



DI Robert Bischof

GZ. G 3/26

44 E 2003/25k BG Feldkirch

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

1/2 Miteigentumsanteil an Gst. 2407/2 in EZ 655, KG 92115 Meiningen

6812 Meiningen

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 9. März 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Zweck des Gutachtens.....	4
1.4. Betreibende Partei.....	4
1.5. Verpflichtete Partei.....	4
1.6. Grundbuchstand.....	4
1.6.1. Allgemeines.....	4
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	5
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	5
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	5
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	5
1.6.6. Sonstiges.....	5
1.7. Bewertungsgrundlagen	6
1.8. Qualifikation/ Hinweise	8
2. Befundaufnahme.....	9
2.1. Lage der Liegenschaft.....	9
2.2. Besonnung.....	9
2.3. Verkehrsverhältnisse	10
2.4. Grundstücksausformung/ Grundstücksmaße.....	11
2.5. Topografie.....	11
2.6. Flächenwidmung.....	11
2.7. Gefahrenzone.....	12
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	12
2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	13
2.9.1. Bebauung.....	13



2.9.2. Nutzung.....	13
2.9.3. Bebaubarkeit.....	13
2.10. Versorgung/ Entsorgung/ Aufschließung.....	14
2.11. Bestandsverhältnis.....	15
2.12. Sonstiges.....	15
3. Gutachten/ Bewertung	16
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	16
3.2. Methodik der Wertermittlung/ Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3. Grundwert	17
3.3.1. Allgemeines.....	17
3.3.2. Erläuterung.....	17
3.3.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	18
3.3.4. Basiswert	19
3.3.5. Grundwert EZ 655.....	19
3.4. Verkehrswerte	20
3.4.1. Allgemeines.....	20
3.4.2. Verkehrswert EZ 655.....	20
3.4.3. Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteil an EZ 655	20
4. Zusammenstellung	22



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Feldkirch
Churerstraße 13, 6800 Feldkirch

1.2. Bewertungsstichtag

27. Januar 2026

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für den 1/2 Miteigentumsanteil an Gst. 2407/2 in EZ 655, KG 92115 Meiningen, 6812 Meiningen in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 44 E 2003/25k BG Feldkirch

1.4. Betreibende Partei

Mähr Bau GmbH
Freschner Riegelweg 5, 6800 Feldkirch

1.5. Verpflichtete Partei

████████████████████
██
██████████

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-5.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Feldkirch KATASTRALGEMEINDE 92115 Meiningen EINLAGEZAHL 655

Letzte TZ 6276/2025



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)		Fläche	Gst-Adresse
2407/2	G	Landw (10)	*	1835 m ²	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

5 Anteil: 1/2 [REDACTED]

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

1.6.6. Sonstiges

Urkunde TZ. 901/2023, Schenkungsvertrag mit Auflagen samt Pflichtteilsverzichtungsvertrag vom 03.10.2022

Der Schenkungsvertrag weist unter Punkt FÜNFTENS II. Wohnungsgebrauchsrecht Thomas Stephan Katzenmeyer unter 5) folgenden Wortlaut auf:

»Dieses Wohnungsgebrauchsrecht wird als Dienstbarkeit begründet und ob der EZ 655 grundbücherlich sichergestellt.«

Der gegenständliche Grundbuchsauszug für EZ 655 (siehe Beilage ./SV-5.1) weist keine Eintragung eines Wohnungsgebrauchsrechtes auf. Des Weiteren ist keine nachvollziehbare Verbindung im Hinblick auf die angeführte Nutzung für das bewertungsgegenständliche Gst. 2407/2 ableitbar (siehe Beilage ./SV-5.2). Die Beilage ./SV-5.2 ist aus datenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich dem gerichtsvorliegenden Gutachten zu entnehmen und fehlt der Ausfertigung für die Ediktsdatei.

Sonstige dingliche Rechte und Lasten wie z.B. Gehrechte, Fahrrechte, Wegerechte, Bringungsrechte oder Leitungsrechte sind keine erkennbar und wurden keine bekanntgegeben.



1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 27.01.2026 im Beisein von
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige

Anmerkung

Zum gerichtlich anberaumten Lokalaugenschein sind weder die verpflichtete Partei oder die betreibende Partei noch die Liegenschaftseigentümerin der EZ 655 erschienen.

- Grundpreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Feldkirch
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 19.01.2026 und vom 03.03.2026
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 901/2023, Schenkungsvertrag mit Auflagen samt Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 03.10.2022
 - Urkunde TZ 901/2023, Verzichtserklärung vom 03.10.2022
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - DKM/ Luftbild M 1:2.000
 - Flächenwidmung M 1:2.000
 - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
 - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinverbauung WLW
- Erhebungen beim Gemeindeamt Meiningen
 - Abt. Bauamt
 - E-Mail-Nachricht vom 09.02.2026
 - Räumlicher Entwicklungsplan – Zielplan vom 03.12.2025
 - Aktenvermerk FALCH Raumplanung – Raumwirtschaft vom 15.07.2025
 - Verordnung der Gemeinde Meiningen zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung von Meiningen vom 29.09.2016



- Bebauungsplan vom 11.07.2014
- Verordnung der Gemeinde Meiningen über die Erlassung eines Bebauungsplanes sowie zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung von Meiningen vom 03.07.2014
- Räumliches Entwicklungskonzept, Konzeptplan vom 04.09.2012
- Kanalplan M 1:500
- Abt. Steuern/ Finanzen
 - Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag ab 01.01.2003
- Erhebungen bei Vorarlberger Energienetze GmbH
 - Übersichtsplan
 - Bestandsplan Strom/ Legende
 - Bestandsplan Erdgas/ Legende/ Besondere Maßnahmen
 - Nutzungsbestimmungen und Hinweise zur Online-Leitungsauskunft
 - Auskunftprotokoll zur Leitungsauskunft
- Erhebungen A1 Telekom Austria
 - Legende/ Ausdruck aus dem Geodatenbestand
- Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 - Ertragsmesszahlen EMZ
- Einsichtnahme in die Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft, kurz BFW
- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
 - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG) und Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG
- Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung



- Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01

1.8. Qualifikation/ Hinweise

Zur Ausbildung und Qualifikation des zeichnenden Sachverständigen wird auf die staatliche Befugnis und Beeidigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der Gerichtssachverständigen und Gerichtsdolmetscher des Bundesministeriums für Justiz gemäß § 3b Abs. 1 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz SDG (<https://www.sdgliste.justiz.gv.at>), verwiesen.

Dieses Gutachten wurde nach den Vorgaben der § 359 ff Zivilprozessordnung ZPO, den Punkten 2.10 und 2.11 der Standesregeln der österreichischen Gerichtssachverständigen (<https://www.gerichtssv.at/standesregeln.htm>) und der ÖNORM EN 16775 Sachverständigentätigkeiten-Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen erstellt.

Nachfolgend gegebenenfalls zitierte oder inhaltskonform ausgeführte Rechtsdaten sowie das gesamte geltende Bundes- und Landesrecht können in der jeweils aktuellen Fassung über das österreichische Rechtsinformationssystem www.ris.bka.gv.at abgerufen werden.

In der Gutachtensausfertigung für die Ediktsdatei erfolgen im Speziellen betreffend die verpflichtete Partei Anonymisierungen gemäß DSGVO zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation.

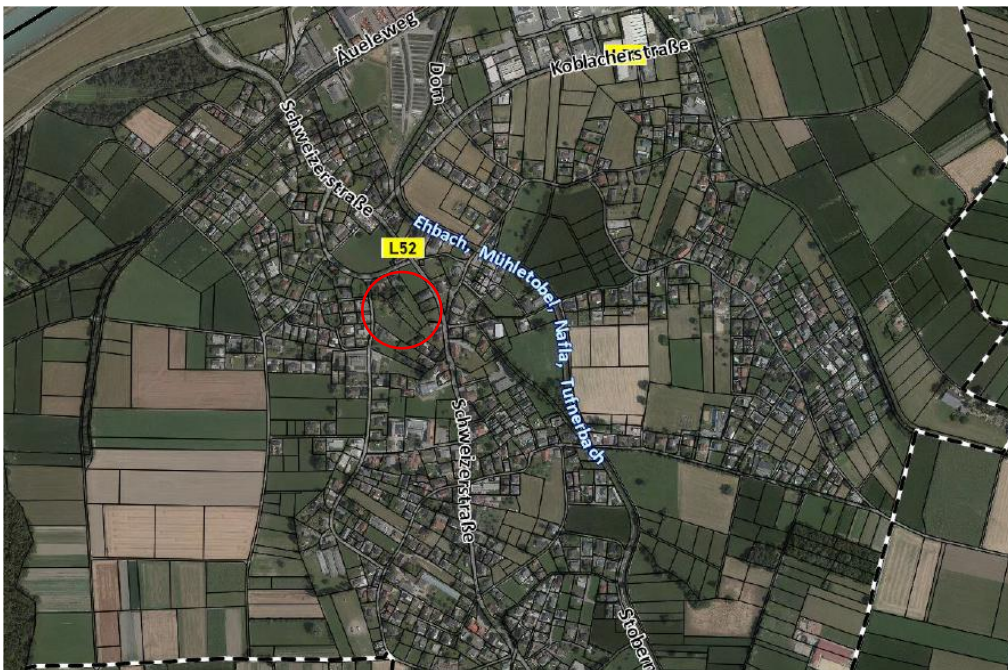
Auf die AGBs (<https://www.sv-bischof.at>) wird ausdrücklich verwiesen. Diese gelten unabdingbar bei rechtsgültiger Fertigung des gegenständlichen Gutachtens als vereinbart.



2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Meiningen, unweit der Pfarrkirche Meiningen »Heilige Agatha« und unweit des Gemeindeamtes, zwischen der Landesstraße L 52 Schweizerstraße und der Gemeindestraße Kirchfeldstraße.



Quelle: Auszug VoGIS Daten DKM_Luftbild

2.2. Besonnung

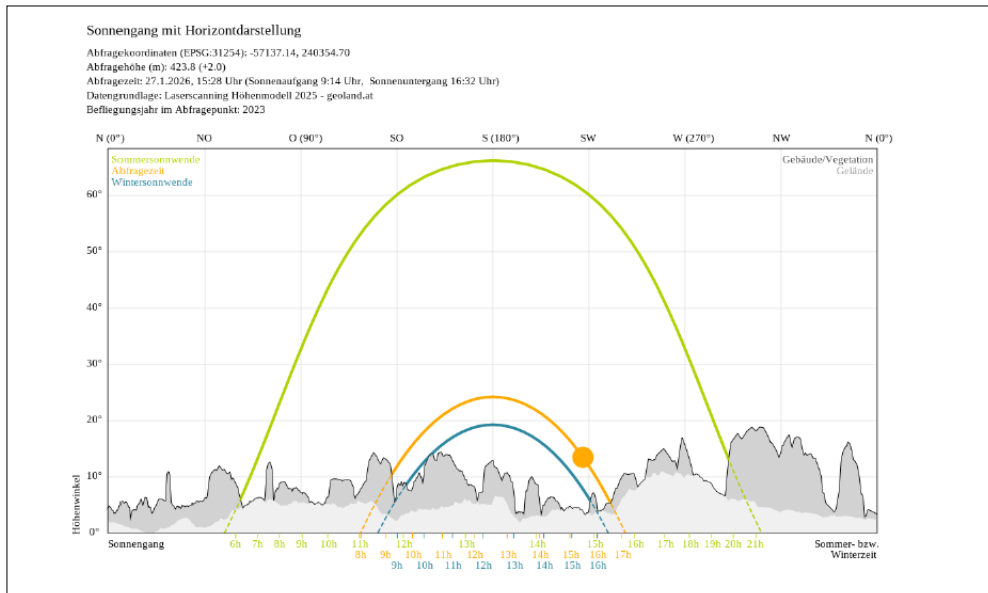
Die Sonnengangberechnung zeigt für die lokale Situierung kaum Einschränkungen betreffend die Besonnung abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenlauf.

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer im südöstlichen Grundstücksbereich am 21. April zwischen 11 bis 13 Stunden und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.400 kWh/m^{2,a} bis 1.600 kWh/m^{2,a} ausgewiesen.

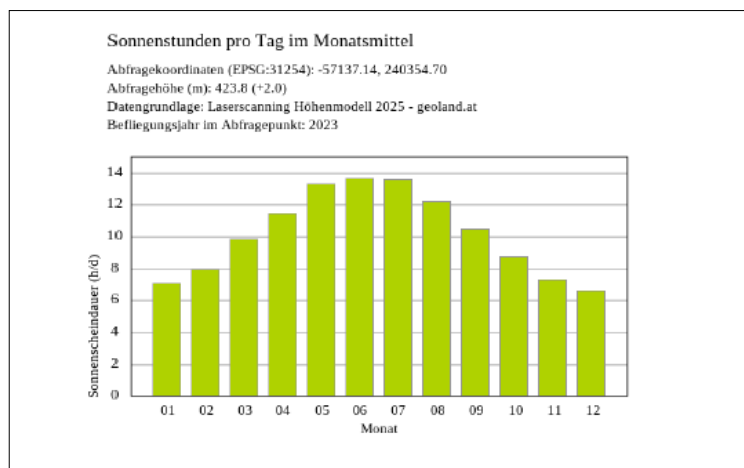
Diese Darstellungen dienen zur Orientierung und zeigen sich abhängig dem tatsächlichen Standpunkt und der sich hieraus ergebenden Besonderheiten (beispielsweise Umgebungsbebauungen, Bäume oder



Bepflanzungen sowie Eigenbeschattungen) unterschiedlich. Speziell in der gegenständlichen Lage nehmen vor angeführte Werte zur Nordseite infolge vor bezeichnete Umstände markant ab.



Quelle: VoGIS Sonnengangberechnung



Quelle: VoGIS Sonnenstunden

2.3. Verkehrsverhältnisse

Das Gst. 2407/2 weist für sich keine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz auf. Um- liegend, ostseitig verlaufen die Landesstraße L 52 Schweizerstraße, nordseitig die Gemeindestraße Hadeldorfstraße und westseitig die Gemeindestraße Kirchfeldstraße.



Bislang war das Grundstück über den Flächenzusammenhang mit dem unmittelbar nordseitig angrenzenden Gst. 2407/1 in EZ 1106 erschlossen, das dieselben Eigentumsverhältnisse wie gegenständlich aufweist.

Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in mittelbarer Nähe gegeben.

2.4. Grundstücksausformung/ Grundstücksmaße

Das Grundstück weist eine längliche Form auf, die sich nordseitig aus einem Rechteck mit approximativen Abmessungen von in der Breite jeweils rund 23 m auf 24 m und einer durchschnittlichen Länge von 31 m, sowie zur Südseite aus einem Trapez mit approximativen Abmessungen von in der Breite jeweils rund 24 m auf 14 m und einer durchschnittlichen Länge von 57 m bildet. Auf die DKM/ Luftbilder in Beilage ./SV-1.1 und ./SV-1.2 wird verwiesen.

2.5. Topografie

Das Gelände ist eben.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Meiningen ist die Liegenschaft in der Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL (siehe § 18 Freiflächen Abs. (3) Raumplanungsgesetz) eingetragen. Umliegend, stellenweise unmittelbar angrenzend, sind Grundstücke mit der Widmung Baufläche Wohngebiet BW (siehe § 14 Einteilung der Bauflächen Abs. (3) RPG), Baufläche Mischgebiet BM (siehe § 14 Abs. (4) RPG) oder Bauerwartungsfläche Wohngebiet (siehe § 17 Bauerwartungsflächen RPG) ausgewiesen.

Bei einer Einzelbetrachtung von Gst. 2407/2 besteht für sich keine unmittelbare und konfliktfreie, verkehrstechnische Anbindungsmöglichkeit an das öffentliche Verkehrswegenetz. Diesbezüglich wird insbesondere auf § 13 Bauflächen Abs. (1) RPG verwiesen, der wie folgt ausführt – Zitat in kursivem Schriftbild:

»(1) Als Bauflächen dürfen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert sieben Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können.«

Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan (siehe Beilage ./SV-1.3) zu entnehmen.



2.7. Gefahrenzone

Lokalbezogene Gefahrenzonierungen gemäß Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« und »Gefahrenzonen WLW« sind keine bekannt.

Hinweis

Die Erhebung der Gefahrenzonen erfolgt über den Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« des Vorarlbergatlas, Kompetenzbereich Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg und den Kartendienst »Gefahrenzone der WLW« des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Kompetenzbereich Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Sektion Vorarlberg. Die getätigten Aussagen verstehen sich informativ, zeitbezogen zum Bewertungsstichtag. Gefährdungen durch Hangwasser und Rückstau aus Kanälen werden in diesen Kartendiensten nicht dargestellt.

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Die Tragfähigkeit des Bodens ist aufgrund der geologischen Lage im Rheintal sehr unterschiedlich und kann lokal stark variieren. Allgemeine Kenntnisse lassen beim Bodentyp schwach vergleyten, kalkhaltigen Braunen Auboden aus feinem Schwemmmaterial, bei der Bodenart in den oberen Schichten sandigen oder lehmigen Schluff, z. T. auch lehmiger Sand und tiefergehend Schluff oder Sand, zumeist ohne oder mit geringem Grobanteil (Kies, Schotter) vermuten. Das Grundwasser steht zumeist hoch an. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssen zwingend entsprechende Untergrunderkundigungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im »Geographischen Informationssystem Altlasten« des Umweltbundesamtes (Altlastenportal gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) liegen zeitaktuell keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Nachfolgend angeführte Ertragsmesszahl EMZ beruht auf die Einsichtnahme in den »Kataster des BEV-Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen«. Die im selben Zug ermittelte Bodenklimazahl BKZ rechnet sich mit $EMZ/Fläche \times 100$.



Grundstück/ Nutzung	Fläche [m ²]	EMZ	BKZ
2407/2			
Acker, Wiesen oder Weiden	1.835	1.064	57,98

2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit

2.9.1. Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut.

2.9.2. Nutzung

Derzeit erfolgt eine unproduktive Nutzung als Wiese. Nordseitig besteht vereinzelt Baum- und Strauchwerk.

2.9.3. Bebaubarkeit

Die Liegenschaft mit Gst. 2407/2 unterliegt dem Grundverkehrsgesetz, insbesondere – Zitat in kursivem Schriftbild:

§ 1 Anwendungsbereich, Ziel

*Abs. (1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit
lit. a) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken*

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsort, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

Auf ausdrückliche Nachfrage bei der Gemeinde Meiningen wurde wie folgt bekannt gegeben (Wortlaut siehe Beilage ./SV-4.1):

Die Flächenwidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet besteht seit der erstmaligen Genehmigung mit dem Beschluss vom 17.10.1977.



Teilbebauungsplan liegt für den gegenständlichen Bereich keiner vor. Im Räumlichen Entwicklungsplan/ Zielplan, am 26.02.2026 seitens der Gemeindevertretung beschlossen, ist die Lage als »Ortskern« und als »Entwicklungsgebiet kurzfristig bis 7 Jahre« bezeichnet. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung ist noch ausstehend, wird jedoch zeitnah erwartet. Das derzeit noch rechtsgültige, aktuelle Räumliche Entwicklungskonzept, als strategischer Leitfaden für die Gemeindeentwicklung, wurde letztmals mit der Verordnung vom 20.12.2018 (Auflage 21.01.2019 bis 11.02.2019) seitens der Gemeindevertretung beschlossen und weist eine »unmittelbare bauliche Entwicklung« aus.

Der aktuelle Bebauungsplan, seitens der Gemeindevertretung am 03.07.2014 beschlossen, weist für Gst. 2407/2 die ZONE II mit einer Baunutzung BNZ = 60 und einer Höchstgeschosshöhe HGZ = 2,50 aus. Eine Baugrundlagenbestimmung ist bei der gegebenen Grundstücksgröße verpflichtend.

Mitte Jahr 2025 wurde seitens der Gemeinde Meiningen auf Grundlage einer konkreten Projektanfrage, beinhaltend das bewertungsgegenständliche Gst. 2407/2, festgestellt, dass zwar grundsätzlich eine bauliche Entwicklung für das betreffende zentrale Gemeindegebiet vorgesehen, aber hierfür kein Bedarf der Ausweitung bereits vorhandener Bauflächen erforderlich ist. Somit ist kein Handlungsbedarf zur Umwidmung von Freiflächen gegeben. Im Speziellen bedeutet dies, dass seitens der Gemeinde eine Umwidmung des einzelnen Streifens in der FL-Fläche als unwahrscheinlich gilt.

2.10. Versorgung/ Entsorgung/ Anschließung

Gemäß Angaben der jeweiligen Leitungsträger für Strom und Gas (Vorarlberger Energienetze GmbH, siehe Beilage ./SV-3.1 bis Beilage ./SV-3.3), A1 Telekom Austria AG (siehe Beilage ./SV-3.4) und Kanal (Gemeinde Meiningen, siehe Beilage ./SV-3.5) sind die Leitungslagen gegeben, jedoch die jeweiligen Anschlüsse projektbezogen im Detail abzuklären.

Sämtliche Anschlussmöglichkeiten sind aus rechtlicher Sicht auf eine Nutzungserlaubnis bzw. Nutzungsregelung der betroffenen Liegenschaften (Zufahrt, Verlegung und Führung von unterirdischen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) zu überprüfen. Jedenfalls sind in Anbetracht der Entfernung zu den Abnahme- und Einleitungsanschlüssen erhöhte Kosten zur Herstellung projektspezifischer Anschlüsse zu erwarten.



2.11. Bestandsverhältnis

Informationen bezüglich eventueller aufrechter Bestandsverhältnisse liegen keine vor.

2.12. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurde wie folgt bekannt gegeben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage ./SV- 4.2):

Einheitswert	€	0,00
Grundsteuermessbetrag	€	0,00
Grundsteuer pro Quartal	€	0,00
offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer)	€	0,00

Vorhergehende Angaben unter 2.11. und 2.12. verstehen sich mit Vorbehalt, ohne rechtliche Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen



3. Gutachten/ Bewertung

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften, dem 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 bei wirtschaftlich nicht messbaren Interessen, 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).

Sämtliche als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL (§ 18 Abs. 3 RPG) gewidmeten Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Grundverkehrsgesetz und sind ausschließlich entsprechend ihrer Nutzung zu bewerten und zu verwerthen. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwid-



mungen oder auch durch sonstige, besondere Gegebenheiten, die eine Umwidmung herbeiführen könnten, sind bei der Bewertung zu vernachlässigen, sofern die Umwidmung nicht schriftlich seitens der genehmigenden Behörde bestätigt wird.

3.2. Methodik der Wertermittlung/ Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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. Das Vergleichswertverfahren genießt aus diesem Grund bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz.

Beim »Vergleichswertverfahren« wird der maßgebliche Grundpreis aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus ständigen Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in vergleichbaren Gebieten gelegen und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

3.3. Grundwert

3.3.1. Allgemeines

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben, im Speziellen auf Grundlage des Publizitätsprinzips und Vertrauensgrundsatzes, ungeprüft zugrunde gelegt. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben mit dem Grunderwerb verbundene Kosten wie Vertragskosten, Eintragungsgebühren und Finanzierungskosten.

3.3.2. Erläuterung

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

Die Erhebungen der Vergleichswerte beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen für die Widmung Freiflächen Landwirtschaftsgebiet und ergänzend, mit rein



informativem Charakter, die Widmungen als Bauflächen Wohngebiete und Baufläche Mischgebiet, bezogen auf unbebaute, unbelastete und geldlastenfreie Grundstücke. Die Erhebungen beschränken sich auf die gegenständliche Gemeinde Meiningen über den Beobachtungszeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag.

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

3.3.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Widmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenklimazahl drückt hierbei die natürliche Ertragsfähigkeit einer landwirtschaftlich genutzten Bodenfläche im Verhältnis zum ertragsfähigsten Boden Österreichs mit der Wertzahl 100 aus. Die Berechnung erfolgt durch Division der grundzugehörigen Ertragsmesszahl und der zugehörigen Fläche in Ar (= 1.000 m²). Die Ertragsmesszahl resultiert aus der Bodenschätzung (im Detail siehe »Land- und forstwirtschaftliches Vermögen/ Bodenschätzung«, §§ 29 bis 50 BewG 1955), die das jeweilig zuständige Vermessungsamt ermittelt.

Die Auswertung der zugrunde gelegten Transaktionen rechnet aus den Jahren 2022 bis zum Bewertungsstichtag eine durchschnittliche Bodenklimazahl von 60,37. Die gegenständlich ausgewiesene, natürliche Ertragsfähigkeit (siehe unter 2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko) bewegt sich zum Vergleichswert 100 mit 57,98 folglich im guten mittleren Bereich und nahe dem Mittelwert der lokalen Ertragscharakteristiken.

Der »gemeindedurchschnittliche Basispreis« von € 0,2233/m²,BKZ rechnet sich bei einer zeitlichen Harmonisierung von jährlich rund 3,50 % aus dem arithmetischen Mittel mit € 0,2201/m²,BKZ und dem Flächenmittel mit € 0,2264/m²,BKZ. Hieraus wiederum rechnet sich ein durchschnittlicher, unbereinigter Grundwert im arithmetischen Mittel von € 13,22/m² und im Flächenmittel von € 13,67/m².

Widmung Baufläche Wohngebiet BW und Baufläche Mischgebiet BM

Im Beobachtungszeitraum zeigt sich die durchschnittliche, effektive Grundpreisbandbreite im Gemeindegebiet von Meiningen zwischen € 650,00/m² (2024) bis € 809,00/m² (2022). Aus den zugrunde gelegten Vergleichswerten rechnet sich folglich, eine zeitliche Harmonisierung ist nicht erforderlich,



ein arithmetisches Mittel in Höhe von rund € 747,00/m² und ein Flächenmittel in Höhe von rund € 751,00/m². Unter Vernachlässigung des Höchst- und des Tiefstwertes rechnet sich sowohl das arithmetische Mittel als auch das Flächenmittel in Höhe von rund € 751,00/m².

Vollständigkeitshalber ist informativ festzuhalten, dass im Zuge von Umwidmungen einzukalkulierende Kosten anfallen, die demonstrativ, insbesondere die bauliche Ausführung der versorgungs- und entsorgungstechnischen Hausanschlussmöglichkeiten sowie den verkehrstechnischen Anschluss, den Kanalerschließungsbeitrag und den steuerlichen Umwidmungszuschlag umfassen.

3.3.4. Basiswert

Grundsätzlich ist der Räumliche Entwicklungsplan (REP) eine gemeindespezifische Verordnung gemäß § 11 Raumplanungsgesetz (RPG). Die Verordnung betrifft ausschließlich diese eine Gemeinde als Grundlage für Planungen und Maßnahmen nach dem III. Hauptstück des Raumplanungsgesetzes. Diese umfassen im Wesentlichen den Flächenwidmungsplan, den Bebauungsplan (unter anderem das Maß der baulichen Nutzung) und privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 38a RPG, zum Beispiel in Form eines Raumplanungsvertrages.

Der Räumliche Entwicklungsplan zeigt einen strategischen Handlungsrahmen auf, der die generelle Entwicklungsrichtung einer Gemeinde bestimmt und grundsätzliche Aussagen beinhaltet, jedoch Handlungsspielräume in der tatsächlichen Umsetzung offenlässt.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL gewidmet. Eine zeitnahe Umwidmung in eine Baufläche wurde seitens der Gemeinde in Ermangelung eines Handlungsbedarfes weder signalisiert noch rechtssicher bestätigt. Schlussfolgernd hat die Bewertung insbesondere nach den Vorgaben und Zielen des Grundverkehrsgesetzes für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu erfolgen. Andere Wertansätze sind bei den gegebenen Erkenntnissen spekulativ und gegen die Rahmenbedingungen der gesetzlichen Vorgaben. Der Basiswert rechnet sich folglich mit € 0,2233/m²,BKZ x BKZ 57,98 = € 12,95/m². Spezifische Wertkorrekturen sind aus landwirtschaftlicher Sicht keine erforderlichlich.

3.3.5. Grundwert EZ 655

Gst. 2407/2 1.835 m² x € 0,2233/m²,BKZ x 57,98 = € 23.758,00

Grundwert EZ 655	€ 23.758,00
-------------------------	---



3.4. Verkehrswerte

3.4.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für den 1/2 Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 655, KG 92115 Meiningen, 6812 Meiningen, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, zum Bewertungsstichtag 27. Januar 2026.

3.4.2. Verkehrswert EZ 655

Grundwert gemäß 3.3.5. € 23.758,00

Der Grundwert wird kaufmännisch aufgerundet auf € 10,00 als Verkehrswert ausgewiesen.

Verkehrswert EZ 655 rund	€	23.760,00
---------------------------------	---	------------------

In Worten: Euro dreiundzwanzigtausendsiebenhundertsechzig;

3.4.3. Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteil an EZ 655

Bei der Bewertung eines ideellen Anteiles einer Liegenschaft wird vorerst der Wert der gesamten Liegenschaft ermittelt. In weiterer Folge wird der Anteil rechnerisch festgestellt und von diesem – gegebenenfalls – ein so genannter »Mitbesitzerabschlag« in Abzug gebracht.

Prinzipiell wird bei der Berechnung eines Mitbesitzerabschlages davon ausgegangen, dass der gegenständliche Anteil am freien Markt veräußert wird und somit von jedem Marktteilnehmer (mehr als ein Interessent) erworben werden kann. Dieser Abschlag berücksichtigt den Umstand, dass ein Liegenschaftsanteil in der Regel nur schlechter – falls überhaupt – zu veräußern ist als ein Alleinbesitz. Die Höhe dieses Abschlages orientiert sich in der Regel an den rechtlichen und den zeitlichen Folgen respektive den damit verbundenen Kosten bzw. den zeitabhängigen Zinsverlusten.

Bei den Prozentsätzen für den Mitbesitzerabschlag handelt es sich um Empfehlungen des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen Tirol und Vorarlberg, jedoch nicht um eine uneingeschränkte Bewertungspraxis.



Verkehrswert gemäß 3.4.2.	€	23.760,00
hiervon ½ Anteil	€	11.880,00
abzgl. 11 % Mitbesitzerabschlag	€	<u>- 1.307,00</u>
	€	10.573,00

Der Rechenwert wird kaufmännisch abgerundet auf € 10,00 als Verkehrswert ausgewiesen.

Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an EZ 655	€	10.570,00
---	----------	------------------

In Worten: Euro zehntausendfünfhundertsiebzig;



4. Zusammenstellung

Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an EZ 655	€	10.570,00
--	---	-----------

In Worten: Euro zehntausendfünfhundertsiebzig;

Anmerkungen

- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten liegenschaftseigener 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) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- 5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 9. März 2026

Der Gerichtssachverständige



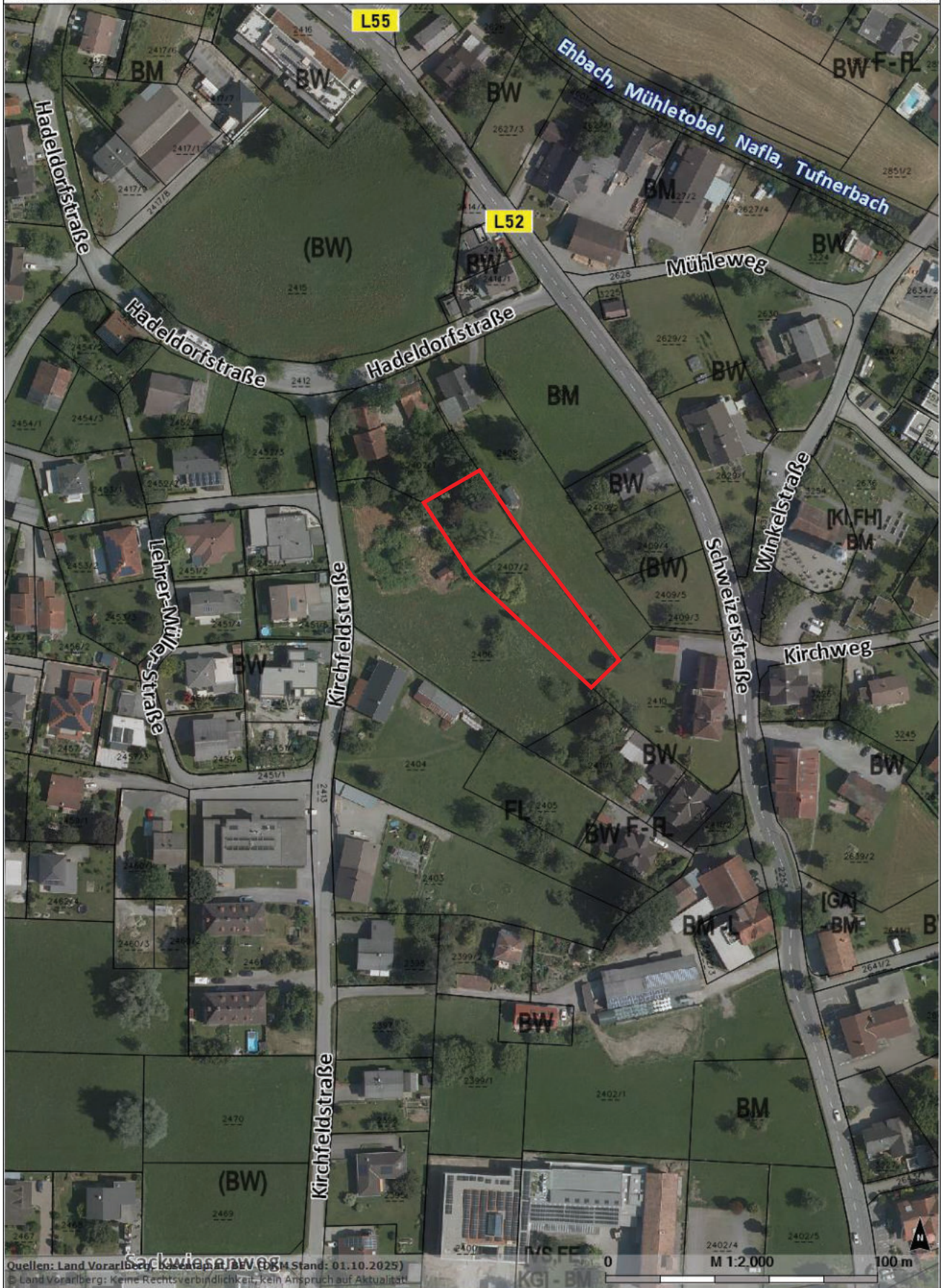
Verzeichnis der Beilagen

- ./SV-1 Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten**
- 1.1 DKM/ Luftbild M 1:2.000
 - 1.2 DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - 1.3 Flächenwidmung M 1:2.000
- ./SV-2 Bilddokumentation**
- ./SV-3 Unterlagen Leitungsträger**
- Vorarlberger Energienetze GmbH
- 3.1 Übersichtsplan
 - 3.2 Bestandsplan Strom/ Legende
 - 3.3 Bestandsplan Erdgas/ Legende/ Besondere Maßnahmen
- A1 Telekom Austria
- 3.4 Legende/ Ausdruck aus dem Geodatenbestand
- Gemeindeamt Meiningen
- 3.5 Kanalplan
- ./SV-4 Unterlagen Gemeindeamt Meiningen**
- Abteilung Bauamt
- 4.1 E-Mail-Nachricht vom 09.02.2026
- Abteilung Steuer/ Finanzen
- 4.2 Einheitswert/Grundsteuermessbetrag ab 01.01.2003
- ./SV-5 Unterlagen des Bezirksgerichtes Feldkirch**
- 5.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 03.03.2026
 - 5.2 Urkunde TZ 901/2023, Schenkungsvertrag mit Auflagen samt Pflichtteilsverzichtungsvertrag vom 03.10.2022 – im EDIKT nicht beiliegend



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1

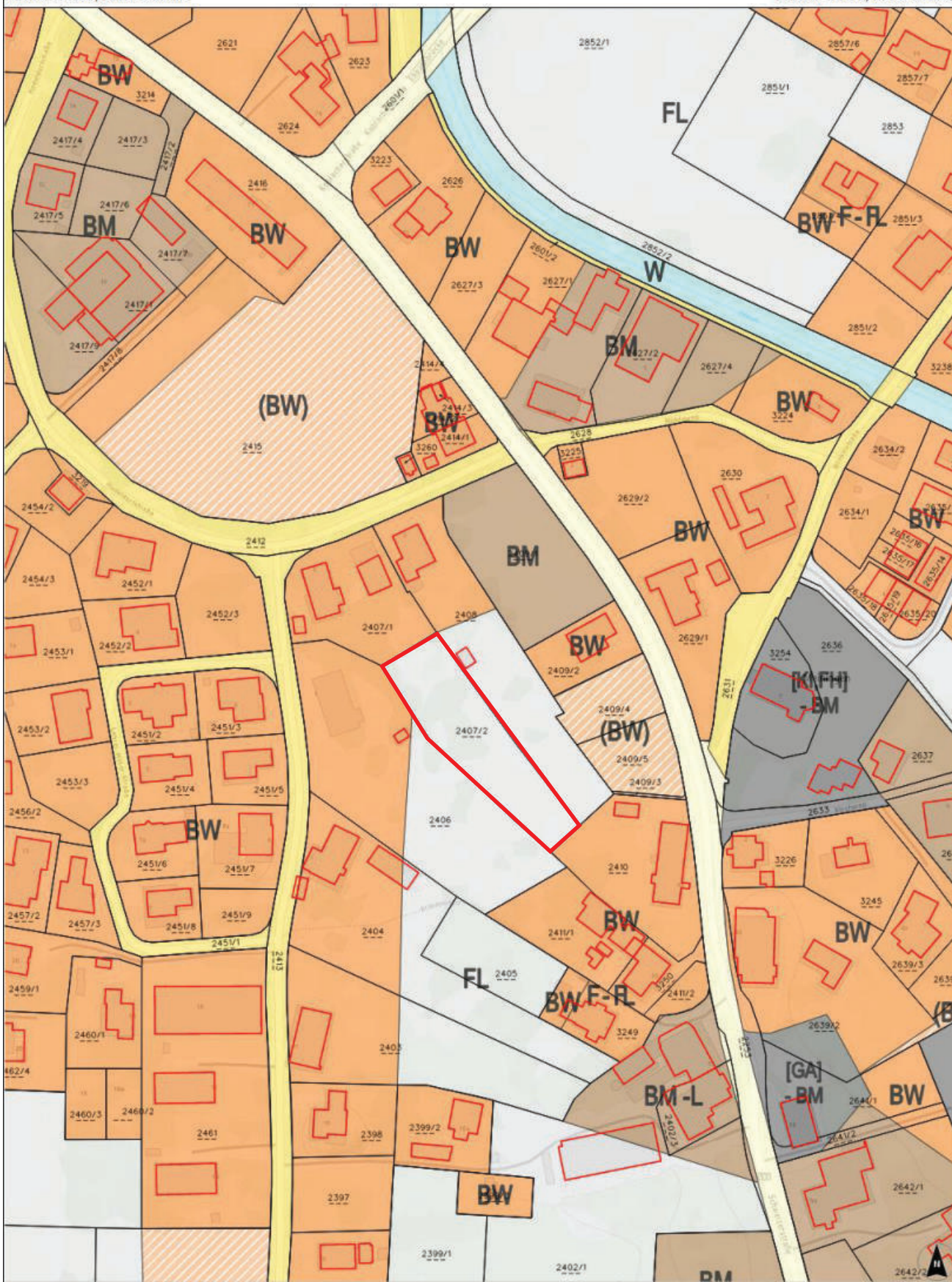


Quellen: Land Vorarlberg, Landesamt für Raumordnung, Katastralgemeinschaft (Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität



rechts: -57320; hoch: 240633

rechts: -56977; hoch: 240633



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 100m
BM 1:2.000

rechts: -57320; hoch: 240161

rechts: -56977; hoch: 240161

Karte erstellt am: 19.01.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

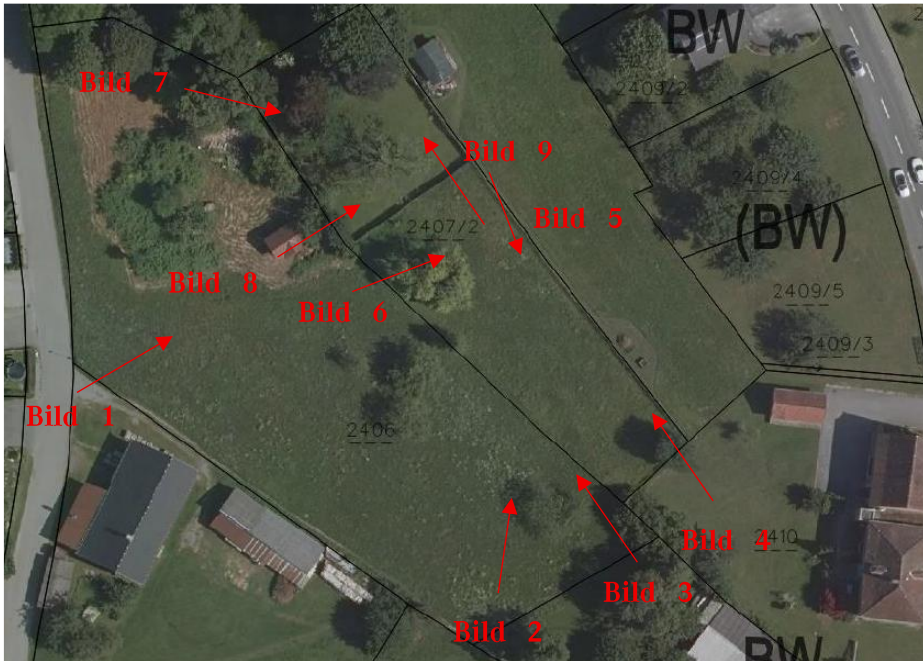


DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bildrichtungsdarstellung



Bild 1



DI Robert Bischof



Bild 2



Bild 3



DI Robert Bischof



Bild 4



Bild 5



DI Robert Bischof



Bild 6



Bild 7



DI Robert Bischof



Bild 8



Bild 9



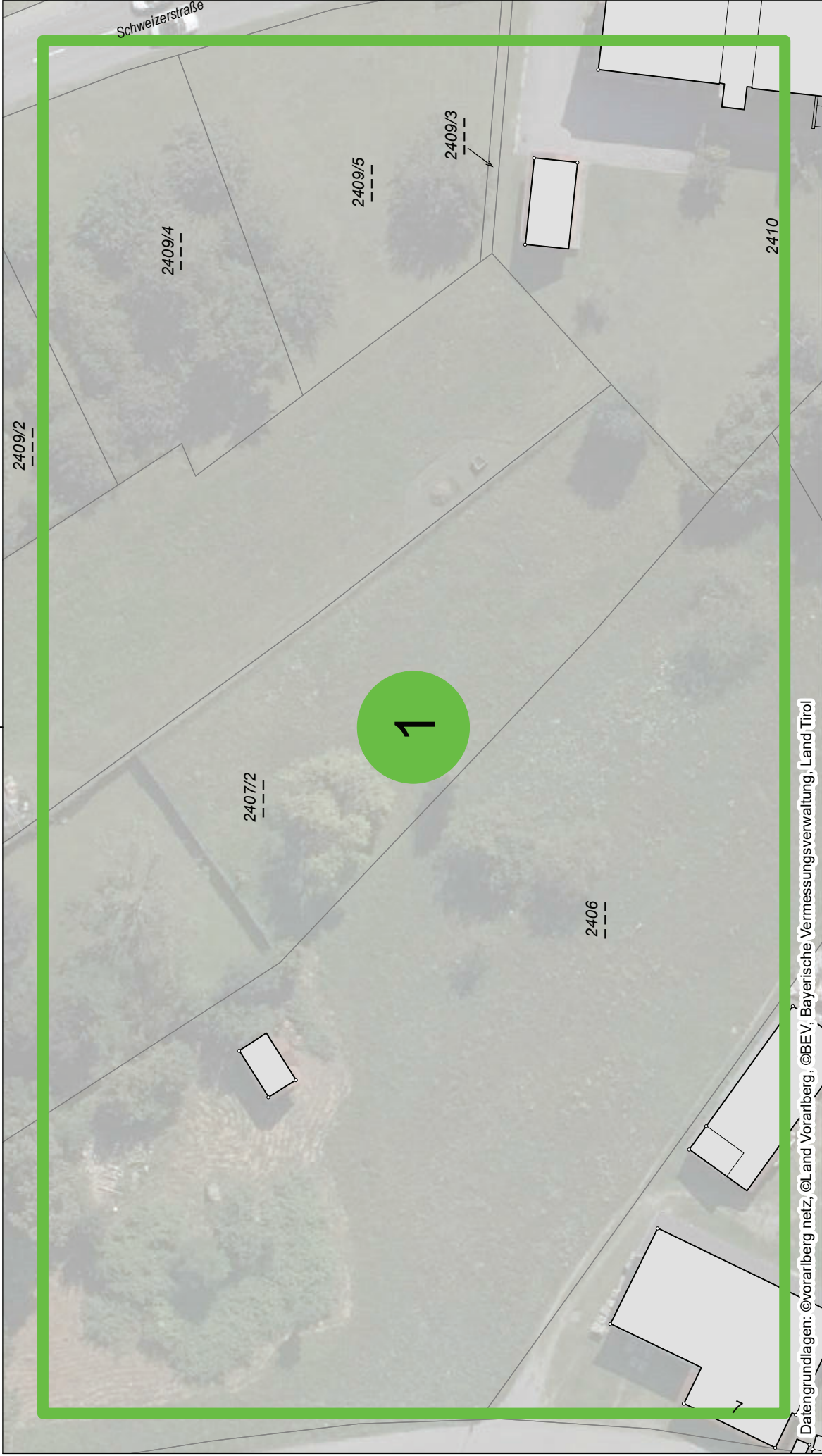
DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3



DI Robert Bischof

Vorarlberger Energienetze GmbH



Datengrundlagen: ©voralberg netz, ©Land Voralberg, ©BEV, Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol

Übersichtsplan für Anfrage-ID: 20260127_153533247
44 E 2003/25k





Datengrundlagen: ©vorarlberg netz, ©Land Vorarlberg, ©BEV, Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol



Bestandsplan Strom für Anfrage-ID: 20260127_153533247
 44 E 2003/25k

Legende - Bestandsplan Strom

Niederspannung

- Kabel
- Kabel nicht lagerichtig
- Kabel außer Betrieb
- Freileitung

Mittelspannung

- Kabel
- Kabel nicht lagerichtig
- Kabel außer Betrieb
- Kabel stillgelegt
- Freileitung
- Freileitung außer Betrieb
- Freileitung stillgelegt

Hochspannung

- Kabel
- Kabel außer Betrieb
- Freileitung
- Freileitung außer Betrieb

Sonstige Leitungen

- Straßenbeleuchtung E-Netze Allgäu
- Fremdleitung
- Fremdfreileitung
- Telekom/Steuer-Kabel
- Telekom/Steuer-Freileitung
- Leerrohre nicht lagerichtig
- Leerrohre
- Verrohrungen

- Kabelschleife
- offene Kabelaufnahme Infobläche

Anlagen

- Kraftwerk
- Umspannwerk
- Trafostation
- Kabelverteilschrank

Hausanschlüsse

- Kabel-Anschluss
- Freileitungs-Anschluss
- Dachständer-Anschluss
- Ausleger-Anschluss

Masten

- Abspanner
- Gittermast
- A-Mast
- Betonmast
- Doppeltragmast
- Dreibeiner
- Holz-Portal
- Stahlrohrmast
- Tragmast
- Vierbeiner

Freileitungs Bauteile

- Anker/Strebe
- Hausanker

Muffen

- Verbindungsmuffe
- T-Muffe
- Kreuzmuffe
- Endmuffe








Datengrundlagen: ©vorarlberg netz, ©Land Vorarlberg, ©BEV, Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol









Bestandsplan Erdgas für Anfrage-ID: 20260127_153533247
44 E 2003/25k

Legende - Bestandsplan Erdgas








Hochdruck

-  Leitung
-  Leitung gebaut
-  Leitung stillgelegt (=historisch)
-  Leitung projiziert
-  Fremdleitung




Mitteldruck

-  Leitung
-  Schemaleitung
-  Leitung gebaut
-  Leitung außer Betrieb
-  Leitung projiziert
-  Hofleitung





Niederdruck



-  Leitung
-  Leitung gebaut
-  Leitung außer Betrieb
-  Leitung projiziert
-  MOP ≤ 100 mbar
-  Hofleitung
-  Hofleitung, MOP ≤ 100 mbar

Leer-/Schutzrohre



-  Leerrohr
-  Schutzrohr
-  Schutzrohr außer Betrieb

Korrosionsschutz



-  Erdungskabel
-  Erdungsband
-  Anodenkabel
-  Anode

-  offene Leitungsaufnahme Infofläche
-  BPG Detailhinweise







Anlagen

-  Gasdruckregelanlage
-  Hochdruck-Station







Mittel-, Niederdruck Netzanschlüsse

-  Kellereinführung gebaut
-  Mauerkasten gebaut










Mitteldruck-Netzanschlüsse

-  Kellereinführung
-  Mauerkasten
-  unbekannt
-  Kellereinführung außer Betrieb
-  Mauerkasten außer Betrieb
-  unbekannt außer Betrieb






Niederdruck-Netzanschlüsse

-  Kellereinführung und Einf. durch Bodenplatte
-  Mauerkasten
-  unbekannt
-  Kellereinführung und Einf. durch Bodenplatte außer Betrieb
-  Mauerkasten außer Betrieb
-  unbekannt außer Betrieb

















Hochdruck-Bauteile

-  Schiebergruppe
-  Kugelhahn
-  Flansch
-  Reparaturstelle (RS)
-  Sonstiger Bauteil
-  Leitungsende
-  Reduktion
-  STS/Schweissnaht-T-Stück
-  ISO-Kupplung

Mittel-, Niederdruck Absperrrichtungen

-  Kugelhahn mit Gestänge
-  Schieber mit Gestänge
-  Kugelhahn ohne Gestänge
-  Schieber ohne Gestänge
-  Zonenschieber

Mittel-, Niederdruck Bauteile

-  Bogen
-  Schelle
-  Schelle gebaut
-  Flansch
-  Gasstop
-  Leitungsende
-  Leitungsende gebaut
-  Leitungsverbindung
-  Leitungsverbindung gebaut
-  Reduktion
-  Sondereinbauteil
-  Stations Ein-, Ausgang
-  T-Stück
-  Übergangsstück
-  Winkel
-  Winkel gebaut

Besondere Maßnahmen zum Schutz von Erdgasleitungsanlagen bei Bauarbeiten



Zusätzlich zur ÖVGW-Richtlinie GW 10 sind folgende Punkte einzuhalten.

Gut sichtbar aushängen und dem Baustellenpersonal bekannt geben

- Bauarbeiten in der Nähe von Erdgasleitungsanlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn an Vorarlberger Energienetze GmbH (kurz Vorarlberg Netz) mitzuteilen. Unvorhergesehene Baumaßnahmen, z.B. bei akuten Schadensereignissen, sind unverzüglich zu melden.
- Lage der Erdgasleitungsanlage im Aufgrabungsbereich feststellen. Aktuelle Leitungsauskunft verwenden.
- Baggerfahrer nachweislich über Leitungslage informieren.
- Jede Beschädigung an Erdgasleitungsanlagen ist unverzüglich zu melden.
- Baumaschinen dürfen im Bereich der Erdgasleitungsanlagen nicht eingesetzt werden! Gräben nur mit Handwerkzeugen mit äußerster Vorsicht.
- Freigelegte Rohrleitungen sichern und schützen.
- Absperrrichtungen zugänglich und betriebsbereit halten. Straßenkappen und Schachtdeckel freihalten.
- Freigelegte Erdgasleitungsanlagen sind nach gründlicher Überprüfung und nach Abstimmung mit der Vorarlberg Netz wieder mit Sand zu ummanteln.
- Rohrleitungen beim Verfüllen und Verdichten gegen Beschädigung schützen.
- Vor Wiederherstellung befestigter Flächen (z.B. Asphalt) die Vorarlberg Netz verständigen.

Telefonnummer: +43 5574 9020-189

BESONDERE HINWEISE

Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen bestockt werden.

Abstände anderer Einbauten zu Erdgasleitungsanlagen sind einvernehmlich mit der Vorarlberg Netz festzulegen (ÖNORM B 2533).

MASSNAHMEN BEI GASAUSTRITT

- Bei ausströmendem Gas besteht Zündgefahr - **Funkenbildung vermeiden, nicht telefonieren, nicht rauchen, kein Feuer.**
- Sofort alle **Baumaschinen** und **Fahrzeugmotoren** abstellen.
- Unverzüglich die Vorarlberg Netz anrufen **ACHTUNG: im Gefahrenbereich nicht telefonieren!** **Telefonnummer: +43 5574 9020-128**
- Schadensort und Art des Gebrechens müssen bekannt gegeben werden.
- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern.
- Das Baustellenpersonal darf die Baustelle nur mit Zustimmung von Vorarlberg Netz verlassen.



DI Robert Bischof

A1 Telekom Austria



Erdkabeltrasse



Baufortschrittstrasse



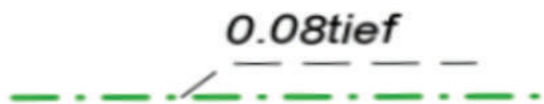
Teilnehmertrasse



Erdkabeltrasse, abgeleitet aus Schemaplan-
daten – genaue Kabellage unbekannt



Erdkabeltrasse tot



Erdkabeltrasse mit
Tiefenangabe (zB.: Trenchen)



Kabelmuffe



Schutzrohr



Kabelkanaltrasse
mit Breitenansicht



Kabelschacht

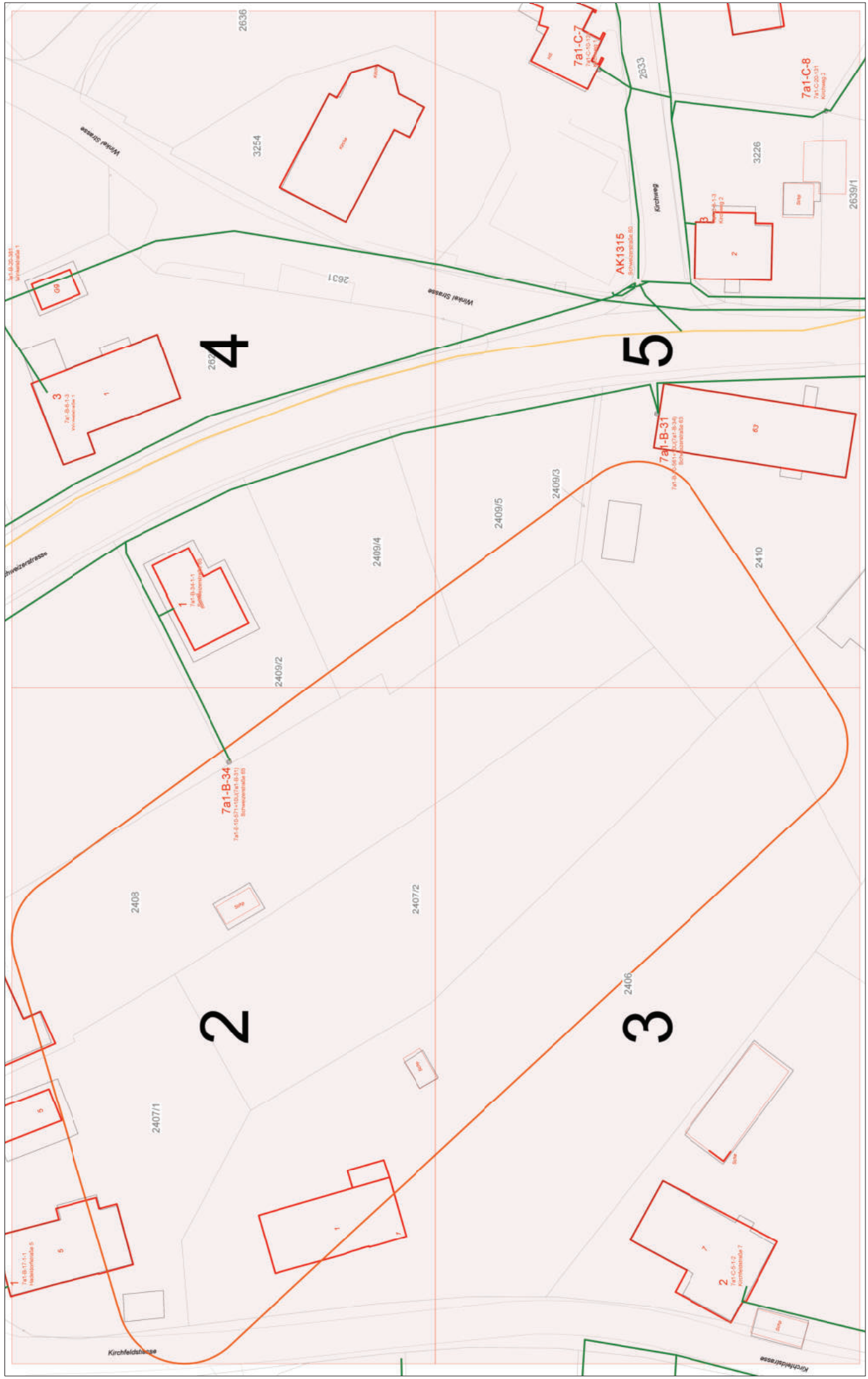


Abzweigkasten



Niederspannungskabel

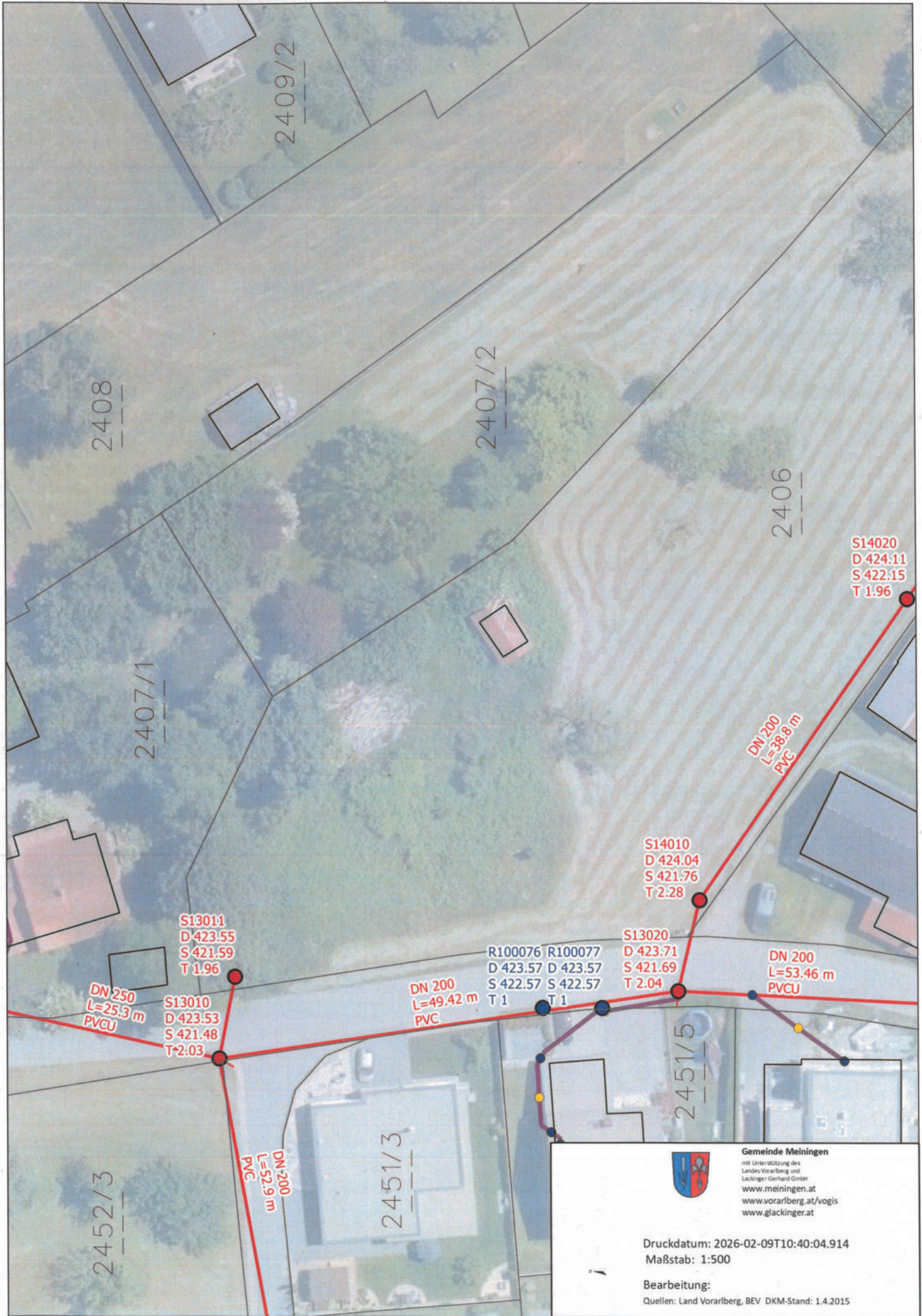
Rohre und Rohrverbände zwischen den Kabelschächten und Abzweigkästen können unterschiedliche Verlegungstiefen auch untereinander über die gesamte verlegte Länge besitzen.





DI Robert Bischof

Gemeindeamt Meiningen



Gemeinde Meiningen
 mit Unterstützung des
 Landes Vorarlberg und
 Läckinger Gerhard GmbH
www.meiningen.at
www.vorarlberg.at/vogis
www.glackinger.at

Druckdatum: 2026-02-09T10:40:04.914
 Maßstab: 1:500

Bearbeitung:
 Quellen: Land Vorarlberg, BEV DKM-Stand: 1.4.2015



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

DI Robert Bischof

Von: Burghard Simone (Gemeinde Meiningen)
<Simone.Burghard@meiningen.at>
Gesendet: Montag, 9. Februar 2026 11:42
An: DI Robert Bischof
Betreff: AW: 44 E 2003/25k - Mähr Bau GmbH / [REDACTED] - Gst. 2407/2
KG Meiningen
Anlagen: Konzeptplan REK Meiningen_092012_2.pdf; REP Meiningen Zielplan.pdf;
[REDACTED].pdf; Abgabekonto [REDACTED].pdf;
Kanalplan.pdf; Beilagen FA.PDF; FA-Bescheid alt.pdf; Plan Bebauungsplan
Meiningen 11-07-2014kl.pdf

Sehr geehrter Herr DI Bischof,

nachstehend die erforderlichen Informationen zusammengefasst:

1. Flächenwidmung – das betreffende Grundstück 2407/2 KG Meiningen ist seit der Erstellung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde (Beschluss vom 17.10.1977) als Freifläche – Landwirtschaft (FL) ausgewiesen.
2. Siehe Beilagen – ein Teilbebauungsplan betreffend diesem Bereich liegt nicht vor. Im Zielplan des neu zu beschließenden REPs liegt der Bereich im Ortskerngebiet.
3. Eine Umwidmung des einzelnen Streifens mitten in der FL-Fläche gilt seitens der Gemeinde als unwahrscheinlich (siehe letzten AV beiliegend dazu), da für uns ausschließlich eine Gesamtbetrachtung mit den angrenzenden Grundstücken (Umlegung) in Frage kommt. Grundsätzlich dauert ein Umwidmungsverfahren mind. 6 Monate – aber nur, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind (u.a. Raumplanungsvertrag).
4. Der neue Bebauungsplan wird gerade aktualisiert, derzeit befindet sich das Grundstück in der Zone II mit einer BNZ von 60 und einer HGZ von 2,5 (voraussichtlich noch bis Herbst 2026 gültig).
5. Siehe Beilage – ein Anschluss ist über eine private Leitung an den Schacht S13011 möglich;

Meine Kollegin aus der Buchhaltung hat mir das Kontoblatt von Frau Katzenmeyer ausgehändigt – die Gemeinde betreibt eine Exekution betreffend ausstehenden Gebühren von € 1.165,40 – dies betrifft aber den Bestand mit dem Gebäude Hadeldorfstraße 5, das landwirtschaftliche Grundstück ist nicht betroffen. Gemäß unseren Unterlagen wird für GST-NR 2407/2 keine Grundsteuer behoben. Das Grundstück ist noch nicht erschlossen, daher werden sonst keine Kosten vorgeschrieben.

Mit freundlichen Grüßen
Simone Burghard, Bauamt



Gemeinde Meiningen
Schweizerstraße 58
6812 Meiningen
Tel.: 05522 71370 – 13
simone.burghard@meiningen.at
www.meiningen.at

Von: DI Robert Bischof [mailto:office@sv-bischof.at]

Gesendet: Dienstag, 27. Januar 2026 15:13

An: Burghard Simone (Gemeinde Meiningen) <Simone.Burghard@meiningen.at>

Betreff: 44 E 2003/25k - Mähr Bau GmbH / [REDACTED] - Gst. 2407/2 KG Meiningen

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Frau Burghard!

Wie heute bereits persönlich bei Ihnen vorgesprochen, übermittle ich Ihnen anbei meine gerichtliche Legitimation für nachfolgende Anfrage und bedanke ich mich bereits vorab für Ihre Bemühungen.

Abt. Bauverwaltung

1. Flächenwidmung - diesbezüglich benötige ich, bitte, eine Widmungsbestätigung.
2. Vorlage des aktuellen REK und/ oder des zeitnah umzusetzenden REP mit Bezug auf das gegenständliche Grundstück, inkl. Darstellung des Teilbebauungsplanes, sofern gegeben.
3. Bekanntgabe der Möglichkeit und der Wahrscheinlichkeit einer Umwidmung inkl. einer zeitlichen Abschätzung des Durchführungszeitraumes bis zur Rechtsgültigkeit.
4. Sollte eine Umwidmung möglich sein, welche Baubemessungszahlen gemäß Baubemessungsverordnung i.d.g.F. sind möglich.
5. Vorlage der Leitungspläne (Kanal)

Abt. Finanzen/ Steuern

Gemäß EO-Nov. 2008 Exekutionsordnungs-Novelle 2008 § 143 Abs. 2 bitte um Vorlage (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung (offene Posten für z.B. Grundsteuer, Erschließungskosten, Kanal- und Wasseranschlussgebühren) – sofern vorgeschrieben – und Vorlage des Einheitswertbescheides.

In diesem Sinne verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

DI Robert Bischof



DI Robert Bischof

**Ziviltechniker – Gerichtssachverständiger
Bauwesen & Immobilien**

Wichnerstraße 43 b, A-6850 Dornbirn

T +43 5572 23960

M +43 664 3424012

office@sv-bischof.at

Diese Nachricht ist nur für den im obigen Text genannten Empfänger bestimmt und enthält möglicherweise vertraulichen oder Geheimhaltungspflichten unterliegenden Inhalt. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, so ersuchen wir Sie, uns hiervon in Kenntnis zu setzen und diese Nachricht anschließend samt Anhang endgültig von allen Datenträgern zu löschen. Jegliche missbräuchliche Verwendung und jegliche Verbreitung dieser Nachricht sind strikt untersagt.

This message is intended only for the named recipient and may contain confidential or privileged information. If you have received it in error, you are kindly requested to advise the sender by returned e-mail and subsequently to delete the message and any attachments completely from your files. Any unauthorized use or dissemination of this information is strictly prohibited.

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige:

Ihre Daten sind uns wichtig:

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen: Unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten, einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung („Integrität und Vertraulichkeit“).

Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen:

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren.

Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das/ die jeweilige Gericht/ Behörde bzw der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese – und nicht die Sachverständigen – insbesondere auch für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie insbesondere etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/ oder Widerspruch, berufen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/ bei der Behörde bzw dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen weitergeleitet.

Auf die AGBs unter www.sv-bischof.at wird vollinhaltlich verwiesen.

Finanzamt Feldkirch
Reichsstr. 154
6800 Feldkirch
EW-AZ 98/035-1-0301/3

ehemals Sieber (Knyard, Hodel Dorfstr. 10)

12. Jänner 2005
DVR 0009989
Tel.: (05522) 301-0

Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Verf. für Gen am 22.3. 1998
An

98/82

SIEBER EDMUND GEORG und Miteigentümer
z.H. Finanzamt Feldkirch
Reichsstr 154
6800 Feldkirch

ab 1. Jänner 2003



Betr.: Grundbesitz (landwirtschaftlicher Betrieb)

Gemeinde Meiningen
Katastralgemeinde 92115 Meiningen
Einlagezahl 655

Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

a. Einheitswert

0 Euro

Begründung

Die Fortschreibung des Messbetrages auf den Wert Null war erforderlich, weil der Steuergegenstand weggefallen ist.

GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2003

Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit

0,00 Euro

Begründung

Der Grundsteuermessbescheid war in Hinblick auf die Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil
SIEBER EDMUND GEORG	1/2
Sieber Elisabeth	1/2



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92115 Meiningen

EINLAGEZAHL

655

BEZIRKSGERICHT Feldkirch

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6276/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2407/2	G Landw(10)	* 1835	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2



***** C *****

24 auf Anteil B-LNR 5

a 8591/2022 Urkunde 2022-05-30

PFANDRECHT vollstreckbar EUR 6,340,15

4 % Z pro Jahr aus EUR 6.340,15 seit 27.09.2018

Kosten EUR 8.121,61

4 % Zinsen aus den Kosten seit 30.05.2022

Kosten EUR 77,00, Kosten EUR 518,36 für

MÄHR BAU GmbH (FN 337418d)

(44 E 1885/22b)

25 auf Anteil B-LNR 5

a 6276/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstreckbar

EUR 6.340,15 (restliche Kapitalforderung) samt 4 % pro Jahr
seit 27.09.2018

EUR 3.502,55 (restliche Kosten) samt 4 % Z seit 30.05.2022

EUR 554,73 (Kosten Exekutionsantrag) und allfällige weitere

Kosten des Exekutionsverfahrens für

MÄHR BAU GmbH (FN 337418d)

(44 E 2003/25k)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
