



## Liegenschaftsbewertung

<b>Auftraggeber:</b>	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch
<b>Geschäftszahl:</b>	44 E 799/24z
<b>Liegenschaft:</b>	Grundbuch 92129 Zwischenwasser EZ 1202, Gst.-Nr. 1780/3, BLNR 5  Grundbuch 92129 Zwischenwasser EZ 1200, Gst.-Nr. 1780/4, BLNR 10 Anteil: 1/4, Weganteil
<b>Stichtag:</b>	25.07.2024

## Zusammenfassung

<b>Verkehrswert EZ 1202</b>	245.260,00
<b>Verkehrswert EZ 1200, 1/4 Weganteil</b>	<u>2.860,00</u>
<b>Verkehrswert gesamt, als wirtschaftliche Einheit, gerundet</b>	248.100,00

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen.....	4
1.1.	Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	4
1.2.	Wertermittlungsverfahren.....	4
1.2.1.	Vergleichswertverfahren .....	4
1.2.2.	Ertragswertverfahren.....	4
1.2.3.	Sachwertverfahren .....	4
1.3.	Angewendete Verfahren .....	4
2.	Bewertungsgrundlagen .....	5
3.	Allgemeine Beschreibung .....	7
3.1.	Lage .....	7
3.1.1.	Makrostandort .....	7
3.1.2.	Mikrostandort .....	7
3.2.	Verkehrsanbindung, Zufahrt .....	7
3.3.	Grundstücksform und Topographie .....	8
3.4.	Flächenwidmung.....	8
3.5.	Bodenverhältnisse.....	8
3.6.	Versorgungsleitungen .....	8
3.7.	Altlasten / Verdachtsflächenkataster.....	8
3.8.	Gefahrenzonenplan.....	9
3.9.	Naturschutz .....	9
3.10.	Bebauung / Bebauungsplan.....	9
3.11.	Forstrechtliche Bestimmungen .....	10
4.	Vergleichspreise.....	11
5.	Dingliche Rechte und Lasten .....	12
6.	Bestandsverträge .....	12
7.	Bewertung EZ 1202 und EZ 1200, ¼ Weganteil .....	12
7.1.	Sachwert .....	12
8.	Verkehrswert.....	13
9.	Schlusskommentar.....	14

## Gutachten

<b>Auftraggeber:</b>	Bezirksgericht Feldkirch Churerstraße 13 6800 Feldkirch	
<b>Liegenschaft:</b>	Grundbuch 92129 Zwischenwasser EZ 1202, Gst.-Nr. 1780/3, BLNR 5  Grundbuch 92129 Zwischenwasser EZ 1200, Gst.-Nr. 1780/4, BLNR 10 Anteil: 1/4, Weganteil	
<b>Betreibende Partei:</b>	Brunauer Friedrich IMMO GmbH, FN 295657s Achstraße 31 6844 Altach	
<b>Vertreten durch:</b>	Dr. Emelle ELENCEOGLU Rechtsanwältin Gilmstraße 2 6800 Feldkirch	
<b>1. Verpflichtende Partei:</b>	Vesna Hudelist Dürne 26e 6842 Koblach	
<b>2. Verpflichtende Partei:</b>	Johann Stefan Hudelist Dürne 26e 6842 Koblach	
<b>Auftrag:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes	
<b>Zweck</b>	Zwangsversteigerung	
<b>Gutachterin:</b>	Anita Rhomberg	
<b>Preisbasis:</b>	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer	
<b>Eigentümer:</b>	EZ 1202, Johann Stefan Hudelist	Anteil: 1/1
	EZ 1200, Johann Stefan Hudelist	Anteil: 1/4

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG i.d.g.F.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

### **1.2. Wertermittlungsverfahren**

Für die Bewertung von Liegenschaften sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere die nachstehend angeführten Verfahren in Betracht:

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

§ 6 LBG Sachwertverfahren

#### **1.2.1. 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.

#### **1.2.2. Ertragswertverfahren**

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

#### **1.2.3. 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.

### **1.3. Angewendete Verfahren**

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet.

## 2. Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 25.07.2024 durch die SV Anita Rhomberg
- Grundbuch beim Bezirksgericht Feldkirch  
Grundbuchauszug vom 14.06.2024, EZ 1202  
Grundbuchauszug vom 14.06.2024, EZ 1200
- Auszug aus der digitalen Katastermappe der Katastralgemeinde Zwischenwasser
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zwischenwasser
- Luftbild Vorarlberg Atlas
- Profildarstellung Gelände, Vorarlberg Atlas  
Lageplan mit Koordinaten
- Besonnung, Vorarlberg Atlas
- Baurechtsverwaltung amKumma, Werben 9, 6842 Koblach  
Nachfrage Baugrundlagenbestimmung  
  
Wassergenossenschaft Zwischenwasser  
Lageplan Wasser
- Gemeindeamt Zwischenwasser  
Bauamt  
Lageplan Kanal  
Interner Gefahrenzonenplan
- Anfragen vorarlbergnetz  
Leitungsplan Strom, mit Legende
- Bezirkshauptmannschaft Feldkirch  
Forstabteilung
- DI Siegfried Terzer, Göfis  
Forsttechnische Beurteilung vom 29.08.2024
- Einsicht in den Altlasten-/Verdachtsflächenkataster
- Vergleichspreise
- Laufender Kontakt mit Fertighausfirmen und Bauträgern
- Empfehlungen der Sachverständigenverbandes
- Fotodokumentation
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere  
  
Sven Bienert / Klaus Wagner Hrsg  
Bewertung von Spezialimmobilien  
Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage

Kleiber; Simon, Weyers  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-,  
Versicherungs- und Beleihungswerten, 5. Auflage 2007

Bienert + Funk (HRSG)  
Immobilienbewertung Österreich

F.W. Ross/Ulrich Renner und Michael Sohni  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes  
von Grundstücken, 30. Auflage 2012

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

### **3. Allgemeine Beschreibung**

#### **3.1. Lage**

##### **3.1.4. Makrostandort**

Zwischenwasser liegt im Bezirk Feldkirch, im oberen Rheintal, ca. 8 km östlich der Rheintalautobahn A 14.

Das Gemeindegebiet Zwischenwasser besteht aus den Ortschaften Batschuns, Dafins und dem Hauptort Muntlix.

Die Gemeinde Zwischenwasser hat ca. 3400 Einwohner, davon befinden sich ca. 400 Einwohner in Dafins.

Die Ortschaft Dafins liegt in ca. 5 km Luftlinie Entfernung von Zwischenwasser-Muntlix.

Dafins ist ein Straßendorf zwischen den Bächen Frödisch und Frutz, auf einer Höhe bis ca. 2000 m.

In Dafins gibt es eine Volksschule mit Kindergarten und einen Dorfladen mit Sennerei.

Dafins und Zwischenwasser bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Bereich Zwischenwasser-Muntlix.

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

##### **3.1.5. Mikrostandort**

Das Grundstück liegt östlich der Gemeindestraße Oberberg.

Die Umgebung der Liegenschaft ist gekennzeichnet durch eine offene Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern sowie forst- und landwirtschaftlichen Flächen.

Die Gemeindestraße Oberberg ist eine eher mäßig befahrene Straße.

Es handelt sich um eine ländliche Lage in einem Bergdorf.

#### **3.2. Verkehrsanbindung, Zufahrt**

Die Zufahrt nach Dafins-Oberberg ab Sulz erfolgt über eine kurvige, gut ausgebaute Bergstraße mit einer Straßenlänge von ca. 2,8 km.

Die Zufahrt zum Gst.-Nr. 1780/3 erfolgt über die Straße Oberberg und den Weg 2129/1, Gemeindestraßen und über den nicht vollständig ausgebauten Privatweg Gst.-Nr. 1780/4.

Für den Individualverkehr bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt mit dem Landbus Oberes Rheintal.

### **3.3. Grundstücksform und Topographie**

Das Grundstück hat im Wesentlichen einen rechteckigen Zuschnitt, mit einer südlichen Breite von ca. 30 m im Mittel.

Das Gelände weist eine starke Neigung von Osten nach Westen auf.

Als Richtwert sind die Höhen des Grundstückes sind in der beigefügten Profildarstellung dargestellt.

Eine verbindliche Darstellung des Geländes kann nur durch ein Vermessungsbüro erfolgen.

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

Durch den Schattenwurf der hohen Bäume im Südosten wird die Besonnung beeinträchtigt.

### **3.4. Flächenwidmung**

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zwischenwasser als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

*§ 14 V-RPG, Landesrecht konsolidiert Vorarlberg*

*Einteilung der Bauflächen*

*(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.*

### **3.5. Bodenverhältnisse**

Eine geologische Beurteilung liegt nicht vor.

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

### **3.6. Versorgungsleitungen**

Wasser: gemäß Leitungsplan der Wassergenossenschaft Zwischenwasser  
Kanal: gemäß Leitungsplan der Gemeinde Zwischenwasser, nur Schmutzwasser  
Strom: gemäß Bestandsplan vorarlbergnetz  
Gas: keine Anschlussmöglichkeit

### **3.7. 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.

### **3.8. Gefahrenzonenplan**

Das Grundstück ist im internen Gefahrenzonenplan der Gemeinde Zwischenwasser im Braunen Hinweisbereich ausgewiesen.

Dieser stammt von der Wildbach- und Lawinenverbauung und ist sektionsgeprüft und koordiniert.

Dieser gilt laut Angabe des Gemeindeamtes Zwischenwasser als Grundlage für die Planung.

### **3.9. Naturschutz**

*Ob Naturschutzbestimmungen zur Anwendung kommen, ist durch die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, Abt. Wirtschaft/Umweltschutz im Zuge eines Bauverfahrens zu prüfen.*

### **3.10. Bebauung / Bebauungsplan**

Ein gültiger Bebauungsplan liegt derzeit nicht vor.

§ 4 Vorarlberger Baugesetz

#### ***Baugrundstücke, Erschließung, Naturgefahren***

*(1) Baugrundstücke für Gebäude müssen eine solche Lage, Form und Größe haben, dass auf ihnen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechende Gebäude errichtet werden können.*

*(2) Jedes Baugrundstück muss eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben, wobei diese Verbindung und die öffentliche Verkehrsfläche der beabsichtigten Verwendung des Bauwerkes entsprechen müssen, das auf dem Baugrundstück errichtet werden soll. Überdies muss eine entsprechende Wasserversorgung sowie Beseitigung des Abwassers und Oberflächenwassers gesichert sein.*

*(4) Ein Baugrundstück darf nur so bebaut werden, dass weder das Bauwerk selbst noch Nachbargrundstücke durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u.dgl. gefährdet werden.*

#### **Stützmauer**

Im Bereich der Westgrenze befindet sich entlang der Gemeindestraße Oberberg eine hohe Stützmauer aus Natursteinmauerwerk.

Laut Rückfrage beim Gemeindeamt ist derzeit nicht geklärt, ob diese Stützmauer auf der Straßenfläche oder auf dem gegenständlichen Gst.-Nr. 180/3 liegt.

Zur Feststellung der Lage dieser Stützmauer ist eine Vermessung und/oder eine Einsicht in alte Bauakte erforderlich.

Im Falle einer Bebauung ist davon auszugehen, dass eine Hangsicherung erforderlich ist.

Laut Gemeinde Zwischenwasser ist zur Gemeindestraße ein Bauabstand von 3,0 bis 4,0 m einzuhalten.

### 3.11. Forstrechtliche Bestimmungen

#### Gst.-Nr. 1780/3

Im südöstlichen Bereich des Grundstückes befinden sich ca. bis zu 35 m hohe Bäume bzw. Baumüberhänge.

Offensichtlich ist diese bestockte Teilfläche mit ca. 80 m<sup>2</sup> des Gst.-Nr. 1780/3 im Zusammenhang mit der östlich und eventuell auch südlich angrenzenden Waldfläche als Wald im Sinne des Forstrechtes anzusehen.

Da die Sachverständige für das Fachgebiet Forstwesen nicht in der Sachverständigenliste eingetragen ist, wurde eine Anfrage an die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, Schlossgraben 1, Abt. Forstwesen gestellt,

mit folgender Stellungnahme:

*Das betreffende Grundstück ist in der südöstlichen Grundstücksecke auf einer Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> mit forstlichem Bewuchs bestockt (2 Fichten, 1 Ahorn, 2 Eschen, 1 Buche) und daher forstrechtlich Wald. Dieser Bewuchs ist in einem sehr schlechten Gesundheitszustand – Stammfäule, Schälschäden.*

*Ohne einem Verfahren vorzugreifen, wäre es aufgrund meiner Erfahrung möglich, für diese Fläche eine vereinfachtes Rodungsverfahren gem. § 17 Forstgesetz abzuwickeln.*

*Der auf diesem Grundstück vorhandene Bewuchs direkt an der Straße stellt nicht Wald dar und kann ohne Bewilligung entfernt werden.*

Südlich angrenzendes Gst.- Nr. 1782, im Eigentum der Gemeinde Zwischenwasser

Laut Angabe der Gemeinde Zwischenwasser ist zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Gst.-Nr. 1780/3 ein Waldabstandsvertrag abzuschließen, in welchem die Abstandsfläche und allenfalls die Höhe der Bestockung zu definieren ist.

Als Entschädigung für diese Belastung des Grundstückes wird an die Gemeinde Zwischenwasser eine einmalige Entschädigung zu bezahlen sein. Diese wird voraussichtlich, grob geschätzt, ca. 5.000,00 betragen.

Wandrand zu Gst.-Nr. 1782, 1759, 1821

Laut forstrechtlicher Beurteilung des Dipl.-Ing. Siegfried Terzer ist hier ebenfalls eine Vereinbarung mit den benachbarten Eigentümern, Gst.-Nrn. 1759 und 1821 betreffend die Entfernung nicht mehr verkehrssicherer Bäume zu treffen.

Eine solche Vereinbarung liegt derzeit nicht vor.

Da eine Beurteilung laut Stellungnahme des Dipl.-Ing. Terzer sehr vage ist und auch die Möglichkeit besteht, dass ein Gebäude statisch so ausgeführt werden kann, dass ein umstürzender Baum das Gebäude nicht gefährden kann, wird als Abschlag ein fiktiver, einmaliger Betrag angesetzt.

Es ist nicht geklärt, wer die Waldbehandlungskosten übernimmt (Waldeigentümer oder Grundeigentümer Gst.-Nr. 1780/4).

Aus diesen Gründen wird der Abschlag für eine allfällige Waldbehandlung mit 50 % angesetzt:

35.000 + 45.000, gemittelt  $40.000/2 = 20.000$ , Fläche gemittelt

#### 4. Vergleichspreise

Bei der Ermittlung des Vergleichspreises wurden ähnliche Grundstücke herangezogen und der ortsübliche m<sup>2</sup>-Preis ermittelt.

Dat. Kaufvertrag	13.12.2023	17.02.2023	28.07.2021	17.04.2021	25.03.2021
TZ	682/2024	1808/2023	6999/2021	7299/2021	3462/2021
Gst.-Nr.	1646/14	347/3 u.a.	1718/4	1785/13	48/6 u.a.
Grundbuch	Zwischenw.	Viktorsberg	Zwischenw.	Zwischenw.	Zwischenw.
Lage	Unterberg	Im Winkel	Oberberg.	Oberberg	Bergstraße
Kaufpreis	200.500,0	432.000,0	330.000,0	275.000,0	600.000,0
Fläche (m <sup>2</sup> )	401	729	787	444	1323
Preis pro m <sup>2</sup>	500,0	592,6	419,3	619,4	453,5
Lage	0,00 %	-10,00 %	-5,00 %	0,00 %	0,00 %
Form	10,00 %	0,00 %	0,00 %	10,00 %	0,00 %
Neigung/Bebaubarkeit	-20,00 %	-20,00 %	-10,00 %	-15,00 %	-20,00 %
Besonnung	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %
Erschließung	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Zeitraum	0,00 %	0,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
Auf-/Abwertung gesamt	-15,00 %	-35,00 %	.30,00 %	-20,00 %	35,00 %
<b>Bereinigter Vergleichspreis</b>	<b>425,0</b>	<b>385,2</b>	<b>293,5</b>	<b>495,5</b>	<b>294,8</b>
Geeignet	ja	ja	ja	ja	ja

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Durchschnittlicher Vergleichspreis	378,8
Median (Zentralwert)	385,2
Standardabweichung (durchschnittliche Abweichung vom arithmetischen Mittel)	86,8
Der Variationskoeffizient liegt in einem unbedenklichen Bereich	
<b>Anzusetzender Vergleichspreis je m<sup>2</sup></b>	<b>385,2</b>

Oberberg und Unterberg liegen in Dafins

Abschlag Hanglage:  
soweit nicht eingepreist (überdurchschnittliche Neigung berücksichtigt)

## 5. Dingliche Rechte und Lasten

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.

## 6. Bestandsverträge

Bestandsverträge wurden keine bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

## 7. Bewertung EZ 1202 und EZ 1200, ¼ Weganteil

### 7.1. Sachwert

#### Bodenwert

Gst.-Nr. 1780/3		
845 m <sup>2</sup> Grundfläche à 385,00	325.325,00	
abzüglich Waldbehandlungskosten	-20.000,00	305.325,00
Gst.-Nr. 1780/4		
163 m <sup>2</sup> Grundfläche à 100,00	16.300,00	14.300,00
abz. Errichtung Straße, anteilmäßig	-2.000,00	
<b>Bodenwerte</b>		<b>319.625,00</b>

#### Grenzverlauf

Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen.

Eine Verifizierung der Flächenausmaße bzw. der tatsächliche Grenzverlauf erfordert eine Vermessung durch einen hierfür befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen.

#### Sachwert der Liegenschaft

Bodenwerte	319.625,00	
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>		<b>319.625,00</b>

## 8. Verkehrswert

EZ 1202, Gst.-Nr. 1780/3 Sachwert	305.325,00	
30 % negativ wertbeeinflussende Umstände	-91.598,00	
10 % positiv wertbeeinflussende Umstände	30.533,00	
<b>Zwischensumme</b>	245.020,00	245.260,00
EZ 1200, Gst.-Nr. 1780/4 Anteil: ¼	14.300,00 3.575,00	
20 % Abschlag Miteigentum	-715,00	2.860,00
<b>Verkehrswert zum 25.07.2024 (gerundet)</b>		<b>248.100,00</b>

entspricht: 293/m<sup>2</sup> Grundfläche

Verkäuflichkeit	Abschlag in %
Gut	0
Befriedigend	0 - 10
Eingeschränkt	10 - 20
Schwierig	30 - 40
Schlecht	50 - 60

### Ausrufung

Die Zufahrt erfolgt über die Gst.-Nr. 1780/4, Miteigentum.

Aus diesen Gründen wird eine Ausrufung gesamt, als wirtschaftliche Einheit empfohlen.

### Negativ wertbeeinflussende Umstände

Eine Verwertung als Baugrund zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses in einem absehbaren Zeitraum ist aus heutiger Sicht schwierig, da mit zeit- und kostenaufwändigen Maßnahmen bzw. Auflagen zu rechnen ist.

Das steile Gelände ist erschwert bebaubar. Auf Grund der hohen Bäume ist die Besonnung eingeschränkt.

Auf Grund der angeführten Maßnahmen bzw. zu erwartenden Auflagen ist die Verkäuflichkeit mit eingeschränkt bis schwierig angesetzt (Abschlag 20 bis 40 %, gemittelt 30 %).

### **Positiv wertbeeinflussende Umstände**

Als mögliche Kaufwerber kommen aus obigen Gründen eher Interessenten mit einem spekulativen Hintergrund bzw. Geldanleger in Frage, da sich auf Grund der angeführten möglichen Maßnahmen die Bebauungsmöglichkeit nach entsprechenden Abstandsnachsicht-vereinbarungen verbessern könnte.

Weiters ist davon auszugehen, dass sich nach einer Rodung eine bessere Besonnung gegeben ist.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten könnte das Grundstück auch für einen Anrainer als Ergänzungsfläche interessant sein.

Aus diesem Grunde wird ein Zuschlag von 10 % angesetzt.

Abschließend wird festgehalten, dass seitens der SV alle Erhebungen, so weit wie derzeit möglich, erfolgten.

Verbindliche Auskünfte über Auflagen, usw. müssen von einem allfälligen Erwerber bei den Behörden selbst eingeholt werden.

## **9. 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).

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 besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben jedoch bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

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

Dieses Gutachten enthält keine rechtlichen Beurteilungen.

Dornbirn, den 30.08.2024