



**Anita
Rhomberg**

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

Liegenschaftsbewertung

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13
6800 Feldkirch

Geschäftszahl: 44 E 799/24z

Liegenschaft: Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuch 92112 Koblach

Grundstück 1

EZ 3340, Gst.-Nr. 4289/5
BLNR 2, Anteil: 1/1

Grundstück 2

EZ 3991, Gst.-Nr. 4289/4
BLNR 1, Anteil: 1/2

Grundstück 3, Straßenverkehrsanlage

EZ 3341, Gst.-Nr. 4289/12
BLNR 4, Anteil: 1/12

Stichtag: 25.07.2024

ÜBERSICHT

Verkehrswert EZ 3340 – Grundstück 1	517.300,00
Verkehrswert EZ 2936, Grundstück 2, Anteil 1/2	190.300,00
Verkehrswert EZ 3341 – Weganteil, Anteil 1/12	6.300,00
Gesamt	713.900,00
kein Zubehör	

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	6
1.	LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ	6
2.	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	6
2.1.	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	6
2.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	6
2.3.	SACHWERTVERFAHREN	6
3.	ANGEWENDETE VERFAHREN	6
4.	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN.....	7
II.	BESCHREIBUNG	9
1.	LAGE.....	9
1.1.	MAKROSTANDORT	9
1.2.	MIKROSTANDORT	9
2.	VERKEHRANBINDUNG, ZUFAHRT	10
3.	GRUNDSTÜCKSFORM UND TOPOGRAPHIE	10
4.	FLÄCHENWIDMUNG	10
5.	BODENVERHÄLTNISSE	10
6.	VERSORGUNGSLEITUNGEN	10
7.	ALTLASTEN / VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	11
8.	GEFAHRENZONENPLAN.....	11
9.	NATURSCHUTZ.....	11
10.	BEBAUUNG / BEBAUUNGSPLAN.....	11
III.	ERMITTLUNG BODENWERT	12
IV.	EZ 3340, GST.-NR. 4289/5.....	13
1.	BEWERTUNG	13
1.1.	SACHWERT	13
2.	DINGLICHE RECHTE UND LASTEN.....	13
3.	BESTANDVERTRÄGE	13
4.	VERKEHRSWERT	13
V.	EZ 3991, GST.-NR. 4289/4, ANTEIL 1/2	14
1.	BEWERTUNG	14
1.1.	SACHWERT	14
2.	DINGLICHE RECHTE UND LASTEN.....	14
3.	BESTANDVERTRÄGE	14
4.	VERKEHRSWERT	14
VI.	EZ 3341, GST.-NR. 4289/12, 1/12 WEGANTEIL.....	15
1.	BEWERTUNG	15



1.1.	SACHWERT	15
2.	DINGLICHE RECHTE UND LASTEN.....	15
3.	BESTANDVERTRÄGE	16
4.	VERKEHRSWERT	16
VII.	SCHLUSSKOMMENTAR	16

Gutachten

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

Liegenschaft: Grundbuch 92112 Koblach

EZ 3340, Gst.-Nr. 4289/5
BLNR 2, Anteil: 1/1
unbebautes Grundstück

EZ 3991, Gst.-Nr. 4289/4
BLNR 1, Anteil: 1/2
unbebautes Grundstück

EZ 3341, Gst.-Nr. 4289/12
BLNR 4, Anteil: 1/12, Weganteil

Betreibende Partei: Brunauer Friedrich IMMO GmbH
FN 295657s
Achstraße 31
6844 Altach

Vertreten durch: Dr. Emelle ELENCEOGLU
Rechtsanwältin
Gilmstraße 2
6800 Feldkirch

1. Verpflichtende Partei: Vesna Hudelist
Dürne 26e
6842 Koblach

2. Verpflichtende Partei: Johann Stefan Hudelist
Dürne 26e
6842 Koblach

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck: Zwangsversteigerung

Gutachterin: Anita Rhomberg

Preisbasis: Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer

Eigentümer:

EZ 3391		
Johann Stefan Hudelist		Anteil: 1/2
EZ 3340		
Johann Stefan Hudelist		Anteil: 1/1
EZ 3341		
Johann Stefan Hudelist		Anteil: 1/12

I. Allgemeine Grundlagen

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.

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

2.1. 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.

2.2. Ertragswertverfahren

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

2.3. 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.

3. Angewendete Verfahren

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.

4. **Bewertungsgrundlagen**

- Befundaufnahme am 25.07.2024

Anwesende Personen:
Vesna und Johann Stefan Hudelist
SV Anita Rhomberg
- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch
Grundbuchauszug vom 14.06.2024, EZ 3340
Grundbuchauszug vom 14.06.2024, EZ 3991
Grundbuchauszug vom 14.06.2024, EZ 3341
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Koblach
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Koblach
- Vorarlberg Atlas, Darstellung Solarpotential und Solarenergie
- Luftbild Vorarlberg Atlas
- Baurechtsverwaltung amKumma, Werben 9, 6842 Koblach
Lageplan Wasserleitung, Schmutzwasserkanal
Einsicht in den Bebauungsplan
- Leitungspläne Strom, Gas, mit Legende
- Einsicht in den Vorarlberg Atlas, Gefahrenzonenplan Hochwasser
Hochwasseranfrage beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Wasserwirtschaft
- Erkundigungen bei der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch,
Abt. Wirtschaft/Umweltschutz
- Dienstbarkeitsvertrag vom 04.06.2020, EZ 479/2021, Wegparzelle Gst.-Nr. 4289/12
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Vergleichspreise
- Laufender Kontakt mit Fertighausfirmen und Bauträgern
- Empfehlungen der Sachverständigenverbandes
- Fotos
- 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

II. Beschreibung

Bei den Gst.-Nrn. 4289/4 und 14289/5 handelt es sich um zwei nebeneinanderliegende, gleichwertige Grundstücke.

1. Lage

1.1. Makrostandort

Koblach liegt im Bezirk Feldkirch, im südlichen Bereich des Rheintals, zwischen dem Kummenberg und dem Rhein, welcher die Grenze zur Schweiz bildet.

Im großräumigen Verflechtungsgebiet befinden sich sieben Vorarlberger Rheintalgemeinden, die Städte Bregenz, Dornbirn, Hohenems und Feldkirch sowie die Ostschweiz.

Die Gemeinde Koblach umfasst fünf Ortsteile mit ca. 5000 Einwohnern. Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Ortsteil Dürne, ca. 90 m südlich des Flusses Frutz.

Koblach ist bekannt für die Nähe zu Naturschutzgebieten, wie Hohe Kugel – Hoher Freschen – Mellental und dem Schlosshügel mit der Ruine Neuburg.

Die Naturräume Koblachs und die Nähe zur Frutz bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten

In Koblach sind sowohl land- und forstwirtschaftliche Betriebe, produzierende Gewerbe als auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

1.2. Mikrostandort

Die unmittelbare Umgebung der Liegenschaften ist gekennzeichnet durch eine offene Bauungsstruktur mit Wohnhäusern, teilweise im gehobenen Preissegment.

Im Bereich der Dorfmitte in ca. 2,5 km Entfernung befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen, wie

- Gemeindeamt, Bücherei, Kindergarten, Spielgruppe, Volksschule, Mittelschule, Haus Koblach, Bäckerei, Einkaufsmarkt, Apotheke, Bank, usw.

Lagebeurteilung:

Es handelt sich um eine ruhige, jedoch eher dezentrale Lage. Insgesamt ist die Wohnlage als gut zu bezeichnen.

2. Verkehrsanbindung, Zufahrt

Die verkehrsmäßige Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Straße Dürne, öffentliches Gut, weiterführend über die Privatstraße, Gst.-Nr. 4289/12.

Bushaltestellen befinden sich im fußläufigen Nahbereich.

Es bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

Die Anbindung an die Rheintalautobahn liegt ca. 750 m östlich.

3. Grundstücksform und Topographie

Die Grundstücke haben im Wesentlichen einen quadratischen Zuschnitt.

Das Gelände ist annähernd eben.

Koblach liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 456 m.

Es handelt sich um eine sonnige Lage.

Das Solarpotential und die Solarenergie sind im beigefügten Auszug aus dem Vorarlberg-Atlas ersichtlich.

4. Flächenwidmung

Die Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Koblach als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Landesrecht konsolidiert Vorarlberg:

Gesamte Rechtsvorschrift für Raumplanungsgesetz, Fassung vom 04.02.2022

§ 14 V-RPG

(3) 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.

5. Bodenverhältnisse

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

6. Versorgungsleitungen

Wasser: laut Lageplan Wasserleitung
Kanal: laut Lageplan Schmutzwasserkanal
Strom: laut Bestandsplan vorarlbergnetz
Gas: laut Bestandsplan vorarlbergnetz

7. Altlasten / Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas und / oder Verdachtsflächenkataster eingetragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der landesinterne Verdachtsflächenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Die Bewertung erfolgt altlastenfrei.

8. Gefahrenzonenplan

Stand 25.07.2024

Die Grundstücke sind mit Stand 25.07.2024 im Vorarlberg Atlas im Gefahrenzonenplan Hochwasser, gelbe Zone HQ 30 und 100 ausgewiesen.

Bei einer Bebauung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen. Weiters ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Neuer Stand ab Juni 2024

Laut Schreiben vom 09.08.2024, Zahl VIId-0515.44-13/2024, des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Bregenz, Abteilung Wasserwirtschaft, vom 09.08.2024, Zahl VIId-0515.44-13/2024, liegt seit Juni 2024 ein überarbeiteter, fertiggestellter Gefahrenzonenplan „Frutz, Klausbach, Ratzbach“ vor.

Seit der Fertigstellung des GPZ im Juni 2024 bildet dieser die Beurteilungsgrundlage für sämtliche wasserrechtliche und baurechtliche Behördenverfahren.

Derzeit ist dieser Gefahrenzonenplan im Vorarlberg Atlas noch nicht abrufbar, da der GPZ noch nicht kommissioniert wurde.

Sobald die Kommissionierung durchgeführt wurde, wird der Gefahrenzonenplan im Vorarlberg Atlas veröffentlicht.

Wasserrechtliche Bewilligung

Laut Mail des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, 6901 Bregenz, vom 19.08.2024 ist keine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

9. Naturschutz

Die Grundstücke liegen nicht im Naturschutzgebiet gemäß Naturschutzverordnung der Vorarlberger Landesregierung.

10. Bebauung / Bebauungsplan

Im Bebauungsplan der Gemeinde Koblach sind die Maße der baulichen Nutzung in der Zone 3 wie folgt ausgewiesen:

- Baunutzungszahl max. 60
- Höchstgeschosszahl max. 3,0

III. Ermittlung Bodenwert

Dat. Kaufvertrag	08.08.2023	08.02.2023	29.11.2022	13.07.2022	22.03.2022
TZ	5528/2023	1186/2023	9598/2022	6616/20221	3816/2022
Gst.-Nr.	4289/10	5677/2	5982	5302/1	1787/3 u.a.
Grundbuch	Koblach	Koblach	Koblach	Koblach	Koblach
Lage	Dürne	Gitzebühel	Straßenhäuser	Klauser Ried	Straßenhäuser
Kaufpreis	420.000,0	350.000,0	544.600,0	630.000,0	500.000,0
Fläche (m ²)	564	595	778	700	605
Preis pro m ²	744,7	588,2	700,0	900,0	826,4
Lage	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Form	0,00 %	15,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Größe	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Infrastruktur	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Erschließung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zeitraum	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Auf-/Abwertung gesamt	5,00 %	20,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Bereinigter Vergleichspreis	781,9	705,9	735,0	945,0	867,8
Geeignet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Durchschnittlicher Vergleichspreis	807,1
Median (Zentralwert)	781,9
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	98,5
Der Variationskoeffizient liegt in einem guten Bereich	
Anzusetzender Vergleichspreis je m²	781,9

Vergleichspreis gerundet: 785,0/m²

IV. EZ 3340, Gst.-Nr. 4289/5

1. Bewertung

1.1. Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. 4289/5
659 m² Grundfläche à 785,00 517.315,00

Bodenwert 517.315,00

Grundstücksfläche laut Grundbuch; das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 517.315,00
Sachwert der Liegenschaft 517.315,00

2. Dingliche Rechte und Lasten

A2 - Blatt
5 a 479/2021 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst.-Nr. 4289/12 für Gst.-Nr. 4289/5

Dienstbarkeitsvertrag vom 2020-06-04, TZ 479/2021 gemäß Beilagenverzeichnis

C - Blatt
Keine Eintragung im Grundbuch

Pfandrechte bleiben unberücksichtigt.

Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

Bei der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass keine Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte Dritter Personen bestehen.

3. Bestandverträge

Bestandsverträge wurden keine bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

4. Verkehrswert

Sachwert 517.315,00

Verkehrswert zum 25.07.2024 (gerundet) 517.300,00

V. EZ 3991, Gst.-Nr. 4289/4, Anteil 1/2

1. Bewertung

1.1. Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. 4289/4
554 m² Grundfläche à 785,00 434.890,00

Bodenwert 434.890,00

Grundstücksfläche laut Grundbuch; das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 434.890,00
Sachwert der Liegenschaft 434.890,0

2. Dingliche Rechte und Lasten

A2 - Blatt
2 a 479/2021 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst.-Nr. 4289/12 für Gst.-Nr. 4289/4.

Dienstbarkeitsvertrag vom 2020-06-04, TZ 479/2021 gemäß Beilagenverzeichnis

C - Blatt
Keine Eintragung im Grundbuch

Pfandrechte bleiben unberücksichtigt.

Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

Bei der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass keine Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte Dritter Personen bestehen.

3. Bestandverträge

Bestandsverträge wurden keine bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

4. Verkehrswert

Sachwert 434.890,00
Anteil 1/2 217.445,00
12,50 % Abschlag Miteigentum -27.180,63

Verkehrswert zum 25.07.2024 (gerundet) 190.300,00

Abschlag Miteigentum

Ein ideeller Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden. Aus diesem Grunde sind Minderanteile eingeschränkt verwertbar.

Abschlag k10,00 bis 15,00 %, gemittelt daher 12,50 %

VI. EZ 3341, Gst.-Nr. 4289/12, 1/12 Weganteil

1. Bewertung

1.1. Sachwert

Bodenwert

Gst.-Nr. 4289/12
806 m² Grundfläche à 157,00 (20 % v. 785,0) 126.542,00

Bodenwert **126.542,00**

Grundstücksfläche laut Grundbuch; das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen.

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 126.542,00
Sachwert der Liegenschaft **126.542,0**

2. Dingliche Rechte und Lasten

A2 - Blatt
keine Eintragung im Grundbuch

C - Blatt
5 a 479/2021

Dienstbarkeit der Gehens und Fahrens gemäß Dienstbarkeitsvertrag 2020-06-04 auf
Gst 4289/12 für **Gst 4289/4, 4289/5, 4289/6, 4289/7, 4289/8, 4289/9, 4289/10 und 4289/11**

Dienstbarkeitsvertrag vom 2020-06-04, TZ 479/2021 gemäß Beilagenverzeichnis

Pfandrechte bleiben unberücksichtigt.

Sonstige Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte

Bei der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass keine Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte Dritter Personen bestehen.

3. Bestandverträge

Bestandsverträge wurden keine bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

4. Verkehrswert

Sachwert	126.542,00
Anteil: 1/12	10.545,00
40 % Abschlag Miteigentum	-4.218,00

Verkehrswert zum 25.07.2024 (gerundet) 6.300,00

Abschlag Miteigentum

Ein ideeller Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden. Aus diesem Grunde sind Minderanteile eingeschränkt verwertbar.

Abschlag kleiner $\frac{1}{4}$, 30 bis 50 %, gemittelt daher 40 %.

VII. 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.

Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt und den von der FMA erlassenen Vergabestandards (KIM-VO) sind größere Schwankungsbreiten der erzielbaren Verwertungserlöse und längere Verkaufszeiten nicht auszuschließen.

Die unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu sämtlichen Parteien und gibt in Erinnerung an ihren Sachverständigeneid obiges, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dornbirn, den 30.08.2024