



DIPL.- ING. ROBERT BISCHOF

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR BAUINGENIEURWESEN
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

GUTACHTEN GZ. 87/11

8 E 2350/11 z

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

EZ 3132

GB 91110 Hard

WOHNUNGSEIGENTUM AN W 8

Rheinstraße 50, A-6971 Hard

Dornbirn, den 10. November 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Bewertungsstichtag	3
1.3.	Zweck des Gutachtens	3
1.4.	Betreibende Partei	3
1.5.	Verpflichtete Parteien	3
1.6.	Grundbuchstand	3
1.6.1.	Gutsbestand gemäß A1-Blatt	3
1.6.2.	Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt	4
1.6.3.	Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt	4
1.6.4.	Dingliche Lasten gemäß C-Blatt	4
1.6.5.	Sonstiges	4
1.7.	Bewertungsgrundlagen	4
2.	Befundaufnahme	6
2.1.	Lage der Liegenschaft	6
2.2.	Verkehrsverhältnisse	6
2.3.	Form	6
2.4.	Topographie	6
2.5.	Flächenwidmung	6
2.6.	Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko	7
2.7.	Bebauung	7
2.8.	Baubeschreibung	7
2.9.	Zubehör	10
2.10.	Bau- und Erhaltungszustand	10
2.11.	Mietverhältnisse / Betriebskosten / Rücklagen / Sonstiges	11
3.	Massenermittlung	12
4.	Gutachten / Bewertung	13
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	13
4.2.	Methodik der Wertermittlung	13
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.4.	Zeitwert der baulichen Anlagen	14
4.4.1.	Allgemeines	14
4.4.2.	Zeitwert für das Wohnungseigentum an W 8	15
4.5.	Grundwert	16
4.5.1.	Allgemeines	16
4.5.2.	Grundanteil für das Wohnungseigentum an W 8	17
4.6.	Sachwert für das Wohnungseigentum an W 8	17
4.7.	Ertragswert	17
4.7.1.	Allgemeines	17
4.7.2.	Ertragswert für das Wohnungseigentum an W 8	18
4.8.	Verkehrswert Zubehör für das Wohnungseigentum an W 8	19
4.9.	Verkehrswert für das Wohnungseigentum an W 8	19
5.	Zusammenstellung	21

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bregenz
Bergmannstraße 1, A-6900 Bregenz

1.2. Bewertungsstichtag

17. Oktober 2011

1.3. Zweck des Gutachtens

Festlegen des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für das

Wohnungseigentum an W 8 in EZ 3132 GB 91110 Hard

Rheinstraße 50, A-6971 Hard

in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren **8 E 2350/11 z**

1.4. Betreibende Partei

Land Vorarlberg
Römerstraße 15, A-6900 Bregenz

vertreten durch
Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG
Hypo-Passage 1, A-6900 Bregenz

1.5. Verpflichtete Parteien

1. Carmelo Bonvissuto
Rheinstraße 50, A-6971 Hard
2. Barbara Bonvissuto
Rheinstraße 50, A-6971 Hard

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

BG Bregenz GB 91110 Hard

EZ 3132

GST-NR	NUTZUNG	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1394/4	Baufl. (begrünt)	1169 m ²	Rheinstraße 50

Anmerkung

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

1.6.2. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.3. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

23 Anteil: 83/1232 – Wohnungseigentum an W 8
Bonvissuto-Filler Barbara (1963-04-05)

24 Anteil: 83/1232 – Wohnungseigentum an W 8
Bonvissuto Carmelo (1961-07-10)

1.6.4. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

1.6.5. Sonstiges

Dingliche Lasten – außerbücherlich offenkundig

Geh- und Fahrrecht parallel zur östlichen Grundgrenze zur Erschließung der nordseitig angrenzenden Liegenschaften auf Gst. 1394/3, Gst. 1394/2 und Gst. 1394/1.

Das Geh- und Fahrrecht ist im behördlichen Bauakt aktenkundig (siehe Beilage 1, Lageplan M 1:500).

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 16. September 2011 – Abbruch da keine der verpflichtete Parteien anwesend, Wohnungseigentum verschlossen und nicht zugänglich
- Lokalaugenschein am 17. Oktober 2011 im Beisein von:
 - Adolf Netzer, Gerichtsvollzieher BG Bregenz
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag

- Erhebungen beim Bezirksgericht Bregenz
 - Grundbuchauszug vom 17. Oktober 2011
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen Msch-Beschluss 7/91 bzw. Msch-Beschluss 22/91 vom 10. Mai 1991
Urkunde TZ 4102/91 Gutachten zur Nutzwertfestsetzung von Ing. Michael Brandl GZ P 5/90 vom 29. Januar 1991

- Erhebungen beim Gemeindeamt Hard

Abt. Baurecht

- Einsichtnahme in den Bauakt, in Speziellen
Zl. 153/9-77/90 vom 16. Juli 1990, Baubewilligung
Zl. 153/9-4/91 vom 1. Februar 1991, Planabweichung
Zl. 153/9-32/91 vom 15. April 1991, Planabweichung
Zl. 153/9 vom 23. April 1992 Benützungsbewilligung

- Erhebungen beim Amt der Vorarlberger Landesregierung

Abt. VIIa - Raumplanung

- Flächenwidmungsplan
- DKM_Orthofoto

- Erhebungen bei der Hausverwaltung, Kiene Immobilienverwaltung GmbH

- Schreiben vom 8. November 2011
- Betriebskostenabrechnung 2010
- Bestandskonten – Rücklagen (A)
- Betriebskostenabrechnung 2010
- Liste der Sollstellen
- Hausordnung
- Kopie Gebäudeversicherung

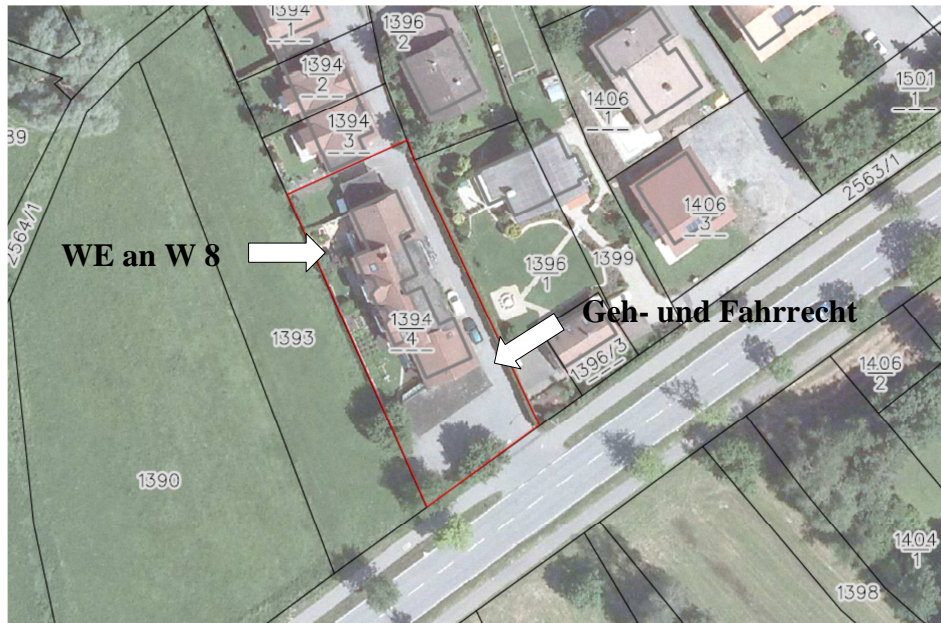
- Literaturnachweis

- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG i.d.g.F.
- Gesetz über die Raumplanung für das Bundesland Vorarlberg i.d.g.F.
- einschlägige ÖNORMEN, Seminare und Vorträge
- einschlägige Fachliteratur als Auszug
STABENTHEINER, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz;
Manz Verlag
KRANEWITTER, H. (2010, 6. Auflage): Liegenschaftsbewertung
- diverse Empfehlungen der Fachverbände
- Baupreissammlungen

2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Hard, direkt nordseitig angrenzend der Landesstraße L 202 *Rheinstraße*.



Luftbild

2.2. Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft ist für den Individualverkehr über das öffentliche Verkehrswegenetz erschlossen. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind im nahen Umfeld gegeben.

2.3. Form

Auf eine Beschreibung der Grundstücksform wird verzichtet und auf das beiliegende *DKM_Orthofoto* in Beilage 1 verwiesen.

2.4. Topographie

Das Gelände ist eben.

2.5. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hard ist die Liegenschaft in der *Baufläche Mischgebiet BM* eingetragen.

2.6. Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko

Kies - lehmig laut Baubeschreibung;

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung des tatsächlichen Baugrundrisikos müssten entsprechende Bodenuntersuchungen vorgelegt werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

2.7. Bebauung

Auf der Liegenschaft besteht die Bebauung durch eine Mehrfamilienwohnanlage mit angebauten Carports.

Der Geschossaufbau bildet sich aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss.

Für die Mehrfamilienwohnanlage wurde 1991 Wohnungseigentum gemäß dem WEG 1975 für 17 Wohnungseigentumsobjekte (9 Wohnungen und 8 Autoeinstellplätze) begründet.

Das gegenständliche Wohnungseigentum an W 8 ist im Dachgeschoss über die nördliche Hälfte der Bebauung eingebaut und weist gemäß dem *Gutachten zur Nutzwertfestsetzung* folgendes Raumprogramm auf:

Kellergeschoss

Kellerabteil;

Dachgeschoss

Top 8 – 4-Zimmer-Wohnung

Diele, WC, Eltern, Gang, Bad, Kind 2, Kind 1, Schrankraum, Wohn-/Esszimmer, Balkon;

Dem gegenständlichen Wohnungseigentum ist kein PKW Stellplatz ausdrücklich zugewiesen.

2.8. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt zerstörungsfrei, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen, auf Basis der Akteneinsichtnahme und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen.

Beim Lokalaugenschein werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird.

Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe / Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

Bauentwicklung:	Neubau 1991
Versorgung:	- öffentliches Wasserversorgungsnetz - Strom-, Gas-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	Flachfundierung
Kellerwände:	Stahlbeton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbeton bzw. über DG Zwischendecke in Holz
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachgaupen, teilweise Flachdachausbildung in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Kupferblech
Feuchtigkeitsisolierung:	WU Beton
Wärmedämmung:	Dämmfassade
Äußere Verkleidung:	Putz bzw. Holzschirmschalung
Innere Verkleidung:	Putz mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	offener Laubengang mit einläufiger Treppenanlage in Stahlbeton, Geländer in Metallkonstruktion
Heizungsanlage:	zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Kunststoffrollläden
Türen:	Vollbautüren, eine Füllungstüre mit Glas, drei Schiebetüren
Installationen:	Wasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

RAUMPROGRAMM – GESCHOSS- UND RAUMBESCHREIBUNG

Vorbemerkung

Die Raumbezeichnungen in den vorliegenden Planunterlagen stimmen nicht unbedingt mit den Gegebenheiten überein. Die nachfolgenden Bezeichnungen sind sinngemäß.

KELLERGESCHOSS

Kellerabteil: *lichte Raumhöhe ca. 2,23 m;*
Betonboden, Außenwand schalreiner Beton, Trennwände
Holzlattenkonstruktion, Decke schalreiner Beton;

DACHGESCHOSS

Diele: *lichte Raumhöhe ca. 2,18 m;*
Fußboden Fliesenbelag, Wände Tapetenbelag, Decke
Plattenverkleidung;

WC: Fußboden, Wände bis Brüstungshöhe verflies, darüber
verputzt, Decke Plattenverkleidung;

Einbauten

eine WC Schale, ein Waschbecken;

Gang: Fußboden Fliesenbelag, Wände tapeziert, Decke
Plattenverkleidung;

Küche: Fußboden Fliesenbelag, Wände tapeziert, Decke
Plattenverkleidung;

Einbauten

ein einfaches Kunststoffwaschbecken mit Tropfschale,
einfache Falttüre in Kunststoff;

Terrasse: schwimmend verlegte Betonplatten, Seitenwände
Holzschalung, Untersicht Kreuzgiebel Holzschalung,
Geländer in Metallkonstruktion mit Eternitplattenfüllung;

Wohnzimmer: Fußboden Fliesenbelag, Wände tapeziert bzw.
Plattenverkleidung, Decke Plattenverkleidung;

Abstellraum: Fußboden Fliesenbelag, Wände Plattenverkleidung bzw.
verputzt, Dachschräge Plattenverkleidung;

Zimmer 1: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Dachschräge tapeziert,
Decke Plattenverkleidung;

Zimmer 2: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Dachschräge tapeziert,
Decke Plattenverkleidung;

Badezimmer: Fußboden, Wände Fliesenbelag, Dachschräge, Decke Plattenverkleidung;

Einbauten

eine Duschtasse, eine Badewanne, ein Waschbecken;

Schlafzimmer: Fußboden Fliesenbelag, Wände tapeziert, Decke Plattenverkleidung;

Entgegen der Nutzwertfestsetzung wurde der Raum *Kochen/Essen/Wohnen* durch eine massive Zwischenwand mit Schiebetüre zum Wohnzimmer abgetrennt.

2.9. Zubehör

Küche

U-förmiger Küchenblock mit Unterbau, Seitenschrank und Hängeschränken, Türen und Laden;

Küchengeräte

ein Backrohr,
ein Vierplatten-Cerankochfeld,
ein Dunstabzug,
ein Geschirrspüler,
eine Gefrier-Kühlkombination;

2.10. Bau- und Erhaltungszustand

Nachfolgend handelt es sich um eine exemplarische und nicht unbedingt vollständige Auflistung von objektspezifischen Gegebenheiten:

Allgemeines zur WE Anlage

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;

Wohnungseigentum an W 8

Allgemein

- lichte Raumhöhen unter 2,30 m (Verweis auf Bautechnikverordnung BTV ⇒ ohne rechtliche Beurteilung);
- Grundrissgestaltung individuell, eher kleinflächig strukturiert;
- Dachschrägen sehr dominant;

- Fenster- und Balkontüren – fachgerechte Einstellung erforderlich;
- stärkere Verfärbungen der Wand- und Deckenflächen;
- in den Fliesenbelägen vereinzelt feine, zum Teil mittlere Rissbildungen;

WC

- über dem Spülkasten Fugenausbrüche;
- zur Türschwelle eine Bodenfliese in feiner Stärke gebrochen;

Gang

- stark ausgeprägte Gebäudedilatationsfuge mit einer offenen Fuge von bis zu ca. 8 mm (Bild 12);

Zimmer 2

- Rollladenkurbel ausgebaut;

Badezimmer

- Duschwand defekt;

2.11. Mietverhältnisse / Betriebskosten / Rücklagen / Sonstiges

Mietverhältnisse

Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kauttionen wurden nicht bekannt gegeben.

Betriebskosten / Rücklagen

laut Angabe der Hausverwaltung (detaillierte Aufstellung siehe Beilage 5)

<u>Rücklagen</u>	€	40.031,72
<u>monatliche Vorauszahlungen - WE</u>	€	200,00
<u>Rückstände</u>	€	2.939,53

Sonstiges

Hausordnung siehe Beilage;

Vorhergehende Angaben verstehen sich mit Vorbehalt, ohne rechtliche Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen.

3. Massenermittlung

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden Planunterlagen und anhand der Naturmaße.

Wohnungseigentum an W 8 / Gegenüberstellung							
Stockwerk / Nutzung	Naturmaß					Nutzwertfestsetzung	
	[m ²]					[m ²]	
Kellergeschoss							
Kellerabteil	1,50	x	2,89	=		4,34	4,65
Dachgeschoss							
Diele	1,33	x	3,04	=	4,04		
	1,02	x	1,33	=	<u>1,36</u>	5,40	5,30
WC	0,87	x	1,45	=		1,26	1,44
Gang	0,93	x	8,25	=		7,67	3,15
Küche	3,37	x	3,96	=	13,35		
	-0,30	x	1,50	=	-0,45		
	1,10	x	1,19	=	<u>1,31</u>	14,20	31,52
Wohnzimmer	3,27	x	3,85	=		12,59	
Abstellraum	2,35	x	2,22	=		5,22	2,30
Zimmer 1	3,45	x	3,30	=		11,39	8,92
Zimmer 2	4,03	x	3,55	=		14,31	10,14
Badezimmer	2,22	x	3,19	=		7,08	6,18
Schlafzimmer	3,05	x	3,85	=		11,74	11,67
Wohnnutzflächen							
Gesamtnutzfläche						90,86	80,62
Flächen unter 1,80 m						≈ 20,00	8,03
Flächen über 1,80 m						≈ 70,86	72,59
Balkon							
	2,89	x	2,75	=		7,95	8,13

Entgegen der *Nutzwertfestsetzung* weist das Wohnungseigentum an W 8 ca. rund 12 m² mehr Fläche ≤ 1,80 m auf. Ansonsten bewegen sich die gegebenen Flächenabweichungen im gesetzlich vertretbaren Rahmen. Verschiebungen der Nutzflächen zwischen einzelnen Räumen sind belanglos.

Als Bezugsgrößen für die nachfolgende Bewertung dienen die Nutzflächen gemäß der *Nutzwertfestsetzung* (siehe Beilage 4, Seite 26) sowie die derzeit verbücherten Grundbuchanteile.

4. Gutachten / Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

4.2. Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von *unbebauten Liegenschaften* wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert *bebauter Liegenschaften* wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination dieser beiden Verfahren abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim *Vergleichswertverfahren* wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Im *Sachwertverfahren* ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswert- und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Beim *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 zu ermitteln.

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich wird das *Sachwertverfahren* zur Anwendung gebracht. Das Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt vor allem bei Objekten, die üblicherweise der Eigennutzung dienen (insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Nebengebäude, Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Demgegenüber findet das *Ertragswertverfahren* vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pächterträge erzielt werden können.

4.4. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt ausgehend dem Neuwert (= Herstellungswert = Neubauwert), gegebenenfalls korrigiert um eine anteilige Wertminderung für einen rückgestauten Reparaturbedarf, korrigiert um die Wertanpassung infolge technischer Wertminderungen und unter Berücksichtigung eines verlorenen Bauaufwandes.

Der Neuwert ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

Die Ermittlung des Neuwertes erfolgt inkl. Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Sonderplanungen, Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht, inkl. Nebenkosten und sonstige mit der Errichtung des Gebäudes anfallenden Spesen und Gebühren zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 %.

Die m² Ansätze beziehen sich auf den derzeit gegeben Ausbauzustand zum heutigen Stand der Technik und beinhalten auch die anteiligen Kosten für die allgemein genutzten Bauteile und die baulichen Maßnahmen der Außenanlagen.

Infolge bautechnischer und architektonischer Überschneidungen sind Verschiebungen der Herstellwerte zwischen den einzelnen Bauteilen möglich.

Hochbauten sind, wie auch im gegebenen Fall, infolge der individuellen Nutzung oftmals Unikate, deren tatsächliche Herstellungskosten eine detaillierte Kalkulation erfordern. Die nachfolgenden Werte sind somit als Richtwerte und der Neuwert als Ganzes anzusehen.

4.4.2. Zeitwert für das Wohnungseigentum an W 8

Kellergeschoss – Kellerabteil

Nutzfläche: 4,65 m²

Verglichener Wert: € 650,00/m²

Neuwert: 4,65 x 650,00 € 3.023,00

Dachgeschoss – Wohnung

Nutzfläche: 72,59 m²

Verglichener Wert: € 1.850,00/m²

Neuwert: 72,59 x 1.850,00 € 134.292,00

Nutzfläche ≤ 1,80: 8,03 m²

Verglichener Wert: € 925,00/m²

Neuwert: 8,03 x 925,00 € 7.428,00

Zuschlag für weiteren Ausbau (ca. 10 m²) € 1.500,00

Balkon

Nutzfläche: 8,13 m²

Verglichener Wert: € 550,00/m²

Neuwert: 8,13 x 550,00 € 4.472,00

Neuwert (ohne Grundanteil und ohne Mehrwertsteuer) € 150.715,00

zzgl. 20 % MwSt. € 30.143,00

Neuwert inkl. MwSt. bei heutigem Stand der Technik € 180.858,00

Abweichung infolge Bauweise, Baujahr 1991

ca. - 10 % für technischen Minderwert € - 18.086,00

Neuwert inkl. MwSt. zum gegebenen Stand der Technik € 162.772,00

Wertminderungen

anteiliger, rückgestauter und anrechenbarer Reparaturbedarf

ca. 4,50 % – siehe 2.10. Bau- und Erhaltungszustand € - 7.325,00

gekürzter Herstellungswert € 155.447,00

durchschnittliche technische Abnutzung

Alter zum Bewertungsstichtag: 2011 – 1991 = 20 Jahre
gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer: 80 bis 100 ⇒ 90 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer: 90 – 20 = 70 Jahre

22 % (lineare Wertminderung) € - 34.198,00

€ 121.249,00

verlorener Bauaufwand

10 bis 15 gemittelt 12,50 %

€ - 15.156,00

Zeitwert der baulichen Anlagen

€ 106.093,00

4.5. Grundwert

4.5.1. Allgemeines

Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Für den Bewertungsstichtag wird die mittlere Bandbreite für unbebaute, baureif erschlossene und vergleichbar gewidmete Grundstücke in diesen Lagen von Hard zwischen € 270,00/m² bis € 280,00/m² bewertet. Für die gegenständliche Liegenschaft bzw. das gegenständliche Grundstück wird der Mittelwert vor angeführter Bandbreite mit € 275,00/m² als Basiswert zugrunde gelegt.

Ausgehend diesem Wert wird folgende Korrektur in Ansatz gebracht:

- 15 % Abschlag infolge der örtlichen Situierung direkt an der *Rheinstraße*

Grundwert

Gst. 1394/4 1.169 m² x € 275,00/m² = € 321.475,00
abzgl. 15 % € - 48.221,00

€ 273.254,00

Anzuführen ist, dass die Grundpreise mit der Entfernung zur *Rheinstraße* darüber hinaus deutlich ansteigen.

offenkundiges Geh- und Fahrrecht

ca. 52,00 m x 3,00 m = 156 m² ... approximative Ermittlung

Der Grundwert für die betroffene Fläche der Zufahrt wird ableitend der üblichen Bewertungspraxis mit 50 % des unbebauten, lokal üblichen Grundpreises für Bauflächen in Ansatz gebracht. Auf einen expliziten Ausweis als Barwert wird infolge verzichtet.

Geh- und Fahrrecht $156 \text{ m}^2 \times € 275,00/\text{m}^2 \times 0,85 \times 50 \% =$ € - 18.233,00
€ 255.021,00

Bebauungsabschlag

Die Bewertung von bebauten Grundflächen steht immer in Abhängigkeit mit der sich darauf befindlichen Bebauung. Es handelt sich um einen „gebundenen Bodenwert“, der nicht ohne weiteres mit dem Wert eines unbebauten Grundstückes gleichgesetzt werden kann. Der Bebauungsabschlag berücksichtigt die Einschränkung der freien Verfügbarkeit durch die Bebauung.

Der Bebauungsabschlag zur Ermittlung des „gebundenen Bodenwertes“ rechnet sich aus den „fiktiven Kosten zur Bauplatzfreimachung“, zeitabhängig diskontiert (abgezinst) auf die Restnutzungsdauer der maßgeblichen Bebauung.

pauschaliert abzgl. ca. 2,00 % € - 5.100,00

Grundwert € 249.921,00

4.5.2. Grundanteil für das Wohnungseigentum an W 8

€ 249.921,00 x 2 x 83 / 1232_{Anteile} = € 33.674,00

4.6. Sachwert für das Wohnungseigentum an W 8

Sachwert = Gesamtzeitwert gemäß 4.4.2. + Grundwert gemäß 4.5.2. =
= € 106.093,00 + € 33.674,00 = € 139.767,00

4.7. Ertragswert

4.7.1. Allgemeines

Der Bewertung wird ein bestandsfreier Zustand, somit eine freie Vermietbarkeit vorausgesetzt.

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus vergleichbaren, durchschnittlichen und nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Erträgen (Mieten zzgl. Bewirtschaftungskosten).

Für die Ermittlung des Jahresreinertrages sind nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Hierbei handelt es sich um Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Die *Instandhaltungskosten* umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das *Mietausfallwagnis* umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entstehen. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

4.7.2. Ermittlung des Ertragswertes

a) Erträge

MONATSMIETE

Der Ansatz der *Monatsmiete* erfolgt ohne Mehrwertsteuer und ohne Verwaltungs- und Betriebskosten.

Wohnung

$$72,59 \text{ m}^2 \times \text{€ } 7,50/\text{m}^2 = \quad \text{€ } 544,00 \Rightarrow \text{rund € } 550,00$$

JAHRESMIETE / JAHRESROHERTRAG

$$12 \times \text{€ } 550,00 = \quad \text{€} \quad 6.600,00$$

b) Ausgaben

Instandhaltungsaufwand ca. 0,75 % des Neuwertes ohne Mehrwertsteuer, somit 0,75 % von € 162.772,00 / 1,20 =

$$\text{€} \quad - 1.017,00$$

abzgl. 4 % Mietausfallwagnis von der Jahresmiete

$$\text{€} \quad - 264,00$$

Jahreseinnahmenüberschuss

$$\text{€} \quad 5.319,00$$

abzgl. Verzinsung des Grundanteiles

$$\text{€ } 33.674,00 \times 4,00 \% =$$

$$\text{€} \quad - 1.347,00$$

Reinertrag der baulichen Anlage

$$\text{€} \quad 3.972,00$$

Bei einer zugrunde gelegten, rechnerischen Restnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Kapitalisierungszinsfuß von 4,00 % (unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes) rechnet sich ein Vervielfältigungsfaktor^(*) von 23,39 und somit ein

Ertragswert von

$$\text{€ } 3.972,00 \times 23,39 =$$

$$\text{€} \quad 92.905,00$$

abzgl. Kosten für rückgestauten Reparaturbedarf gem. 4.4.2. ohne MwSt., € 7.325,00 / 1,20 =	€ - 6104,00
zzgl. Grundanteil	€ <u>33.674,00</u>
	€ <u>120.475,00</u>

(*) $V = (q^n - 1) / [q^n \times (q - 1)]$
V = Vervielfältigungsfaktor
 $q = 1 + p/100$
p = Kapitalisierungszinsfuß in %
n = Restnutzungsdauer in Jahren

4.8. Verkehrswert Zubehör für das Wohnungseigentum an W 8

Prinzipiell unterliegt eingebautes oder bewegliches Mobiliar einem individuell sehr verschiedenen Geschmack und wird in der Regel – falls überhaupt – weit unter dem Neupreis gehandelt. Vor allem überaltertes Zubehör ist am freien Markt erfahrungsgemäß unverkäuflich, stellt jedoch in einem brauchbaren Zustand in Verbindung mit dem jeweiligen Objekt gegebenenfalls einen gewissen Restwert dar.

Gesamtverkehrswert Zubehör im eingebauten Zustand € 600,00

In Worten: Euro sechshundert;

4.9. Verkehrswert für das Wohnungseigentum an W 8

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert oder vom Ertragswert sind gegebenenfalls besondere Anpassungsabschläge an die Marktlage erforderlich. Die Höhe dieser Abschläge ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Sachwert gemäß 4.6.	€ 139.767,00
Ertragswert gemäß 4.7.2.	€ 120.475,00

Die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit ist, wie aus den Punkten 4.6. Sachwert und 4.7.2. Ertragswert ersichtlich wird, deutlich besser zur Eigennutzung als zur Vermietung geeignet.

1. Sachwertverfahren

Sachwert = € 139.767,00

In Anbetracht der vor beschriebenen Gegebenheiten ist keine weitere Marktanpassung erforderlich. Der Sachwert wird gerundet als Verkehrswert ausgewiesen.

2. Verkehrswert der Liegenschaft

Der **Verkehrswert** für das **Wohnungseigentum an W 8** in **EZ 3132 GB 91110 Hard, Rheinstraße 50** in **A-6971 Hard**, wird aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen zum **Bewertungstichtag 17. Oktober 2011** auf rund

€ 140.000,00

geschätzt.

In Worten: Euro einhundertvierzigtausend;

5. Zusammenstellung

Verkehrswert für das Wohnungseigentum an W 8 gemäß 4.9.	€	140.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.8.	€	<u>600,00</u>
Gesamtverkehrswert WE an W 8 mit Zubehör	€	<u>140.600,00</u>

In Worten: Euro einhundertvierzigtausendsechshundert;


Anmerkungen

- (1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden.
- (2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
- (3) Der Verkehrswert versteht sich inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- (4) Copyright ©
Das Gutachten ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. Jegliche Veröffentlichung (auch nur auszugsweise), Weitergabe oder wiederholte Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte ist nur mit Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen zulässig. Das geistige Eigentum an jeglicher Bearbeitung verbleibt dem zeichnenden Sachverständigen.

Dornbirn, den 10. November 2011

DI Robert Bischof

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Signaturwert	NPZukf51gYWTUJE5vjHYAxVk36Y+n/Esf0YdLxesrapLlndOriLKPh+LiWEGt3JO	
	Unterzeichner	Dipl.- Ing. Robert Dieter Bischof
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-Premium-Sig-02,OU=a-sign-Premium-Sig-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	179123
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
	Parameter	etsi-moc-1.1@4bbc9860
Prüfinformation	Signaturprüfung unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument ist gemäß § 4 Abs. 1 Signaturgesetz einem handschriftlich unterschriebenen Dokument grundsätzlich rechtlich gleichgestellt.	
Datum/Zeit-UTC	2011-11-14T11:05:57Z	