Mag. Andreas Karg MSc MAS

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Ermittlung des Verkehrswertes

Auftraggeber:	RA Dr. Anita Einsle M.B.L.
Objekt:	Einfamilienhaus Hub 45a, 6914 Hohenweiler
Einlagezahl	EZ 526
Bezirksgericht:	Bregenz
Grundbuch:	91112, Hohenweiler
Bewertungsstichtag:	12.03.2026
Verkehrswert:	**630.000,00 Euro**



Lochau, 25. März 2026

Inhalt

1. Kurzübersicht 3
2. Allgemeines und Grundlagen 4
2.1. Auftraggeber 4
2.2. Zweck der Verkehrsermittlung 4
2.3. Bewertungsgrundlagen 4
2.4. Literatur 4
2.5. Erklärung des Sachverständigen 5
2.6. Annahmen und besondere Annahmen 6
2.7. Haftung 6
2.8. Gesetzliche Grundlagen 7
2.9. Grundbuchsauszug 8
3. Befund 10
3.1. Lage der Liegenschaft 10
3.2. Gelände - Topografie 10
3.3. Demographische Daten 11
3.4. Infrastruktureinrichtungen 11
3.5. Flächenwidmung 12
3.6. Ver- und Entsorgungsleitungen 12
3.7. Verkehrsanbindung 12
3.8. Lärmbelästigung im Umfeld 13
3.9. Besonnung am Standort 13
3.10. Hochwasserrisiko 13
3.11. Gefahrenzonenplan 13
3.12. Radon Belastung 13
3.13. Breitbandnetz 14
3.14. Altlasten 14
3.15. Baubeschreibung 15
3.15.1. Gebäudebeschreibung 15
3.15.2. Raumkonzept und Flächen 15
3.15.3. Technische Beschreibung der Bauteile 16
3.15.4. Ausstattungsbeschreibung der Räume 17
3.16. Bau- und Erhaltungszustand 18
3.17. Zubehör 19
3.18. Rechte und Lasten 19
3.19. Energieausweis 19
4. Gutachten 20
4.1. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren 20
4.2. Verkehrswertermittlung 23
4.2.1. Bodenrichtwert 23
4.2.2. Bodenwert der Liegenschaft 25
4.2.3. Sachwert 25
4.2.4. Verkehrswert 27
5. Schlusskommentar 27
6. Anhang 28
7. Fotodokumentation 43

1. Kurzübersicht

Kunde	26/05 RA Dr. Anita Einsle M.B.L.
Liegenschaft	Einfamilienhaus Hub 45a, 6914 Hohenweiler Einlagezahl 526, Grundbuch Hohenweiler (91112), Bezirksgericht Bregenz
Stichtag	12.03.2026
Sachbearbeiter	Mag. Karg Andreas
Eigentümer mit Anteilen lt. Grundbuch (zum Stichtag)	Eva Aurelia Gehrer 1/1

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

2. Allgemeines und Grundlagen

2.1. Auftraggeber

Der unterfertigende Sachverständige wurde von Frau RA Dr. Anita Einsle M.B.L. mit E-Mail vom 11.02.2026 mit Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft beauftragt.

2.2. Zweck der Verkehrsermittlung

Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 526, Einfamilienhaus Hub 45a, 6914 Hohenweiler, zur Vorlage beim Insolvenzgericht.

Eine anderweitige Verwendung des gesamten Gutachtens oder von Teilen desselben ist ohne Zustimmung des Sachverständigen nicht zulässig, da eine Veröffentlichung einzelner Auszüge zu missverständlichen Interpretationen führen kann.

2.3. Bewertungsgrundlagen

- ◊ Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 12.03.2026 in Anwesenheit von Frau Eva Aurelia Gehrer und dem Sachverständigen Andreas Karg.
- ◊ Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 16.07.2025
- ◊ Recherche Bauakt bei der Gemeinde Hohenweiler am 13.02.2026
- ◊ Einsichtnahme in den digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan VOGIS
- ◊ Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster Umweltbundesamtes
- ◊ Abfrage Gefahrenzonen u. Hochwasserrisikokarte HORA des BMVIT
- ◊ Abfrage Sonnengang VOGIS (www.geoland.at)
- ◊ Abfrage Lärmkarte Umweltamt (www.lärminfo.at)
- ◊ Abfrage Breitbandverfügbarkeit
- ◊ Abfrage Radonatlas Umweltamt
- ◊ Eigene Fotos vom Besichtigungstermin

2.4. Literatur

- ◊ Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ◊ ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.12.1997
- ◊ Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3.Auflage, 2014
- ◊ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010
- ◊ Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- ◊ Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. und 7. Auflage
- ◊ Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2009
- ◊ Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: "Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2006"
- ◊ Immobilienpreisspiegel 2003 ff der Wirtschaftskammer Österreich
- ◊ Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie der Marktberichte ÖVI
- ◊ div. Internetportale, Unterlagen und Marktbeobachtungen des Sachverständigen Verbandes.

2.5. Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden ins Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht mit einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und somit können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip.
Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Bezüglich allfälliger Mietverhältnisse muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung dieser Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den unterfertigten Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen.

Da vom unterfertigten Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietenprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.) von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.
Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit sowie des Grund und Bodens erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen sowie dem Lokalaugenschein.

Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen vorgenommen und keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

2.6. Annahmen und besondere Annahmen

Der Sachverständige kann begründete Einschätzungen und Annahmen treffen. Derartige Annahmen können vom Gutachter auf Basis seiner Markterfahrung und im Hinblick auf ein übliches Marktgeschehen getroffen werden. Darüber hinaus definiert die ÖNORM Liegenschaftsbewertung sogenannte besondere Annahmen: wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Sämtliche Wertermittlungen, Annahmen und Ableitungen beziehen sich ausschließlich auf die zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen rechtlichen, wirtschaftlichen und bautechnischen Verhältnisse. Ereignisse, Entwicklungen oder Marktveränderungen, die nach diesem Stichtag eingetreten sind, sind nicht Grundlage dieses Gutachtens und bleiben daher unberücksichtigt.

Darüber hinaus konnte der Sachverständige nur jene Umstände berücksichtigen, die ihm im Rahmen des Gutachtens bekannt gemacht oder bei der Befundaufnahme wahrnehmbar waren. Nicht offenkundige Mängel, verborgene Schäden oder rechtliche Verhältnisse, die dem Sachverständigen nicht offenbart wurden, können in der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Hinweis:

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine Privatstraße. Im Grundbuch ist kein entsprechendes Geh- und Fahrrecht eingetragen; auch beim Eigentümer der Privatstraße ist keine entsprechende Belastung vermerkt.

Es ist davon auszugehen, dass zwischen dem Eigentümer der Privatstraße und dem Nutzer eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Nutzung sowie der Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen besteht. Ein entsprechender Vertrag lag dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Daher wird angenommen, dass die Zuständigkeiten und Nutzungsrechte zwischen den Beteiligten geregelt sind.

2.7. Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrs- oder Marktwert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt.

Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten auf eigene Kosten zu tragen. Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – aus welchem Rechtsgrund auch immer – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die bei Vorbereitung und nach Abschluss der Gutachtenstätigkeit entstanden sind.

Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche und auch Schäden Dritter, werden ausdrücklich ausgeschlossen.
Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens, falls ein schriftliches Gutachten erstellt

wurde. Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, die auf Grund des Gutachtens entstehen.
Der Auftraggeber hält diesbezüglich den Gutachter von jeglicher Haftung und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zu Gunsten Dritter.

2.8. Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802-1:2019. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

2.9. Grundbuchsauszug

Die zu bewertende Liegenschaft ist aktuell im Grundbuch mit folgender Grundbuchseinlage dargestellt:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91112 Hohenweiler EINLAGEZAHL 526
BEZIRKSGERICHT Bregenz

****
Letzte TZ 3434/2025
Plombe 3637/2025
Plombe 3672/2025
Plombe 3673/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
979/5	G	GST-Fläche	*	494	
		Bauf.(10)		133	
		Gärten(10)		361	Hub 45a

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Eva Aurelia Gehrer
GEB: 1974-06-05 ADR: Hub 45a, Hohenweiler 6914
b 22359/2012 IM RANG 847/2012 Kaufvertrag 2012-01-27 Eigentumsrecht
c gelöscht
********** C **********
1 a Stand 1902
DIENSTBARKEIT des Trink- und Nutzwasserbezuges aus Gst
979/5 für
Gst 909/1 in EZ 95
Gst 930 in EZ 96
Gst 955 in EZ 98
b 2298/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
a aus EZ 202
8 a 22359/2012 Pfandurkunde 2012-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 291.200,--
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
b gelöscht
9 a 5940/2017 Pfandurkunde 2017-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.500,--
für Volksbank Vorarlberg e. Gen. (FN 58848t)
b gelöscht
10 a 717/2022 Pfandurkunde 2022-01-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Sparkasse Bregenz Bank Aktiengesellschaft (FN 70339s)
c 717/2022 Simultanhaftung mit
EZ 2405 GB 91110 Hard C-LNR 68
EZ 526 GB 91112 Hohenweiler C-LNR 10

```
11  a 1161/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Zwangsweise
        Pfandrecht für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
        (68 E 606/25s)
12  a 1413/2025 Exekutionsantrag 2025-03-12
        PFANDRECHT                                vollstreckbar EUR 4.110,69
        samt Zinsen und Kosten laut Exekutionsantrag 2025-03-12
        für Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)
        (68 E 735/25m)
13  a 2228/2025 Rückstandsausweis 2025-04-14
        PFANDRECHT                               vollstreckbar EUR 14.480,38
        samt 7,03 % Z aus EUR 12.563,63 ab 2025-04-14
        Kosten EUR 425,--
        für Sozialversicherungsanstalt der Selbstsändigen
        (68 E 1078/25b)
14  a 3434/2025 Zahlungsbefehl 2024-04-22
        PFANDRECHT                                vollstreckbar EUR 4.023,51
        samt Zinsen und Kosten laut Exekutionsantrag 2025-07-02
        für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
        (68 E 1782/25g)

********************************** HINWEIS ***********************************
        Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************

Grundbuch                                                  16.07.2025 17:58:25
```

Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchsauszug (siehe oben). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig: Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt. Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden.

Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab. Auf die Flächenangabe im Grundsteuerkataster kann nicht vertraut werden.

3. Befund

3.1. Lage der Liegenschaft

Der Standort Hub 45 befindet sich in der Gemeinde Hohenweiler im österreichischen Bundesland Vorarlberg. Die Liegenschaft liegt im Ortsteil Hub in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung mit aufgelockerter Bebauungsstruktur. Das Umfeld ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünlandbereiche sowie einzelne Wohn- und Wirtschaftsgebäude charakterisiert.



Aktuelles Luftbild aus Google Earth

Die Bebauung im näheren Umfeld weist eine geringe Dichte auf und besteht überwiegend aus Einzelgebäuden mit zugeordneten Freiflächen. Die Grundstücke sind großzügig dimensioniert und vermitteln einen offenen, naturnahen Charakter. Gewerbliche oder stärker verdichtete Nutzungen sind im unmittelbaren Nahbereich nur vereinzelt vorhanden. Insgesamt ist das Ortsbild von einer ruhigen, dörflich geprägten Struktur bestimmt.

3.2. Gelände - Topografie

Die Liegenschaft hat eine Gesamtfläche von 494 m² und ist annähernd rechteckig geschnitten. Die größte Länge des Grundstücks misst ca. 24,70 Meter und die Breite ca. 19,70 Meter in abfallendem Gelände (4,4 Meter auf 24,7 Meter entspricht ca. 10 Grad Neigung).

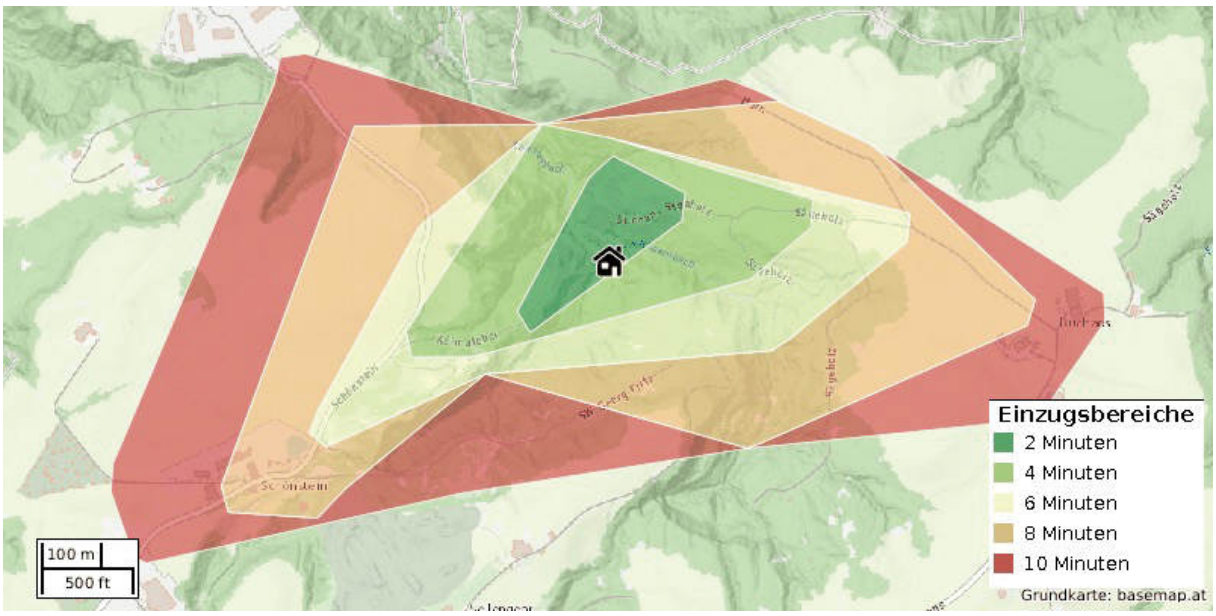
3.3. Demographische Daten

	Bezirk Bregenz	Mikroraster 250x250m	Vorarlberg
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung[1])	137 873 (9,1%)	112 (10,7%)	409 973 (9,7%)
Herkunft (Geburtsland) Österreich	69,1%	75%	70%
EU	80,4%	87,1%	79,3%
Nicht-EU	19,6%	12,9%	20,7%
Gebäude und Wohnungen			
Anzahl der Gebäude[2] gesamt	39 524	43	118 054
Anzahl der Wohngebäude[3]	31 861 (80,6%)	39 (90,7%)	97 982 (83%)
Anzahl der Wohnungen[4] (pro Wohngebäude)	74 696 (2,3)	51 (1,3)	219 172 (2,2)
Kaufkraft			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen[5]	€ 2.216,90	-	€ 2.218,00
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich[6]	99,95	-	100

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria
Datenstand: 2024 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

3.4. Infrastruktureinrichtungen

Die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen im Dorfzentrum beträgt ca. 20 Minuten zu Fuß bzw. etwa 5 Minuten mit dem Fahrzeug. Die Versorgungsinfrastruktur im näheren Umfeld ist insgesamt als mäßig einzustufen.



Folgende Luftlinienentfernungen des Bewertungsobjekts zu den nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen wurden ermittelt:

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Leiblachtal-Apotheke, Lindauer Straße 6912 Hörbranz	5,60 km
Arzt	Arztpraxis Lochau,	7,24 km
Bank	RAIBA Hohenweiler	2,95 km
Drogerie	Bipa, Hörbanz	6,80 km
Gemischtwaren	Nah&Frisch Leutenhofen, Leutenhofen 21, 6914	2,70 km
Kasino	Casino Bregenz, Keine Adressinformation	10,29 km
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Bregenz, Keine Adressinformation	10,66 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Hörbranz, Lindauer Straße 44, 6912 Hörbranz	5,30 km
Postamt	Postpartner, Lindauer Straße 53, 6912 Hörbranz	5,34 km
Restaurant	Gasthaus Bantel,	1,31 km
Rettungsstützpunkt	Rotes Kreuz Notarztstützpunkt LKH Bregenz, 6900 Bregenz	10,66 km
Supermarkt	Spar, Keine Adressinformation	5,61 km
Tankstelle	Scheier Tankstelle Hörbranz, Ziegelbachstraße 101, 6912 Hörbranz	6,27 km

3.5. Flächenwidmung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan (siehe Anhang) als Bauland – Wohngebiet (BW) ausgewiesen.

3.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Leitungsnetze für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen. Regen- und Abwasserleitungen sind nicht einsehbar, daher kann keine Aussage über Verlegung und Bauzustand getroffen werden. Dies gilt auch für alle anderen eingebauten Kabel und Leitungen.

Eine Haftung für Art, Umfang und Verlauf der Leitungsführung – insbesondere im Hinblick auf etwaige Führung über Nachbargrundstücke – wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt sinngemäß auch für sämtliche weiteren eingebauten Kabel, Leitungen und Versorgungseinrichtungen.

3.7. Verkehrsanbindung

<u>Verkehrsanbindung im Individualverkehr (Straßen, Geh- und Fahrradwege):</u>

Der Standort „Hub 45“ in Hohenweiler ist über das örtliche Gemeindestraßennetz für den Individualverkehr erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Privatstraße (Sackgasse).
Die überörtliche Anbindung besteht über das regionale Straßennetz in Richtung Lochau sowie zur nahegelegenen Staatsgrenze nach Deutschland. Eine leistungsfähige Verbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist somit gegeben, ohne unmittelbare Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße. Für den Radverkehr stehen ausgewiesene Verbindungen bzw. verkehrsarme Nebenstraßen zur Verfügung, die aufgrund geringer Verkehrsbelastung geeignet sind. Eine durchgehend getrennte Radinfrastruktur fehlt im Nahbereich, die Mitbenutzung der Fahrbahn ist jedoch verkehrstechnisch vertretbar.

Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr:

Die Anbindung des Standortes „Hub 45“ in Hohenweiler an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über das regionale Busliniennetz des Verkehrsverbundes Vorarlberg. In nächster Nähe (ca. 200m) befindet sich die Haltestelle Oberhub, die eine Verbindung in Richtung der umliegenden Gemeinden sowie zum Bezirkszentrum Bregenz ermöglichen. Die Bedienung erfolgt in einem dem ländlichen Raum entsprechenden Taktintervall.

Über die Busanbindung bestehen Anschlussmöglichkeiten an weiterführende Verkehrsträger, insbesondere an das Bahnnetz im Raum Bregenz beziehungsweise Lochau. Dadurch ist eine weiterführende regionale und überregionale Erreichbarkeit grundsätzlich gewährleistet.

Die Nutzung des öffentlichen Verkehrs setzt daher in der Regel eine kurze Zubringerstrecke mittels Bus, Fahrrad oder Individualverkehr voraus.

Zusammenfassend ist die öffentliche Verkehrsanbindung, dem ländlichen Standort entsprechend, als funktional zu bewerten. Eine grundlegende Versorgung durch Busverbindungen ist vorhanden, jedoch besteht keine verdichtete Taktfrequenz, wie sie typischerweise im städtischen Raum anzutreffen ist.

3.8. Lärmbelästigung im Umfeld

Gemäß Abfrage der Lärmkarte des Umweltamtes (siehe Anhang) weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft keine Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des durchschnittlichen Straßen-, Schienen- oder Flugverkehrs auf.

3.9. Besonnung am Standort

Die Besonnung des Grundstücks ist als gut zu bewerten. Die maximalen Sonnenstunden sind im Sommer durchschnittlich mit 12 Stunden und im Winter mit 2 Stunden (Sonnengangberechnung VOGIS im Anhang) angegeben.

3.10. Hochwasserrisiko

Das Grundstück ist laut Hochwasserrisikokarte HORA des BMVIT (siehe Anhang) nicht im direkten Gefahrenbereich (Hochwassergefahr) eingetragen.

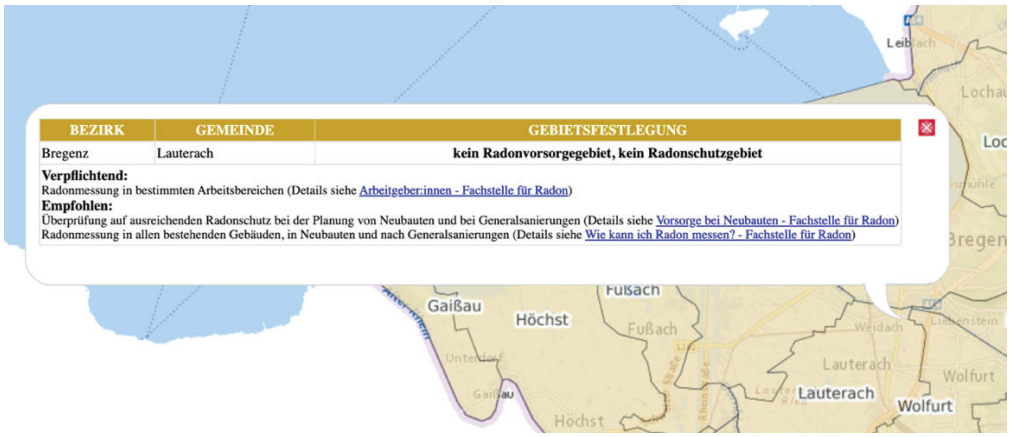
3.11. Gefahrenzonenplan

Das gegenständliche Grundstück ist gemäß dem im Vorarlberger Geographischen Informationssystem (VOGIS) ausgewiesenen Gefahrenzonenplan (siehe Anhang) in keiner Gefahrenzone eingetragen. Darüber hinaus liegt das Grundstück nicht im Einflussbereich der oberhalb des Geländes ausgewiesenen Gefahrenzone der Wildbachverbauung. Eine direkte oder mittelbare Betroffenheit der durch die Wildbach festgelegten Gefahrenbereiche ist nach den vorliegenden Planunterlagen nicht gegeben.

3.12. Radon Belastung

Radon ist ein radioaktives Edelgas und kommt in unterschiedlichen Konzentrationen in allen Böden vor. Radon kann aus dem Boden in Gebäude eindringen. Sammelt es sich in geschlossenen Räumen, können dort hohe Radonkonzentrationen entstehen, die bei den

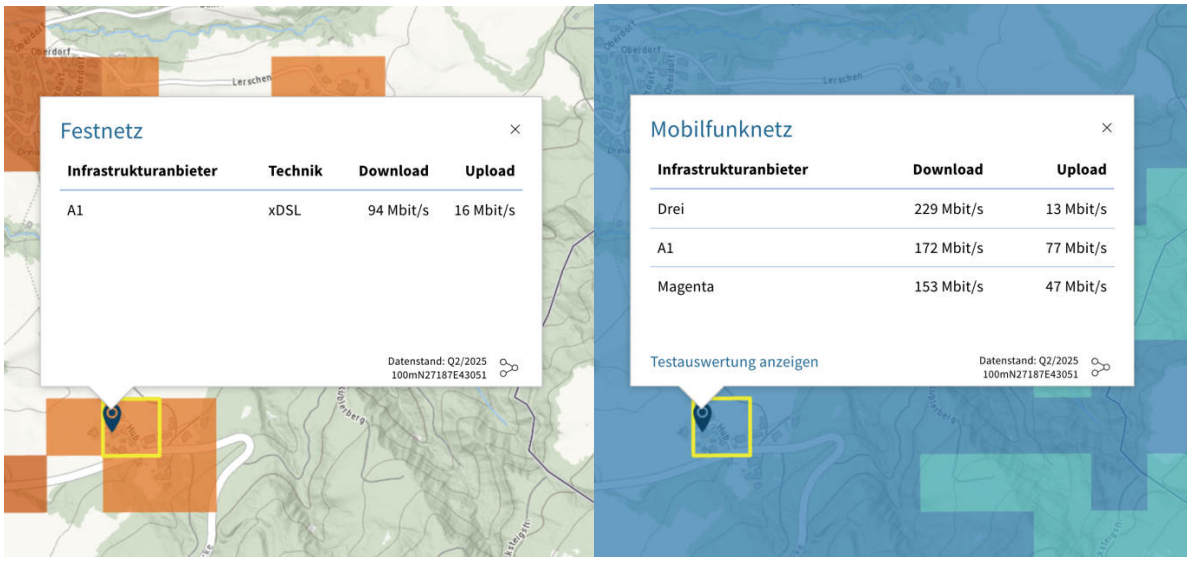
Bewohner:innen Lungenkrebs auslösen können. Im Freien verdünnt sich Radon schnell, so dass die Radonkonzentration dort gering und für die Menschen unbedenklich ist. Ab einer gewissen Radonkonzentration wird empfohlen, Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden durchzuführen.



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich weder im Radonvorsorgegebiet noch im Radonschutzgebiet.

3.13. Breitbandnetz

Der Breitbandatlas ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht.



3.14. Altlasten

Bezüglich potenzieller Bodenverunreinigungen (Kontamination, Altlasten) erfolgte keine detaillierte Untersuchung. Daher kann diesbezüglich keine abschließende Bewertung getroffen werden. Gemäß Abfrage ist das Grundstück aktuell nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes (siehe Anhang) eingetragen.

Für die Aufnahme einer Beurteilung im Rahmen dieser Bewertung wären weiterführende bodenmechanische Untersuchungen erforderlich. Der ermittelte Wert der Liegenschaft beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

3.15. Baubeschreibung

3.15.1. Gebäudebeschreibung

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein freistehendes, dreigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Obergeschoss. Die Architektur folgt einem traditionellen, an den Alpenraum angelehnten Stil mit charakteristischem sichtbarem Dachstuhl, weit ausladendem Satteldach sowie Balkonen mit Holzverkleidung. Die Fenster sind in Holz ausgeführt, die Dachdeckung besteht aus Ziegeln. Die Fassade ist verputzt und weiß gestrichen.

Die Erschließung des Erdgeschosses erfolgt über den Haupteingang, der über einen gepflasterten Zugangsweg erreichbar ist.

Die Zufahrt zur im Kellergeschoss befindlichen Garage erfolgt über den westseitig gelegenen Vorplatz, welcher auch Platz für zwei Stellplätze bietet. Der südöstlich gelegene Gartenbereich befindet sich oberhalb des Gebäudes.

Das gegenständliche Gebäude wurde auf Grundlage des Baubescheides vom 22.02.1995 errichtet. Die Bauausführung erfolgte im Jahr 1996, die Benützungsbewilligung vom 10.12.1996.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass seitlich an die bestehende Garage ein Abstellraum (Schopf) in Holzbauweise mit Ziegeldach nachträglich angebaut wurde. Für diesen Zubau konnte weder ein Bauansuchen noch eine baubehördliche Bewilligung vorgelegt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um eine konsenslos errichtete bauliche Anlage handelt. Im Falle der fehlenden Genehmigungsfähigkeit kann seitens der zuständigen Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes, insbesondere durch Rückbau der baulichen Anlage, angeordnet werden.

3.15.2. Raumkonzept und Flächen

Die Flächen wurden den Einreichplänen entnommen.

Kellergeschoss	**beheizt**	**m2**
Garage		23,08
Keller		29,36
Waschküche		10,44
Arbeitsraum		1,98
Flur		7,18
Keller		15,84
Keller		11,48
SUMME	**0**	**99,36**

Erdgeschoss	**beheizt**	**m2**
Wohnküche	28,25	28,25
Wohnzimmer	19,57	19,57
Arbeitszimmer	10,44	10,44
WC	1,95	1,95
Eingang	0,00	7,82
Flur	5,67	5,67
SUMME	**65,88**	**73,7**

Dachgeschoss (ü.1,80cm)	**beheizt**	**m2**
Elternzimmer	17,5	17,5
Kinderzimmer	10,07	10,07
Kinderzimmer	11,06	11,06
Ankleideraum	7,64	7,64
Flur	8,8	8,8
WC	0,78	0,78
Bad	5,85	5,85
SUMME	**61,7**	**61,7**

Das Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss mit Zugang über die Garage. Dort befinden sich eine Waschküche, ein Abstellraum sowie drei weitere Kellerräume. Die Raumhöhe im KG beträgt lt. Plan ca. 2,30 m, die in der Garage ca. 2,38 m.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, eine Wohnküche mit Sitzecke beim Erker, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein WC. Vom Arbeitszimmer und vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den südseitig ausgerichteten Balkon.

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, ein Kinderzimmer mit Zugang zum Südbalkon, ein weiteres Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie das Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum ostseitig ausgerichteten Balkon. Die Raumhöhe im EG und OG beträgt lt. Plan 2,34 m.

3.15.3. Technische Beschreibung der Bauteile

Fundament	Wasserundurchlässige Bodenplatte aus Stahlbeton
Außenwände Keller	Betonhohlblocksteinmauerwerk, innen und außen verputzt, außen abgedichtet mit Bitumenspachtelung (lt. Baubeschreibung Baueingabe)
Decken	Stahlbetondecke KG und EG, Holzbalkendecke OG
Wände anderer Geschosse	Mauerwerk Poroton 36,5cm
Innenwände	Hochlochziegel, Betonsteine KG
Dachkonstruktion	Pfettendachstuhl mit Kreuzgiebel (51 Grad) in Sichtausführung

Dacheindeckung	Tonziegeldeckung mit Kupferverblechung
Balkon	Stahlbeton gefliest, verzinktes Geländer und Holzfüllung
Stiegen	Stahlbetontreppen mit Holzgeländer. Tritte Holz
Gangflächen	Fliesenbeläge
Außenfassade	Verputzte Außenfassade
Fenster	Holz-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung, Kiefer
Türen	Holzargen mit glatten Türblättern (Vollbautüren), Stahlblechtüren Keller
Sonnenschutz	Rollläden mit Gurtantrieb
Hauseingang	Eingangstür Holz, verglast
Garagentor	Garagentor Systemtor
Art der Heizung	Kachelofen, Holzheizung im Keller
Basis Heizung	Stückholz
Warmwasserbereitung	Boiler zentral
Raumheizung	Heizkörper

3.15.4. Ausstattungsbeschreibung der Räume

Garage KG	Decke und Wand Beton, Boden Estrich, System-Garagentor
Kellerräume KG	Boden Estrich bzw. gefliest, Wände und Decken Beton bzw. verputzt. Sauna; 2 Kellerräume sind beheizbar.
Waschküche KG	Boden gefliest, Wände und Decke verputzt
Gang, Treppenhaus	Boden Fliesen, Wände verputzt mit Rauputz (Edelputz) Decke verputzt. Holztritte Treppe
Wohnen, Essen, Küche	Boden Mosaikparkett, Decke und Wände Rauputz Einbauküche und Eckbank im Erker
Büro und Arbeitsraum	Boden Fliesen, Wände und Decke mit Rauputz verputzt
WC EG	Boden Fliesen, Wände raumhoch, Decke Rauputz
Gang OG, Abstellraum	Boden Mosaikparkett, Wände mit Rauputz, Decke Holzsichtdecke
Badezimmer OG	Boden und Wände gefliest, Eckbadewanne, Duschanlage WC und Waschtisch mit Alibert, Decke Holzsichtdecke
Schlafzimmer OG	Boden Mosaikparkett, Wände Rauputz, Decke Holzsichtdecke, Balkon Fliesen,

Die Ausstattung der Wohnung wird vom Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

gut

Folgende Eckdaten liegen dieser Einschätzung zu Grunde:

hochwertig und repräsentativ: *z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem*
sehr gut: *z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernden Jalousien*
gut: *z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralwarmwasser-Heizung mit Bodenheizung, moderne Sanitärausstattung*
durchschnittlich: *z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung, Holzverbundfenster und Hebetüren mit Rollläden*
einfach und zweckdienlich: *z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler*
sehr einfach: *z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinrichtungen einfachst ausgestattet - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melanin-Bodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnützungsgrades.*

3.16. Bau- und Erhaltungszustand

Bei der Befundaufnahme erfolgten keinerlei Baustoffprüfungen oder Funktionsüberprüfungen. Die Einstufung des Erhaltungszustandes wurde durch Augenschein vorgenommen. Die Einstufung basiert ausschließlich auf offenkundigen Tatsachen sowie Einsicht in die Bauakten.

Das Gebäude befindet sich im weitgehenden Originalzustand entsprechend dem Baujahr. Bislang wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen oder substanzielle Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Auf der Terrasse im Erdgeschoss ist im Bereich über der Garageneinfahrt ein Trennriss zwischen Decke und Betonbrüstung samt Feuchtespuren erkennbar. Inwieweit der Wasserschaden aktuell aktiv beziehungsweise fortschreitend ist, konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden. Eine fachmännische Überprüfung wird empfohlen.

Die im Außenbereich befindlichen Holzbauteile (Sparren Säulen, etc) , welche der Witterung bzw. UV- Strahlung ausgesetzt sind, sollten malermäßig instandgesetzt werden.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes/ der Garage wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

durchschnittlich abgenutzt

Folgende Eckdaten liegen dieser Einschätzung zu Grunde:

sehr gut: *keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht*
gut: *wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich*

durchschnittlich abgenutzt: *seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen*
renovierungsbedürftig: *sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt unbrauchbar - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig*

3.17. Zubehör

Die im Objekt vorhandene Küche, sowie sonstigen Einrichtungen (Sauna) sind als Zubehör gemäß § 297 ABGB zu werten. Aufgrund ihres Alters und des erkennbaren Abnutzungszustandes erfolgt jedoch keine eigenständige Bewertung dieser Einbauten im Rahmen des Gutachtens. Eine Restwertansetzung wird daher nicht vorgenommen.

3.18. Rechte und Lasten

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist ein Recht auf Trink- und Nutzwasserbezug zugunsten benachbarter Grundstücke auf der gegenständlichen Liegenschaft eingetragen.

```
************************************ C ***************************************
   1  a Stand 1902
         DIENSTBARKEIT des Trink- und Nutzwasserbezuges aus Gst
         979/5 für
         Gst 909/1 in EZ 95
         Gst 930 in EZ 96
         Gst 955 in EZ 98
      b 2298/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         a aus EZ 202
```

Es wird davon ausgegangen, dass diesem Recht keine wesentliche wertbeeinflussende Wirkung zukommt. Weitere außerbücherliche Rechte oder Belastungen wurden nicht bekannt gegeben.

3.19. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

4. Gutachten

4.1. Vorbemerkungen zu den Wertermittlungsverfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2. neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.
Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren
§ 5 LBG: Ertragswertverfahren
§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.
Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten -und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend ist.

§ 5 LBG - Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträgnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen so wieder Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.
Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 1,0 bis 6,0 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber.

Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, der wird vom Sachverständige auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.
Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.
Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.
Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt.

Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

Verkehrswert

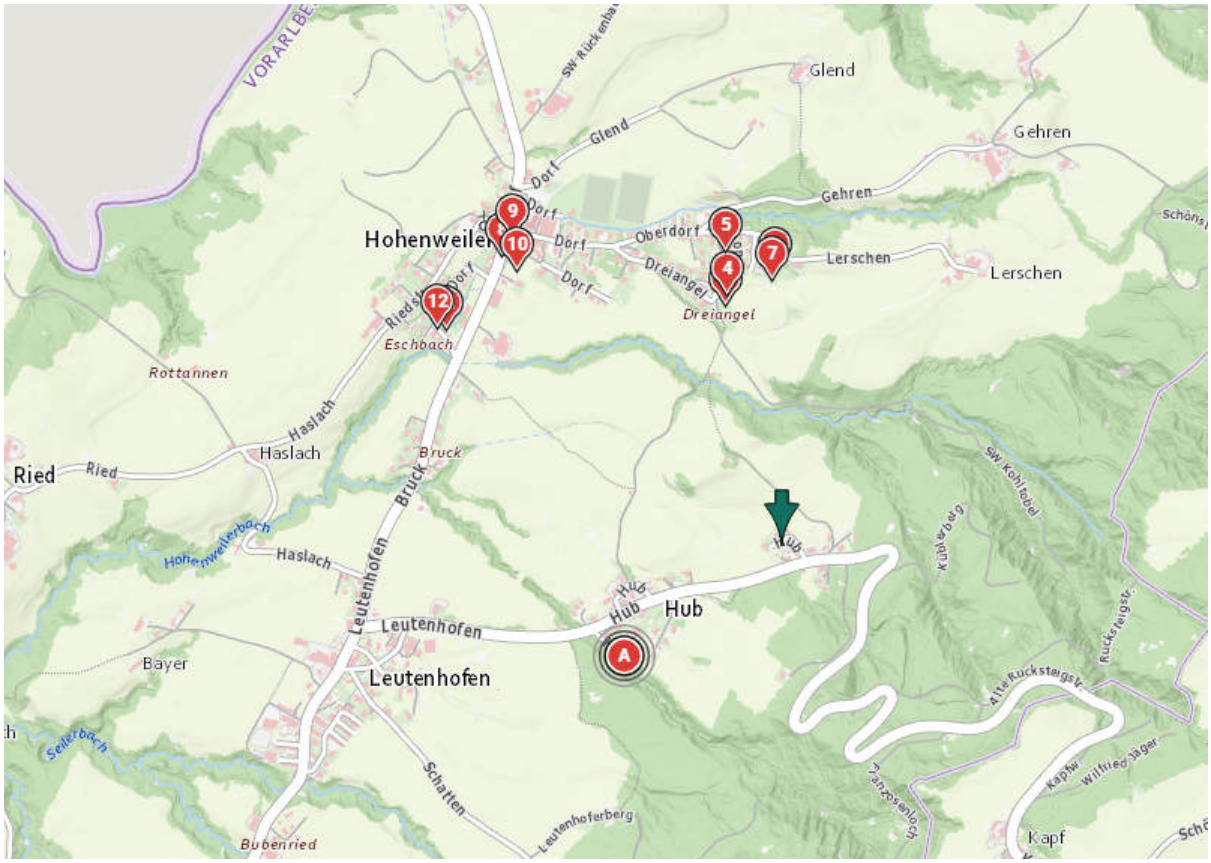
Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern.
Laut § 7 LBG hat der SV das rein kalkulatorische, errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.
Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkte Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.
Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.
Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist gängig.

4.2. Verkehrswertermittlung

4.2.1. Bodenrichtwert

Laut der Statistik Austria (Stand 2024) liegt der durchschnittliche Preis für Bauland in Hohenweiler bei 429 Euro/m². Die in der Fachzeitschrift „Gewinn“ veröffentlichten Preise liegen für das Gemeindegebiet von Hohenweiler zwischen 325 und 440 Euro/m².

Folgende getätigte Vergleichstransaktionen in näherer Umgebung wurden für die Bewertung herangezogen:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1/A	Bauland	5057/2021	18.05.2021	1.120,00	266,61 €	266,61 € *
2/A	Bauland	5255/2025	26.08.2025	604,00	248,34 €	248,34 € *
3	Bauland	3128/2025	15.05.2025	500,00	640,00 €	640,00 € *
4	Bauland	3355/2025	07.05.2025	500,00	750,00 €	750,00 € *
5	Bauland	2326/2021	19.03.2021	667,00	620,00 €	620,00 € *
6	Bauland	5613/2021	26.05.2021	500,00	885,60 €	885,60 € *
7	Bauland	5613/2021	26.05.2021	447,00	722,15 €	722,15 € *
8	Bauland	3780/2021	11.03.2021	1.065,00	226,13 €	226,13 € *

9	Bauland	1764/2022	01.02.2022	476,00	911,76 €	911,76 €	*
10	Bauland	261/2024	19.12.2023	701,00	432,24 €	432,24 €	*
11	Bauland	5139/2022	02.06.2022	825,00	302,50 €	302,50 €	*
12	Bauland	4648/2022	02.06.2022	826,00	303,20 €	303,20 €	*

Im Rahmen der Marktrecherche wurden zwölf Vergleichsgrundstücke identifiziert, die im Gemeindegebiet und innerhalb des maßgeblichen Bewertungszeitraums transaktioniert wurden. Aus den ausgewerteten Kaufpreisen ergibt sich ein durchschnittlicher Bodenwert von 521.- €/m².

Die herangezogenen Vergleichsgrundstücke sind jedoch hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale nicht mit dem Bewertungsobjekt identisch. Insbesondere bestehen Unterschiede in Bezug auf die Mikrolage, die Grundstückskonfiguration (z. B. Zuschnitt, Größe, Topografie, Orientierung), den Zeitpunkt der Transaktion sowie die zulässige bauliche Ausnutzbarkeit (z. Bsp. Baunutzzahl).

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit sind daher marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Datum Kaufvertrag	18.05.21	26.08.25	15.05.25	07.05.25	19.03.21	26.05.21	26.05.21	11.03.21	01.02.22	19.12.23	02.06.22	02.06.22
Einlagezahl	351	351	663	667	269	517	517	452	12	780	684	685
Grundbuch	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler	Hohenweiler
Parzelle/Adresse	Hub	Hub	Dreiangel	Dreiangel	Oberdorf	Oberdorf	Oberdorf	Dorf	Dorf	Dorf	Eschbach	Eschbach
Fläche (m2)	1120	604	500	500	667	500	447	1065	476	701	825	826
Preis pro m2	€ 266,61	€ 248,34	€ 640,00	€ 750,00	€ 620,00	€ 885,60	€ 722,15	€ 226,13	€ 911,76	€ 432,24	€ 302,50	€ 302,50
Lage (Mikro, Makro)	-5%	-5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	10%	10%	5%	5%
Form/Geländeverlauf	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Grösse	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	5%
zul. Bebbauung	15%	15%	0%	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-15%	0%	0%
Orientierung	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	-5%	-10%	-10%
Zeitraum	23,1%	0%	0%	0%	23,1%	23,1%	23,1%	23,1%	11,8%	5,9%	11,8%	11,8%
Summe Anpassungen	**28%**	**0%**	**5%**	**5%**	**28%**	**18%**	**18%**	**23%**	**7%**	**-4%**	**12%**	**12%**
Bereinigter Vergleichspreis	**€ 341,53**	**€ 248,34**	**€ 672,00**	**€ 787,50**	**€ 794,22**	€ 1.045,89	€ 852,86	€ 278,37	€ 973,76	**€ 414,52**	**€ 338,20**	**€ 338,20**
Geeignet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja

Durchschnittlicher Vergleichspreis pro m2	**€ 491,81**
Median (Zentralwert)	**€ 341,53**
Standardabweichung	**264,90**
Variationskoeffizient	**0,50**
Festgesetzter Bodenrichtwert je m2	€ 500,00

Die ausgewerteten Vergleichskaufpreise innerhalb der Gemeinde zeigen eine deutliche Streuung. Diese ist auf ein heterogenes Marktgeschehen mit uneinheitlicher Preisbildung zurückzuführen. Eine stringente Preisstruktur lässt sich aus den Transaktionen nicht ableiten.

Die Wertfestlegung erfolgt daher nicht rein schematisch anhand des arithmetischen Mittels, sondern unter sachverständiger Würdigung der Vergleichbarkeit der einzelnen Kauffälle sowie unter Berücksichtigung der Marktkenntnis.

Unter Berücksichtigung der ausgewerteten Vergleichskaufpreise, der festgestellten Marktstreuung sowie der sachverständigen Würdigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale wird der Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag mit **500 €/m²** festgesetzt.

Ein aktuelles Online-Inserat in der nahegelegenen Parzelle Leutenhofen mit einem Angebotspreis von 482 €/m² untermauert das gegenwärtige Marktniveau und ordnet dieses im mittleren Bereich der hergeleiteten Preisspanne ein.

4.2.2. Bodenwert der Liegenschaft

Bodenwert, Grundstück Nr. 979/5, EFH Gehrer, Bauland-Wohnen,

494,00 m² Grundfläche à 500,00		
Grundstückswert	247.000,00	
Bodenwert		**247.000,00**

4.2.3. Sachwert

Gesamtnutzungsdauer- Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer, vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden (Auszug):

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, normale Bauweise	60 – 70

Quelle: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage von Heimo Kranewitter, Seite 76 - 77
Aktualisierungsdatum: Mai 2017

Das Bewertungsobjekt wurde im Zeitraum von 1995 errichtet. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von gemittelten 65 Jahren ergibt sich zum Stichtag eine **Restnutzungsdauer von 34 Jahren**.

Herstellungskosten:

Für ein vergleichbares Objekt werden die Herstellungskosten gemäß den Ansätzen von SV BM DI Popp unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Fachzeitschrift *Der Bausachverständige* (2025, Ausgabe 3, Empfehlungen für Herstellungskosten, Vlbg. bei normaler bis einfacher Ausstattungsqualität mit **€ 4.200,– brutto pro m² Wohnnutzfläche** angesetzt.

Bauwert
EFH Hub 45a, Baujahr 1995, Alter des Objektes 31 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, Restlebensdauer 34 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Keller		
30,51 m² à 4.200,00 (inkl. 60,00% Abschlag auf (Brutto)Fläche 76,28 m²)	128.150,40	
Garage		
6,92 m² à 4.200,00 (inkl. 70,00% Abschlag auf (Brutto)Fläche 23,08 m²)	29.080,80	
Erdgeschoss (beheizt)		
65,88 m² à 4.200,00	276.696,00	
Erdgeschoss (unbeheizt)		
6,26 m² à 4.200,00 (inkl. 20,00% Abschlag auf (Brutto)Fläche 7,83 m²)	26.308,80	
Obergeschoss (beheizt)		
61,70 m² à 4.200,00	259.140,00	
Neubauwert	**719.376,00**	
Bauwert		
Neubauwert	719.376,00	
48,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung lt. Kranewitter	-345.300,00	
Bauwert zum Stichtag 12.03.2026	**374.076,00**	
Bauwert		**374.076,00**
Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	247.000,00	
Bauwert	374.076,00	
3,00 % Außenanlagen (1)	11.222,28	
Zwischensumme	632.298,28	
1,27 % Abwertung (2)	-4.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		**628.298,28**
(1) Außenanlagen		
3,00 % Vorplatz, Gartenbereich	11.222,28	
(2) Abwertung		
Anstehende Reparaturen (Malerarbeiten)	-4.000,00	

4.2.4. Verkehrswert

Sachwert	628.298,28
Verkehrswert zum 12.03.2026 (gerundet)	**630.000,00**

Der angesetzte Verkehrswert entspricht bei einer Wohnfläche von ca. 131 m² einem Quadratmeterpreis von rund **4.809 €/m²**.

Gemäß dem jährlich veröffentlichten Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) liegen die durchschnittlichen Verkaufspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser bei ortsüblichen Grundstücksgrößen im Bezirk Bregenz bei normaler bis guter Wohnlage und durchschnittlichem Baustandard bei 4.693 €/m².

Laut Angaben der Statistik Austria für 2024 beträgt der durchschnittliche Gebrauchtpreis für Einfamilienhäuser mit kleineren Grundstücken und einem Baujahr jünger 1991 ca. 4.863 €/m².

Der ermittelte Wert fügt sich in die derzeit am Markt erzielbaren Angebotspreise vergleichbarer Objekte im Umfeld ein und ist folglich als marktgerecht anzusehen.

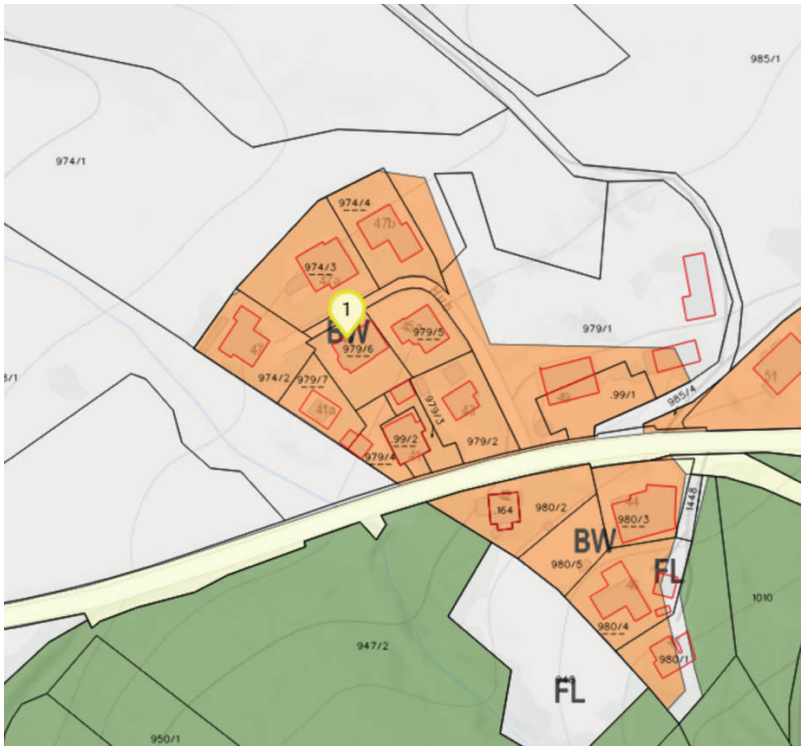
5. Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der tatsächlich erzielbare Verkaufspreis liegt erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 10%.
Hingewiesen wird, dass die aktuelle Zinsentwicklung direkten Einfluss auf die Finanzierung von Wohnraum und somit indirekt auf den Wert von Liegenschaften hat. Dies zeigt sich aktuell in einer deutlich längeren Vermarktungsdauer als in den letzten Jahren sowie auch eine nachlassende Nachfrage nach Wohnungen bzw. Häusern (vor allem für Anleger bzw. Familien). Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Bei einer Bewertung bleibt unberücksichtigt, dass – aus welchem Grunde immer – bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei genügender Verkaufszeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben insbesondere ideelle Wertzumessungen gemäß LBG § 2 Abs. (3)

6. Anhang

Flächenwidmungsplan



Flächenkatasterplan

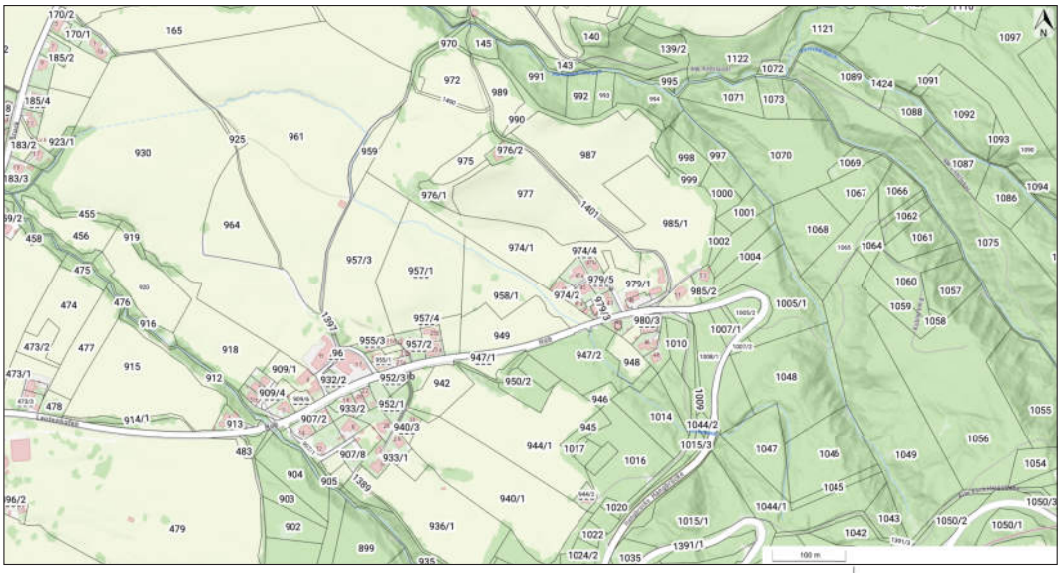


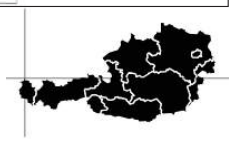
Altlasten

UMWELT BUNDES AMT

Altlastenportal

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





Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

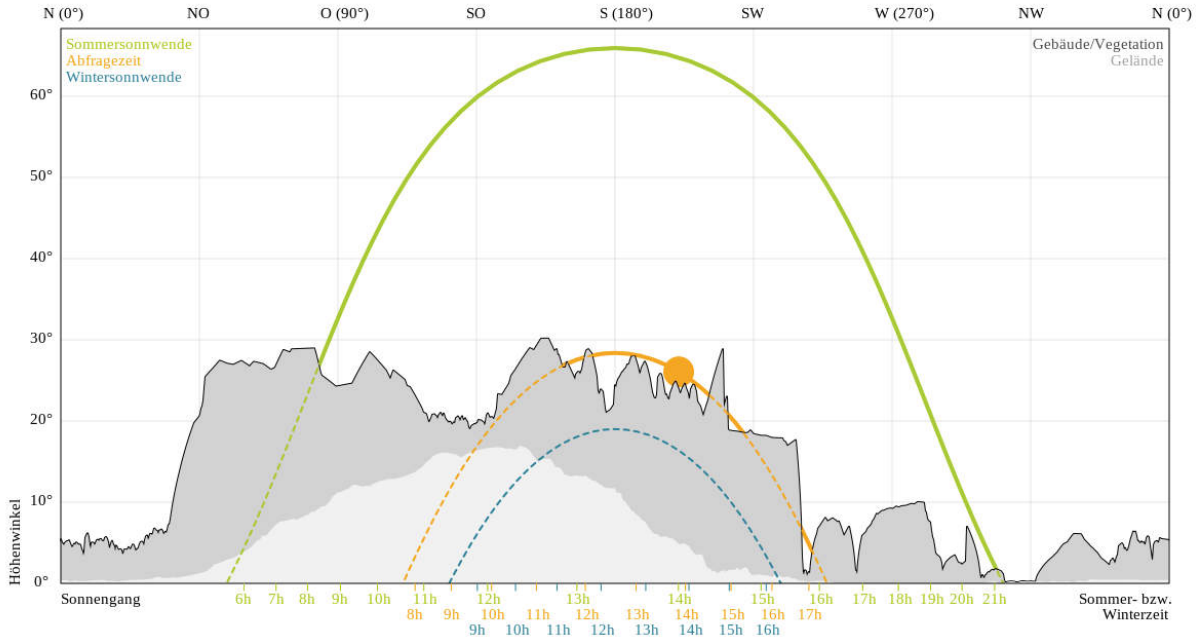
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Hohenweiler, Hub 45 (Adresse)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Besonnung

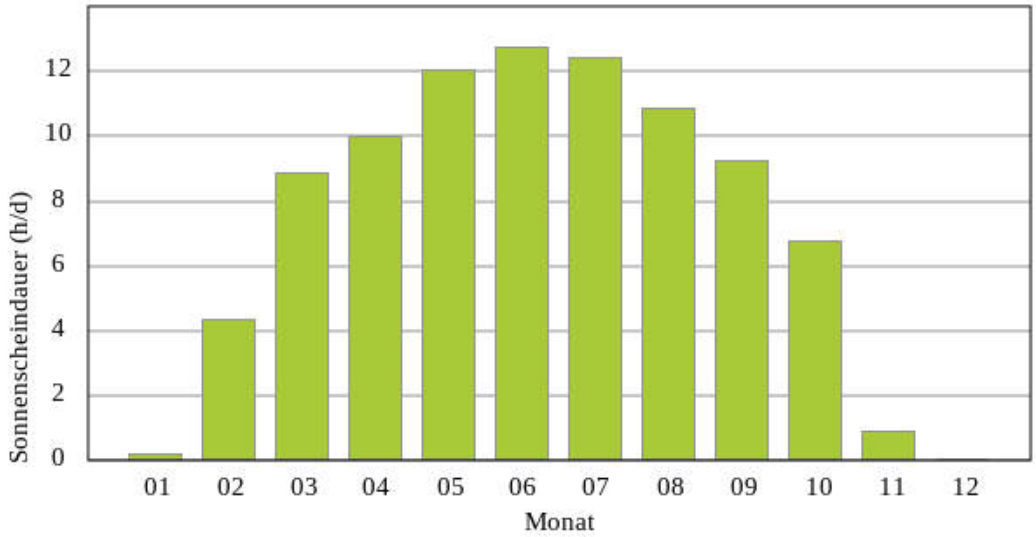
Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -40918.36, 271633.27
Abfragehöhe (m): 552.2 (+2.0)
Abfragezeit: 11.2.2026, 13:51 Uhr (Sonnenaufgang 11:32 Uhr, Sonnenuntergang 17:07 Uhr)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023



Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -40918.36, 271633.27
Abfragehöhe (m): 552.2 (+2.0)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023



Lärmkarten

Lärminfo.at

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen.** Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

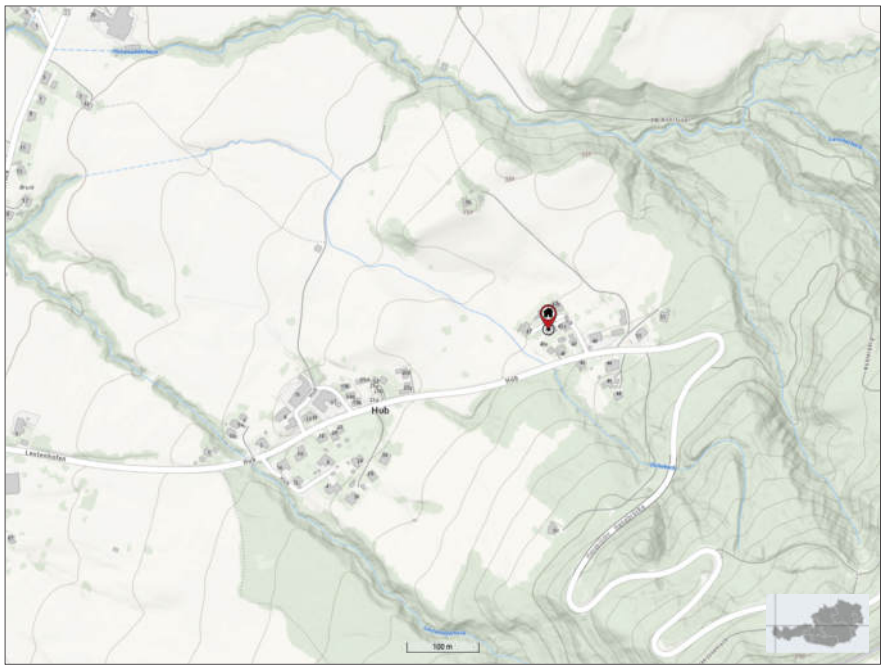
Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: hub 45, hohenweiler
Adresse
Hub 45, 6914 Hohenweiler
47,58207°N/9,78899°E
Seehöhe: 552 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h

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



Maßstab: 1 : 5.710

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 11.2.2026

https://maps.laerminfo.at

Lärminfo.at

2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

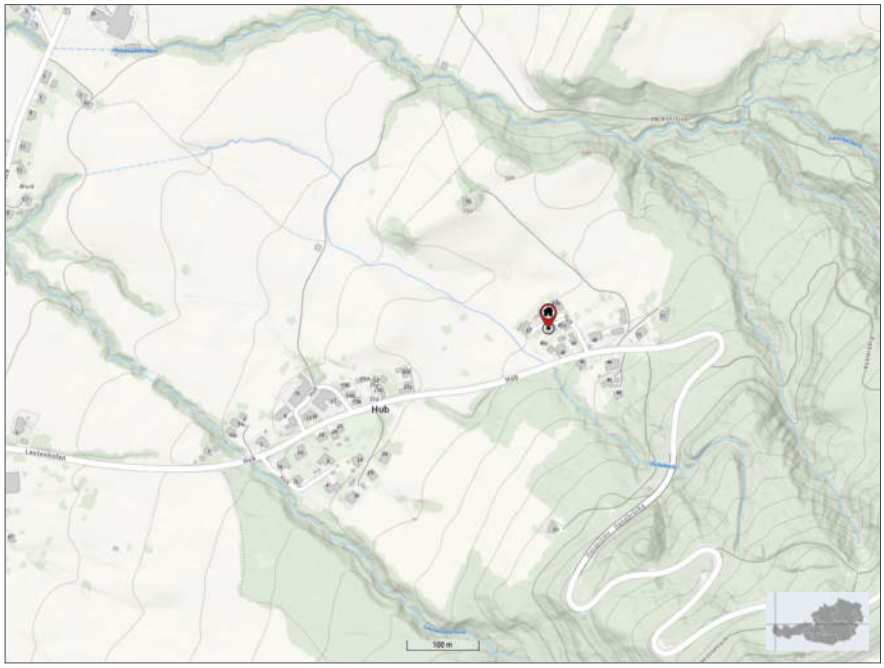
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: hub 45, hohenweiler
Adresse
Hub 45, 6914 Hohenweiler
47,58207°N/9,78899°E
Seehöhe: 552 m

Flugverkehr 2022 - 24h

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



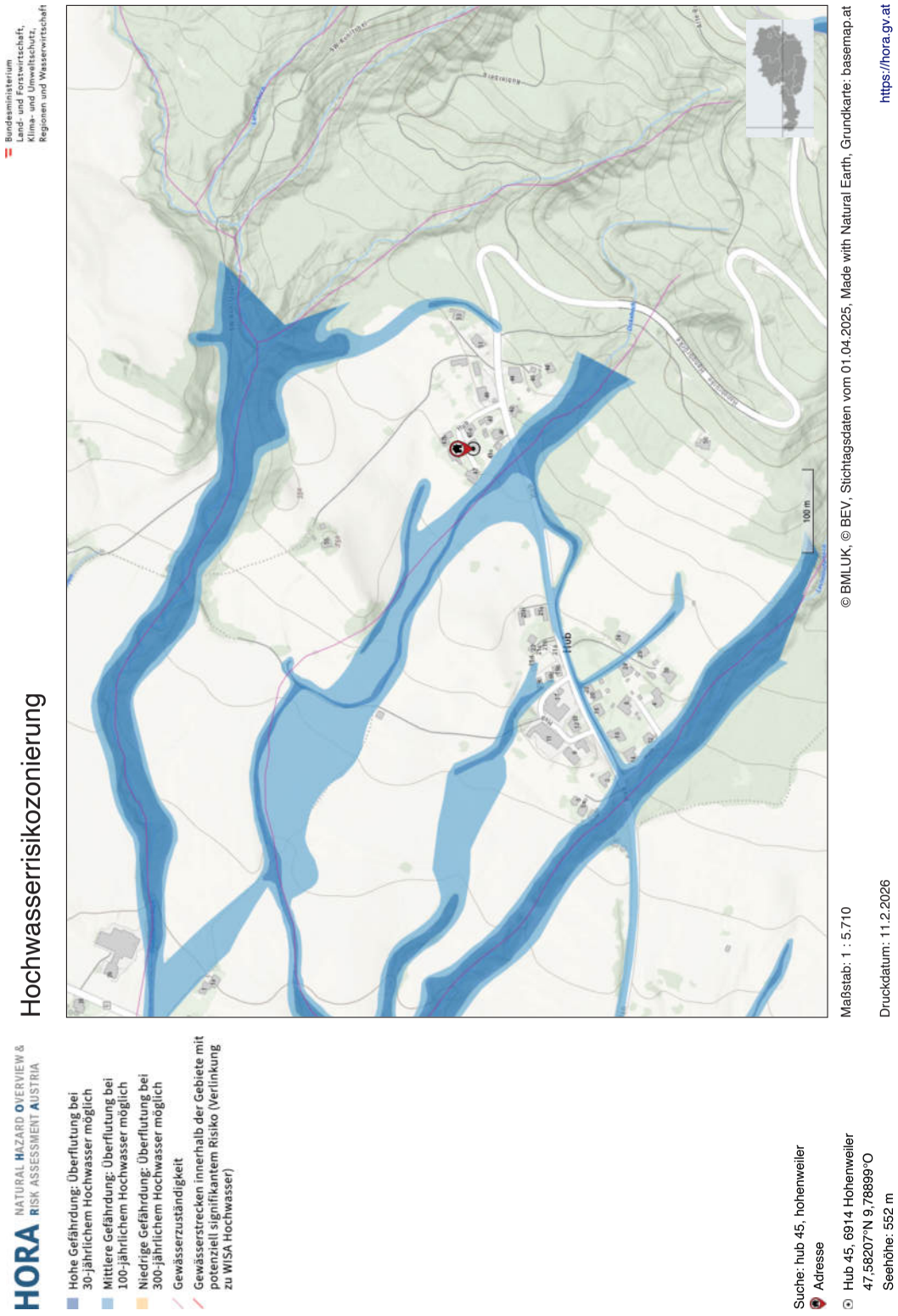
Maßstab: 1 : 5.710

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

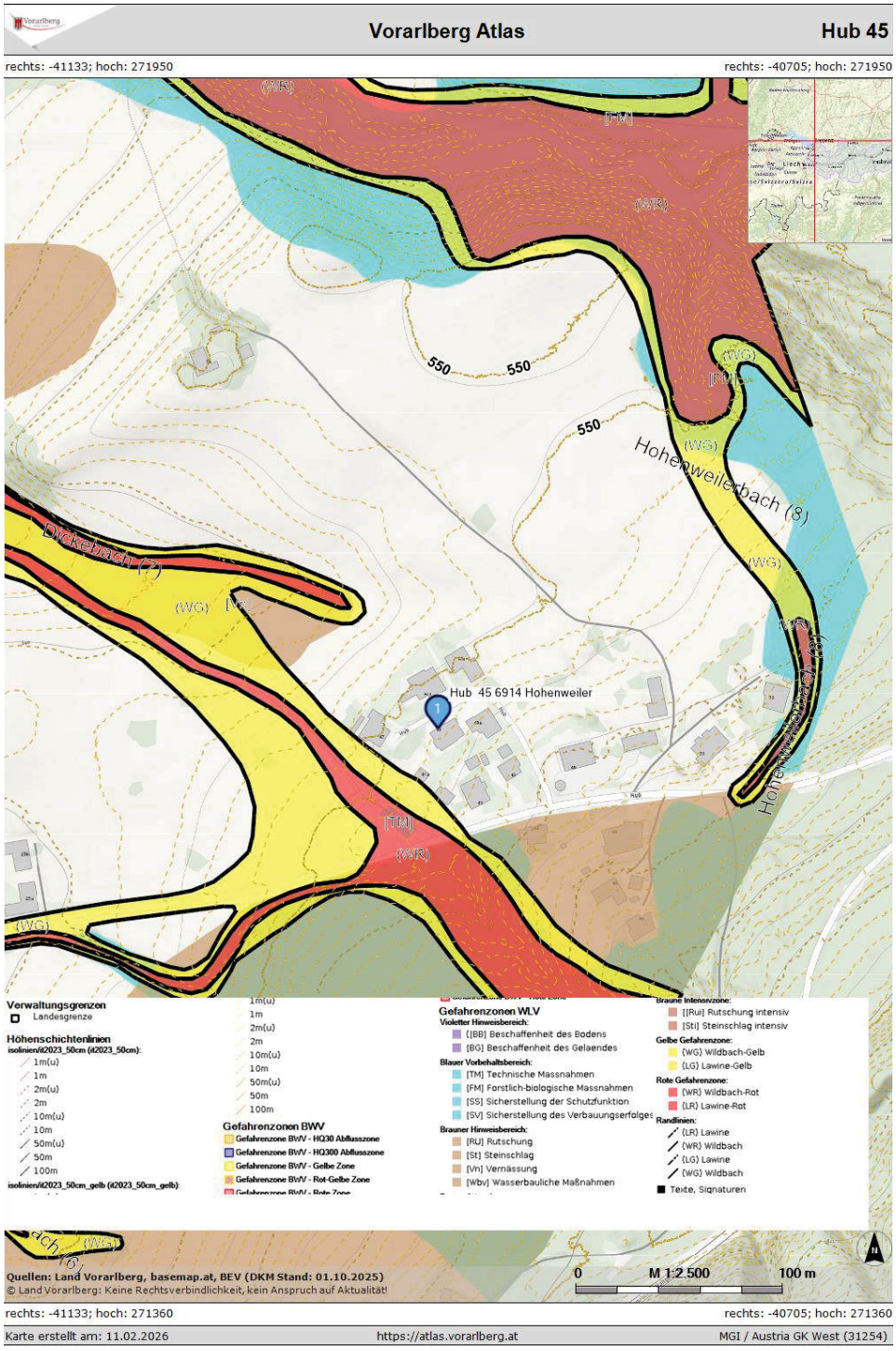
Druckdatum: 11.2.2026

https://maps.laerminfo.at

Hochwasserrisiko (HORA)



Gefahrenzonenplan



Digitale Bodenkarte

