repariert werden.

Kurz- bis mittelfristig ist mit Sanierungsmaßnahmen, eventuell auch in Etappen, zu rechnen, insbesondere Heizung, Dach, Fenster.

Da davon auszugehen ist, dass diese nicht oder nicht zur Gänze durch die Rücklage gedeckt sind, ist mit Sonderzahlungen, Kreditaufnahmen bzw. Förderungen durch das Land Vorarlberg zu rechnen.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2022 wurden die Sanierungskosten mit € 343.300,00, netto, ohne Nebenkosten grob eingeschätzt. Dieser Betrag wird sich auf Grund der derzeitigen Situation auf Grund von Preiserhöhungen deutlich erhöhen. Es handelt sich allerdings um eine Generalsanierung.

Insgesamt ist der Zustand des Gebäudes als reparatur- bzw. sanierungsbedürftig zu beurteilen.

Der Zustand des Gebäudes wird bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

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

7. Wohnung Top 5

7.1 Beschreibung der Wohnung Top 5 im EG

7.1.4 Nutzflächen

Laut Beschluss des BG Feldkirch, Msch 4265/94 vom 28.04.1994, verbüchert unter TZ **xxxx** sowie der Nutzwertfestsetzung des Ing. Helmut Kaiser, allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger, Mesnergasse 1, 6971 Hard, vom 07.05.1994 hat die Wohnung Top 5, Südost, in der Wohnanlage St.-Johannes-Gasse 1a + 1b, Gebäudetrakt 1b, 6800 Feldkirch nachstehende Nutzflächen:

Vorraum	14,15 m ²
Abstellraum	4,08 m ²
Kinderzimmer	10,48 m ²
Schlafzimmer 1	11,56 m ²
Schlafzimmer 2	12,75 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	5,16 m ²
Wohnzimmer-Küche	<u>31,65 m³</u>

Wohnnutzfläche Top 5 **91,83 m²**

Zubehör

Terrasse überdacht	7,61 m ²
Garten	55,91 m ²
Kellerabteil	13,73 m ²
PKW-Unterstellplatz	12,48 m ²

7.1.5 Ursprung Flächenangaben

- Nutzwertfestsetzung, wie oben
- Beschluss Msch 19 Msch 25/95t, vom 09.03.1995
- 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 Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt Elektrounterverteiler an der Nordwand
Abstellraum:	Boden Linolbelag, Wände, Decke verputzt, keine natürliche Belichtung
Kinderzimmer:	Boden Laminat, Wände, Decke verputzt
Schlafzimmer 1:	Boden Laminat, Wände, Decke verputzt
Schlafzimmer 2:	Boden Laminat, Wände, Decke verputzt
WC:	Boden Fliesenbelag, Wände ca. 1,2 m hoch Fliesen, darüber und Decke verputzt, mechanische Lüftung WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken
Bad:	Boden Fliesenbelag, Wände raumhoch Fliesen, Decke verputzt Badewanne mit Brauseschlauch, Waschbecken, Etagere, Spiegelschrank, siehe Zubehör (1) Warmwasserboiler, Waschmaschinenanschluss
Wohnzimmer:	Parkettboden, Wände, Decke verputzt
Küche:	im Bereich der Küche Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, Küchenrückwand Fliesenbelag Einbauküche, siehe Zubehör (2)
Terrasse:	unter Balkon OG verlegt mit Holzdielen, südseitig Brüstungswand in Holz, westseitig Holzstufen in den Garten
Garten:	abgezäunt, Grünfläche, Bepflanzungen, Holztrog,
Kellerabteil:	Boden, Wände, Decke Beton, Türe ausführt in Holzlatten
PKW-Unterstellplatz:	ostseitig, an der St.-Johannes-Gasse 1a ausgeführt in Stahlkonstruktion, dreiseitig umschlossen, Westwand verkleidet mit Werkstoffplatten, Decke Sichtbalken, Decke Flachdach

Zubehör

(1) Bad

Spiegelschrank über dem Waschbecken

(2) Küche

Einbauküche in U-Form, Ober- und Unterschränke,
Front Holzoptik, Arbeitsplatte Maxplatte

Geräte:

Cerankochfeld mit Backofen, Elektra Bregenz

Dunstesse

Geschirrspüler, 45 cm, Marke ok.

Kühlschrank

Nirostaspüle mit Tropfteil

Zubehör auf Grund des Alters und Zustandes wertlos

7.2.6 Zustand der Räumlichkeiten

Der Parkettbelag im Wohnzimmer ist stark abgenutzt bzw. schadhaft.

Die Wände erfordern Malerarbeiten.

Im Bad wurden unterhalb des Boilers die Fliesen entfernt. Es ist ersichtlich, dass Reparaturen, vermutlich in Eigenregie, durchgeführt wurden.

Das genaue Schadensausmaß kann nur durch einen Installateur festgestellt werden.

Die Silikonfugen in den Sanitärräumen (Wartungsfugen) sowie die Armaturen sind zu überprüfen bzw. erfordern Wartungsarbeiten.

Die Wartungsarbeiten der Fenster sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen bzw. werden mit der Rücklage verrechnet.

Der Zustand der Wohnung ist als vernachlässigt zu bezeichnen.

8. Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	29.07.202 4	15.04.202 4	26.07.2023	20.07.2023	28.02.2023
TZ	4346/2024	4226/2024	5428/2023	4884/2023	2561/2023
Gst.-Nr.	915/79	4496	3400/30	575/338	4493
Grundbuch	Nofels	Nofels	Altenstadt	Nofels	Nofels
Kaufpreis	580.000,0	390.000,0	610.000,0	670.000,0	400.000,0
Fläche (m²)	716	513	801	755	540
Preis pro m²	810,1	760,2	761,5	887,4	740,7
Lage	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Form	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Bebaubarkeit	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Größe	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Erschließung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zeitraum	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Auf-/Abwertung gesamt	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	810,1	760,2	761,5	887,4	740,7
Geeignet	ja	ja	ja	ja	ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Durchschnittlicher Vergleichspreis	792,0
Median (Zentralwert)	761,5
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	59,1
Der Variationskoeffizient liegt in einem noch guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	761,5

Die erhobenen Vergleichsgrundstücke liegen im gleichen Quartier in Feldkirch-Nofels bzw. Altenstadt.

9. Ermittlung Herstellungsaufwand

Einstufung nach Eigenschaften und Ausstattungsqualität, Mehrwohnungshäuser in ähnlicher Ausführung, ohne Lift, Richtwerte als Grundlage für objektspezifische Bewertung, gemäß Empfehlung des Sachverständigenhauptverbandes.

Ausstattungsqualität

normal, ohne Lift

Bandbreite 3.700 bis 4.100 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert

3.900

10. Dingliche Lasten und Rechte

keine Eintragung im Grundbuch

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

ausserbücherlich

keine offenkundigen Lasten und Rechte ersichtlich

Abstandsnachsichten

Die gesetzlichen Bauabstände sind laut Baubescheid eingehalten.

11. Bestandverträge

Die Wohnung steht zum Zeitpunkt der Befundaufnahme offensichtlich in Eigennutzung.

Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

12. Betriebskosten / Reparaturfond

Dauerrechnung Top W 5, AAP zu W 5 monatlich	266,39
Reparaturfond (keine UST)	206,00
Gesamt	473,22

Der Stand der Rücklage beträgt per 31.12.2023 € 60.768,49, Anteil W 5 € 10.345,71.
Der Stand der Rücklage per 31.12.2024 liegt noch nicht vor. Derzeit liegt die Dotierung des Reparaturfonds über der gesetzlichen Vorgabe.

Auf Grund der zu erwartenden Instandhaltungsarbeiten, mit welchen kurz- bis mittelfristig (5 bis 10 Jahre) zu rechnen ist, wurde mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom 17.11.2023 auf 2,00 € pro Anteil und Monat dotiert.

Dieser Punkt wird bei der nächsten Eigentümerversammlung in der zweiten Jahreshälfte 2025 wieder auf die Agenda kommen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch kurzfristig notwendige Instandhaltungsarbeiten und damit Sonderzahlungen erforderlich sind.

Laut Energieausweis Nr. 214027-2, erstellt am 21.06.2023, gültig bis 21.06.2033, beträgt der HWB 66 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE 1,11.

Diesem Energieausweis ist eine Sanierungsberatung beigelegt.

Verbindliche Auskünfte sind bei der Hausverwaltung selbst einzuholen.

13. Bewertung

13.1 Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 1231/5

1.286,00 m ² Grundfläche à 760,00	977.360,00
davon 206 / 1.210 Anteile	166.393,52

Bodenwert	166.393,52
------------------	-------------------

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 St.-Johannes-Gasse 1a + 1b, 6800 Feldkirch

Baujahr 1993, Alter des Objektes 32 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 48 Jahre

Baukosten

Wohnung Top 5

91,83 m ² à 3.900,00	358.137,00
---------------------------------	------------

Terrasse überdacht

7,61 m ² à 780,00	5.935,80
------------------------------	----------

Keller

13,73 m ² à 2.340,00	32.128,20
---------------------------------	-----------

PKW-Unterstellplatz

Pauschale Angabe zum Zeitwert	15.000,00
-------------------------------	-----------

Neubauwert

Baukosten zum Zeitwert	396.201,00
------------------------	------------

Objektkosten	411.201,00
---------------------	-------------------

Bauwert

Objektkosten	411.201,00
--------------	------------

Neubauwert	396.201,00
------------	------------

7,00 % Abwertung Neubauwert (1)	-27.734,07
---------------------------------	------------

Zwischensumme	368.466,93
---------------	------------

34,00 % Wertminderung infolge Alter progressiv mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5)	-125.279,00
--	-------------

Zwischensumme	258.187,93
---------------	------------

10,00 % Abwertung Zwischensumme (2)	-25.818,79
-------------------------------------	------------

Bauwert zum Stichtag 03.04.2025	232.369,14
--	-------------------

(1) Abwertung Neubauwert

3,00 % Malerarbeiten	-11.886,03
2,00 % Zustand Bodenbeläge, Parkett	-7.924,02
2,00 % Wartungsarbeiten, Reparatur Wand Bad	-7.924,02
Summe (Basis Prozentwerte: 396.201,00)	-27.734,07

(2) Abwertung Zwischensumme

10,00 % Verlorener Bauaufwand	-25.818,79
-------------------------------	------------

Bauwerte
232.369,14
Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	166.393,52
Bauwert	232.369,14

Sachwert der Liegenschaft
398.762,66
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.

Aus diesem Grund wird der verlorene Bauaufwand mit 10,00 % angesetzt.

13.2 Ertragswert
Wohnanlage St.-Johannes-Gasse 1a +

48 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,00 %

Jahresroherträge
Wohnung Top 5

91,83 m² à monatlich 12,00	13.223,52
----------------------------	-----------

PKW-Unterstellplatz

monatlich 60,00	720,00
-----------------	--------

Jahresrohertrag
13.943,52

3,00 % Bewirtschaftungsaufwand (3)	-418,31
------------------------------------	---------

0,75 % Erhaltungskosten von 396.201,00	-2.971,51
--	-----------

Jahresreinertrag	10.553,70
-------------------------	------------------

(3) Bewirtschaftungsaufwand

3,00 % Mietausfallwagnis	-418,31
--------------------------	---------

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 166.393,52, Verzinsung des Bodenwertes 2,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 48,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,00 %, Vervielfältiger 30,67312

Jahresreinertrag	10.553,70
Verzinsung des Bodenwertes	-3.327,87
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	7.225,83
Zwischensumme	221.638,82
anteiliger Bodenwert	166.393,52
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	388.032,34

Ertragswert der Liegenschaft

388.032,34

Ermittlung Mietzins

Kriterien:

- örtliche Lage
- Terrasse, Grünfläche
- PKW-Unterstellplatz
- Zustand der Wohnung und des Gebäudes
- Marktlage
- Einsicht in Immobilienpreisspiegel
- Inserate

Kapitalisierungszinsfuß

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes wird ein Kapitalisierungszinsfuß von 2,00 % angesetzt (Bandbreite 1,0 bis 3,00 %).

14. Verkehrswert

Sachwert	398.762,66
Ertragswert	388.032,34
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	398.762,66
5,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4)	-19.938,13

Verkehrswert zum 05.03.2025 (gerundet)

379.000,00

entspricht pro m² Nutzfläche: $379.000/91,83 = 4.100$, gerundet

Die Wohnung verfügt über eine überdachte Terrasse, Garten und einen PKW-Unterstellplatz.

Die Wohnung ist mit einem überdurchschnittlichen Zubehör, wie Terrasse, Garten, Keller, PKW-Unterstellplatz ausgestattet.

Andererseits befinden sich das Gebäude und auch die Wohnung in einem instandhaltungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand.

Es ist derzeit nicht abschätzbar, mit welchen Sanierungskosten und damit eventuell verbundenen Sonderzahlungen zu rechnen ist.

Die Dotierung der Rücklage ist eher hoch. Mit einer weiteren Anpassung ist 2025 zu rechnen.

Aus diesen Gründen wird ein Abschlag von 5,00 % vom Verkehrswert angesetzt.

15. Richtpreise Preisspiegel, gebrauchte Eigentumswohnungen

1. Preisspiegel 2024, s Real			
Feldkirch, guter Wohnwert	4.600		
5 % Abschlag Ausstattung	-460		
10 % Zuschlag Terrasse, Garten, PKW-Unterstellplatz	460		4.600
2. Preisspiegel 2024, Hypobank			
guter Wohnwert, gute Wohnlage	4.100		
5 % Abschlag Ausstattung	-410		
10 % Zuschlag Terrasse, Garten, PKW-Unterstellplatz	410		4.100
3. Preisspiegel WKO 2024			
Feldkirch, sehr guter Wohnwert	4.120		
10 % Abschlag Ausstattung (nicht neuwertig)	-412		
10 % Zuschlag Terrasse, Garten, PKW-Unterstellplatz	412		4.100
Durchschnitt: 12.800 / 3 =			4.300

Richtwert, gerundet (Nachkontrolle) 4.300

In obigen Richtpreisen sind außerordentliche Instandhaltungs- bzw. Sanierungskosten nicht erfasst.

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.

16. 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 14.04.2025

17. Anhang Beilagenverzeichnis