

DI Markus Krebitz,  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Trienzenstraße 51, 6710 Nenzing



# Verkehrswertgutachten

---

GST-NR 7030, EZ 781 GB Nenzing

Nenzing  
24.07.2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Bewertungstichtag .....	3
1.3	Zweck des Gutachtens .....	3
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung.....	3
1.5	Weitergabe und Urheberrecht .....	3
1.6	Bewertungsverfahren .....	3
2	Befundaufnahme .....	6
2.1	Grundbuchstand .....	6
2.2	Lage der Liegenschaft und Verkehrsverhältnisse.....	7
2.3	Grundstücksform/Grundstücksmaße/Topographie/Nutzung.....	7
2.4	Bodenbeschaffenheit/Bodenrisiko.....	9
2.5	Flächenwidmung .....	10
2.6	Räumliches Entwicklungskonzept (REK).....	11
2.7	Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung .....	11
2.8	Dienstbarkeiten .....	12
2.9	Bestandsvertrag.....	12
3	Gutachten .....	13
3.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
3.2	Vergleichswerte .....	13
3.3	Verkehrswert .....	13

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Marktgemeinde Nenzing  
Landstraße 1  
6710 Nenzing

## 1.2 Bewertungsstichtag

24.07.2023 (Lokalausweis)

## 1.3 Zweck des Gutachtens

Die Marktgemeinde Nenzing beabsichtigt dieses Grundstück im Rahmen eines Wildbachprojektes zu kaufen. Die Bewertung dieses Grundstückes ist Grundlage für die Ankaufsgespräche.

## 1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalausweis abgehalten am 24.07.2023
- Grundbuchsauszug der EZ 781, KG 90013 Nenzing
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Nenzing, Vorarlberg Atlas
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz über den landwirtschaftlichen Grundverkehr in der Gemeinde Nenzing
- Immomapping
- REK Nenzing 2015
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Katastralmappe, Verzeichnisse
- Kranewitter, H. (2017, 7.Auflage); Liegenschaftsbewertung
- ÖNORM B 1802
- Grundverkehrsgesetz
- Raumplanungsgesetz und Planzeichenverordnung
- Verdachtsflächenkataster
- Digitale Bodenkarte (eBOD)

## 1.5 Weitergabe und Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung auch nur auszugsweise bedarf der Zustimmung des Autors.

## 1.6 Bewertungsverfahren

Bewertet wird der Verkehrswert laut Liegenschaftsbewertungsgesetz bzw. der ortsübliche Preis laut Vorarlberger Grundverkehrsgesetz. Aus Sachverständiger Sicht sind diese zwei Begriffe gleichzusetzen. Der Verkehrswert ist der im redlichen Geschäftsverkehr für ein Wirtschaftsgut erzielbare Preis. Er hängt vor allem von Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt sowie von der Art, Größe, Grundstücksform und Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht gelassen.

### **Bewertungsgrundsatz Liegenschaftsbewertungsgesetz**

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr, für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

### **Allgemeine Regeln für die Bewertung**

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

### **Vergleichswertverfahren**

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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.

### **Ertragswertverfahren**

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

### **Sachwertverfahren**

§ 6. (1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden

Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat 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.

Rechte dritter Personen, Dienstbarkeiten, Hypotheken und sonstige Belastungen sowie sonstige Nutzungsverträge (Wasserrechte, Leitungsrechte, usw.), die nicht im Grundbuch enthalten sind und dem Sachverständigen mitgeteilt wurden, finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung.

Die Liegenschaften unterliegen den Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes und sind daher nur eingeschränkt am Immobilienmarkt handelbar.

Bei landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

## 2 Befundaufnahme

### 2.1 Grundbuchstand



GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90013 Nenzing  
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 781

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1852/2005  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.705/23 Bauf.(10) 36  
7029 Landw(10) 3129  
7030 GST-Fläche 1194  
Landw(10) 991  
Sonst(10) 203  
GESAMTFLÄCHE 4359

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Ingrid Kaufmann-Sele

GEB: 1957-06-12 ADR: Fürstentum Liechtenstein, Schaan, Bahnhofstr. 61,

FL-9494

b 1852/2005 Schenkungsvertrag 2005-04-22 Eigentumsrecht

c 1852/2005 Vorkaufsrecht

d 1852/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1106/1929

Dienstbarkeit der Höchstspannungsleitung gem Pkt 2

Dienstbarkeitsvertrag 1929-07-25 auf Gst 7030 für EZ 418 GB

90005 Bürs

3 a 1852/2005

VORKAUFRECHT gem Pkt VII. Vertrag 2005-04-22 für

Maria Sele-Schädler (1967-09-22)

Edith Bühler (1961-11-02)

4 a 1852/2005

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Anna Mechtilde Sele (1924-04-25)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## 2.2 Lage der Liegenschaft und Verkehrsverhältnisse



Die GST-NR 7030 liegt direkt am Galetschaweg (600m Wegentfernung zum Rathaus Nenzing, 2 min Fahrtzeit Pkw).

## 2.3 Grundstücksform/Grundstücksmaße/Topographie/Nutzung

Das Grundstück GST-NR 7030 ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Seitens der Firma Markowski liegt eine Vermessungsurkunde (GZ.22.929M/23) vor. In wie weit diese Rechtsverbindlich ist entzieht sich der Kenntnis des unterzeichnenden Sachverständigen. Es handelt sich um eine nach Norden gerichtete Böschung zwischen dem Galätschabächle und dem Galätschaweg. Mit einer durchschnittlichen Länge von 140m und einer Breite von 8,5m. Die Fläche befindet sich auf einer Seehöhe von 550m, die Grundstücksform ist vieleckig. Die Bewirtschaftung ist nur mit dem Motormäher und mit einem erhöhten handarbeitsaufwand möglich. Die Nutzung beschränkt sich auf ein bis zwei Schnitte pro Jahr.

Laut Vermessungsurkunde beträgt die Gesamtfläche 1213 m<sup>2</sup>. Im Grundbuch ist eine Gesamtfläche von 1194 m<sup>2</sup> angegeben.



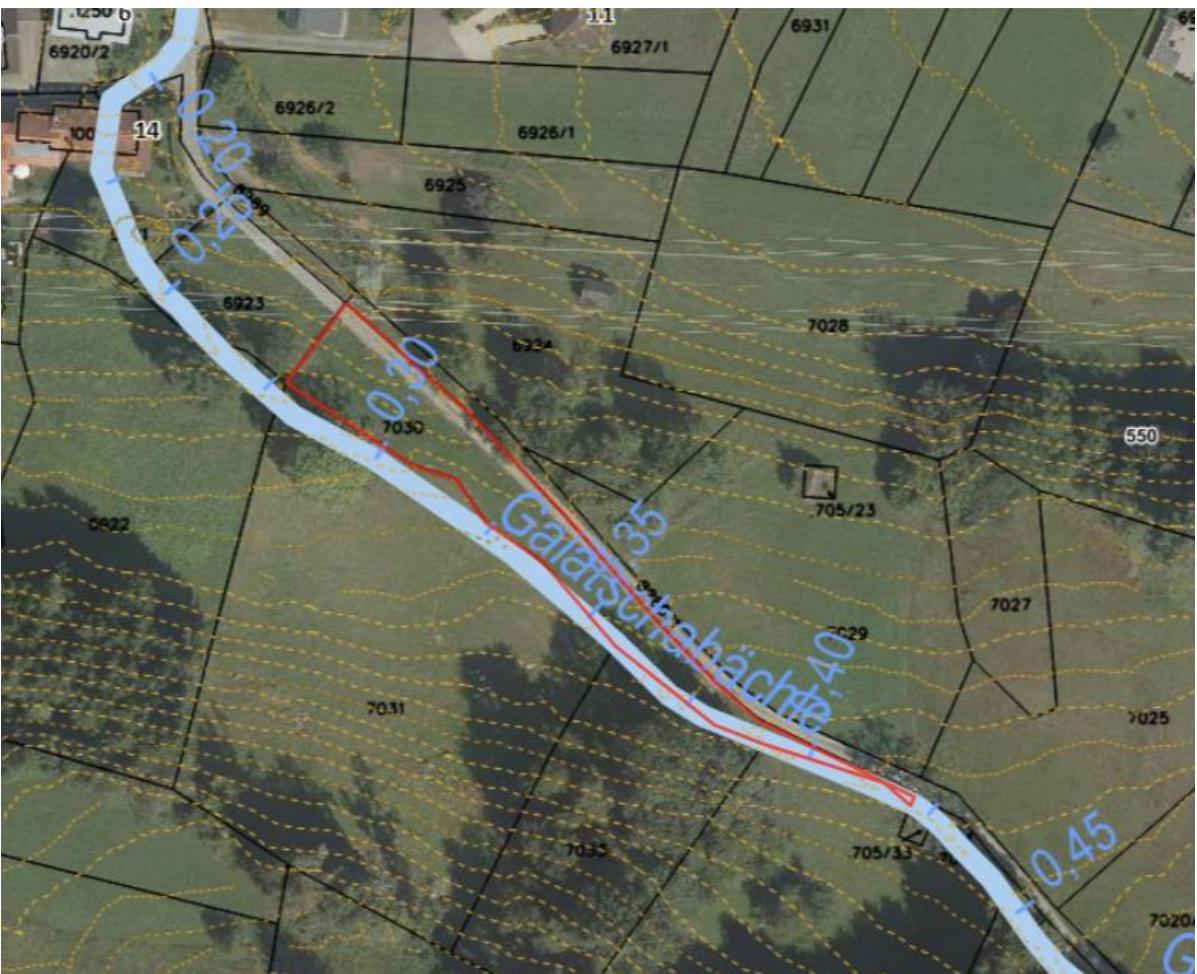
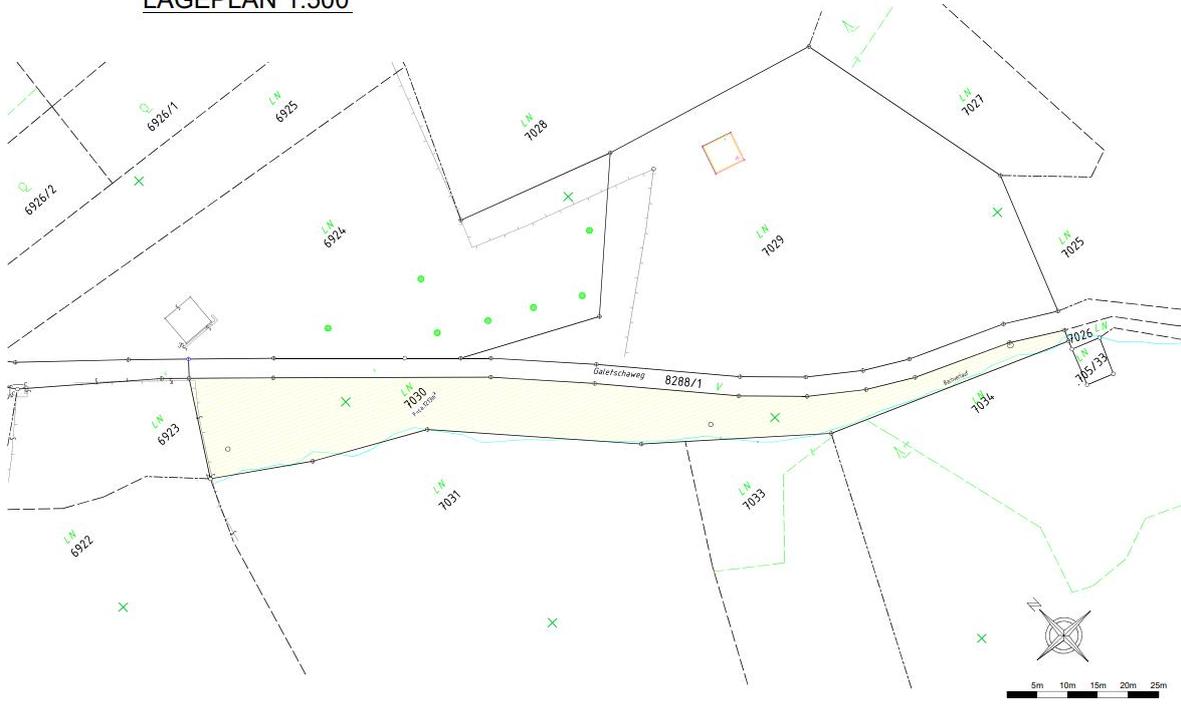
MARKOWSKI Vermessung 27 GmbH  
Dipl.-Ing. Alexander Strauß  
Dipl.-Ing. Martin Herr  
Reinholdstraße 23  
6900 Feldkirch, Österreich  
+43 5522 79803  
vermessung@markowski.at  
www.markowski.at



KG Name: **Nenzing**  
KG Nummer: **90013**  
Gerichtsbezirk: **Bludenz**  
Vermessungsamt: **Bludenz**  
Land: **Vorarlberg**  
Republik: **Österreich**  
GZ: **22.929M/23**  
Feldkirch, am 20. Juni 2023

Staatlich befugte und besetelte Ziviltechniker für Vermessungswesen

### LAGEPLAN 1:500





Straßenböschung



Galätschabächle



Wiese



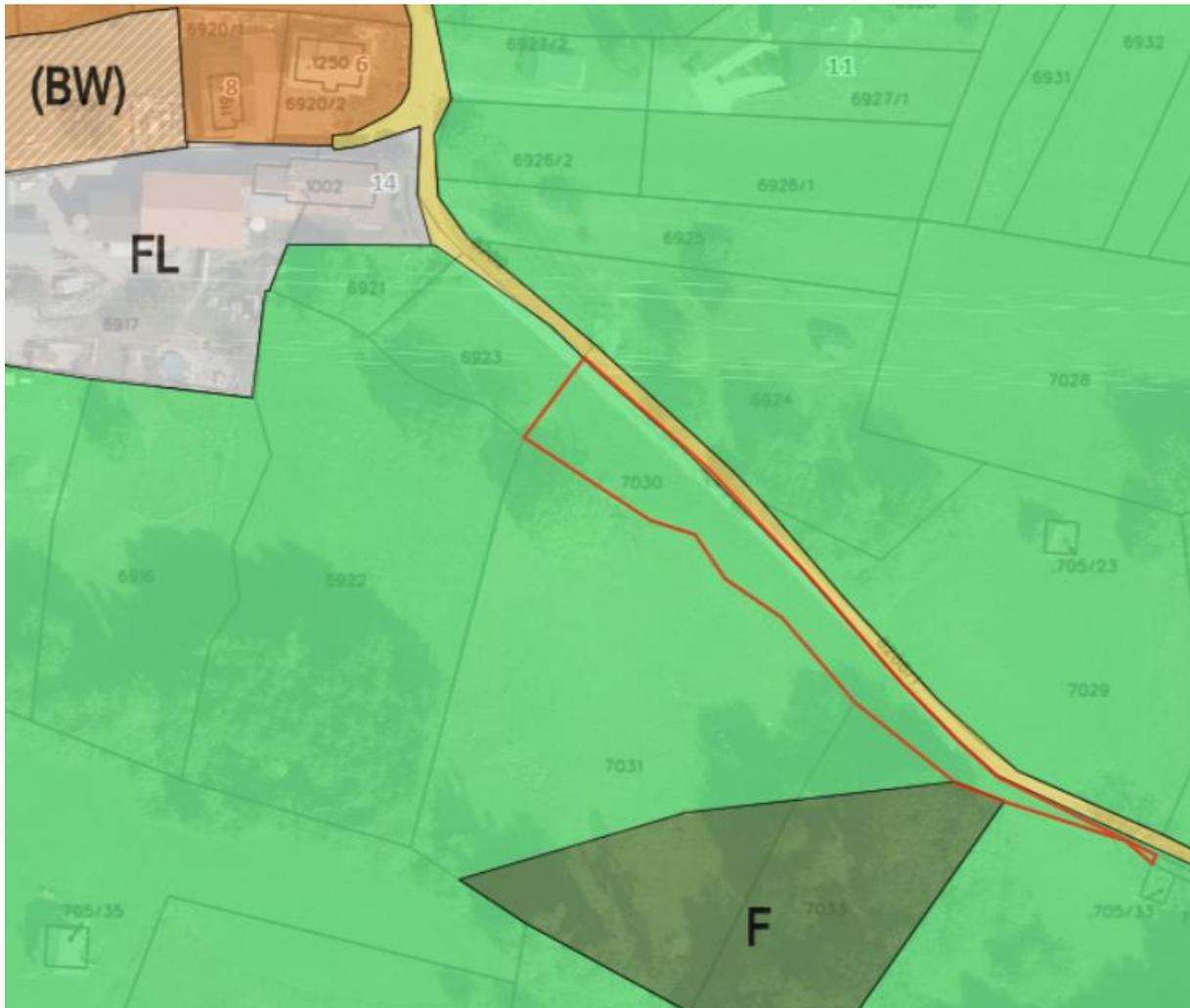
Galätschaweg

## 2.4 Bodenbeschaffenheit/Bodenrisiko

Es wird tragfähiger Untergrund vermutet. Der Bodenaufbau ist jedoch unbekannt. Untergrunderkundungen und bodenmechanische Überprüfungen wurden keine durchgeführt. Über mögliche Kontaminationen und Altlasten kann keine Aussage gemacht werden. Im Verdachtsflächenkataster und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor.

Beim Bodentyp der GST-NR 7030 handelt es sich um einen kalkhaltigen Hanggley aus Moränenmaterial. Dieser Bodentyp weist eine mäßige Wasserspeicherkraft und eine geringe Durchlässigkeit (feucht, nass, stauend) auf.

## 2.5 Flächenwidmung



Freifläche Freihaltegebiet

Screenshot Raumplanungsgesetz

### § 18\*) Freiflächen

(1) Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Freiflächen.

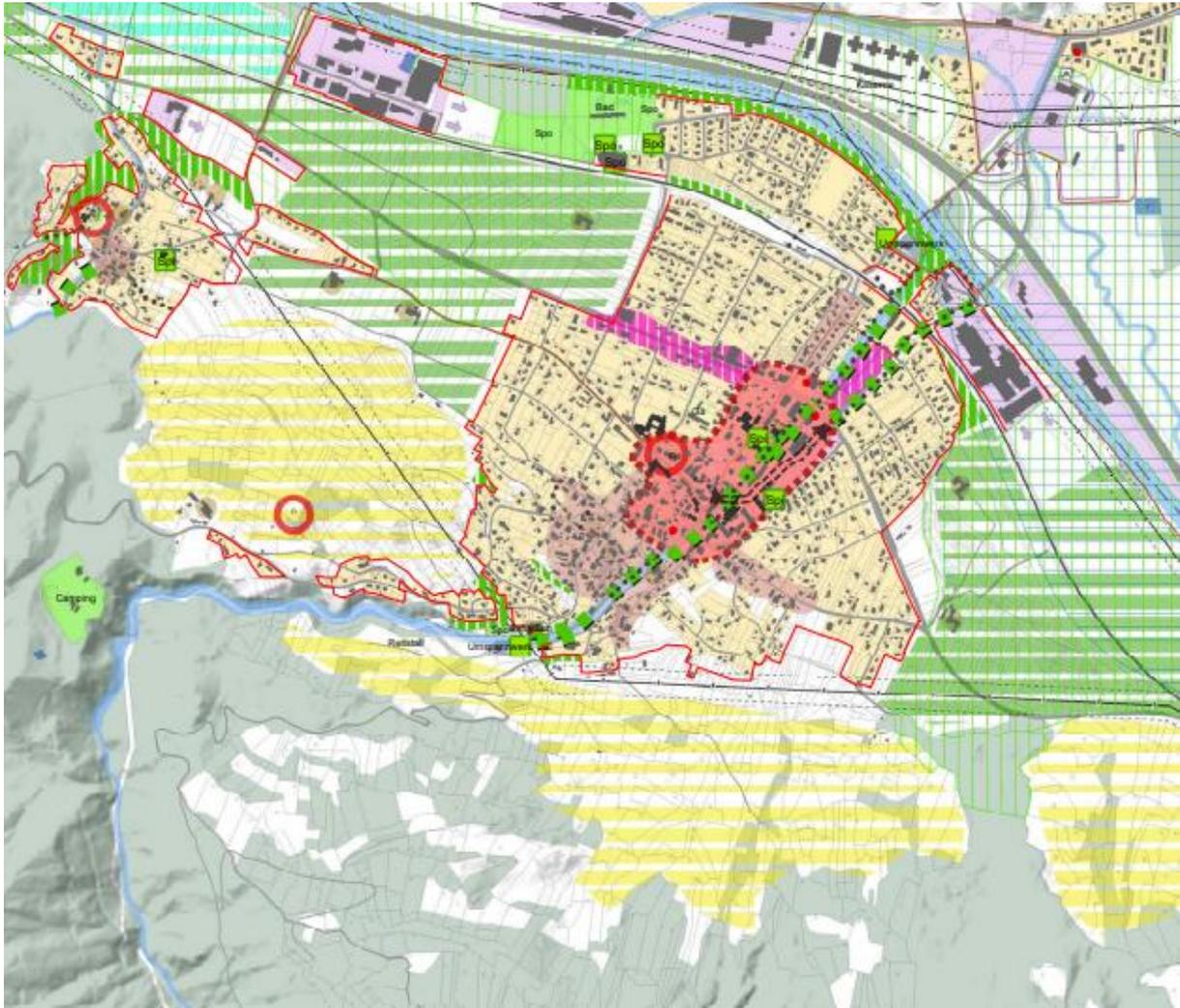
(2) Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.

(3) In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

(5) Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Verrutschungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, sind Freihaltegebiete. Auf Waldflächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist.

\*) Fassung LGBl. Nr. 28/2011

## 2.6 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)



Die bewertungsgegenständliche Fläche liegt außerhalb des Siedlungsrandes.

## 2.7 Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung

*Screenshot Gesamte Rechtsvorschrift für Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung; Fassung vom 08.06.2016*

### § 24\*) Uferschutz

(1) Im Bereich von Seen und sonstigen stehenden Gewässern und eines daran anschließenden 50 m breiten Uferstreifens, jeweils gerechnet vom Beginn des Verlandungsbereiches, bedürfen Veränderungen, die im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung wesentliche Beeinträchtigungen darstellen können, einer Bewilligung. Dies gilt beim Bodensee innerhalb eines an diesen anschließenden 500 m breiten Uferstreifens gerechnet bei mittlerem Wasserstand, sofern es sich nicht um bebauten Bereiche handelt.

(2) Im Bereich von fließenden Gewässern innerhalb des Hochwasserabflussgebietes und eines daran anschließenden 10 m breiten Geländestreifens innerhalb bebauter Bereiche (§ 33 Abs. 5), außerhalb bebauter Bereiche eines 20 m breiten Geländestreifens, bedürfen Veränderungen, die im Hinblick auf die

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung wesentliche Beeinträchtigungen darstellen können, einer Bewilligung. Nicht als fließende Gewässer gelten Gerinne, die nur unter besonderen Umständen, wie in der Periode der Schneeschmelze, Wasser führen, sofern dies nicht auf bestehende Eingriffe in den Haushalt dieses Gerinnes, wie durch Kraftwerksnutzungen und dgl., zurückzuführen ist.

(3) Als Veränderungen gelten insbesondere die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken und Werbeanlagen, die Einrichtung von Zelt-, Lager- und Ablagerungsplätzen, oder die Beschädigung oder Beseitigung von Gehölzen, Bäumen, Hecken, Tümpeln und Schilfgürteln, die nachhaltige Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen sowie die Aufforstung mit standortfremden Gehölzen und Pflanzen. Die Beschädigung oder Beseitigung von Gehölzen, Bäumen, Hecken und Schilfgürteln gilt nicht als Beeinträchtigung, wenn sie entweder zur Pflege des Bestandes oder im Rahmen einer naturnahen Bewirtschaftung erfolgt sowie die nicht bestandsgefährdende periodische Ausholzung. Nicht als Beeinträchtigung gilt die Erhaltung rechtmäßig bestehender Anlagen.

(4) Die Landesregierung hat auf Antrag der betroffenen Gemeinden oder nach deren Anhörung durch Verordnung bestimmte Seen oder bestimmte fließende Gewässer von der Geltung der Abs. 1 und 2 auszunehmen oder die Uferschutzbereiche einzuschränken, soweit aufgrund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere einer Bebauung in ihrem Umfeld, eine Beeinträchtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung durch Veränderungen nicht zu erwarten ist.

\*) Fassung LGBl.Nr. 72/2012

Aus Sachverständigen Sicht befindet sich die Fläche im Uferschutzbereich.

## **2.8 Dienstbarkeiten**

Die Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung ist in der Bewertung berücksichtigt.

## **2.9 Bestandsvertrag**

Das Pachtverhältnis wurde dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Es wird von einem halbjährlich kündbaren Pachtvertrag ausgegangen.

### 3 Gutachten

#### 3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts. Voraussetzung ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Als Basis dient der Vergleich der Preise pro m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Vergleichswerte

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Hangbereich sind schwierig vergleichbar, weil aufgrund der unterschiedlichen Hangneigung, Topographie, Grundstücksform und Erreichbarkeit jedes Grundstück quasi ein Unikat ist.

Die Bandbreite für Wiesen mit der Widmung FL und FF im unmittelbarem Nahebereich liegt in der Gemeinde Nenzing im Zeitfenster 2015 bis 2023 im Bereich € 2,3,-/m<sup>2</sup> bis € 7,-/m<sup>2</sup>.

TZ	GST-NRN	GST-Fläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis	€/m <sup>2</sup>
20/2017	7031	5147	12.000,00 €	2,33 €
4609/2018	.705/53;7130; 7132/1	5267	13.287,00 €	2,52 €
5284/2020	.705/57;7135; 7136	6384	27.500,00 €	4,31 €
1890/2021	7570	733	5.131,00 €	7,00 €

Es wird von einem durchschnittlichen m<sup>2</sup> Preis von € 4,- abzüglich eines Abschlags von 15% für die nachteilige Grundstücksform ausgegangen.

#### 3.3 Verkehrswert

Aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen kann der Preis für die GST-NR 7030, GB Nenzing mit **€ 3,4/m<sup>2</sup>** in der Annahme der hypothekarischen Lastenfreiheit bewertet werden.



*Markus Krebitz*