

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
Geschäftszahl:	5 E 2999/24t
Liegenschaft:	Grundbuch 92125 Tosters EZ 1625, Gst.- Nr. 787/10 BLNR 133, 134, je 106/4786 Anteile Wohnungseigentum am W 19 Grundbuch 92125 Tosters EZ 1625, Gst.-Nr. 787/10 BLNR 135, 136, je 1/4786 Anteile Wohnungseigentum an AP 10
Stichtag:	28.04.2025

Zusammenfassung

Verkehrswert Wohnung Top 19, inkl. Zubehör	290.000,00
Verkehrswert KFZ-Abstellplatz, AP 10	15.000,00
Verkehrswert gesamt, als wirtschaftliche Einheit	305.000,00
Wert des Zubehörs	3.000,00

Gutachten

Auftraggeber:	Bezirksgericht Feldkirch Churer Straße 13 6800 Feldkirch
Liegenschaft:	Grundbuch 92125 Tosters EZ 1625, Gst.- Nr. 787/10 BLNR 133, 134, je 106/4786 Anteile Wohnungseigentum am W 19 Wohnanlage Böschenmahdstr. 30 + 30a, 6800 Feldkirch 4-Zimmer-Wohnung, 2. OG, Böschenmahdstr. 30 Nutzfläche 101,78 m ² Loggia 2,78 m ² Balkon 2,78 m ² UG, Keller 4,54 m ² Grundbuch 92125 Tosters EZ 1625, Gst.-Nr. 787/10 BLNR 135, 136, je 1/4786 Anteile Wohnungseigentum an AP 10 KFZ-Abstellplatz EG 12,10 m ²
Betreibende Partei:	Bankhaus Denzel AG Erdbergstraße 189 1030 Wien FN 049597 m
vertreten durch:	Schubert Rechtsanwälte GmbH Reisnerstr. 40 1030 Wien
Beitritt 5 E 208/25 b	
Betreibende Partei:	Bausparkasse Wüstenrot AG Alpenstraße 70 5020 Salzburg

vertreten durch: Raits Bleiziffer Hawelka Piralli
Rechtsanwälte GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG
5026 Salzburg

1. Verpflichtete Partei: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Verpflichtete Partei: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck: Zwangsversteigerung

Gutachterin: Anita Rhomberg

Preisbasis: Alle Preise sind angegeben in EURO und
inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer,
Mietzins exklusive Mehrwertsteuer

Eigentümer: [REDACTED] 106/4786 Anteile
[REDACTED] 106/4786 Anteile
[REDACTED] 1/4786 Anteil
[REDACTED] 1/4786 Anteil

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	6
1.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	6
1.2	Wertermittlungsverfahren.....	6
1.3	Vergleichswertverfahren	6
1.4	Ertragswertverfahren.....	6
1.5	Sachwertverfahren	6
2	Angewendete Verfahren	6
3	Bewertungsgrundlagen	7
4	Allgemeine Beschreibung	9
4.1	Lage	9
4.1.1	Makrostandort	9
4.1.2	Mikrostandort	9
4.2	Verkehrsanbindung, Zufahrt	9
4.3	Grundstücksform und Topographie	9
4.4	Flächenwidmung.....	10
4.5	Bodenverhältnisse.....	10
4.6	Versorgungsleitungen	10
4.7	Gefahrenzonenplan.....	10
4.8	Naturschutz	10
4.9	Altlasten / Verdachtsflächenkataster.....	10
4.10	Bebauung.....	11
5	Gliederung des Gebäudes	11
6	Baubeschreibung	11
6.1	allgemein.....	11
6.2	Gebäudebeschreibung.....	11
6.2.1	Zustand des Gebäudes.....	12
7	Wohnung Top 5.....	13
7.1	Beschreibung der Wohnung Top 5 im EG.....	13
7.1.1	Nutzflächen	13
7.1.2	Ursprung Flächenangaben.....	13
7.2	Raumbeschreibung	13
7.2.1	Zustand der Räumlichkeiten	15
8	Ermittlung Bodenwert.....	16
9	Ermittlung Herstellungsaufwand	17
10	Dingliche Lasten und Rechte	17
11	Bestandverträge.....	17
12	Betriebskosten / Reparaturfond	18
13	Bewertung	18

13.1	Sachwert	18
14	Verkehrswert	20
15	Richtpreise Preisspiegel, gebrauchte Eigentumswohnungen.....	21
16	Schlusskommentar.....	24
17	Anhang Beilagenverzeichnis.....	24

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 25.04.2025, 14.00 Uhr

Anwesende Personen:

kein Zutritt möglich

Besichtigung Keller und Gebäude außen

Neuerlicher Schätztermin am 28.04.2025, 9.00 Uhr

Anwesende Personen:

██████████
Anita Rhomberg

- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 23.03.2025

- Einsicht in die Urkundensammlung:

TZ 3432/2013 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.03.2013, Pkt. XV

Nutzwertgutachten des Ing. Michael Brandl, gerichtlich beeideter Sachverständiger,
6971 Hard, Fellentorweg 9, PA.: 160910-719, vom 20.01.2013

Pläne aus Nutzwertgutachten:

Lageplan, Grundriss OG 2, KG, EG Abstellplätze

TZ 3431/2013, 6975/2015 Grunddienstbarkeit Gehrechte und Anschluss, Nutzung und
Führung der Fernwärmeleitung

Dienstbarkeitsvertrag vom 21.03.2013, mit Beilage 1a und Beilage 1b

TZ 7113/2022 Kaufvertrag vom 21.07.2022

- Amt der Stadt Feldkirch
Baubewilligung, Bescheid Zahl III - 8230 Cr., vom 17.11.1981
Baubeschreibung aus dem Bauakt
Einreichpläne: 2. OG, KG, Ansichten
Benützungsbewilligung, Zl. III - 8230 Cr., vom 02.12.1983
Freigabebescheid AZf131.9-214/2012-1-6, vom 08.10.2012, PKW-Abstellplätze
Lageplan Abstellplätze an der Böschenmahnstraße
- Unterlagen der Hausverwaltung, Wohnbauselbsthilfe, Bregenz
Betriebskosten-Jahresabrechnung 2024
Einzelabrechnung
Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 13.12.2022
Hausordnung
- Energieausweis Nr. 203477-2, vom 16.05.2022
- Leitungspläne:
Lageplan Strom
Lageplan Wasser
Lageplan Kanal
Fernwärme

- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Feldkirch
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch
- 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

Feldkirch ist nach Dornbirn die zweitgrößte Stadt im Bundesland Vorarlberg.

Tosters ist ein Ortsteil der Stadt Feldkirch mit einer Fläche von ca. 4 km² und hat ca. 6000 Einwohner.

Tosters grenzt südlich an das Fürstentum Liechtenstein, östlich an den Blasenberg und westlich an den Schellenberg.

Östlich bildet die Ill die Grenze zum Ortsteil Gisingen.

In Tosters, dem südlich gelegenen Ortsteil Tisis befindet sich das Landeskrankenhaus, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, usw.

Der Bereich des Zentrums der Stadt Feldkirch mit sehr guter Infrastruktur liegt in 1,5 km Luftlinie Entfernung. Zahlreiche Institutionen sind in Feldkirch angesiedelt.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Böschenmahnstraße, öffentliches Gut, ca. 130 m nordwestlich der ÖBB-Bahntrasse.

4.1.2 Makrostandort

Die unmittelbare Umgebung ist offen verbaut mit wohnlicher Nutzung.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

4.2 Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Böschenmahnstraße, öffentliches Gut.

Zur Wohnanlage besteht ein Gehrecht, gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 21.03.2013 mit Planbeilage.

Die Bahnhaltestelle Tisis befindet sich in ca. 800 m Luftlinie Entfernung.

Bushaltstellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

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

4.3 Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück hat im Wesentlichen eine quadratische Form.

Die Straßenlänge beträgt ca. 52 m, Grundstückstiefe ca. 70 m.

Das Gelände ist horizontal.

4.4 Besonnung

Die Besonnung ist gut.

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

4.5 Flächenwidmung

Das Grundstück sind im Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg

§ 14 V-RPG

Einteilung der Bauflächen

Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

4.6 Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

4.7 Versorgungsleitungen

Strom: Stadtwerke Feldkirch
Wasser: Stadtwerke Feldkirch
Kanal: Stadt Feldkirch
Fernwärme: Stadtwerke Feldkirch

4.8 Gefahrenzonenplan

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

4.9 Naturschutz

Das Grundstück liegt nicht im Naturschutzgebiet.

4.10 Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück ist nicht im Altlasten / Verdachtsflächenkataster eingetragen.

4.11 Landschaftsschutz

Die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch hat mit Bescheid vom 25.03.1981, Zl. II-2016/81, und die Bewilligung nach dem Landschaftsschutzgesetz, und mit vom 27.10.1981, Zl. II-3033/81 die wasserrechtliche Bewilligung erteilt.

4.12 Bebauung

Das Grundstück ist mit zwei verbundenen Baukörpern bebaut.

5 Gliederung des Gebäudes

Jedes Gebäude weist ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse auf.

Jedes Haus verfügt über ein eigenes Stiegenhaus.

Im Kellergeschoss Böschenmahdstraße 30 befindet sich die Tiefgarage mit der Zu- und Abfahrtsrampe sowie der Hausmeisterraum, Abstellfläche für Moped und der Heizraum.

Im Kellergeschoss Böschenmahdstraße 30a befinden sich sämtliche Parteienkeller sowie Räumlichkeiten zur gemeinsamen Nutzung, wie Kinderwagen und Fahrräder, Waschen, Bügeln, Trocknen.

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:	1981 (Baubescheid)
Fundament:	Streifenfundamente
Aufgehende Wände:	Normalbeton, innen und außen Holzwohle Platte zementgebunden
Äußere Verkleidung:	Putzfassade
Innenwände:	verputzt

Decken:	Stahlbeton
Stiege:	gerade Stahlbetonstiegen, Tritte Kunststeinplatten, Holzhandlauf
Dachkonstruktion:	Flachdach, Stahlbeton
Dachrinnen und Ablaufrohre:	ausgeführt
Fenster und Fenstertüren:	Holzrahmenfenster, 2fach-isolierverglast, Haustüre ALU-Metallrahmen, 2fach-isolierverglast
Balkone:	Stahlkonstruktion, Plattenverkleidung, Pflanztröge
Sonnenschutz:	Rollläden
Türen:	Furniertürblätter, Stahlzargen
Heizung:	Fernwärme-Heizzentrale
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Solaranlage:	nicht eingebaut
Lüftung:	Fensterlüftung, Bad, WC keine Fenster
Blitzschutzanlage:	eingebaut
Lift:	nicht eingebaut
Außenanlagen:	Zufahrtsbereich gepflasterte Gehwege, großzügige Grünflächen, Bepflanzung, lebende Hecken alte Baumbestände, Kinderspielplätze
PKW-Stellplätze:	17 KFZ-Einstellplätze 17 Abstellplätze
	keine allgemeinen Parkplätze

6.2.1 Zustand des Gebäudes

Die Wohnanlage befindet sich im Wesentlichen in einem bauzeitlichen Zustand.

Die Balkone wurden vor ca. 15 Jahren saniert. Derzeit wird die Heizung, Fernleitung in das Haus Böschenhahdstr. 30 und die Warmwasseraufbereitung saniert. Für die Heizungssanierung wurden Sonderzahlungen benötigt.

Kurz- bis mittelfristig ist mit der Instandsetzung der Balkonabdichtungen und mit Reparaturen der Putzschäden zu rechnen.

Mittel- bis langfristig ist mit der Dachsanierung zu rechnen.

Laut Angabe der Hausverwaltung werden, sofern nicht unbedingt erforderlich, keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Rahmen einer ordentlichen Hausverwaltung ist die Hausverwaltung verpflichtet, dringend notwendige Reparaturen in Auftrag zu geben.

Es ist daher derzeit nicht abschätzbar, mit welchen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten bzw. Sonderzahlungen zu rechnen ist.

7 Wohnung Top 19

7.1 Beschreibung der Wohnung Top 19 im 2. OG

7.1.1 Nutzflächen

Laut Nutzwertgutachten des Ing. Michael Brandl, gerichtlich beeideter Sachverständiger, 6971 Hard, Fellentorweg 9, PA, : 160910-719, vom 20.01.2013 , verbüchert unter TZ 3432/2013 beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Feldkirch hat die Wohnung W 19, Feldkirch, Böschenmahdstraße 30, 2. OG nachstehende Flächen:

Vorraum	20,24 m ²
Abstellraum	1,90 m ²
Zimmer 1	14,89 m ²
Zimmer 2	11,25 m ²
Zimmer 3	10,39 m ²
Bad	5,44 m ²
WC	1,74 m ²
Küche	7,41 m ²
Wohnen	<u>28,52 m²</u>

Wohnfläche **101,78 m²**

Loggia 2,78 m²

Balkon 2,78 m²

Keller 4,54 m²

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

Vorraum: Wohnungstüre doppelwandige Holztüre,
Türspion und Gegensprechanlage

	Boden Marmorfliesen, Wände, Decke verputzt, Kaminanschluss	
Abstellraum:	Boden Marmorfliesen, Wände, Decke verputzt, Elektroschrank unter Putz	
Zimmer 1:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt	
Zimmer 2:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt, Glaseinsatz Innentüre fehlt	
Zimmer 3:	Boden Laminatbelag, Wände, Decke verputzt	
Bad:	Boden, Wände Marmorfliesen, Decke verputzt, Einbauspots, mechanische Lüftung	
	Badewanne mit Handbrause und Regendusche, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank, siehe Zubehör (1)	
WC:	Boden, Wände Marmorfliesen, Decke verputzt, Einbauspots	
	Handwaschbecken mit Ablage und Spiegel, siehe Zubehör (2)	
Küche:	Boden Fliesenbelag, Wände, Decke verputzt, Küchenrückwand verflies	
	Einbauküche, siehe Zubehör (3)	
Wohnen:	Boden Laminatbelag, Wände verputzt, Südostwand Steine auf Platten	
Balkon:	Loggia baulich nicht getrennt	
	Boden Plattenbelag, Geländer Stahlkonstruktion, Plattenverkleidung, Pflanztröge	
Keller:	Betonboden, Betonwände, Kellerabteile abgeteilt mit Alulatten	
	Zubehör	
	(1) Bad Waschtisch mit Unterschrank Spiegelschrank	
	Zeitwert pauschal:	800,00
	(2) WC Handwaschbecken mit Ablage und Spiegel	200,00

(3) Küche
Einbauküche in L-Form, Ober- und Unterschränke,
Front Hochglanz, weiss

Geräte:
Backofen mit Cerankochfeld
Dunstabzug, Abluft
Geschirrspüler
Spüle mit Tropfteil
kein Kühlschrank

Küche ca. 6 Jahre alt

Zeitwert pauschal 2.000,00

Zubehör Summe 3.000,00

Zeitwert Zubehör, so weit von einem allfälligen
Erwerber honoriert.

7.2.1 Zustand der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten wurden vor ca. 3 Jahren neu ausgemalt. Die südostseitigen Wände des Wohnzimmers und des Balkons wurden mit Steinen, verlegt auf Platten verlegt.

Die Bodenbeläge wurden teilweise ausgetauscht (Laminat). Bad und das WC sowie die Steckdosen und Schalter wurden komplett erneuert.

Die Malerarbeiten und die Bodenbeläge weisen stellenweise Farbspritzer auf (nicht fachgerecht abgedeckt). Die Innentüren weisen stellenweise Beschädigungen auf. Bei der Innentüre Zimmer 2 fehlt der Glaseinsatz.

8 Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	07.02.2025	08.01.2025	08.11.2024	25.06.2024	10.05.2023
TZ	1424/2025	729/2025	380/2025	3920/2024	4564/2023
Grundbuch	Feldkirch	Feldkirch	Feldkirch	Feldkirch	Feldkirch
Gst.-Nr.	6314	1042/1	848/6	4120	1128/3
Bemerkung	Bauträger	.		Bauträger	Bauträger
Kaufpreis	1.500.000	651.630,0	374.850,0	1.087.200,0	1.483.000,0
Fläche (m ²)	2114	749	450	1.359	1702
Preis pro m ²	709,6	870	833,0	800,0	871,3
Lage	0,00 %	0,00 %	00,00 %	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 %
Flächenwidmung	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	709,6	870,0	833,0	800,0	871,3
Geeignet	ja	ja	ja	ja	ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Durchschnittlicher Vergleichspreis	816,8
Median (Zentralwert)	833,0
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	66,8
Der Variationskoeffizient liegt in einem noch guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	833,0

In Tosters wurden im zeitlicher Nähe nur wenige, vergleichbare Grundstücke verkauft.

Es werden daher Bodenvergleichswerte auch aus den örtlich angrenzenden Stadtteilen herangezogen.

9 Ermittlung Herstellungsaufwand

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

Ausstattungsqualität

normal, ohne Lift
Bandbreite 3.600 bis 4.000 pro m² Nutzfläche

interpolierter Basiswert

3.800

10 Dingliche Lasten und Rechte

Rechte

A2-LNR 2 a 3431/2013 6975/2015
Grunddienstbarkeit des Gehrechtes auf Gst 787/6, 787/7, 787/11 für Gst 787/10

A2-LNR 3 a 3431/2013 6975/2015
Dienstbarkeit des Rechts des Anschlusses an und der Nutzung der Fernwärme-Heizzentrale sowie der Führung der Fernwärmeleitungen von der Heizzentrale zu den Fernwärme-stationen auf Gst 787/6, 787/11 für Gst 787/10.

Lasten

C-LNR 6 a 3431/2013 6975/2015
Dienstbarkeit des Gehrechtes gem. Pkt. 2, Dienstbarkeitsvertrag 2013-03-21 auf Gst 787/10 für Gst 787/6, 787/7, 787/11

C-LNR 7 a 3431/2013
Dienstbarkeit des Rechts der Führung der Fernwärmeleitungen gem. Pkt. 3, Dienstbarkeitsvertrag 2013-03-21 auf Gst 787/10 für Gst 787/7

C-LNR 8 a 3432/2013
Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002

Die obigen Dienstbarkeiten wurden gegenseitig eingeräumt und haben daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Top 19 und des AP 10.

keine offenkundigen Lasten und Rechte ersichtlich

diverse Pfandrechte (unberücksichtigt)

Abstandsnachsichten

Laut Baubescheid Zl. III – 8230 Cr, vom 17.11.1981 entsprechen die Bauabstände der gesetzlichen Vorschriften.

11 Bestandverträge

Bestandsverhältnisse wurden keine bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

12 Betriebskosten / Reparaturfond

Monatliche Vorschreibung: 442,20

Der Rücklagenstand per 29.04.2025 beträgt laut Angabe der Hausverwaltung 130.739,75 €, wobei sich der Rücklagenstand auf Grund noch nicht gestellter Rechnungen um ca. 70.000,00 € verringern wird.

Angaben ohne Gewähr. Es wird empfohlen, bei der Hausverwaltung allfälliger Sonderzahlungen selbst Auskünfte einzuholen.

Energieausweis Nr. 203477-2, vom 16.05.2022
HWB 88 kWh/m² (C), fGEE 1,50 (C)

13 Bewertung

13.1 Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 787/10

4.155,00 m ² Grundfläche à 835,00	3.469.425,00
davon 212 / 4.786 Anteile	153.681,17

Bodenwert **153.681,17**

Grundfläche laut Grundbuch. Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Gebäudewert

Wohnanlage Böschenmahdstr. 30+30a, 6800 Feldkirch

Baujahr 1981, Alter des Objektes 44 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 36 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnung Top 19

101,78 m ² à 3.800,00	386.764,00
----------------------------------	------------

Loggia

2,78 m ² à 950,00	2.641,00
------------------------------	----------

Balkon

2,78 m ² à 950,00	2.641,00
------------------------------	----------

Keller

4,54 m ² à 1.900,00	8.626,00
--------------------------------	----------

Neubauwert **400.672,00**

Bauwert

Neubauwert	400.672,00
4,00 % Abwertung Neubauwert (1)	-16.026,88

Zwischensumme	384.645,12	
53,00 % Wertminderung infolge Alter progressiv mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,0)	-203.862,00	
5,00 % Abwertung (2)	-20.033,60	
Zwischensumme	160.749,52	
1,87 % Aufwertung (3)	3.000,00	
Bauwert zum Stichtag 28.04.2025	163.749,52	
(1) Abwertung Neubauwert		
2,00 % Zustand Malerarbeiten, Bodenbeläge	-8.013,44	
2,00 % Diverses	-8.013,44	
Summe (Basis Prozentwerte: 400.672,00)	-16.026,88	
(2) Abwertung Objektkosten		
5,00 % Verlorener Bauaufwand	-20.033,60	
(3) Aufwertung		
Zubehör lt. Aufstellung	3.000,00	
Bauwerte		163.749,52
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	153.681,17	
Bauwert	163.749,52	
3,00 % Außenanlagen (5)	4.912,49	
Sachwert der Liegenschaft		322.343,18
(5) Außenanlagen		
3,00 % Aussenanlagen laut Beschreibung	4.912,49	
Bauwert		

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.

13.2 Ertragswert

Wohnanlage Böschenmahdstr. 30+30a, 6800 Feldkirch

36 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresroherträge

Wohnung Top 19

101,78 m² à monatlich 11,00 (fiktiv) 13.434,96

Jahresrohertrag

4,00 % Bewirtschaftungsaufwand (4) -537,40

1,00 % Erhaltungskosten von 400.672,00 -4.006,72

Jahresreinertrag 8.890,84

(4) Bewirtschaftungsaufwand

4,00 % Mietausfallwagnis

-537,40

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 153.681,17, Verzinsung des Bodenwertes 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 36,00 Jahre, Kapitalisierungszins 2,50 %, Vervielfältiger 23,55625

Jahresreinertrag	8.890,84
Verzinsung des Bodenwertes	-3.842,03
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	5.048,81
Zwischensumme	118.931,05
anteiliger Bodenwert	153.681,17
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	272.612,22

Ertragswert der Liegenschaft
272.612,22
Kapitalisierungszinssatz

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

Ermittlung Mietzins

Kriterien:

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

Mietzins:

 mittlerer Wohnwert: Bandbreite pro m² Nutzfläche: 10,00 bis 10,90

angesetzter Mietzins: 10,50, gerundet

14 Verkehrswert Wohnung Top 19

Sachwert	322.343,18
Ertragswert	272.612,22
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	322.343,18
10,00 % negative Marktanpassung	-32.234,32

Verkehrswert zum 28.04.2025 (gerundet)
290.000,00

 entspricht pro m² NFL: 2.850,0, gerundet

Größere Wohnungen, wie die gegenständliche, werden in der Regel zum Zwecke des Eigenbedarf erworben und nur ausnahmsweise in Bestand gegeben.

Aus diesem Grunde wird eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1/0 vorgenommen.

Marktanpassung

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sonderzahlungen sind nicht auszuschließen.

Das Gebäude verfügt über keine allgemeinen Parkplätze (Besucherparkplätze). In der nahen Umgebung sind kaum Parkplätze vorhanden.

Aus diesen Gründen wird vom ermittelten Rechenwert ein Abschlag von 10,00 % angesetzt.

15 KFZ-Abstellplatz Top 10

Laut Nutzwertgutachten des Ing. Michael Brandl, gerichtlich beeideter Sachverständiger, 6971 Hard, Fellentorweg 9, PA.: 160910-719, vom 20.01.2013, verbüchert unter TZ 3432/2013 beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Feldkirch hat der KFZ-Abstellplatz AP 10 eine Fläche von

12,10m²

15.1 Baubeschreibung

Die Abstellplätze befinden sich entlang der Böschenmahdstraße und sind nordostseitig mit einer lebenden Hecke abgegrenzt.

Die Abstellplätze sind mit Rasengittersteinen verlegt und mit Tafeln gekennzeichnet.

15.2 Bewertung

Wohnanlage Böschenmahdstraße 30+30a, 6800 Feldkirch

Baujahr 1981, Alter des Objektes 44 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, RLD 36 Jahre

Sachwert

KFZ-Abstellplatz Top 10

pauschale Angabe zum Zeitwert

15.000,00

Sachwert zum Stichtag 28.04.2025

15.000,00

15.2.1 Mietverhältnisse

keine bekannt gegeben.

15.2.2 Betriebskosten / Rücklage

wie Wohnung Top 19

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

16 Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top 10

Sachwert 15.000,00

Verkehrswert zum 28.04.2025 (gerundet) 15.000,00

17 Verkehrswert Wohnung Top 19 und KFZ-Einstellplatz Top 10, gesamt

Verkehrswert Wohnung Top 19 290.000,00

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz Top 10 15.000,00

Verkehrswert gesamt zum 28.04.2025 (gerundet) 305.000,00

entspricht pro m² NFL inkl. KFZ-Einstellplatz: 3.000,0, gerundet

Anmerkung

Es wird empfohlen, die Wohnung Top 19 und den KFZ-Abstellplatz gemeinsam auszurufen.
Bei einer separaten Verwertung der Wohnung ist mit einem geringeren Erlös zu rechnen.

18 Nachkontrolle erhobene Wohnungsverkäufe

In der Wohnanlage Böschenmahdstr. 30 + 30a wurden zeitnah nur wenige Wohnungen verkauft, da sich ein Großteil der Wohnungen im Eigentum einer Gemeinnützigen Baugesellschaft befinden.

Dat. Kaufvertrag	03.08.2024	22.02.2022	03.02.2022	04.03.2024	18.08.2023
TZ	1424/2025	729/2025	380/2025	3920/2024	4564/202
Grundbuch	Tosters	Tosters	Tosters	Tosters	Tosters
Adresse	Böschenm.30a	Böschenm.30a	Böschenm.30	Böschenm.25	Böschenm.25
Top	W 15	W 1.	W 18	W 6	W 7
Kaufpreis	250.000,0	390.000,0	304.000,0	165.000,0	331.000,0
Fläche (m ²)	92,77	97,93	97,80	43,64	77,24
Preis pro m ²	2.694,8	3.982,4	3.108,4	3.780,9	4.285,3
Lage/Parkplatzsit.	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ausstattung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-15,00 %	0,00 %
Alter	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-10,00 %	-10,00 %
Garten/Terr.	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-15,00 %
Zeitraum	0,00 %	3,00 %	2,00 %	0,00 %	0,00 %
Auf-/Abwertung	0,00 %	3,00 %	2,00 %	-25,00 %	-25,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	2.694,8	4.101,9	3.170,6	2.835,7	3.214,0
Geeignet	ja	nein	ja	ja	ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	4

Durchschnittlicher Vergleichspreis	2.978,8
Median (Zentralwert)	3.003,1
Vergleichspreis je m²	3.003,1

In den angeführten Kaufverträgen sind die Kaufpreise der Abstell- und Einstellplätze nur teilweise ausgewiesen.

Die angeführten Kaufpreise wurden ohne Einstell- oder Abstellplätze angesetzt bzw. berichtet.

Der Zustand der Wohnungen Böschenmahdstraße 30 und 30a sind der Sachverständigen bekannt. Die Vergleichspreise der Wohnanlage Böschenmahdstraße 25 sind mit Vorbehalt anzusehen, da eine Besichtigung der Wohnungen innen nicht erfolgte.

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.

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.

Dornbirn, den 12.05.2025

20 Anhang Beilagenverzeichnis