



a r c h i t e k t

dipl.-ing. dr. techn. bernd **angerer**

staatlich befugter und beeideter ziviltechniker
gerichtlich beeideter und zertifizierter sachverständiger

T +43 664 261 60 63 o E angerer@bludenz.com

klarenbrunnstrasse 94 o 6700 bludenz o austria

hotel vallüla gmbh.

c/o insolvenzverwalter martin dr. sam

kasernplatz 5

6700 bludenz

bludenz, den 20.09.2024

befund und gutachten marktwert

24.1.06244

objekt **montafonerstrasse 10 / 6791 st. gallenkirch** ohne top 10 und top p10

gste. .1145, .1271 und 2027 / ez 913 / 90107 st. gallenkirch

gst. .668/2 / ez 747 / 90107 st. gallenkirch

marktwertgutachten im sinne des bundesgesetzes über die gerichtliche bewertung von
liegenschaften (liegenschaftsbewertungsgesetz – lbg) bgbl. nr 150/1992

2.457.200 euro

(zwei millionen vierhundertsiebenundfünfzigtausendzweihundert euro)



inhaltsverzeichnis

auftrag / grundlagen / grundbuch	2
allgemeines / befund	3
bewertungsgrundsatz / methodik der bewertung / allg. regeln für bewertung	4
verfahren / vergleichswert, ertragswert und sachwert	5
unterlagen / beschreibung	6
bau-, erhaltungs-+ ausstattungs Zustand	6
wahl des wertermittlungsverfahrens / angewendetes verfahren	7
bewertung	8
bodenwert	9
nettogrundflächen, bruttogrundflächen, bruttorauminhalte	10
neuerstellungswertermittlung / neubauwert	11
werte ausser haus / aussenanlagen / zubehör/mobiliar	11
zeitwertermittlung / barwert dinglicher rechte / nachkontrolle	12
marktanpassungsfaktoren	13
m a r k t w e r t / ohne berücksichtigung der ferienhauswidmung	13
m a r k t w e r t / mit berücksichtigung der ferienhauswidmung	15
anhang (u.a. grundbuchsätze, bildmaterial, pläne, etc.)	16

0.1. I auftrag

auftraggeber / auftrag und zweck

der unterfertigte wurde am 09.09.2024 von martin dr. sam / kasernplatz 5 / 6700 bludenz / als insolvenzverwalter / **gz 13 s 43/24 i** / beauftragt, den markwert welcher sich auf die 9 bis 28 anteile 1444/1572 samt wohn-+ geschäftsobjekt montafonerstrasse 10 in einlagezahl ez 913, grundbuch 90107 st. gallenkirch bezieht, zu ermitteln.

0.2. I grundlagen

bewertungs- und/oder qualitätsstichtag / befundungstag / anwesende

01.09.2024 / 12.09.2024

martin dr. sam / 05552 65093, matthias drott / +49 151 688 56680

0.3. I grundbuch

bezirksgericht / katastralgemeinde / einlagezahl / grundstücke / liegenschaftsadresse / ortslage

bludenz / 90107 st. gallenkirch / ez 913

9 anteil 50/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

10 anteil 80/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

11 anteil 66/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

12 anteil 154/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

13 anteil 67/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

14 anteil 70/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

15 anteil 68/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

16 anteil 62/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

17 anteil 68/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

18 anteil 7/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

19 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

20 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

21 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

22 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

23 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

24 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

25 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

26 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

27 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

28 anteil 3/786 hotel vallüla gmbh. (fn 249278k)

details siehe anhang

ortslage / widmung / rechtliches

die grundstücke gste. .1145, .1271 und 2027, im ortszentrum in der katastralgemeinde st. gallenkirch gelegen, sind lt. rechtsgültig verordnetem flächenwidmungsplan der gemeinde st. gallenkirch als baufläche-mischgebiet ausgewiesen.

0.4. I allgemeines

richtlinien / copyright / dsgvo

es wird darauf hingewiesen, dass kein anspruch darauf erhoben wird, ein den allgemein anerkannten formvorschriften entsprechendes gutachten vorzulegen. bei den ermittelten werten handelt es sich um erfahrungs- und marktwerte.

es wird festgestellt, dass bspw. für dienstbarkeiten, reallasten oder sonstige öffentlichrechtliche pflichten, die nicht im grundbuch ersichtlich sind, oder für solche die von den beteiligten dem sachverständigen gegenüber bewusst oder unbewusst nicht mitgeteilt wurden, vom sachverständigen jegliche haftung ausgeschlossen wird.

der sachverständige geht davon aus, dass sämtliche behördlichen genehmigungen vorliegen, alle arbeitsrechtlichen auflagen erfüllt sind, alle notwendigen versicherungen abgeschlossen wurden und alle gesellschaftsrechtlich erforderlichen beschlüsse gefasst wurden.

ausserdem wird darauf hingewiesen, dass die im gutachten enthaltenen karten (z. b. strassenkarte, stadtplan, lageplan, luftbild, u. ä.) und daten urheberrechtlich geschützt sind. diese dürfen nicht aus dem gutachten separiert und/oder einer anderen nutzung zugeführt werden. falls das gutachten im internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die veröffentlichung nicht für kommerzielle zwecke gestattet ist. im kontext von zwangsversteigerungen darf das gutachten bis maximal zum ende des zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen fällen maximal für die dauer von 6 monaten.

in der befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte gegebenheiten betreffend die bauausführung, den bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene umstände berücksichtigt werden.

nachfolgend rubrizierte bewertung hat der unterfertigte nach eingehender besichtigung und genauen prüfung der verhältnisse nach bestem wissen und ermessens erstellt. zu den beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche bindung. am ergebnis des gutachtens hat der unterfertigte kein persönliches interesse.

der sachverständige bescheinigt durch seine unterschrift zugleich, dass ihm keine ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als beweiszeuge oder sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen aussagen keine volle glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

copyright ©

es besteht urheberschutz, alle rechte sind vorbehalten. das gutachten ist nur für den auftraggeber und den angegebenen zweck bestimmt. eine vervielfältigung oder verwertung durch dritte ist nur mit schriftlicher genehmigung gestattet.

das gutachten ist vollinhaltlich urheberrechtlich geschützt. jegliche veröffentlichung (auch nur auszugsweise), weitergabe oder wiederholte nutzung durch den auftraggeber oder dritte ist nur mit zustimmung des zeichnenden sachverständigen zulässig. das geistige eigentum an jeglicher bearbeitung verbleibt dem zeichnenden sachverständigen.

dsgvo

gemäss dsgvo artikel 5 abs. 1 hat die auftraggeberin der verarbeitung personen-bezogener daten - zum zwecke der erarbeitung des beauftragten gutachtens - ausdrücklich mündlich zugestimmt.

das ziviltechniker-+ sachverständigenbüro dr. angerer verarbeitet diese personenbezogenen daten aufgrund der einschlägigen datenschutzrechtlichen bestimmungen (dsgvo, dsg) unter beachtung grösster sorgfalt zum zweck der vertragserfüllung sowie schadens- und/oder leistungsbearbeitung gemäss auftrag.

0.5. I befund

erschliessung / aufschliessung / privatrechtl. situation / öffentl. rechtl. situation

erschliessung und aufschliessung:

erschliessung unmittelbar über die montafonerstrasse

stromversorgung: netz der vorarlberg netz ag.

ver-+ entsorgungsleitungen für wasser / abwasser: öffentliche leitungsnetze der gemeinde

privatrechtl. situation:

ausser den grundbücherlichen eintragungen sind keine bekannt

öffentl. rechtl. situation / verdachtsflächenkataster:

eine digitale abfrage am 12.09.2024 beim umweltbundesamtes verzeichnete keinen eintrag in den verdachtsflächenkataster sowie den altlastenatlas.

bodenbeschaffenheit / altlasten / sickerwässer:

zur analyse der bodenbeschaffenheit, allenfalls gegebener altlasten auch verbunden mit möglichen sickerwässern der schätzgegenständlichen liegenschaft kann der unterfertigte keine fachkompetente aussage treffen, da eine bodenkundliche, geologische, geophysische und hydrogeologische untersuchung nur von geowissenschaftlichen gutachtern getroffen werden kann.

einem allfälligen verkäufer / käufer wird die einholung einer grundstücksanalyse / baugrunduntersuchung durch ein beeidetes und zertifiziertes fachbüro / versuchsanstalt dringend empfohlen und schliesst der unterfertigte jegliche haftung für bodenbeschaffenheiten / kontaminationen - welcher art auch immer - aus.

öffentl. rechtl. situation:

flächenwidmungsplan, gefahrenzonenplan;

es liegt lt. tel. rücksprache mit der ortsplanung st. gallenkirch kein örtl. entwicklungs-konzept vor.

0.6. I bewertungsgrundsatz

§ 2 liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) sofern durch gesetz oder rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der marktwert der sache zu ermitteln.

(2) marktwert 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 marktwertes ausser betracht zu bleiben.

0.7. I methodik der wertermittlung

von unbebauten bzw. bebauten liegenschaften

für die wertermittlung von unbebauten liegenschaften wird üblicherweise da vergleichswertverfahren herangezogen, weil das vergleichswertverfahren nach harmonisieren der vergleichswerte in der regel direkt zum marktwert führt und deshalb marktanpassungen entfallen können.

der marktwert bebauter liegenschaften wird in der regel nach dem sachwertverfahren und/oder nach dem ertragswertverfahren bzw. aus der kombination dieser beiden verfahren abgeleitet.

das vergleichswertverfahren scheidet für die bewertung von bebauten liegenschaften in der regel aus, da bei den unterschiedlichen immobilien üblicherweise die bebauung stark voneinander abweicht.

0.8. I allgemeine regeln für die bewertung

§ 3 liegenschaftsbewertungsgesetz

(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.

(4) ist nur ein teil einer liegenschaft, ein mit einer liegenschaft verbundenes recht oder eine darauf ruhende last oder ein teil eines rechtes oder einer last zu bewerten, so ist auch der wert der ganzen liegenschaft beziehungsweise des ganzen rechtes oder der ganzen last zu ermitteln, wenn dies für die bewertung von bedeutung ist.

0.9. I vergleichswertverfahren

§ 4 liegenschaftsbewertungsgesetz

(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.

(2) zum vergleich sind kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen geschäftsverkehr in zeitlicher nähe zum bewertungsstichtag in vergleichbaren gebieten erzielt wurden. soweit sie vor oder nach dem stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den preisschwankungen im redlichen geschäftsverkehr des betreffenden gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche verhältnisse oder persönliche umstände der vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum vergleich nur herangezogen werden, wenn der einfluss dieser verhältnisse und umstände wertmässig erfasst werden kann und die kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

1.0. I ertragswertverfahren

§ 5 liegenschaftsbewertungsgesetz

(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) hiebei 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.

1.1. I sachwertverfahren

§ 6 liegenschaftsbewertungsgesetz

(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.

1.2. I unterlagen

verwendete literatur / erhebungen des sv / unterlagen des auftraggebers / erklärung des sv

verwendete literatur

- önorm b 1802-1, b 1802-2 und b 1802-3: liegenschaftsbewertung, dcf, österreichisches normungsinstitut, wien 2019 i.d.g.f.
- önorm b 1800: ermittlung von flächen und rauminhalten von bauwerken, österreichisches normungsinstitut, wien 2002
- kranewitter: liegenschaftsbewertung, 7. auflage 2017, wien
- simon/cors/halaczinsky/teß, „handbuch der grundstückswertermittlung“, verlag vahlen, münchen, 5. neubearbeitete auflage
- prodinger/ziller: immobilienbewertung im steuerrecht, 2. auflage, linde 2014

erhebungen durch den sv

zuständiges bezirksgericht / grundbuchsauszug, einsicht in die urkundensammlung
zuständiges gemeindeamt / baubescheid, baupläne, baubeschreibung, örtl. entwickungskonzepte
amt der vorarlberger landesregierung / flächenwidmung, luftbild, lageplan

beigestellte unterlagen durch auftraggeber

vlv versicherungs ag. / polizze 60628397/3 vs 2.009.100 euro zum neuwert

erklärungen des sachverständigen

bei der befundaufnahme konnten nur augenscheinliche und angezeigte gegebenheiten betreffend die bauausführung, den bauzustand und sonstige liegenschaftseigene umstände berücksichtigt werden. beim gegenständlichen gutachten handelt es sich um ein bewertungsgutachten. auf allenfalls gegebene versteckte mängel, bauliche gebrechen sowie bauschäden, etc. sowie kosten für deren behebung kann hier nicht detailliert eingegangen werden.

im hinblick auf allfällige auflagen, wie z.b. fehlende baugenehmigungen, offene auflagen von bau- und/oder gewerbebehörden, brandschutz ist vom jeweiligen interessenten das einvernehmen mit den entsprechenden behörden einzuholen.

1.3. I beschreibung

objektbeschreibung / bau-+ gewerbebescheid / detailbeschreibung / visuelle erscheinung

objektbeschreibung

das freistehend errichtete wohn-+ geschäftsobjekt wurde in den jahren 1984 - 1986 errichtet und weist unter- sowie erd-, ober- und ausgebautes dachgeschoss aus.

im objekt finden sich 7 wohnungen, 3 sonstige selbständige räumlichkeiten sowie im aussenbereich 12 abstellplätze für kraftfahrzeuge.

baubescheid

mit bescheid der bezirkshauptmannschaft bludenz, datiert mit 12.11.1982 unter gz. II-1424/82, wurde das wohn-+ geschäftshaus baubehördlich genehmigt.

mit bescheid der bezirkshauptmannschaft bludenz vom 28.02.1986 unter gz. II-1123/86 wurden planänderungen (u.a. die umsetzung des heutigen top 1 im untergeschoss) genehmigt, sowie die benützungsbewilligung erteilt.

mit bescheid der bezirkshauptmannschaft bludenz, datiert mit 04.11.1997 unter gz. II-5532/97, wurde die errichtung einer stützmauer sowie die vergrößerung der terrasse baubehördlich genehmigt.

ausführungsbeschreibung soweit nachvollziehbar:

fundamente sind aus armiertem beton

kellergeschoss in vibrozellmauerwerk bzw. als armierte betonwände

erd-+ obergeschosse in vibrozellmauerwerk bzw. als armierte betonwände

geschossdecken als armierte betondecken mit dämmestrichaufbau

ortbetontreppen mit teilweise massiven brüstungen und stahlgeländeraufsatz

satteldach als pfettendachstuhl mit blechziegeleindeckung

holzfenster mit isolierverglasung

futterstock- bzw. stahlzargentüren mit vollen türblattelementen

haustechn. energieanlagen:

elektro speicherheizung

1.4. I bau-, erhaltungs-+ ausstattungs Zustand

exemplarische (nicht vollständige) auflistung von objektspezifischen gegebenheiten

grundlage für die beschreibungen des bau-, erhaltungs-+ ausstattungs Zustandes des gebäudes sind die erhebungen im rahmen der ortsbesichtigung sowie die vorliegenden bauakten und baubeschreibungen.

gebäude und aussenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die herleitung der daten in der wertermittlung notwendig ist. hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden aus-führungen und ausstattungen beschrieben. in einzelnen bereichen können abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

angaben über nicht sichtbare bauteile beruhen auf angaben aus den vorliegenden unterlagen, hinweisen während des ortstermins bzw. annahmen auf grundlage der üblichen ausführung im jeweiligen baujahr.

die funktionsfähigkeit einzelner bauteile und anlagen sowie der technischen ausstattungen und installationen (heizung, elektro, sanitär, etc.) wurde nicht geprüft. im gutachten wird die funktionsfähigkeit unterstellt. baumängel und bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

in diesem gutachten sind die auswirkungen der ggf. vorhandenen bauschäden und baumängel auf den marktwert nur pauschal berücksichtigt worden. es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende untersuchung anstellen zu lassen. untersuchungen auf pflanzliche und tierische schädlinge sowie über gesundheitsschädigende baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

der optische bau-+ ausstattungszustand war bei der befundaufnahme grossteils mässig bis gut, entspricht der nutzungsart und dem alter des objektes, auf allenfalls vorliegende mängel wird in der unten rubrizierten detailbeschreibung hingewiesen.

in den letzten jahren wurden - soweit notwendig - instandhaltungs-+ instandsetzungsarbeiten im überschaubaren kostenrahmen durchgeführt.

aus gegebenem anlass möchte der unterfertigte seiner warn-+ hinweispflicht nachkommen und festhalten, dass brüstungen und geländer im innenbereich (stiegenhaus) des gebäudes – nicht den (baugesetzlichen) erfordernissen nach der aktuellen önorm b 1300 entsprechen.

es wird daher dringend empfohlen, detaillierte prüfungen und entsprechende massnahmen in bezug auf die erforderlichen geländerhöhen und -abmessungen u.a. im sinne des § 30 der bautechnikverordnung btv 53/2014 i.d.g.f. – der absturzsicherungen zu setzen, um haftungen und sonstige negative konsequenzen zu vermeiden.

kurz-/ bis mittelfristig ist sanierungsbedarf in bezug auf die heizung, holzbauteile der dach-untersichten, anstriche auf holzbauteile, lüftungsanlagen des gastrobetriebes, u.a.m. gegeben.

spezielle und weitere anforderungen an heute übliche und dem stand der technik entsprechende energiespezifische kriterien wurden zuletzt keine gesetzt.

1.5. I wahl des wertermittlungsverfahrens

§ 7 liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) soweit ein gericht, eine verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen oder ein sonstiger auftraggeber spezielle umstände namhaft macht (z.b. ablösen zum bauwert, etc.) 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.

(2) sind für die bewertung mehrere wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 abs. 2), so ist aus deren ergebnissen der wert unter berücksichtigung der verhältnisse im redlichen geschäftsverkehr zu ermitteln.

1.6. I sachwertverfahren

das sachwertverfahren ist im § 6 lbg gesetzlich geregelt

der sachwert setzt sich aus dem bodenwert und dem bauwert der baulichen anlagen zusammen. im sachwertverfahren ist der wert der sache durch zusammenzählung des bodenwertes, des bauwertes und des wertes sonstiger bestandteile sowie gegebenenfalls des zubehörs der sache zu ermitteln.

der bodenwert ist in der regel als vergleichswert durch heranziehung von kaufpreisen vergleichbarer unbebauter 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.

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.

die eingangsgrösse bodenwert zum sachwertverfahren leitet sich unstrittig aus den vergleichswerten unbebauter liegenschaften ab. etwaige zu- oder abschläge, die sich aufgrund einer abweichung wegen einer bebauung ergeben können, werden als eigener faktor bei der marktanpassung nach § 7 lbg nach einer umfassenden befundaufnahme sowohl in baurechtlicher und bautechnischer hinsicht als auch durch feststellung aller fakten, die bei der marktanpassung relevant sind, berücksichtigt.

1.7. I bewertung

wertermittlung / befundung / bewertungsverfahren

bewertung berücksichtigt alle im befund angeführten fakten. die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen einrichtungen sowie sonstige ver- und entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße funktion wird bei der bewertung vorausgesetzt. die technischen ausstattungen und einrichtungen sind in dem gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren bestandteilen des gebäudes zuzuordnen sind.

der wertermittlung werden die umstände zugrunde gelegt, die im rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen erforschung des sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

der bau- und erhaltungszustand des gebäudes wurde ausschliesslich durch äusseren augenschein anlässlich der befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. detaillierte untersuchungen des bauzustandes wurden nicht durchgeführt. zerstörende untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb angaben über nicht sichtbare bauteile und baustoffe aus askünften, die dem sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten unterlagen oder vermutungen beruhen.

der verdachtsflächenkataster sowie der altlastenatlas wurden durch den sachverständigen auf der homepage des umweltbundesamtes abgefragt. entsprechend den Bestimmungen des altlastensanierungsgesetzes (alsag, bgbl. nr. 299/1989 idgf) hat der landeshauptmann dem bundesminister für umwelt verdachtsflächen bekannt zu geben. der verdachtsflächenkataster wird vom umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom landeshauptmann gemeldeten altablagerungen und altstandorte, für die der verdacht einer erheblichen umweltgefährdung aufgrund früherer nutzungsformen ausreichend begründet ist. die eintragung einer liegenschaft in den verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der liegenschaft tatsächlich eine erhebliche gefahr ausgeht. ob von einer verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche gefahr ausgeht, muss durch entsprechende und gesonderte untersuchungen (z.b. boden- und grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

als kontaminationen sind anthropogene veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des untergrundes zu verstehen, die schädliche auswirkungen auf den menschen oder die umwelt haben können und zu erhöhten aufwendungen, haftungen oder risiken des eigentümers führen. nicht unter dem begriff kontamination zu subsumieren sind ablagerungen in gebinden und tanks, ablagerungen, die noch keine untrennbare verbindung mit dem boden eingegangen sind, und blindgänger.

die bewertung erfolgt auftragsgemäss ohne durchführung einer bodenuntersuchung, auf die hinweise in der abfrage des verdachtsflächenkatasters (siehe pkt. 0.3) wird nochmals verwiesen.

sollte sich nachträglich herausstellen, dass die liegenschaft oder ein benachbartes grundstück kontaminationen aufweisen, wäre eine nachbewertung mit einer bodenuntersuchung erforderlich. eine eventuelle wertminderung wäre durch den gefertigten sachverständigen auf basis dieser untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

angesichts der unsicherheit einzelner, in die bewertung einflussender faktoren, insbesondere der notwendigkeit, auf erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das ergebnis der bewertung keine mit mathematischer exaktheit feststehende grösse sein. festgehalten wird weiters, dass der ermittelte verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender preis – auch bei gleich bleibenden äusseren umständen im einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am markt – realisierbar ist (önorm b 1802, pkt. 3.3).

weiters ist festzuhalten, dass die liegenschaft nicht auf den verlauf etwaiger im erdreich verlegter versorgungs- bzw. entsorgungsleitungen oder sonstiger leitungen untersucht wurde. mangels vornahme einer bodenuntersuchung – für die ein eigenes bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem gutachten somit auch keine aussagen über eine bestimmte bodenbeschaffenheit des grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen feuchtigkeitsgehalt oder die höhe des grundwasserspiegels und dass weiters mangels vorliegens eindeutig sichtbarer vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der verlauf der grenzen in der natur mit dem katasterstand übereinstimmt.

dem sachverständigen wurde kein energieausweis im sinne des energieausweis-vorlagegesetzes übergeben. daher erfolgt die bewertung unter der prämissen einer dem alter und der art des gebäudes entsprechenden gesamtenergieeffizienz gemäss § 5 eavg. laut § 3 (1) lbg (liegenschaftsbewertungsgesetz) sind für die bewertung wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen stand der wissenschaft entsprechen. als solche wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das vergleichswertverfahren (§ 4), das ertragswertverfahren (§ 5) und das sachwertverfahren (§ 6) in betracht.

laut § 10 (4) lbg sind bei anderen als den in den §§ 4 - 6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher weise die verhältnisse im redlichen geschäftsverkehr bei der bewertung berücksichtigt wurden.

laut § 3 (2) lbg sind, wenn es zur vollständigen berücksichtigung aller den wert der sache bestimmenden umstände erforderlich ist, für die bewertung mehrere wertermittlungsverfahren anzuwenden. laut § 7 (1) lbg hat der sachverständige – soweit das gericht oder die verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen – 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.

bei den bewertungsgegenständlichen liegenschaften ist gemässbeauftragung - ungeachtet der tatsache, dass teilweise erträge erzielt - werden das sachwertverfahren anzuwenden.

1.8. I bodenwert

grund-+ bodenwert

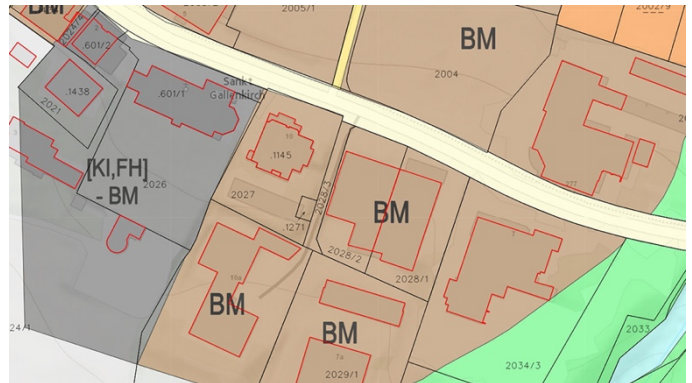
² verglichen mit anderen baulandkategorien ergeben sich die höchsten bodenwertanteile bei ein- und zweifamilienhausgrundstücken.

der grund-+ bodenwert ist getrennt vom wert der gebäude und aussenanlagen im **vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das grundstück unbebaut wäre. wird ein unbebautes grundstück mit einem gebäude bebaut, so teilen diese beiden liegenschaftsteile ab dann, zumindest über die nutzungsdauer des gebäudes, ein gemeinsames schicksal. ab der gebäudeerrichtung wird auch der marktwert einer bebauten liegenschaft vom markt als gesamtwert wahrgenommen. **der bodenwert geht daher als eigene marktgrösse unter.**

es ist ausgeschlossen, getrennt einen vergleichswert des bodens von bebauten liegenschaften zu ermitteln, womit eine differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten grundstücken nicht möglich ist.

es scheidet somit die ermittlung eines bebauungsabschlages mit der vergleichsmethode aus.

es ist von einem marktverhalten auszugehen, dass bei durchschnittlich marktüblicher bebauung eines grundstückes keine abminderung des marktwertes der gesamtliegenschaft stattfindet.



aus ez. 913 grundparzellen .1145, .1271 und 2027
aus ez. 747 grundparzelle .668/2

1.272 m² baufläche-mischgebiet
476 m² freifläche-landwirtschaftsgebiet

eine durchgeführte bodenwertermittlung in anlehnung an vergleichswerte aus der kanzleieigenen grundstücksdatenbank für die gemeinde **st. gallenkirch**, der abfrage über immo-mapping (immo-mapping bietet eine transaktionslandkarte mit sämtlichen verbücherten kaufverträgen sowie allen relevanten zusatzinformationen wie flächenwidmung, lageinformationen, demographie, infrastruktur, verkehrsmittel, etc.), abfrage über immonetzz, abfrage über immowert123.at sowie unter berücksichtigung der widmung als **baufläche-wohn-/mischgebiet**, gröesse, lage und erschliessung liefert aus insgesamt **8 grundbuchsabfragen** im zeitraum 2020 bis 2024 (ohne aufschliessungskosten) eine wertschance zwischen 150 bis 522,00 €/m².

für das/die bezeichnete grundstück setzt der unterfertigte (unter berücksichtigung der aufwertung erschliessung und infrastruktur / kanal, wasser, strom, etc. wird die überbaute fläche zum baulandpreis bewertet) einen wert von 450 €/m² an.

$$1.272 \text{ m}^2 * 450 \text{ €/m}^2 =$$

572.400 €

$$476 \text{ m}^2 * 12 \text{ €/m}^2 * 1 / 29 \text{ anteile} =$$

197 €

grund-+ bodenwert brutto 572.597 €

reale grundstückstransaktionen im vergleichsverfahren / 8 verkäufe auszugsweise:

- o mit kv 20.02.2020 wurde die gst. 3004/2 in tz 1855/2020 im ausmass von 818 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 342,- €/m² veräussert.
- o mit kv 05.06.2020 wurde die gst. 1185 in tz 4946/2020 im ausmass von 574 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 522,- €/m² veräussert.
- o mit kv 21.12.2020 wurde die gst. 2117 in tz 315/2021 im ausmass von 1.019 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 200,- €/m² veräussert.
- o mit kv 22.07.2021 wurde die gst. 1643/1 in tz 4810/2021 im ausmass von 751 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 180,- €/m² veräussert.
- o mit kv 25.08.2021 wurde die gst. 1342, 1343/1 in tz 5914/2021 im ausmass von 808 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 291,- €/m² veräussert.
- o mit kv 20.03.2023 wurde die gst. 358/1, 356/2 in tz 2711/2023 im ausmass von 740 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 150,- €/m² veräussert.
- o mit kv 15.12.2023 wurde die gst. 1433/1 in tz 1081/2024 im ausmass von 2.163 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 462,- €/m² veräussert.
- o mit kv 14.03.2024 wurde die gst. 1143/5 in tz 1531/2024 im ausmass von 552 m² und mit widmung baufläche-wohngebiet um 253,- €/m² veräussert.

1.9. I nettowohnflächen / bruttogrundflächen / bruttorauminhalte

nach ö-norm b 1800

die nutzflächen und kubaturen werden aus den eingabeplänen entnommen. da teilweise masse fehlen, wird grossteils überschlagsmässig aus den massstäblichen plänen gemessen. für die bewertung ist der umfang dieser massenermittlung ausreichend genau. die überschlägige massenermittlung dient zur kontrolle des bestandes und in weiterer folge zur abschätzung der herstellungswerte.

vom unterfertigten wurde lediglich eine plausibilitätsprüfung durchgeführt.

grundrissänderungen wurden nicht berücksichtigt, das sie für das ergebnis nicht massgebend sind. allfällige differenzen werden angemessen in den einheitssätzen für die bruttogrundflächen und die kubaturen berücksichtigt.

unter einhaltung der gesetzlichen warn-, prüf-+ hinweispflicht wird seitens des unterfertigten eine massgarantie bzw. massengarantie - ohne die beistellung von aktuellen bestandsplänen und/oder eines vermessungsplanes - abgelehnt.

nettonutzflächen neben-, keller-+ garagenraumnutzung / untergeschoss 115,64 m²

kellerabteile/zubehör top 1 – top 9 / 19,26 m²

lager, duchen, gang / 83,88 m²

garagenplatz top g1 / 12,50 m²

nettonutzflächen wohnraumnutzung top 1 / untergeschoss 38,07 m²

nettonutzflächen ladenlokal-+ gewerbeflächennutzung / erdgeschoss 283,90 m²

top 2 / 80,86 m², top 3 / 51,00 m² (zzgl. büro im ug mit 6,00 m²) und top 4 / 152,04 m²

nettonutzflächen wohnraumnutzung / obergeschoss 202,26 m²

top 5 / 66,40 m², top 6 / 69,00 m² und top 7 / 66,86 m²

nettonutzflächen wohnraumnutzung / dachgeschoss 130,02 m²

top 8 / 61,84 m² und top 9 / 68,18 m²

top 10 / 61,31 m² nicht bestandteil dieser bewertung

2.0. I neubauwertermittlung / ohne top 10

bau-+ objektwert zum neuherstellungswert

der bauwert wird entsprechend dem neubauwert für ein vergleichbares objekt ohne berücksichtigung von abschlüssen für wertminderungen infolge des alters oder bereits stattgefundenen abnutzung / wertminderung infolge von erhaltungsrückstau oder auch verlorenem baaufwand ermittelt.

preisbasis entspricht normale bis hochwertige ausstattung:

preisvergleich¹ nach nettowohnnutzfläche (ohne baunebenkosten²) mit 2.310 €/m² – 3.190 €/m²

preisvergleich¹ nach bruttogrundfläche (ohne baunebenkosten²) mit 1.470 €/m² – 1.990 €/m²

preisvergleich¹ nach bruttorauminhalt (ohne baunebenkosten²) mit 450 €/m³ – 610 €/m³

¹

baukosten netto, stat. kostenkennwerte für wohn-+ geschäftsgebäude, 2024, unterkellert, normale ausstattung, aus archiv sv dr. angerer

baunebenkosten² (d.s. planungs-+ projektnebenleistungen) mit 12 % der neuherstellungskosten geschätzt.

²

d.s. architekten- und ingenieurhonorare 8 - 9 %, verwaltungsleistungen des bauherrn 1 %, behördliche genehmigungen und abnahmen 1 %, finanzierungskosten 1 - 2 %, sonstige baunebenkosten wie versicherungen, umzugskosten etc. 1 %

³

je nach bauart und anzahl an wohnungen ist auch der anteil an allgemein genutzten räumlichkeiten im objekt und sind auch allgemeinflächen im aussenbereich (werte ausser haus) mit einem zuschlag (zwischen 10 – 15 %) zu bewerten.

nettonutzflächen neben-, lager-+ keller-raumnutzung / untergeschoss	
103,14 m ² * 1.875 €/m ² * 0,30 =	58.016 €

nettonutzflächen garagen-raumnutzung top g1 / untergeschoss	
12,50 m ² * 2.310 €/m ² * 0,50 =	14.438 €

nettonutzflächen wohnraum-nutzung top 1 / untergeschoss	
38,07 m ² * 2.750 €/m ² =	104.693 €

nettonutzflächen ladenlokal-+ gewerbenutzung top 2, top 3 und top 4 / erdgeschoss	
283,90 m ² * 2.750 €/m ² * 1,20 =	936.870 €

nettonutzflächen wohnraum-nutzung top 5, top 6 und top 7 / obergeschoss	
202,26 m ² * 3.190 €/m ² =	645.209 €

nettonutzflächen wohnraum-nutzung top 8 und top 9 / dachgeschoss	
130,02 m ² * 3.190 €/m ² * 0,975 =	404.395 €

	2.163.621 €
zzgl. 20% ust. aus neuherstellungswert	432.724 €

neubauwert objekt brutto 2.596.345 €

2.0.1 I werte ausser haus

anteilig zu den neuherstellungskosten

darunter sind gestaltete freiflächen wie z.b. befestigte wege und vorplätze, erd-+ dachterrassen, balkone, befestigte kfz abstellplätze, einfriedungs-+ begrenzungsmauern, keller-+ aussenstiegen, vordächer und eingangsüberdachungen, etc. zu verstehen.

die am und beim objekt vorhandenen werte ausser haus werden auf 4 % der ungekürzten neuherstellungskosten des gebäudes geschätzt.

aus neuherstellungswert 2.596.345 € brutto 4,00 % =	103.854 €
---	------------------

aus 10 kfz abstellplätzen 10.000 € brutto je stellplatz =	100.000 €
---	------------------

neubauwert werte a. haus brutto 203.854 €

2.0.2 I zubehör / mobilien

einbauen die nicht ohne dass sie schaden nehmen demontiert / entfernt werden können

als gesondert zu bewertendes zubehör werden einbauten angesehen, die sich nicht ohne schaden zu nehmen entfernen lassen. solches zubehör - von nachhaltigem wert - ist nicht vorhanden.

darüber hinaus ist - auftragsgemäss und gemäss ortsaugenschein - kein anderes mobilien und bewegliches zubehör gutachterlich erfasst und bewertet worden. dies auch deshalb, weil mobilien einem individuellen geschmack unterliegt und - falls überhaupt - weit unter neupreis gehandelt wird.

vor allem überaltertes zubehör und mobilien - wie im gegebenen fall - ist am freien markt erfahrungs-gemäss unverkäuflich und stellt in einem brauchbaren zustand in verbindung mit dem jeweiligen objekt nur einen geringen - meist vernachlässigbaren - restwert dar.

2.1. I zeitbauwertermittlung

bau-+ objektwert zum zeitwert

der zeitwert ergibt sich aus dem neuwert abzüglich einer dem alter, der bauart, allfälliger baumängel und bauschäden, der instandhaltung + der abnützung entsprechenden alterswertung.

die gewöhnliche lebensdauer hängt also im wesentlichen von der bauart, bauweise und nutzung ab. sie berücksichtigt daher im wesentlichen und in angemessener weise sowohl die technische lebensdauer als auch die wirtschaftliche nutzungsdauer. eine verlängerung der lebensdauer tritt dann ein, wenn das gebäude in seinen wesentlichen bauteilen (... mauern, decken, treppen, dach etc.) erneuert oder verbessert wird. bauliche massnahmen an nicht tragenden teilen z.b. fassade oder normale instandhaltungsarbeiten führen zu keiner verlängerung der lebensdauer.

die wirtschaftliche und technische entwicklung kann dazu führen, dass sich ein gebäude wirtschaftlich schneller abnutzt, als man auf grund seines alters annehmen würde. die wirtschaftliche überalterung tritt besonders bei alten einfamilienhäusern, älteren hotel-+ gastgewerbegebäuden, waren-+ geschäfts-häusern sowie gewerbe-+ industrieobjekten, die den heutigen betriebswirtschaftlichen und technischen anforderungen nicht mehr gerecht werden, auf.

bei allen bewertungsfällen ist es zweckmässig, die voraussichtlich noch verbleibende restlebensdauer⁴ zu schätzen, sodass man zusammen mit den seit dem baujahr vergangenen jahren die gewöhnliche gebäudelebensdauer erhält.

für die nutzung als wohnhaus ist in anlehnung an die judikatur, literatur und aus vergleichs-+ erfahrungswerten des unterfertigten von einer technischen lebensdauer von 80 jahren auszugehen.

⁴ die wirtschaftliche nutzungsdauer beträgt bei einer mit 80 jahren anzunehmenden gewöhnlichen lebensdauer zwei drittel davon, also rd. 53 jahre – sanierungen grösseren ausmasses sind innerhalb dieses zeitraumes noch wirtschaftlich.

das baualter des objektes (baubescheid vom 12.11.1982) wird aus der zeit der erichtung (1984-1986) und ermittelt sich somit mit 38 jahre.

eine verbleibende fiktive wirtschaftliche restnutzungsdauer⁴ - bei einer angenommenen wirtschaftlichen nutzungsdauer von 80 jahren - setzt der unterfertigte, in bezug auf seine langjährige erfahrung und vergleichbare objektbewertungen und der wiederkehrend gesetzten instandhaltungs-+ instandsetzungsarbeiten in den letzten jahren, mit 42 jahren an.

daraus ergibt sich - ohne zu-+ abschläge infolge mängel - ein zeitwert der substanz:

2.1.1 I zeitbauwertermittlung

bau-+ objektwert zum zeitwert

neuwert wohn-+ geschäftshaus <small>bj. fiktiv 1985</small>		2.596.345 €
altersabwertung 38/80	-47,500 %	-1.233.264 €
zeitwert		1.363.081 €
neuwert werte ausser haus		103.854 €
altersabwertung 38/80	-47,500 %	-49.331 €
neuwert aus kfz abstellplätzen top p1 – top p9 und top 11		100.000 €
zeitwert werte ausser haus		154.523 €

zeitbau w e r t gesamtobjekt brutto 1.517.604 €

2.2. I barwert dinglicher rechte gemäss c-blatt

auszug aus dem hauptbuch

1 a stand 1941 miteigentum zu 1/29 anteil an ez 747 für gst .1145

gst. .668/2 im ausmass von 476 m² / widmung freifläche landwirtschaftsgebiet

2.3 I nachkontrolle

nach den bestimmungen des liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der rechenwert auf seine übereinstimmung mit den aktuellen verhältnissen am immobilienmarkt zu überprüfen (nachkontrolle).

das zu bewertende objekt unterliegt aktuell - in bezug auf das geschäftslokal - erlösen aus miet-+ pachteinnahmen und somit einem ertrag.

eine entsprechende ertragswertbewertung soll auftragsgemäss - unabhängig von diesem beauftragten sachwertgutachten - von einem wirtschaftstreuhänder vorgenommen werden.

2.4. I marktanpassungsfaktor⁵

gemäss § 7 des liegenschaftsbewertungsgesetzes

mit hilfe von marktanpassungsfaktoren ist der sachwert den marktverhältnissen anzupassen, um daraus den verkehrswert ableiten zu können wenn dieser nicht die marktsituation im vergleich zum ermittelten „wiederherstellungspreis“ abbildet.

⁵ marktanpassungsfaktoren sind z.b. die berücksichtigung der marktlage, ungünstige objektgrösse, die starke zweckgebundenheit oder individuelle bauausstattungen / baugestaltung (verlorener bauaufwand) eines objekts.

gebundener bodenwert	572.597 €
abzgl. anteil top 10 und top p10 / 64/786 anteile	-46.624 €
zeitwert gebäude und werte ausser haus / ohne top 10	1.517.604 €
liegenschaftswert vor marktanpassung	2.043.577 €

abschlag aus technischer wertminderung

der berücksichtigung einer technischen wertminderung in bezug auf das fiktive referenzjahr 1967/68 zum bewertungsstichtag liegt die überlegung zugrunde, dass eine wertkorrektur auf basis geänderter **qualitäts-/standardabweichungen** in bezug auf baukonstruktion, stand der technik, haustechnik, ableitungs-+ versorgungsnetze sowie gesetzlicher rahmenbedingungen vorzunehmen ist.

der abschlag für die technische wertminderung kann - dieser bewegt sich in den meisten fällen zwischen 4 - 8%, bei gewerbe-+ industrieobjekten auch bis zu 10 - 20% - also wie vor beschrieben angesetzt werden.

auf basis von kennzahlen (siehe dazu dr.-ing. h. o. sprengnetter) wird schlussfolgernd der abschlag in bezug auf die techn. wertminderung mit 4,0 % vom neuherstellungswert des gebäudes angesetzt.

2.596.345 € * 0,04 =	- 103.854 €
liegenschaftswert vor marktanpassung	2.043.577 €
abzgl. technische wertminderung	- 103.854 €
liegenschaftswert nach marktanpassung	1.939.723 €

2.5. I marktwert in bezug auf die einzelnen tops / ferienhauswidmung nicht berücksichtigt

anteilig nach top und eigentümer / ohne top 10 und top g10

der **marktwert** an den liegenschaften .1145, .1271 und 2027 in ez 913, grundbuch 90107 st. gallenkirch - samt wohn-+ geschäftshaus in st. gallenkirch, montafonerstrasse 10 - beträgt zum bewertungsstichtag 01.09.2024 - **ohne berücksichtigung der ferienwohnungswidmung** - gerundet ...

einlagezahl 913

montafonerstrasse 10 / hotel vallöla gmbh.

tops	grundbuchsanteile	gebäudeanteil in €	grundanteil in €	marktwert gesamt in
top g1 / kfz einstellplatz	7/786	14.275 €	4.533 €	18.808 €
top 1 / 38,07 m ²	50/786	101.965 €	32.379 €	134.344 €
top p1 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 2 / 80,86 m ²	80/786	163.145 €	51.806 €	214.951 €
top p2 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 3 / 57,00 m ²	66/786	134.594 €	42.740 €	177.334 €
top p3 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 4 / 152,04 m ²	154/786	314.053 €	99.727 €	413.780 €
top p4 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 5 / 66,40 m ²	67/786	136.633 €	43.388 €	180.021 €
top p5 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 6 / 69,00 m ²	70/786	142.751 €	45.330 €	188.081 €
top p6 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 7 / 66,86 m ²	68/786	138.673 €	44.035 €	182.708 €
top p7 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 8 / 61,84 m ²	62/786	126.437 €	40.150 €	166.587 €
top p8 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 9 / 68,18 m ²	68/786	138.673 €	44.035 €	182.708 €
top p9 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top p11 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
	722/786	1.472.379 €	467.553 €	1.939.932 €

2.6. I marktwert der einzelnen tops / ferienhauswidmung berücksichtigt

anteilig nach top und eigentümer / ohnte top 10 und top g10

zuschlag zur nutzung als ferienwohnung / marktwertanpassung plus 50%

mit schreiben vom 18.07.2016 bestätigt die gemeinde st. gallenkirch, dass - seit 21.10.1993 - die im objekt befindlichen sieben wohnungstops ein bestandteil des von der gemeinde zu führenden ferienwohnungsverzeichnisses sind und somit die nutzung als ferienwohnung genehmigt ist.

somit können österreichische staatsbürger und gleichgestellte eu-bürger die wohnungstops gesamthaft oder in teilen erwerben und diese zu ferienzwecken ganzjährig nutzen.

es ist aber auch die nutzung als hauptwohnsitz bzw. eine vermietung an wechselnde gäste möglich.

einlagezahl 913

montafonerstrasse 10 / hotel vallüla gmbh. / zuschlag 50% bei ferienhauswidmung

tops	grundbuchsanteile	gebäudeanteil in €	grundanteil in €	marktwert gesamt in
top g1 / kfz einstellplatz	7/786	14.275 €	4.533 €	18.808 €
top 1 / 38,07 m ²	50/786	169.137 €	32.379 €	201.516 €
top p1 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 2 / 80,86 m ²	80/786	163.145 €	51.806 €	214.951 €
top p2 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 3 / 57,00 m ²	66/786	134.594 €	42.740 €	177.334 €
top p3 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 4 / 152,04 m ²	154/786	314.053 €	99.727 €	413.780 €
top p4 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 5 / 66,40 m ²	67/786	226.644 €	43.388 €	270.032 €
top p5 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 6 / 69,00 m ²	70/786	236.734 €	45.330 €	282.122 €
top p6 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 7 / 66,86 m ²	68/786	230.027 €	44.035 €	274.062 €
top p7 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 8 / 61,84 m ²	62/786	209.731 €	40.150 €	249.881 €
top p8 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top 9 / 68,18 m ²	68/786	230.027 €	44.035 €	274.062 €
top p9 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
top p11 / kfz stellplatz	3/786	fiktiv 6.118 €	1.943 €	8.061 €
	722/786	1.989.605 €	467.553 €	2.457.158 €

vergleichsweise, in bezug auf die ansätze in 2.1. / nachkontrolle, ermittelt sich zum beispiel aus dem marktwert des **wohnungstops 10** / bj. 1982 (inkl. grundanteil, keller aber **ohne kfz abstellplatz**), ein quadratmetermarktwert lt. kaufvertrag vom 05.04.2024 / eu-bürger grunderwerb (389.000 € / 60,24 m²) von rund **6.455 €/m²** abgeglichen in bezug auf eine **ferienwohnungswidmung**.

im realen geschäftsverkehr wäre dieser gemäss sachwertermittlung wie unter pkt. 2.5. rubriziert mit ca. **245.850 €** (d.s. 4.081 €/m²) anzusetzen, liegt aber in bezug auf den tatsächlichen grunderwerb demzufolge ca. 36,8 % über dem realen marktwert für derartige ferienwohnungen am örtlichen markt.

vergleichsweise, in bezug auf die ansätze in 2.1. / nachkontrolle, ermittelt sich zum beispiel aus dem marktwert eines anderen **wohnungstops** / bj. 2024 (inkl. grundanteil, keller ^{4,30 m²}, terrasse ^{7,50 m²}, lift, aber **mit kfz einstellplatz**), ein quadratmetermarktwert / eu-bürger grunderwerb (528.700 € / 71,10 m²) von rund **7.435 €/m²** abgeglichen in bezug auf eine **ferienwohnungswidmung**.

nach den bestimmungen des liegenschaftsbewertungsgesetzes wurde der oben rubrizierte rechenwert auf seine übereinstimmung mit den aktuellen verhältnissen am immobilienmarkt geprüft und kommt der unterfertigte zum schluss, dass der ermittelte sachwert die aktuellen marktverhältnisse widerspiegelt.

2.7. I marktwert

aus dem sachwert abgeleitet

der ermittelte rechenwert aus dem sachwert wird sohin ohne weitere anpassung als **marktwert** ausgewiesen und in bezug auf die – im eigentum der hotel vallüla gmbh. **1444/1572 anteile** – (ohne top 10 und top g10) befindlichen tops bewertet mit ...

2.457.200 euro

(zwei millionen vierhundertsiebenundfünfzigtausendzweihundert euro)

aus dem grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche rechte und lasten sind im gutachten berücksichtigt.

festgehalten wird, dass der ausgewiesene marktwert gemäss den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zum angeführten bewertungsstichtag aus dem sachwert ermittelt wurde.

mehrerlöse bei einem allfälligen verkauf einzelner wohnungstopps – bedingt durch die ferienwohnungswidmung – sind grundsätzlich möglich und realisierbar, liebhaberei ist aber marktbedingt nicht in eine marktgerechte wertermittlung als ausschlaggebend und richtwertbildend einzubeziehen.

aufgrund der derzeit vorherrschenden lage am immobilienmarkt, verbunden mit einem äusserst volatilen preisniveau, wird seitens des sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte marktwert, auch bereits in naher zukunft, einer entsprechenden preisschwankung unterliegen kann und der ermittelte marktwert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender preis auch bei gleichbleibenden äusseren umständen, im einzelfall jederzeit, insbesondere auch kurzfristig am markt realisierbar ist.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90107 St. Gallenkirch
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 913

Letzte TZ 2950/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1145	Bauf.(10)	255	Montafonerstraße 10
.1271	Gärten(10)	35	
2027	GST-Fläche	982	
	Bauf.(10)	37	
	Gärten(10)	945	
GESAMTFLÄCHE		1272	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1941 Miteigentumsrecht zu 1/29-Anteil an EZ 747 für Gst .1145
- 2 gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 61/1572

Katrin Hoecker

GEB: 1987-06-13 ADR: Ludwigstraße 26, 67161 Gönnsheim, Deutschland

a 2950/2024 IM RANG 1691/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2024-04-05 Eigentumsrecht

b 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 10

c 2950/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

6 ANTEIL: 61/1572

Ralf Hoecker

GEB: 1980-12-25 ADR: Ludwigstraße 26, 67161 Gönnsheim, Deutschland

a 2950/2024 IM RANG 1691/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2024-04-05 Eigentumsrecht

b 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 10

c 2950/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

7 ANTEIL: 3/1572

Katrin Hoecker

GEB: 1987-06-13 ADR: Ludwigstraße 26, 67161 Gönnsheim, Deutschland

a 2950/2024 IM RANG 1691/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2024-04-05 Eigentumsrecht

b 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P10

c 2950/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

8 ANTEIL: 3/1572

Ralf Hoecker

GEB: 1980-12-25 ADR: Ludwigstraße 26, 67161 Gönnsheim, Deutschland

a 2950/2024 IM RANG 1691/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2024-04-05 Eigentumsrecht

b 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P10

c 2950/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 9 ANTEIL: 50/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 1
- 10 ANTEIL: 80/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 2
- 11 ANTEIL: 66/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 3
- 12 ANTEIL: 154/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 4
- 13 ANTEIL: 67/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 5
- 14 ANTEIL: 70/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 6
- 15 ANTEIL: 68/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 7
- 16 ANTEIL: 62/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 8
- 17 ANTEIL: 68/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791

- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top 9
- 18 ANTEIL: 7/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top G1
- 19 ANTEIL: 3/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P1
- 20 ANTEIL: 3/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P2
- 21 ANTEIL: 3/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P3
- 22 ANTEIL: 3/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P4
- 23 ANTEIL: 3/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P5
- 24 ANTEIL: 3/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 - c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P6
- 25 ANTEIL: 3/786
Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
- a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 - b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder

c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P7

26 ANTEIL: 3/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P8

27 ANTEIL: 3/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P9

28 ANTEIL: 3/786
 Hotel VALLÜLA GmbH (FN 249278k)
 ADR: Silvrettastraße 258, St. Gallenkirch 6791
 a 7331/2022 IM RANG 5686/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht
 b 1691/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.04.2025
 für öff. Notar Dr. Andreas Huber geb 1978-05-12 als Treuhänder
 c 2950/2024 Wohnungseigentum an Top P11

***** C *****

13 auf Anteil B-LNR 9 bis 28
 a 7331/2022 Pfandurkunde 2022-12-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
 für SPARKASSE BLUDENZ BANK AG (FN 248951f)
 IM RANG VOR Pfandrecht C-LNR 14

14 auf Anteil B-LNR 9 bis 28
 a 7331/2022 Pfandurkunde 2022-12-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 für SPARKASSE BLUDENZ BANK AG (FN 248951f)
 IM RANG NACH Pfandrecht C-LNR 13

15 auf Anteil B-LNR 9 bis 28
 a 2297/2023 Pfandurkunde 2023-05-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
 für Sparkasse Bludenz Bank AG (FN 248951f)

16 a 2950/2024 Abweichender Aufteilungsschlüssel gem § 32 Abs. 2
 WEG 2002 gem Pkt XI. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
 2024-04-05

17 a 2950/2024 Benützungsvereinbarung gem Pkt X Kauf- und
 Wohnungseigentumsvertrag 2024-04-05

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Montafon.

