



Dipl.-Ing. Günter Osl

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fluh 47
6900 Bregenz

T +43 664 4347975
E sv@osl.eu.com

Bregenz, 10. Februar 2025

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

**zur Exekutionssache
12 E 12/24t**

beim Bezirksgericht Bludenz

**über die Liegenschaften
in den Einlagezahlen 45, 46 und 47**

im Grundbuch 90001 Blons

Betreibende Partei: Florian Ganahl
Bargusweg 31, 6780 Schruns

Verpflichtete Partei: Engelbert Müller
6723 Blons 31

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftraggeber	4
2. Bewertungsanlass und -zweck	4
3. Bewertungsstichtag	4
4. Verwendete Unterlagen	4
5. Beschreibung der Liegenschaften	5
5.1 Eigentumsverhältnisse	5
5.1.1 Eigentümer	5
5.1.2 Gutsbestand	5
5.1.3 Grundbücherliche Rechte und Lasten	8
5.1.4 Außerbücherliche Lasten	9
5.2 Lage und Umfeld	10
5.3 Flächenwidmung	11
5.4 Naturschutzauflagen	13
5.5 Gefahrenzonenplan	14
5.6 Bodenverhältnisse	16
5.7 Grundstücke im Detail	18
5.7.1 Landwirtschaftsflächen	18
5.7.1.1 Teilfläche 1	19
5.7.1.2 Teilfläche 2	20
5.7.1.3 Teilfläche 3	20
5.7.1.4 Teilfläche 4	21
5.7.1.5 Teilfläche 5	23
5.7.2 Waldflächen	23
5.7.2.1 Wald westlich der Hofstelle („Lätschwald“)	26
5.7.2.2 Wald östlich der Hofstelle	27
5.7.2.3 Sonstige Waldflächen	28
5.8 Gebäude	29
5.8.1 Baugeschichte	29
5.8.2 Wohngebäude	31
5.8.2.1 Kellergeschoß	32
5.8.2.2 Erdgeschoß	33
5.8.2.3 Obergeschoß	34
5.8.2.4 Dachgeschoß	35
5.8.3 Wirtschaftstrakt	38
5.8.4 Nebengebäude an der Hofstelle	46
5.8.5 Oberer Stall	47
5.9 Betriebliche Verhältnisse	48
5.9.1 Bewirtschafter	48
5.9.2 Bewirtschaftete Flächen	48
5.9.3 Tierbestand	49
5.9.4 Sonstige Betriebsmerkmale	49
5.9.5 Wirtschaftliche Verhältnisse	49
6. Bewertung	52
6.1 Methodische Hinweise	52
6.2 Vergleichspreise	52
6.2.1 Landwirtschaftliche Flächen	52

6.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen	54
6.2.3 Bauflächen	55
6.3 Bewertung der Grundstücke im Detail	56
6.3.1 Landwirtschaftsflächen	56
6.3.1.1 Teilfläche 1	56
6.3.1.2 Teilfläche 2	56
6.3.1.3 Teilfläche 3	56
6.3.1.4 Teilfläche 4	56
6.3.1.5 Teilfläche 5	57
6.3.1.6 Landwirtschaftsfläche gesamt	57
6.3.2 Waldflächen	57
6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)	57
6.3.2.2 Wald östlich der Hofstelle	57
6.3.2.3 Sonstige Waldflächen	58
6.3.2.4 Waldflächen gesamt	58
6.3.3 Bauflächen	58
6.3.4 Sonstige Flächen	59
6.3.5 Grund und Boden gesamt	59
6.4 Bewertung der Gebäude	60
6.5 Zubehör	64
7. Zusammenfassung und Schlussbemerkungen	64
 ANHANG	
1. Grundbuchsauszug zu EZ 45; GB 90001 Blons	66
2. Grundbuchsauszug zu EZ 46; GB 90001 Blons	70
3. Grundbuchsauszug zu EZ 47; GB 90001 Blons	74

1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz mit Beschluss vom 17.10.2024, Zahl 12 E 12/24t - 20

2. Bewertungsanlass und -zweck

Bewilligung der Zwangsversteigerung mit Beschluss vom 05.06.2024, Zahl 12 E 12/24t; eingetragen im Grundbuch mit TZ 2505/2024

3. Bewertungstichtag

05.06.2024, Datum der Bewilligung der Zwangsversteigerung

4. Verwendete Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 01.10.2024 und 29.10.2024
- Digitale Katastralmappe, Luftbilder, Flächenwidmungsplan, Gefahrenzonenplan, naturschutz- und forstfachliche Kartierungen von Blons aus dem VoGIS¹
- Inspire Agraratlas²
- eBOD – elektronische Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)
- Bauakten der Gemeinde zu Blons 31
- Siedlungsfonds-, Güterweg- und Materialeilbahnakt, Amt der Vbg. Landesregierung
- Grundverkehrsgeschäfte in Blons und Umgebung, ImmoUnited
- Amtsgutachten über den ortsüblichen Preis forstwirtschaftlicher Flächen in Blons
- Daten zum landwirtschaftlichen Betrieb mit der BNr³ 4092163 in eAMA⁴
- Ortsaugenschein am 01.10.2024 im Beisein von Engelbert Müller und RA MMag Dr. Linus Mähr
- Stellungnahmen, Verhandlungsschriften und Bescheide zum Kleinwasserkraftwerk auf GST-NR 1195/1
- Auskünfte der Vorarlberger Energienetze GmbH zur Trafostation auf GST-NR 1195/5
- Ergänzender Ortsaugenschein, insbesondere zur Dachgeschoßwohnung, am 27.01.2025

¹ VoGIS = Vorarlberger Geografisches Informationssystem („Vorarlberg Atlas“)

² Mit INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in the European Community; deutsch Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft) stellt das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) Daten über die Landwirtschaft bereit.

³ BNr = Betriebsnummer (auch LFBIS-Nr) mit der im Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebsinformationssystem land- und forstwirtschaftliche Betriebe eindeutig gekennzeichnet werden.

⁴ eAMA = das Internetportal der Agrarmarkt Austria (AMA). Die AMA ist mit der Abwicklung der Leistungsentgelte, Ausgleichszahlungen und Förderprogramme für Agrarbetriebe betraut.

Sonstige allgemeine Grundlagen und Feststellungen

- Ziel dieser Bewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Verkehrswertermittlung außer Acht zu bleiben. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Der Verkehrswert wird geldlastenfrei bewertet. Das tatsächliche Ausmaß aushaftender Verbindlichkeiten ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Der unterzeichnete Sachverständige haftet nicht für Grenzen und Flächenausmaße.
- Die Besichtigung ergab keine Hinweise auf Belastungen des Erdreichs mit Schadstoffen. Es wurden jedoch keine Profilaufschlüsse oder Bodenuntersuchungen durchgeführt, weshalb keine Gewähr für Kontaminationsfreiheit geleistet wird. Die insgesamt 51 Grundparzellen sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.
- Der Sachverständige steht zu den Parteien der Exekutionssache in keinem Verhältnis, welches Befangenheitsgründe beinhalten könnte.

5. Beschreibung der Liegenschaften

5.1 Eigentumsverhältnisse

5.1.1 Eigentümer

Engelbert Müller ist (unter Zusammenrechnung der Miteigentumsteile von 57/90 und 33/90 in EZ 45 und EZ 47) jeweils Alleineigentümer der Liegenschaften in den Einlagezahlen 45, 46 und 47 im Grundbuch 90001 Blons.

5.1.2 Gutsbestand

EZ	GST-Nr	Baufläche	landw. Fläche	Wald	Sonstige Fl.	Gesamt (ha a m²)
45	852			55 12		55 12
	856			21 54		21 54
	1195/1	51	1 56 82	6 55		1 63 88
	1195/4		6 29	3 21		9 50
	1195/5		3 73	62 05		65 78
	1197/1			8 72		8 72
	1197/2		22 82	7 38		30 20
Anz/Su	7	51	1 89 66	1 64 57		3 54 74

EZ	GST-Nr	Baufläche	landw. Fläche	Wald	Sonstige Fl.	Gesamt (ha a m²)
46	904		1 47			1 47
	905		3 09			3 09
	906		4 86			4 86
	907		1 41			1 41
	908/1		1 32 16	29 72		1 61 88
	908/2		12 32			12 32
	908/3			34 95		34 95
Anz/Su	7		1 55 31	64 67		2 19 98

EZ	GST-Nr	Baufläche	landw. Fläche	Wald	Sonstige Fl.	Gesamt (ha a m²)	
47	.99/6	58				58	
	.143/1	99				99	
	.253	1 55				1 55	
	859			44 31		44 31	
	860			11 40		11 40	
	861			77 87		77 87	
	862			1 00 23		1 00 23	
	863			4 36		4 36	
	864/1			16 41		16 41	
	865			56 07		56 07	
	866			12 05		12 05	
	869			21 44		21 44	
	870			19 60		19 60	
	871/1			10 30		10 30	
	871/2			25 30		25 30	
	902			10 90	5 00		15 90
	903			37 23			37 23
	909			5 57			5 57
	910			1 62			1 62
	911			2 43			2 43
	912/1	2 12	1 23 29		5 35	4 92	1 35 68
	912/2	12				11 30	11 42
	913			1 24			1 24
	918/2			20 82			20 82
	918/3			52 81			52 81
	921			11 90			11 90
	938			5 00			5 00
	939/1			19 63			19 63
	939/2			5 41			5 41
	940/1			21 86			21 86
	940/2			18 95			18 95
	941			1 05			1 05
942			6 33			6 33	
943			5 36			5 36	
944/1	7	1 02 55				1 02 62	

	944/2	1 82	12 61			14 43
	944/4		22 39			22 39
Anz/Su	37	7 25	4 88 95	4 09 69	16 22	9 22 11

Zusammenfassung

Anz-EZ	Anz-GST	Baufläche	landw. Fläche	Wald	Sonstige Fl.	Gesamt (ha a m ²)
3	51	7 76	8 33 92	6 38 93	16 22	14 96 83

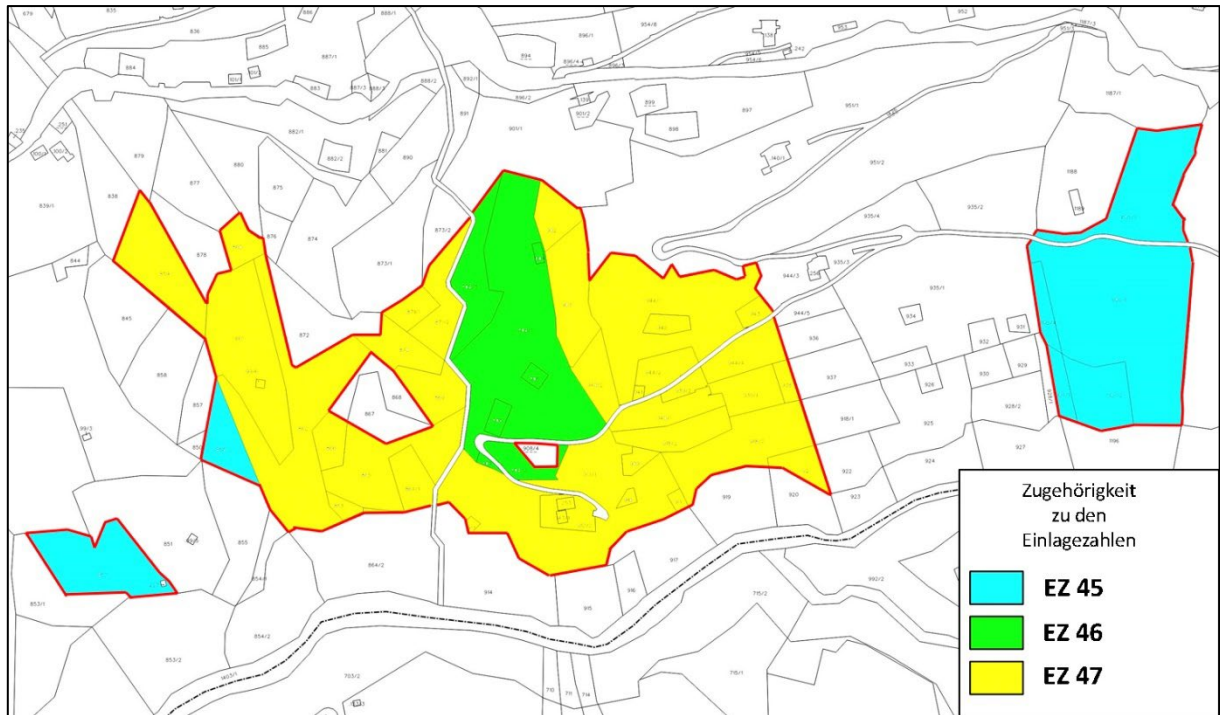


Abb 1: Insbesondere die Grundstücke der EZ 46 und EZ 47 bilden einen kompakten, nahezu vollarrondierten Grundstückskomplex. (Hinweis: Die Trasse des den Hof erschließenden Güterweges ist ein eigener Grundbuchskörper, der in obiger Abbildung nicht gesondert ausgeschieden ist.)

Die 51 Grundstücke in den drei Einlagezahlen umfassen 149.683 m² bzw. knapp 15 ha. Es überwiegen die Landwirtschaftsflächen mit ca. 8,34 ha vor den Waldflächen mit ca. 6,39 ha. Die ausgewiesenen Bauflächen und Sonstigen Flächen konzentrieren sich im Bereich der Hofstelle mit der Adresse Blons 31.

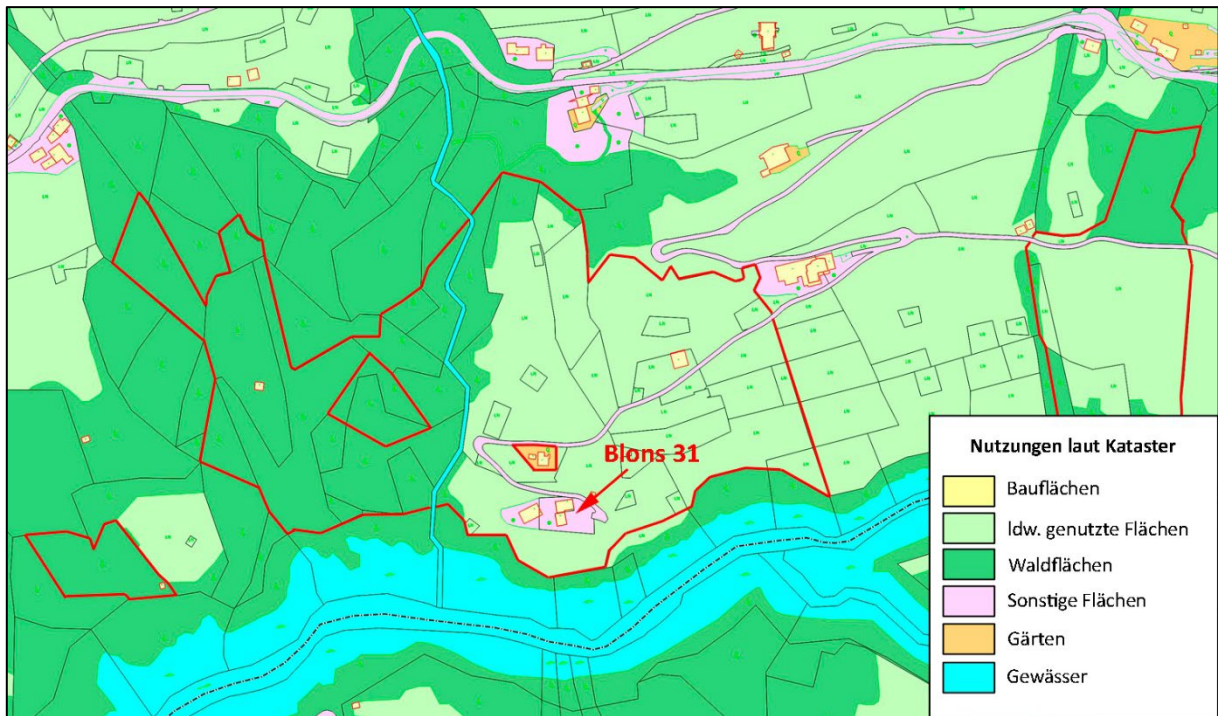


Abb 2: Bei den Liegenschaften der drei Einlagezahlen 45, 46 und 47 kommen die Nutzungsarten „Gärten“ und „Gewässer“ nicht vor.

5.1.3 Grundbücherliche Rechte und Lasten

In den **A2-Blättern** aller drei Einlagezahlen ist die Zugehörigkeit zur **Güterweggenossenschaft** Blons-Hinteregge verzeichnet. Bei den EZ 46 und 47 ist das Belastungs- und Veräußerungsverbot gem. § 6 Bäuerliches Siedlungsgesetz - **BSG**⁵ als öffentlich-rechtliche Beschränkung vermerkt. Eine Veräußerung bedarf damit (neben der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) auch der Genehmigung der Landesregierung als zuständige Behörde (§ 11 BSG).

In EZ 46 ist die in A2-LNR 2 ausgewiesene Zuschreibung von GST-NR .226 nicht nachvollziehbar, weil diese ehemalige Bauparzelle weder in EZ 46 aufgelistet ist noch in der Katastralgemeinde 90001 Blons existiert.

In EZ 47 ist im A2-Blatt unter den LNR 1 und 2 gleichlautend die Grunddienstbarkeit der **Quellfassung** auf drei Grundstücken der EZ 49 als Recht eingetragen. Diese Quellfassungen versorgen den Haushalt und den landwirtschaftlichen Betrieb Blons 31. Das Wasserdargebot muss mit einem zweiten Berechtigten geteilt werden. Nach übereinstimmenden Aussagen sind die Quellschüttungen dafür ausreichend.

Die im **C-Blatt (Lasten-Blatt)** eingetragenen Dienstbarkeiten der **Hochspannungsleitung** (EZ 45, 46 und 47) oder eines Wegrechtes (**Fußsteige** in EZ 46 und 47) sind bei land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften keine Seltenheit. Teilweise verlaufen auf den von den Fußsteigen betroffenen Grundstücken markierte und beschilderte Wanderwege, fallweise scheinen die Dienstbarkeiten des Fußsteigerechts durch den bestehenden Güterweg überholt.

⁵ Gesetz über die Förderung bäuerlicher Siedlung, LGBl.Nr. 37/1970 idgF

Zahlenmäßig überwiegend sind in den C-Blättern **Pfandrechte** von mehreren Privatpersonen und einer regionalen Bank. In den meisten Fällen bestehen wechselseitige Simultanhaftungen zwischen den EZ 45, 46 und 47.

Die mit TZ 2505/2024 aktuellste Eintragung in allen drei Einlagezahlen ist die Einleitung des ggst. **Versteigerungsverfahrens**.

Anmerkung zum Gutsbestand:

Innerhalb des GST-NR 852, EZ 45, liegt das 22 m² kleine GST-NR .227, eingetragen in EZ 380, GB 90001 Blons. Auf dem ältesten Luftbild (1950er) ist an dieser Stelle ein Stadel erkennbar. Es scheint möglich, dass diese kleine Bauparzelle bei früheren Grundbuchsänderungen nicht berücksichtigt worden ist. Naheliegender wäre, diese 22 m² der EZ 45 einzuverleiben.

5.1.4 Außerbücherliche Lasten

Auf GST-NR 1195/1 in EZ 45 besteht seit 1993 ein **Kraftwerksgebäude**, das im Eigentum einer dritten, in Blons ansässigen Person steht. Den notwendigen Grundinanspruchnahmen für die Druckrohrleitung, das Krafthaus und das Stromkabel ist durch den damaligen Grundeigentümer schriftlich zugestimmt worden. Diese Grunddienstbarkeiten sind mit einer Einmalzahlung abgegolten worden.

Die Bezirkshauptmannschaft Bludenz hat nach mehrjährigen Vorprüfungen mit Bescheid vom 06.05.1993 die Landschaftsschutzbewilligung, die wasserrechtliche Bewilligung, die elektrizitätsrechtliche Bewilligung und die Baubewilligung für diese 2. Stufe des Kraftwerkes am Mühlebach erteilt. Nach Ortsaugenscheinsverhandlungen am 11.05.1994 und 06.04.1995 und weiteren Ermittlungen hat die BH Bludenz mit Bescheid vom 31.01.1997 die Bewilligung von Planabweichungen und die Benützungsbewilligung erteilt.

Auf GST-NR 1195/5, ebenfalls EZ 45, befindet sich eine **Trafostation**, die 2019 errichtet worden ist. Der zu diesem Zweck abgeschlossene Dienstbarkeitsvorvertrag bezog sich auf GST-NR 1195/1. In Folge der Vermessung des Güterweges und der daraus resultierenden Grundstücksteilung befindet sich die „Trafostation 2, Valentschina“ der Vorarlberger Energienetze GmbH nunmehr auf GST-NR 1195/5. Der endgültige Dienstbarkeitsvertrag ist vom Grundeigentümer nicht beglaubigt unterfertigt worden und deshalb nicht verbüchert.

Die Dienstbarkeitsfläche grenzt unmittelbar an den Asphalttrand des Güterweges, ist rechteckig und ca. 58 m² groß. Das Dienstbarkeitsrecht umfasst im Wesentlichen eine elektrische Trafostation samt den ankommenden und abgehenden Nieder- und Hochspannungsleitungen zu errichten, zu betreiben, instand zu halten und zu erneuern. Die Trafostation ist ein Superädifikat im Eigentum der Vorarlberger Netz GmbH, das auf Dauer des Netzbetriebes auf der Liegenschaft verbleibt.

Die Vertragspartner verpflichteten sich, die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch den Rechtsnachfolgern zu überbinden. Es wurde eine einmalige Entschädigung vereinbart. Ein noch ausstehender Teilbetrag der Entschädigung in Höhe von € 1.000 wird mit Unterfertigung des Dienstbarkeitsvertrages fällig.

5.2 Lage und Umfeld

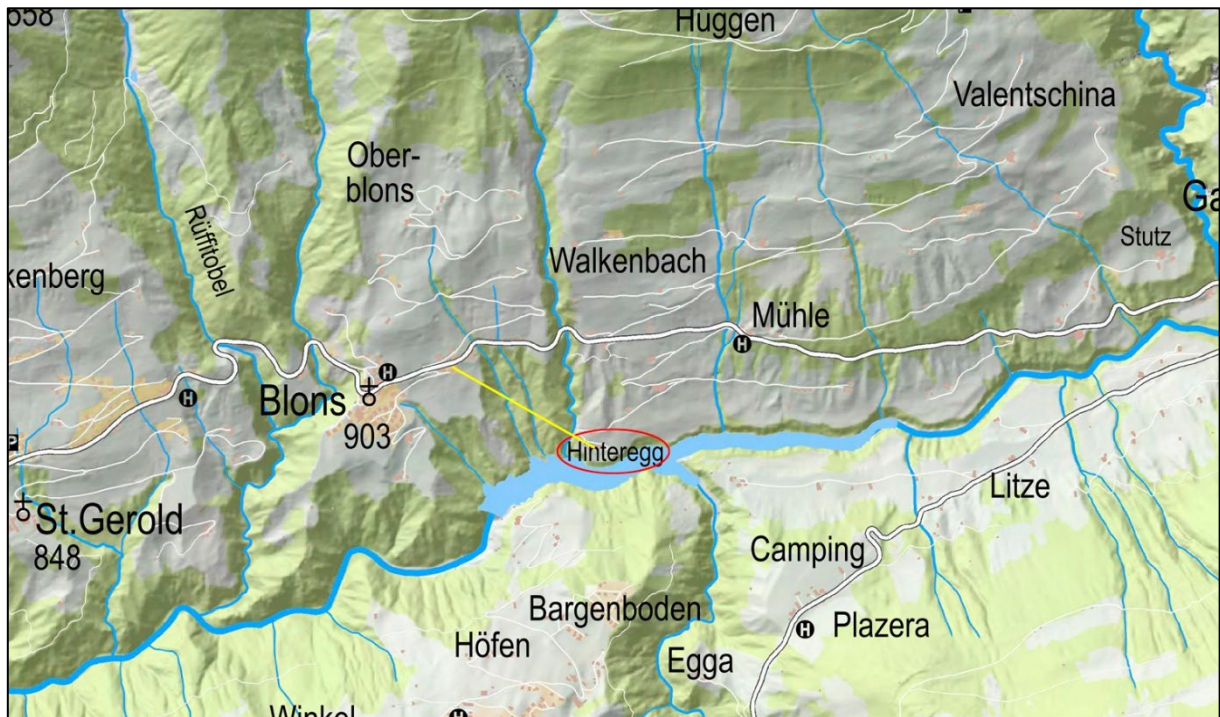


Abb 3: Die Hofstelle Blons 31 befindet sich im Ortsteil Hinteregg südöstlich vom Ortszentrum von Blons

Die ggst. Liegenschaften liegen zwischen ca. 725 müA⁶ nahe dem Speicher Raggal für das Obere Lutz-Kraftwerk der illwerke vkw AG und ca. 862 müA am höchsten Punkt des GST-NR 908/1 (EZ 46) nördlich der Hofstelle.

Die Fahrtstrecke bis ins Ortszentrum (Gemeindeamt, Dorfladen, Volks- und Mittelschule, Kirche, Bank, ...) beträgt knapp 3 km.

Die nächstgelegene Haltestelle Blons-Mühle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt ca. 1,3 km entfernt und ca. 130 Höhenmeter über der Hofstelle.

Die Straßenverkehrsanbindung ist über die L 193 Faschina Straße und dem im Ortsteil Mühle abzweigenden **Güterweg Blons-Hinteregg** gegeben. Die Güterweggenossenschaft Blons-Hinteregg wurde mit Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 06.03.1968 aufsichtsbehördlich anerkannt. Gemäß aktuellem Kostenschlüssel vom 24.09.2014 ist die verpflichtete Partei für die erschlossenen Liegenschaften mit 28,40 von 102,79 Anteilen (= ca. 27,63 %) an den Bau- und Erhaltungskosten beteiligt.

Basierend auf Beschlüssen der Vollversammlung von 2018 wurden bauliche Sanierungen auf Teilabschnitten der Weganlage sowie die Vermessung und die Verbücherung der Weganlage ins Eigentum der Güterweggenossenschaft vorgenommen.

Der Kostenbeitrag der verpflichteten Partei von € 17.212,96 zum 27.04.2021 wird seit Mai 2021 in Monatsraten von € 286,88 abgedeckt und ist – bei Beibehaltung dieser Zahlungsmodalitäten – im April 2026 fertig beglichen.

⁶ müA = Meter über Adria, dem österreichischen Bezugspunkt für die Seehöhe

Für den täglichen Milchtransport dient die **landwirtschaftliche Materialeiseilbahn Blons-Hinteregg** (gelbe Linie in Abb 3) vom Hof zur Entladestation an der L 193 Faschina Straße nahe dem Ortszentrum von Blons. Das Grundstück mit der Bergstation der Materialeiseilbahn ist nicht Bestandteil der Versteigerungsliegenschaften und steht nicht im Eigentum der verpflichteten Partei.

Die Betriebsbewilligung für die Materialeiseilbahn wurde erstmalig mit Bescheid der Agrarbezirksbehörde Bregenz vom 02.10.1950 erteilt. Die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und Schäden durch Elementarereignisse (Lawine, Windwurf) erforderten eine Erhöhung der Nutzlast und Reparaturmaßnahmen. Mit Bescheid vom 22.08.2022 wurde die aktuelle Betriebsvorschrift (Ausgabe 2020) verfügt. Bei der letzten seilbahntechnischen Überprüfung am 18.10.2024 wurde ein umgehend zu behebender leichter Mangel – eine fehlende Abdeckung einer elektrischen Abzweigdose außerhalb der Reichweite von Personen – festgestellt.

5.3 Flächenwidmung

Die Flächenwidmung als Teil der örtlichen Raumordnung reglementiert die Nutzungsmöglichkeiten auf Grundstücken. Sie ist der bedeutendste Faktor für den Verkehrswert von unbebauten Liegenschaften.

Die Liegenschaften der EZ 45, 46 und 47 sind wie die umliegenden Gemeindeteile überwiegend als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL – hellgrau in der folgenden Abb 4) oder Freifläche-Freihaltegebiet (FF – hellgrün) gewidmet oder als Forstflächen (F – dunkelgrün) ausgewiesen. Die knapp 15 ha der Versteigerungsliegenschaften weisen keine Bauflächenwidmungen auf. Im östlichsten Bereich bestehen zwei kleinräumige Freifläche-Sondergebietswidmungen (FS – gelbgrün in Abb 6).

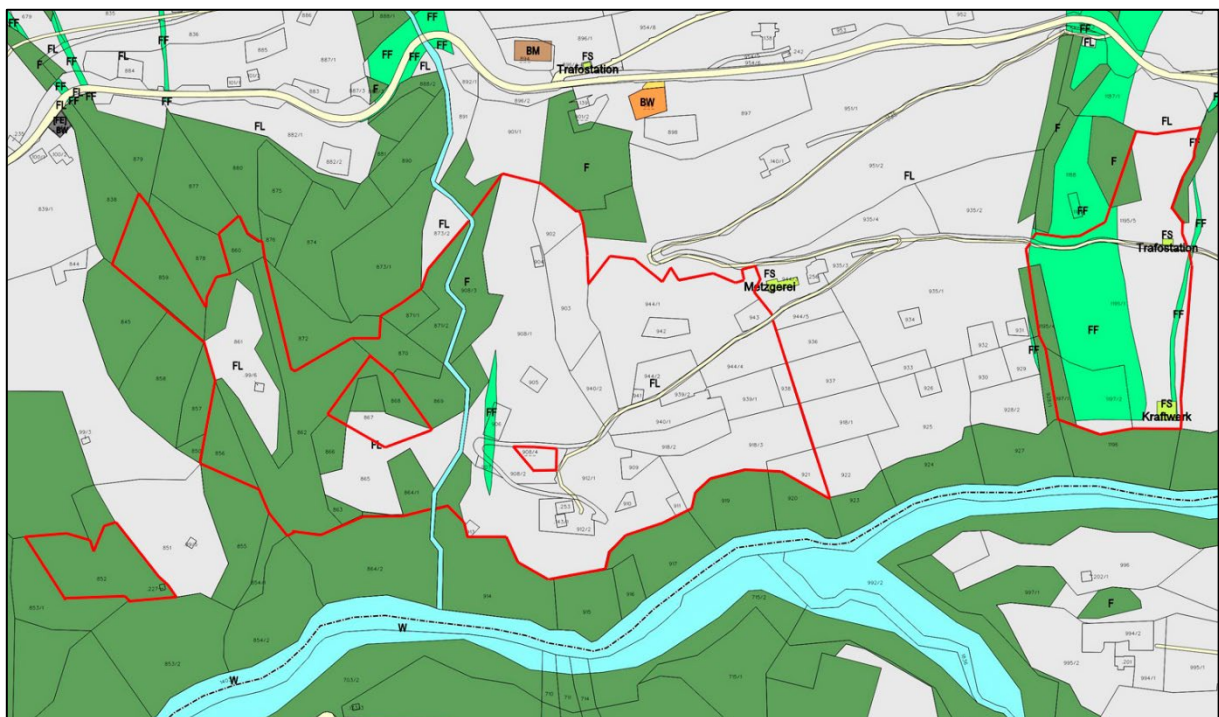


Abb 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan von Blons (und Raggal), ergänzt um die Umfangsgrenzen der Versteigerungsliegenschaften (rot)

Der Flächenwidmungsplan weist an mehreren Stellen die Forstflächen zu gering aus, wie ein Vergleich mit dem Luftbild zeigt.



Abb 5: Orthofoto aus 2022 vom gleichen Flächenausschnitt wie in der vorangegangenen Abb

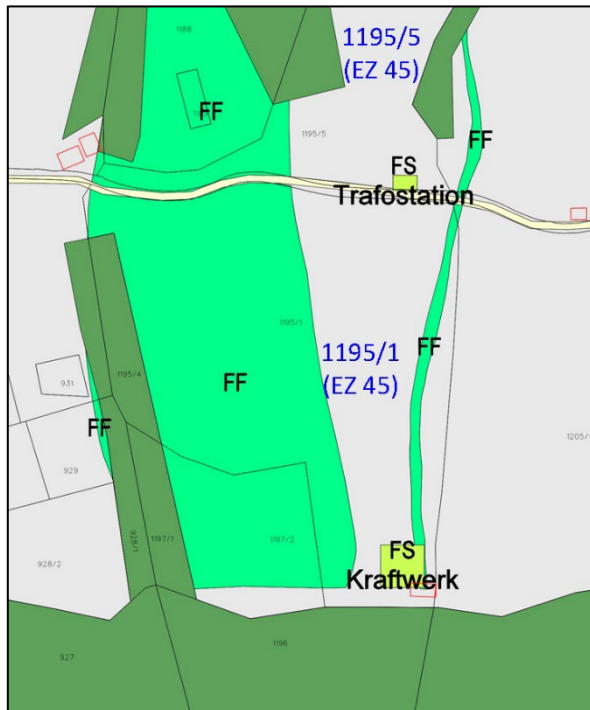


Abb 6:
FS-Trafostation am südlichen (= unteren) Rand von GST-NR 1195/5 und FS-Kraftwerk im südlichen Bereich von GST-NR 1995/1.

Die Trafostation wurde 2019 errichtet, die Widmung erfolgte 2017.

Das Kraftwerk wurde 1993 erstellt, die FS-Widmung datiert aus 2002.

Für beide Widmungen gibt es keine dazu passenden oder erwartbaren Eintragungen im C-Blatt der EZ 45 (s. Pkt 5.1.4).

5.4 Naturschutzaufgaben

Weitere wertbestimmende Einflussfaktoren neben der Flächenwidmung können Auflagen oder Einschränkungen im Zusammenhang mit dem Naturschutz sein.

Das Gebiet der Gemeinden **Blons**, Fontanella, Raggal, St. Gerold, Sonntag und Thüringerberg bildet den "**Biosphärenpark Großes Walsertal**". Zweck des Biosphärenpark Großes Walsertal ist es, die Natur und Landschaft des Großen Walsertales in ihrer hohen Wertigkeit auf Dauer zu bewahren und als wichtiges Kapital für die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung zu nutzen.⁷

Die ggst. Liegenschaften der drei EZ 45, 46 und 47 liegen – wie der gesamte Dauersiedlungsraum des Großen Walsertales – zur Gänze in der „Entwicklungszone“ des Biosphärenparks. Die Entwicklungszone ist der Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Ziel ist es, nachhaltige Wirtschaftsweisen zu erproben, die den Ansprüchen von Menschen und Natur gleichermaßen gerecht werden. Hier liegen die Möglichkeiten für die Entwicklung eines umwelt- und sozialverträglichen Tourismus, aber auch für Gewerbe und Dienstleistungen, die sich an Umwelt- und sozialen Kriterien orientieren.

Ein wesentlicher Teil der Waldflächen der ggst. Liegenschaften ist im **Biotopinventar** erfasst.

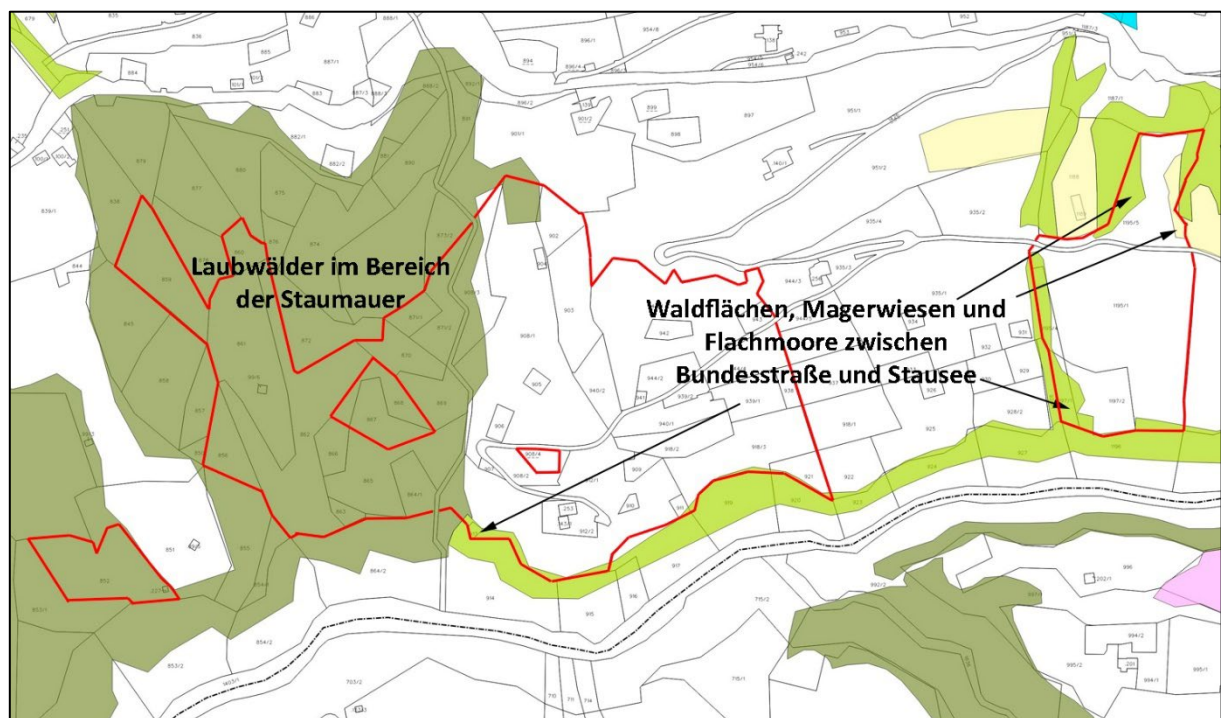


Abb 7: Auszug aus dem Biotopinventar

Das Biotop „Laubwälder im Bereich der Staumauer“ ist u.a. wie folgt beschrieben⁸:
„Die Abschnitte der Steilhangwälder zur Lutz hin auf Blonser Gebiet werden von Fichten-Tannen-Buchenwäldern [...] dominiert. Die Wälder sind von kleineren Bächen durchflossen

⁷ § 2, Abs. 1 der Verordnung der Landesregierung über den "Biosphärenpark Großes Walsertal", LGBl.Nr. 33/2000 idGF.

⁸ Biotopinventar-Gemeindebericht Blons, aktualisierte Fassung vom 17.06.2020

und mit, von Pfeifengras dominierten, Lichtungen durchsetzt. In den feuchteren Mulden und entlang der Bäche sind Ahorn- Eschenwälder [...] verbreitet.“

Die Waldflächen, Magerwiesen und Flachmoore zwischen Bundesstraße und Stausee werden wie folgt charakterisiert: „Zwischen Lutzstausee und Bundesstraße stocken Ahorn-Eschenwälder [...] sowie leicht wärmegetönte Buchenwälder an trockeneren Kuppen und Rücken [...]. Die mit den Gehölzen verzahnten Magerwiesen zeigen zumeist ein deutliches Buckelrelief und weisen enge Verzahnungen aus Trespens-Halbtrockenrasen, mageren Glatthaferwiesen und Kopfbinsen-Hangmooren (auf).“

Die Ausweisung im Biotopinventar stellt ein ökologisches Fachgutachten dar, das keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet. Es gelten somit nur die Bestimmungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung - GNL⁹, wie § 25 zum Schutz von Auwäldern, Feuchtgebieten, Quellen und Magerwiesen¹⁰, mit den daraus resultierenden allfälligen Bewilligungserfordernissen.

5.5 Gefahrenzonenplan

Mit Ausnahme der Waldflächen, die nicht Teil des „raumrelevanten Bereichs“ der Gefährdung sind, sind faktisch alle Teile der Versteigerungsliegenschaften von mindestens einer Naturgefahr bedroht.

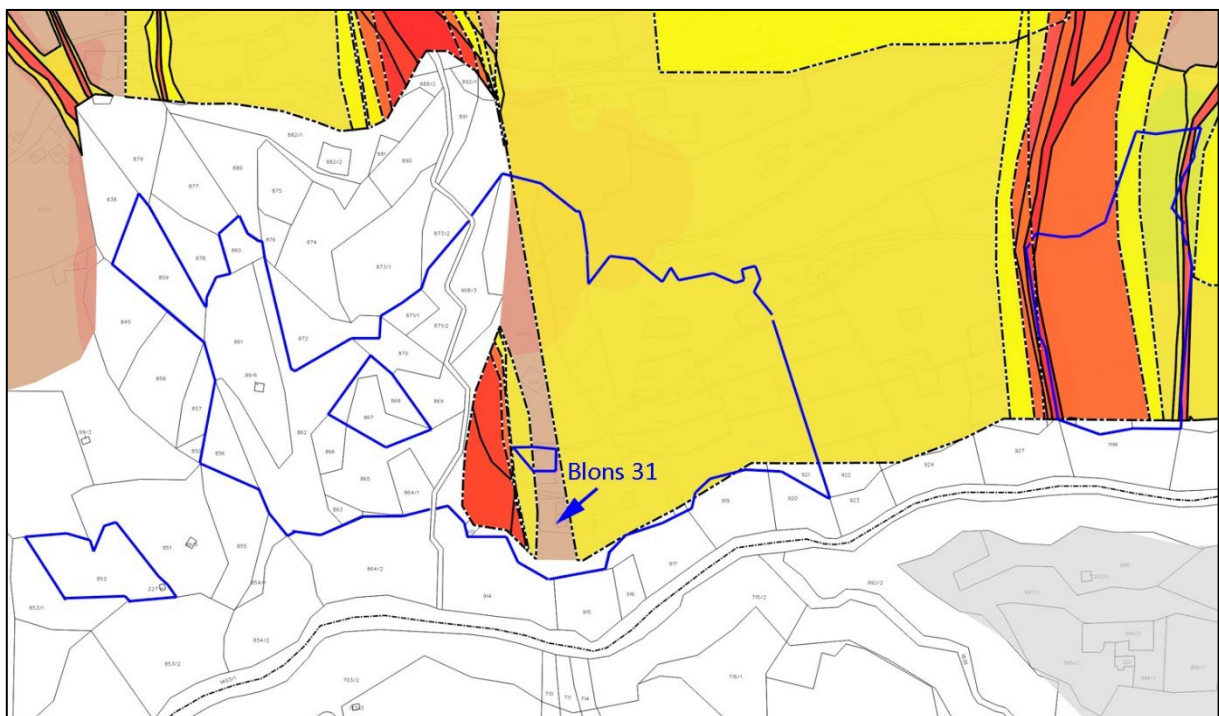


Abb 8: Auszug aus den Gefahrenzonenplänen der Wildbach und Lawinenverbauung

⁹ LGBl.Nr. 22/1997 idgF

¹⁰ § 25 Abs. 2 GNL: „Im Bereich von landwirtschaftlich genutzten Mooren und Magerwiesen feuchter und trockener Prägung, soweit sie größer als 100 m² sind, bedürfen die Vornahme von Kulturumwandlungen und Geländeänderungen, nachhaltige Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur, Entwässerungen und Aufforstungen einer Bewilligung.“

Der Gefahrenzonenplan (GZP) ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdung durch Wildbäche, Lawinen und sonstige Naturgefahren. Er unterstützt die Baubehörde, die örtliche und überörtliche Raumplanung und dient dem Sicherheitswesen.

In der **Roten Gefahrenzone** ist die Gefährdung durch Wildbäche und Lawinen so groß, dass eine ständige Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. In der **Gelben Gefahrenzone** ist die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke beeinträchtigt. Eine Bebauung ist hier nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich.

Blaue Vorbehaltsbereiche sind für technische oder biologische Schutzmaßnahmen freizuhalten oder bedürfen einer besonderen Art der Bewirtschaftung.

Mit **Braunen Hinweisbereichen** wird auf andere als durch Wildbäche und Lawinen hervorgerufene Naturgefahren hingewiesen.

Das Bewusstsein um die Lawinengefahr ist in Blons sehr präsent. Im Jänner 1954 zerstörten zwei Lawinen ein Drittel der Häuser (u.a. das Wirtschaftsgebäude an der Adresse Blons 31), 57 Menschen starben. Zusammen mit den in Folge der Katastrophe abgewanderten 46 Personen verlor Blons damals 28 % seiner Bevölkerung.

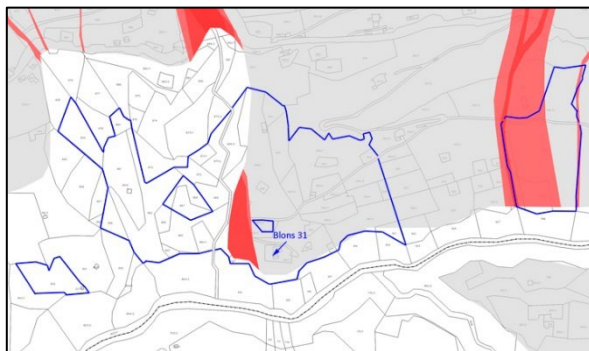


Abb 9: Die Roten (und Gelben) Zonen umfassen auch die Gefährdung durch Wildbäche.

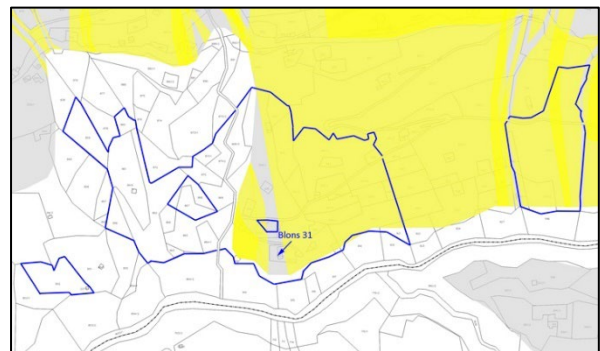


Abb 10: Die Gebäude in Blons 31 liegen außerhalb oder lediglich am Rand der Gelben (Lawinen-)Zone.

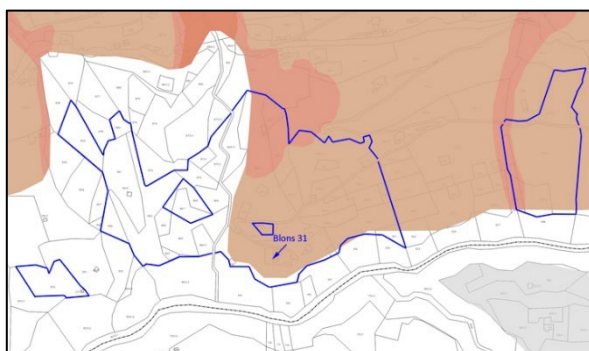


Abb 11: Die Braunen Hinweiszonen weisen weit überwiegend auf die Rutschungsgefahr hin. Sie ist im geologischen Untergrund, der Flyschzone, begründet.

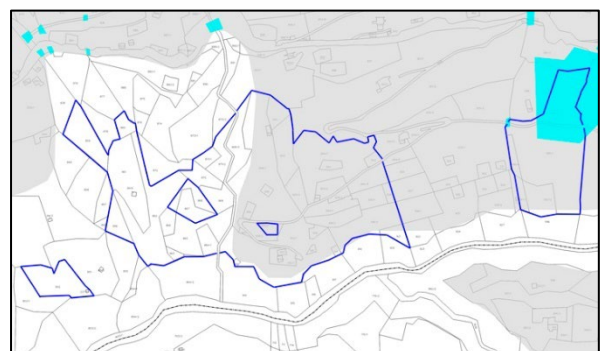


Abb 12: Die Aufforstung als biologische Schutzmaßnahme in der großen Blauen Vorbehaltsfläche ist bereits umgesetzt (s. Pkt 5.7.2.2).

5.6 Bodenverhältnisse

Die folgenden Abbildungen sind der digitalen Bodenkarte eBOD entnommen. Die Grundlagen dafür wurden im Maßstab 1:10.000 erhoben. Die Lagegenauigkeit ist in den Darstellungen deshalb nicht exakt. Angesichts des Umstandes, dass sich natürliche Bodeneigenschaften nicht innerhalb kurzer Distanzen trennscharf ändern, können aber ausreichend genaue Ableitungen getroffen werden.

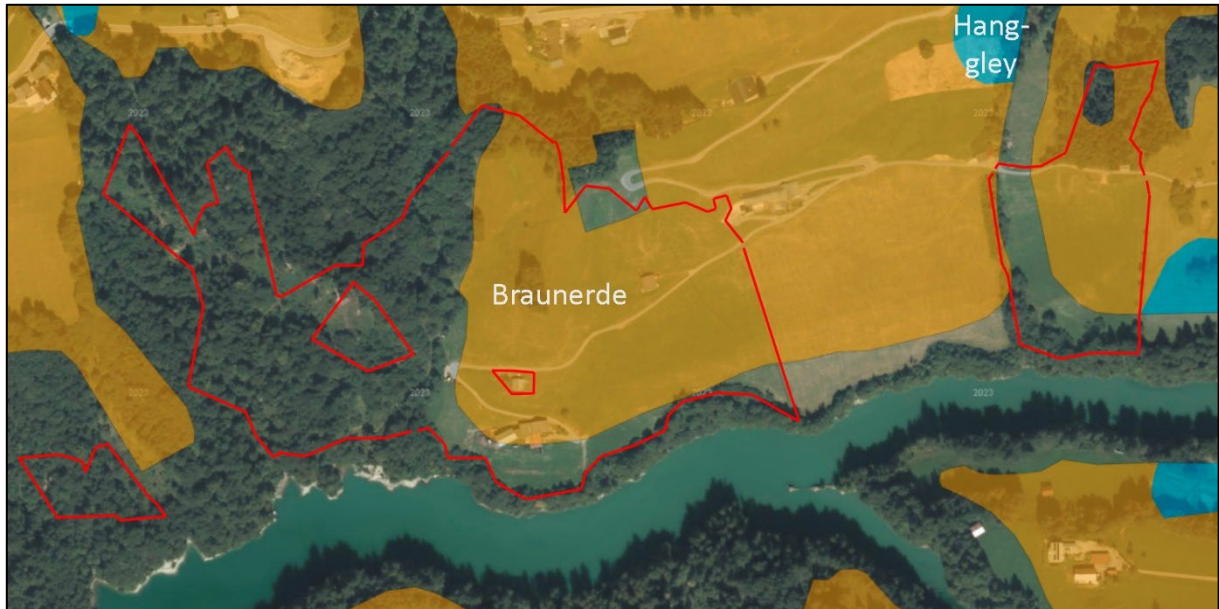


Abb 13: Der Bodentyp auf den Landwirtschaftsflächen der Versteigerungsliegenschaften ist Braunerde auf Moränenmaterial.

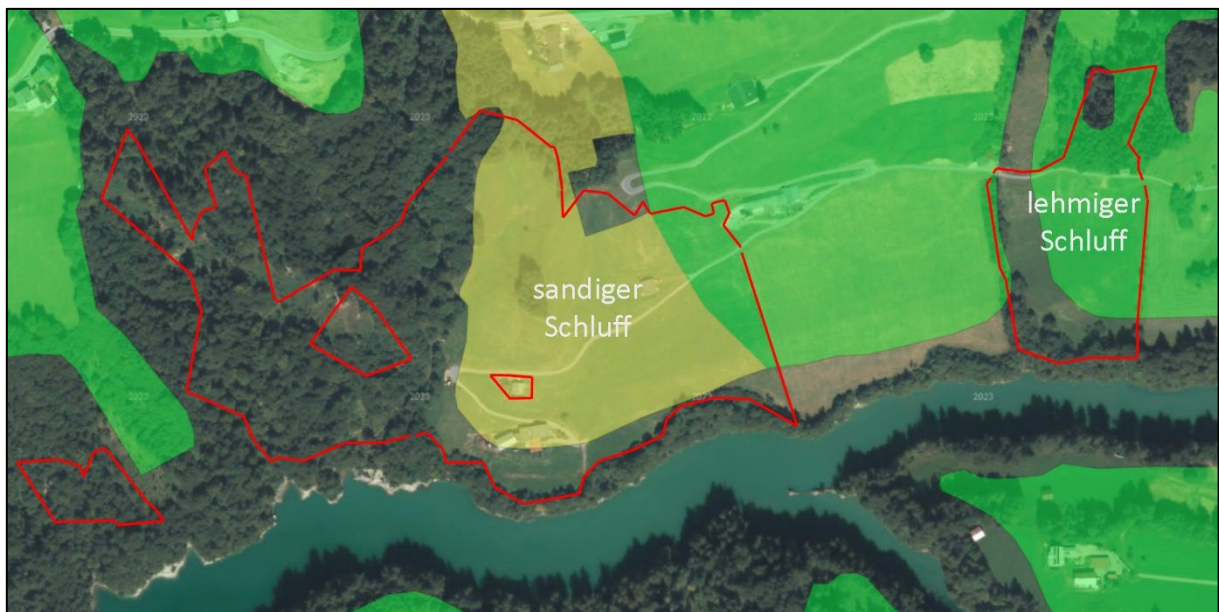


Abb 14: Hinsichtlich der Bodenart zeigen sich Unterschiede

Sandiger Schluff als Feinboden ist etwas „griffiger“ als der lehmige Schluff. Er weist auch einen höheren Anteil an Grobbestandteilen (Kies, Schotter, ...) auf.

Die Unterschiede in der Bodenstruktur wirken sich auf den Wasserhaushalt aus.

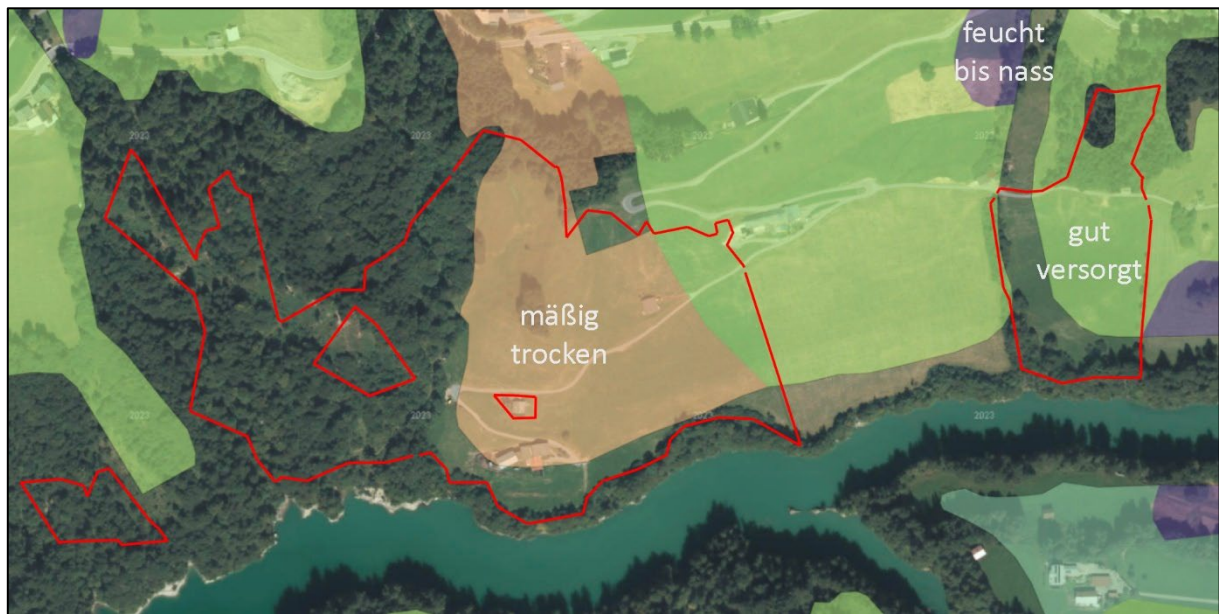


Abb 15: Wasserverhältnisse gemäß der Bodenkarte eBOD. Im Umfeld der am oberen Bildrand mit feucht bis nass ausgewiesenen Fläche befinden sich eine Streuwiese und die Quelfassung für die Wasserversorgung von Blons 31.

In Verbindung mit den anderen Bodenparametern (Humusform und -gehalt, Kalkgehalt, Bodenreaktion, ...) zeigt sich, dass zusammengefasst die Böden aufgrund der natürlichen Gegebenheiten als mittelwertig oder geringwertig einzustufen sind. Davon weitgehend unabhängig sind die durch Düngung zugeführten und für das Pflanzenwachstum verfügbaren Nährstoffmengen, die die natürlichen Unterschiede teilweise ausgleichen oder überlagern.



Abb 16: Zusammenfassende Grünlandwertigkeit aus der Bodenkartierung

5.7 Grundstücke im Detail

5.7.1 Landwirtschaftsflächen

Die große Zahl an Grundstücken mit Landwirtschaftsflächen (vgl. Pkt 5.1.2) sind naturräumlich zusammenhängend und für die Bewirtschaftung zu wenigen Einheiten (Feldstücken bzw. Schlägen) zusammengefasst.



Abb 17: Nutzungseinheiten (rot eingefasst) laut Mehrfachantrag 2024 der bewirtschaftenden Betriebe, die Grundstücke der Versteigerungsliegenschaften umfassen.

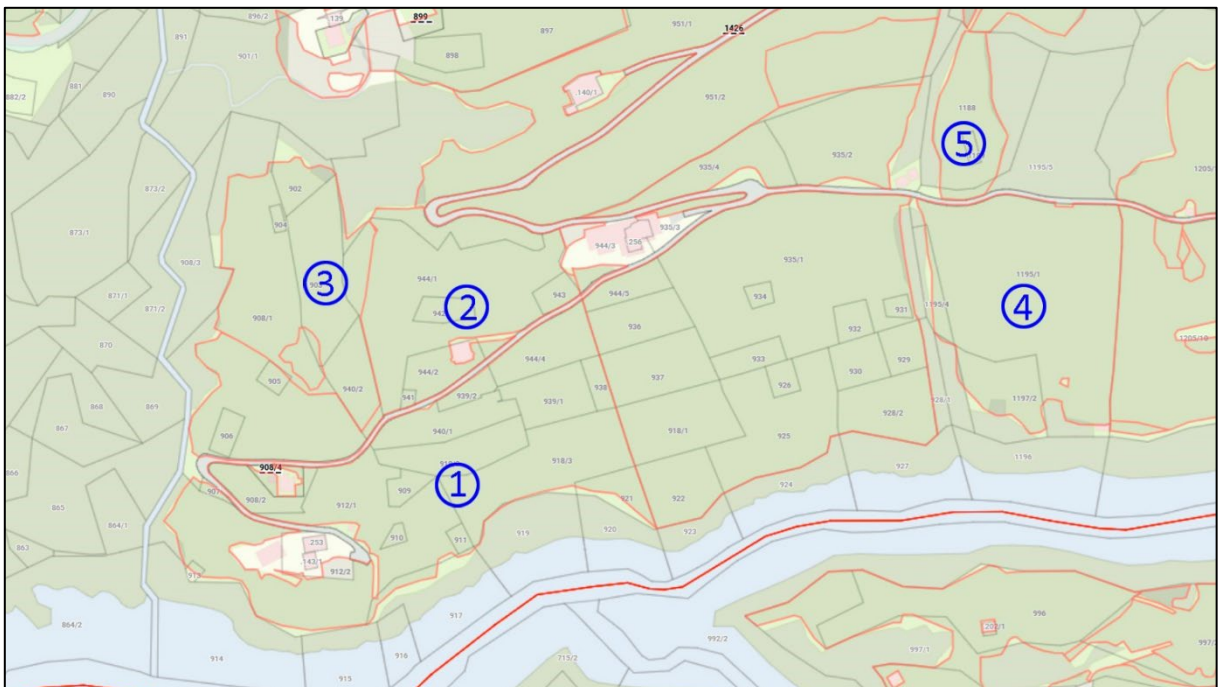


Abb 18: Die gleichen Feldstücke bzw. Schläge unterlegt mit den Grundstücksgrenzen

5.7.1.1 Teilfläche 1

Diese **3,03 ha** große Teilfläche umfasst die Landwirtschaftsflächen rund um die Hofstelle bis an den Güterweg heran und wird als **Mähwiese/-weide mit drei oder mehr Nutzungen** bewirtschaftet. Die Flächen sind mäßig steil bis sehr steil geneigt, wie die Verteilung auf die Hangneigungsklassen belegt:

0 bis <10 % Hangneigung	0 %
10 - <18 % Hangneigung	1 %
18 - <25 % Hangneigung	7 %
25 - <35 % Hangneigung	37 %
35 - <50 % Hangneigung	46 %
>= 50 % Hangneigung	9 %

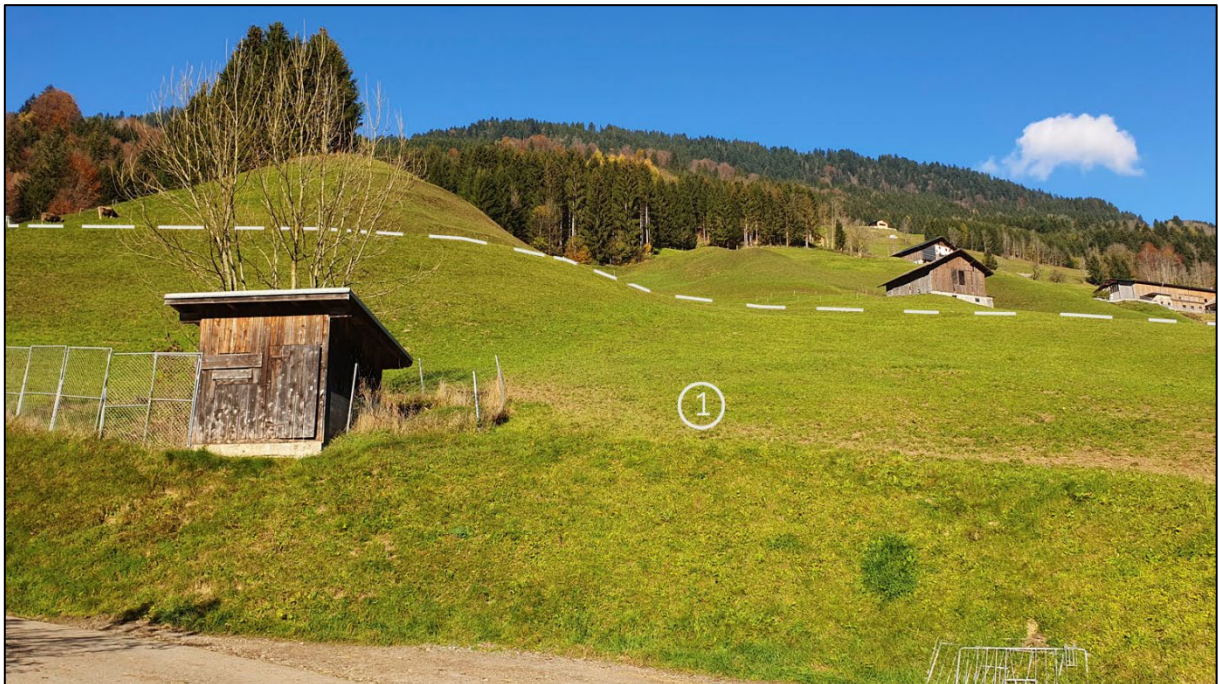


Abb 19: Blick vom Ende des Güterweges nach Norden auf einen Abschnitt der Teilfläche 1

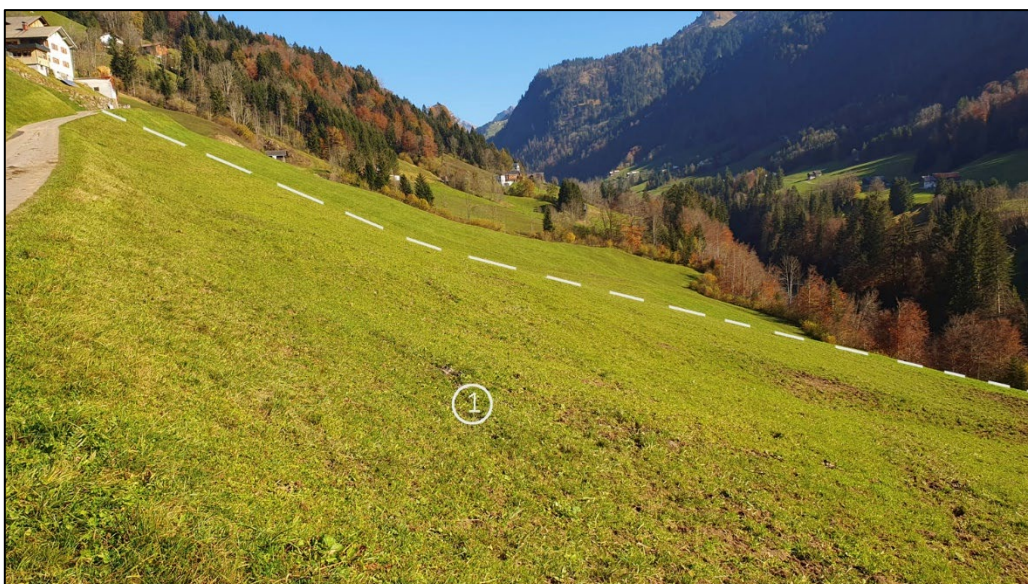


Abb 20: Blick auf den östlichen Abschnitt der Teilfl. 1

5.7.1.2 Teilfläche 2

Diese **2,09 ha** liegen nördlich der Teilfläche 1 oberhalb des Güterweges. Es handelt sich ebenfalls um eine intensiv bewirtschaftete **Mähwiese/-weide mit drei Nutzungen**. Innerhalb dieses Teilstückes steht der „Obere Stall“ (s. Pkt 5.8.5). Dieses Feldstück ist durchgehend sehr steil.

0 bis <10 % Hangneigung	- %
10 - <18 % Hangneigung	0 %
18 - <25 % Hangneigung	1 %
25 - <35 % Hangneigung	11 %
35 - <50 % Hangneigung	48 %
>= 50 % Hangneigung	40 %

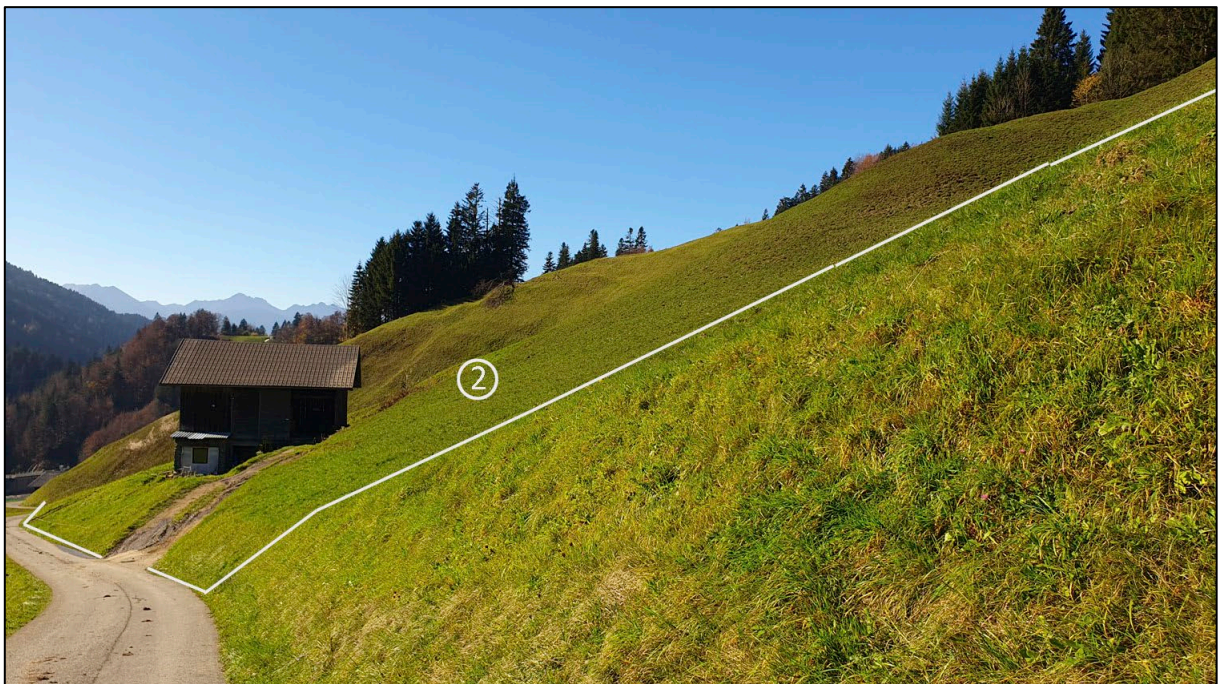


Abb 21: Blick Richtung Westen auf Teilfläche 2 und den oberen Stall

5.7.1.3 Teilfläche 3

70 % dieser **1,33 ha** großen Flächen weisen eine Hangneigung über 50 % aus. Dieser Schlag wird deshalb trotz seiner Hofnähe als **einmündige Wiese** bewirtschaftet.

0 bis <10 % Hangneigung	- %
10 - <18 % Hangneigung	0 %
18 - <25 % Hangneigung	1 %
25 - <35 % Hangneigung	5 %
35 - <50 % Hangneigung	24 %
>= 50 % Hangneigung	70 %



Abb 22: Die Teilfläche 3 setzt sich hinter der Kuppe mit der Baumgruppe fort (vgl. Abb 17)

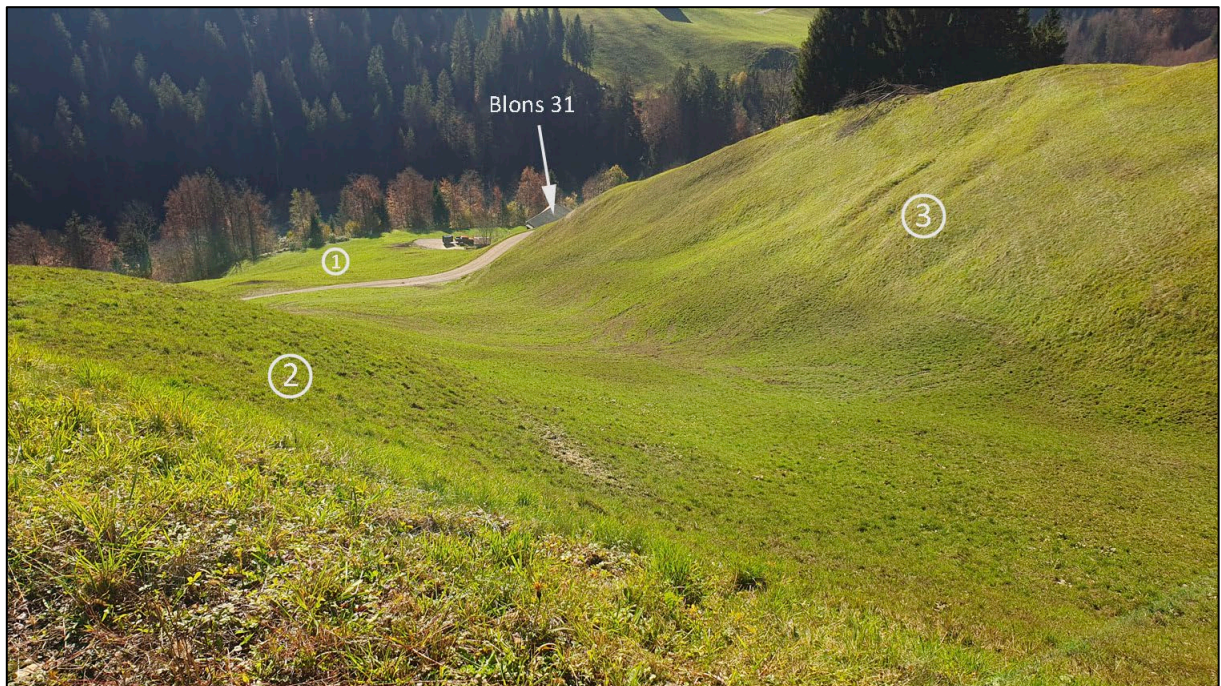


Abb 23: Blick von der obersten Kehre des Güterweges Blons-Hinteregg über die Teilflächen 1 bis 3 hinunter zur Hofstelle an der Adresse Blons 31.

5.7.1.4 Teilfläche 4

Diese **1,84 ha** umfassen fast alle Landwirtschaftsflächen der EZ 45. Sie liegen etwas abseits der Hofstelle und sind wiederum eine **Mähwiese/-weide mit drei oder mehr Nutzungen**. Der Schlag 4 ist weniger stark geneigt.



Abb 24: Blick vom Güterweg an der nordöstlichen Ecke des Feldstückes hinunter auf die Teilfläche 4, die links (=östlich) vom Speckhaldegraben begrenzt wird.



Abb 25: An der südöstlichen Ecke des Schläges 4 bzw. des GST-NR 1195/1 ist der Standort des Krafthauses, das im Eigentum einer dritten Person steht (vgl. Pkt 5.1.4).

0 bis <10 % Hangneigung	- %
10 - <18 % Hangneigung	9 %
18 - <25 % Hangneigung	18 %
25 - <35 % Hangneigung	30 %
35 - <50 % Hangneigung	36 %
>= 50 % Hangneigung	6 %

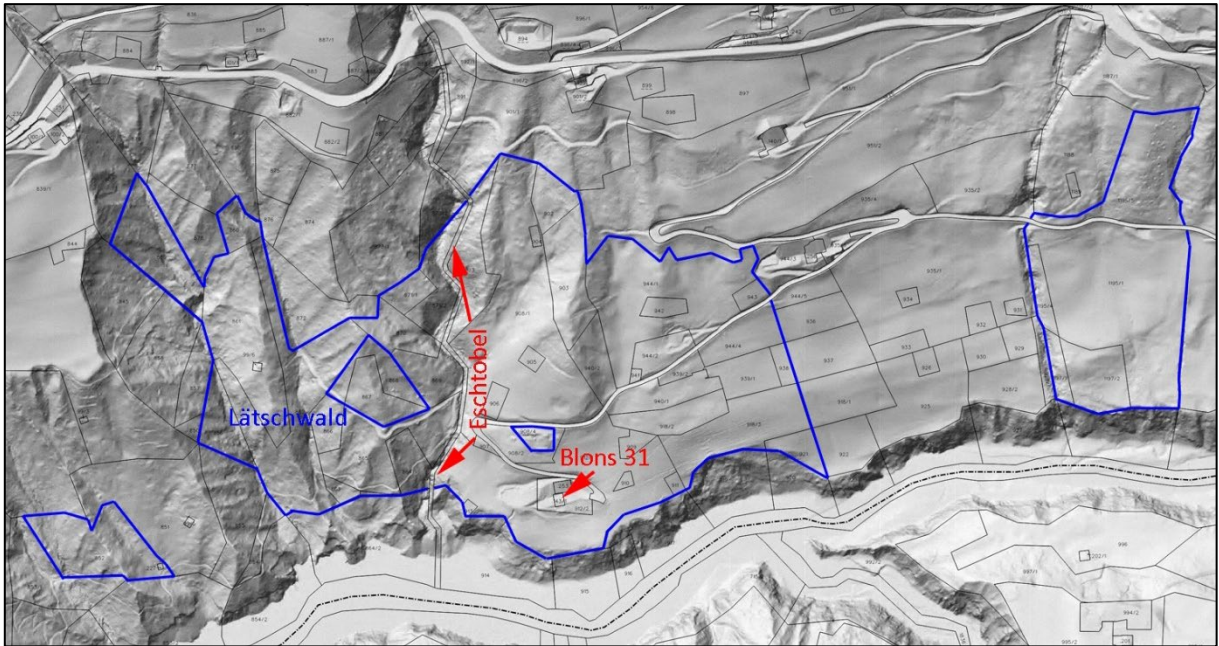


Abb 27: Geländere relief im Umfeld der Versteigerungsflächen (blau umrandet). Die Waldflächen befinden sich vorwiegend auf der linken Bildseite westlich der Hofstelle bzw. des Eschtobels, im sogenannten Lätschwald¹¹.

Von Westen nach Osten begrenzen oder durchqueren Kirchbächli, Lutzitöbeli, Gafiduratöbeli, Eschtobel, Walkenbach und Speckhaldegraben¹² mit ihren Gerinnen und Einschnitten die ggst. Liegenschaften.

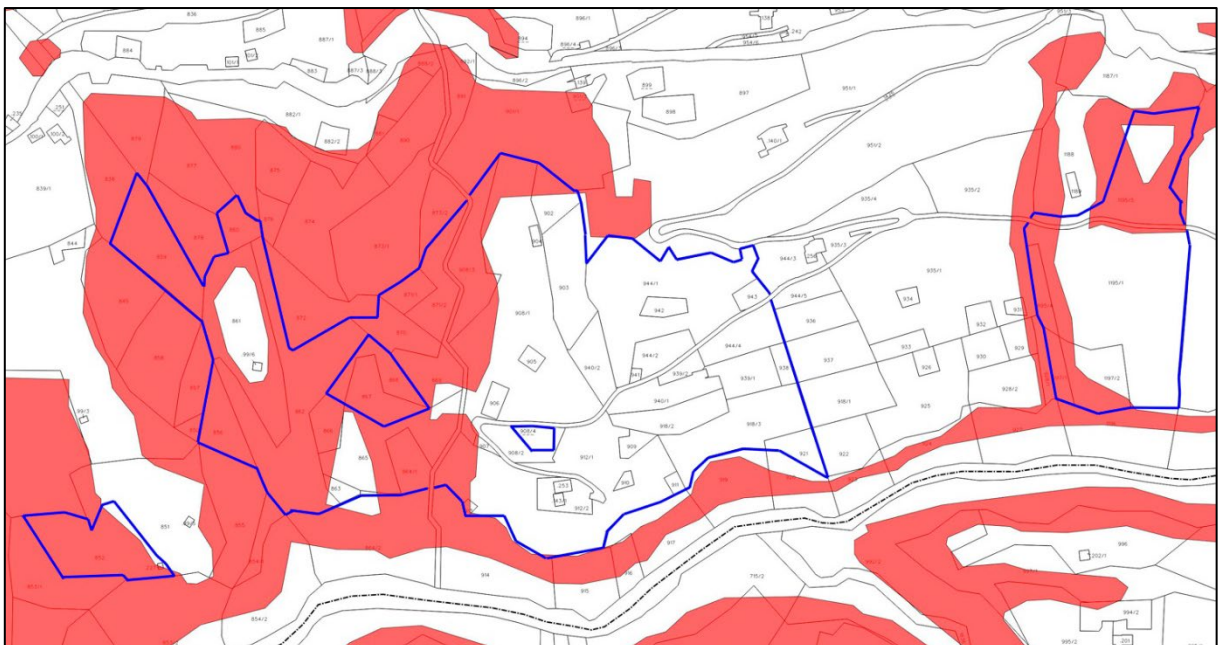


Abb 28: Im Waldentwicklungsplan sind die gegenständlichen und umliegenden Waldflächen ausnahmslos mit der Schutzfunktion (rot) als prioritäre Aufgabe ausgewiesen. Die sonstigen Waldfunktionen (Nutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion) sind stark nachrangig oder ohne Bedeutung.

¹¹ Schreibweise laut Flurnamenkarte; fallweise auch „Letschwald“

¹² auch „Speckhaltegraben“ oder „Speckhalda“

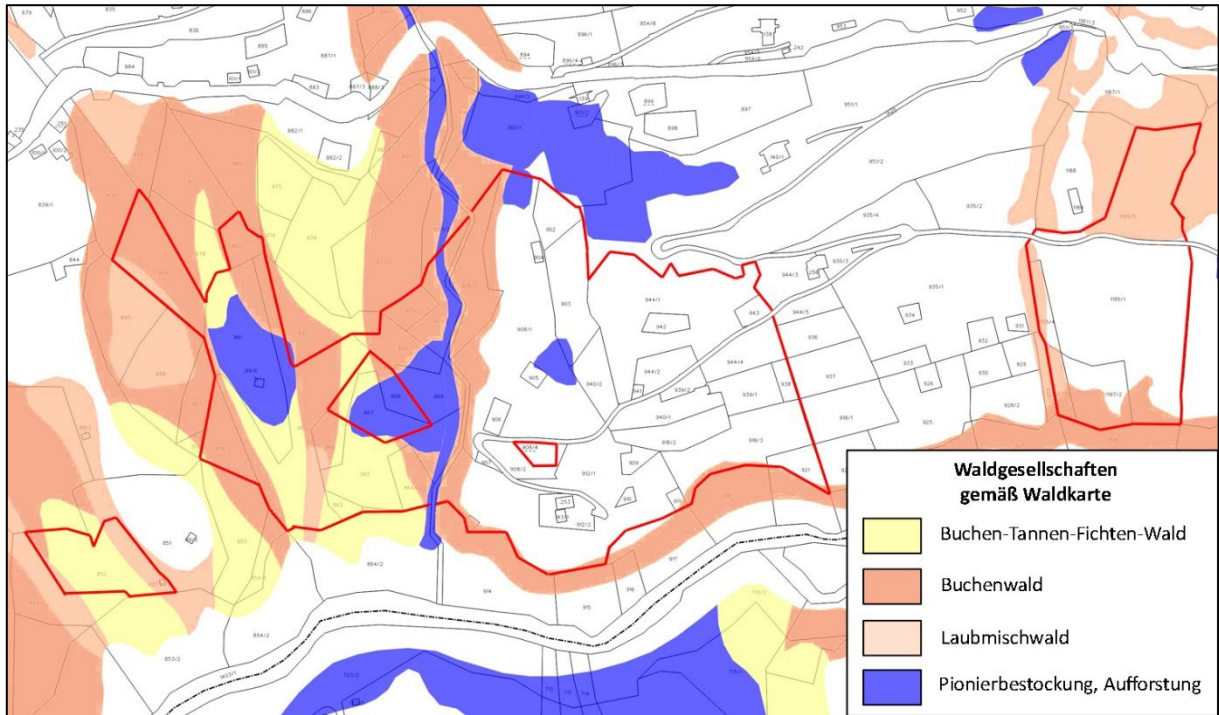


Abb 29: Auszug aus der Vorarlberger Waldkarte

Die Baumartenzusammensetzung der vorherrschenden Waldgesellschaften ist vielfältig. Neben den dominierenden Laubholz- und Mischwäldern sind auch Aufforstungs- und Pionierbestockungsflächen kartiert. Diese Flächen haben typischerweise das hiebfähige Alter noch nicht erreicht.



Abb 30: Orthofoto aus 1951; im Vergleich zum zeitnahen Zustand (Abb 31) ist bis in die 1980er Jahre der Waldanteil geringer und mit gemähten oder beweideten Wiesenflächen durchsetzt.

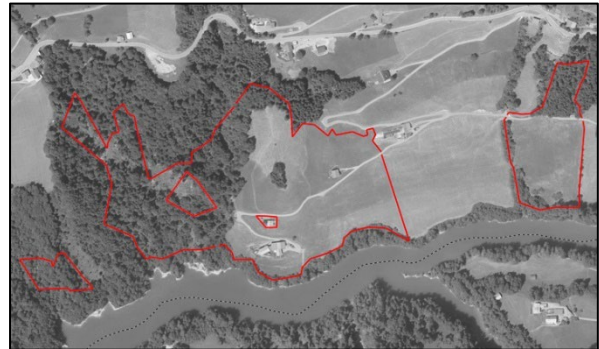


Abb 31: Orthofoto aus 2022 – zur besseren Vergleichbarkeit im SW-Modus; geschlossenen Waldflächen, der Güterweg, der Stausee und großflächige Wiesenutzungen prägen das Bild.

5.7.2.1 Wald westlich der Hofstelle („Lätschwald“)



Abb 32: Herbstfärbung und fortgeschrittener Laubfall zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheins

Die in obiger Abbildung gut erkennbare Artenvielfalt und der gestufte Altersaufbau charakterisieren den standortangepassten, stabilen Plenterwaldbestand. Die natürlichen Waldgesellschaften sind entlang der Rücken ein Fichten-Tannen-Buchenwald, an den Tobelehängen ein Kalk-Buchenwald und Ahorn-Eschenwald.

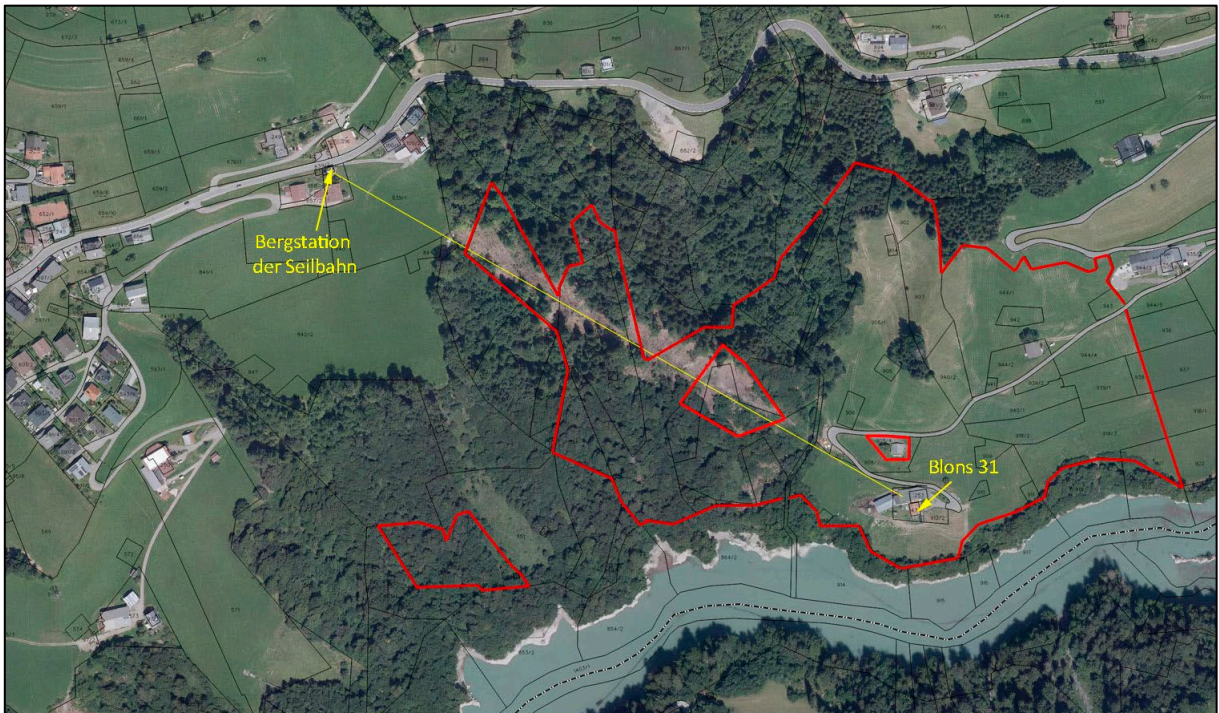


Abb 33: Notwendige Reparaturen an den Stützen der Materialeiseilbahn wurden 2020 für die Holznutzung entlang der Seilbahntrasse genutzt.

Bei der Holznutzung auf ca. 8.800 m² im Februar 2020 lag der Brennholzanteil bei fast 50 %, die Schnittholzqualitäten waren schlecht.

Die Materialseilbahn teilt die mehr als 5 ha große Waldfläche. Die Holzbringung ist im nördlichen (= oberen) Teil in Richtung Güterweg Blons-Hintereggen möglich, im südlichen Teil kann die Bringung mit einer Seilbahn über den Stausee in Richtung Raggal erfolgen.

5.7.2.2 Wald östlich der Hofstelle

Von den östlich von der Hofstelle etwas abgesetzten drei GST-NRN 1195/1, 1195/4 und 1195/5, alle EZ 45, ist GST-NR 1195/5 nahezu zur Gänze bewaldet. Es handelt sich dabei um eine Forstfläche, die aus Gründen der Lawinensicherung gezielt geschaffen wurde. Sie ist an jener Stelle situiert, bei der im Gefahrenzonenplan der Wildbach und Lawinerverbauung (WLV) für Forstliche Maßnahmen [FM] eine Blaue Vorbehaltszone ausgewiesen ist (vgl. Abb 12 bei Pkt 5.5).



Abb 34: Luftbild aus 1951; einzig entlang des Speckhaldegrabens an der östlichen Grundstücksgrenze steht ein kleiner Gehölzsaum



Abb 35: 1984; Die Gehölzstreifen entlang der Gräben sind ausgeprägter, der überwiegende Teil von GST-NR 1195/5 wird noch gemäht.

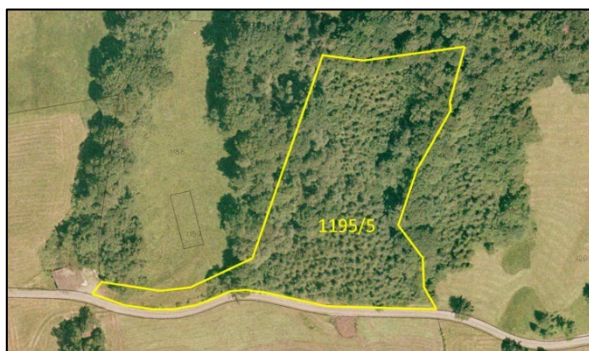


Abb 36: 2006 ist der gesamte Hangbereich aufgeforstet.



Abb 37: Auf dem Luftbild von 2020 sind erstmals das Transformatorgebäude und die dafür notwendige Rodung erkennbar.

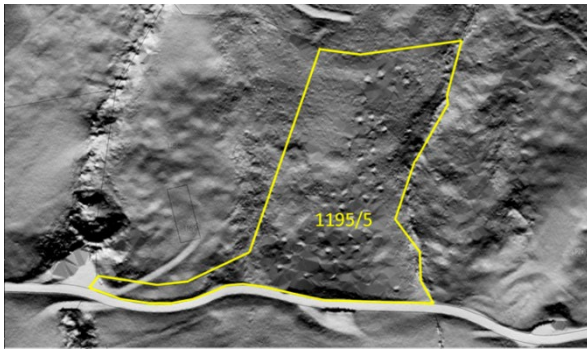


Abb 38: Beim Ortsaugenschein wurden auf GST-NR 1195/5 kleine Hügel vorgefunden, die auch im Laserscan-Bild der Bodenoberfläche erkennbar sind. Es handelt sich dabei um Druckhügel zur Minderung des Schneedrucks.



Abb 39: Der überwiegend knapp 40 Jahre alte, beinahe reine Fichtenbestand könnte durch eine Vornutzung in seiner Qualität und Stabilität verbessert werden.

5.7.2.3 Sonstige Waldflächen



Abb 40: Bei den GST-NRN 902, 908/1 und 912/1 überwiegen die Landwirtschaftsflächen. An den Rändern dieser Grundstücke hat sich die Bewaldung vom Lätschwald aber so weit ausgebreitet, dass im Kataster auf diesen drei Parzellen rund 0,4 ha Wald ausgewiesen werden. Sie vervollständigen die Waldausstattung der ggst. Liegenschaften.

5.8 Gebäude

5.8.1 Baugeschichte

Zum Wohnhaus, dessen Grundsubstanz ca. 200 Jahre alt sein dürfte, gibt es keine Baupläne oder andere (behördliche) Unterlagen. Im Gemeindeamt sind jedoch mehrere Bauakten zum Wirtschaftstrakt an der Adresse Blons 31 vorhanden.

Bescheiddatum	Bauwerber	Objekt
13.09.1954	Geschwister Müller	Stall- und Wirtschaftsgebäude
04.11.1999	Engelbert Müller	Laufstall mit Zwischentrakt und Jauchegrube
07.05.2003	Engelbert Müller	Erneuerung Seilbahnstation, Überdachung eines Lagers und des Viehauslaufs
28.07.2011	Engelbert Müller	Güllekasten im bestehenden Stallgebäude

Am Standort des Wohngebäudes ist in der Urmappe aus 1857 auf GST-NR .143/1 ein Gebäude und östlich davon auf dem (nicht mehr existierenden) GST-NR .143/2 ein weiteres Gebäude eingezeichnet. Dort befand sich ein Wirtschaftsgebäude, das 1954 durch die Druckwelle der Lawine zerstört worden ist. Die obige Baugeschichte ist – soweit sie Umrissveränderungen betrifft – auch durch die Luftbilder grundsätzlich dokumentiert.

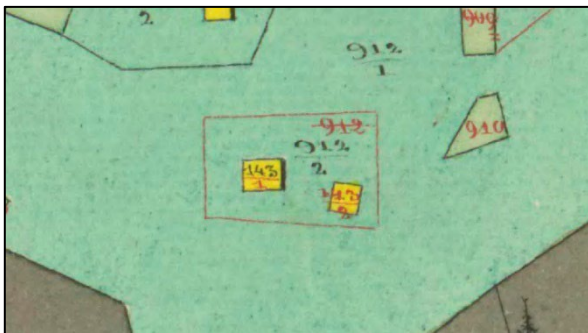


Abb 41: Ausschnitt aus der Urmappe mit GST-NR .143/1, das auch aktuell der Standort des Wohnhauses ist.

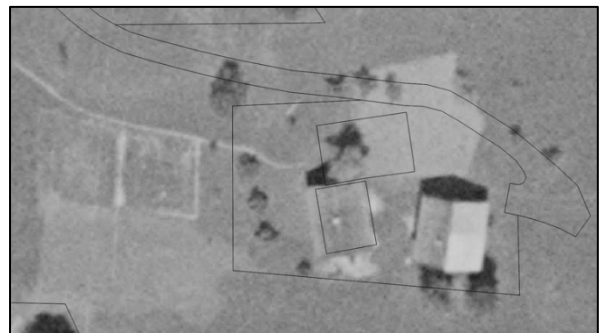


Abb 42: Im Luftbild 1951 ist rechts das abseits stehende Stall- und Wirtschaftsgebäude zu sehen.

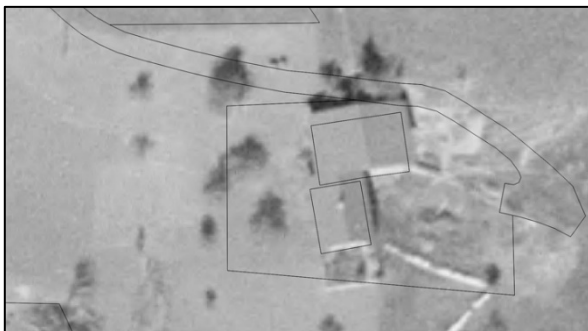


Abb 43: Das neue Wirtschaftsgebäude wurde 1954 zum besseren Lawinenschutz an das Wohnhaus angebaut.



Abb 44: Im Luftbild aus 1984 ragt das Dach des Wirtschaftsteils an der Westseite über das Wohnhaus hinaus.

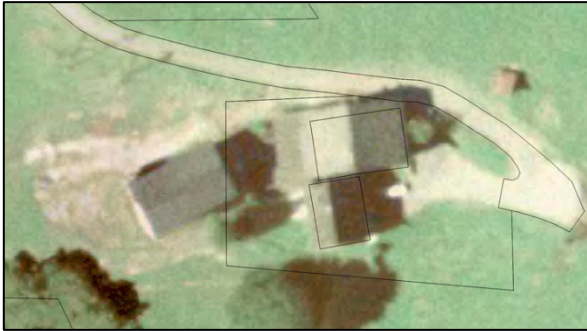


Abb 45: Der mit Bescheid von 1999 genehmigte Laufstall ist ab 2001 durch die Orthofotos dokumentiert.



Abb 46: Luftbilder 2005-2012; Die Lücke zwischen den Wirtschaftstrakten ist mit einer Betondecke und einem größeren Dach geschlossen, die Auslauffläche befestigt und fix umzäunt.

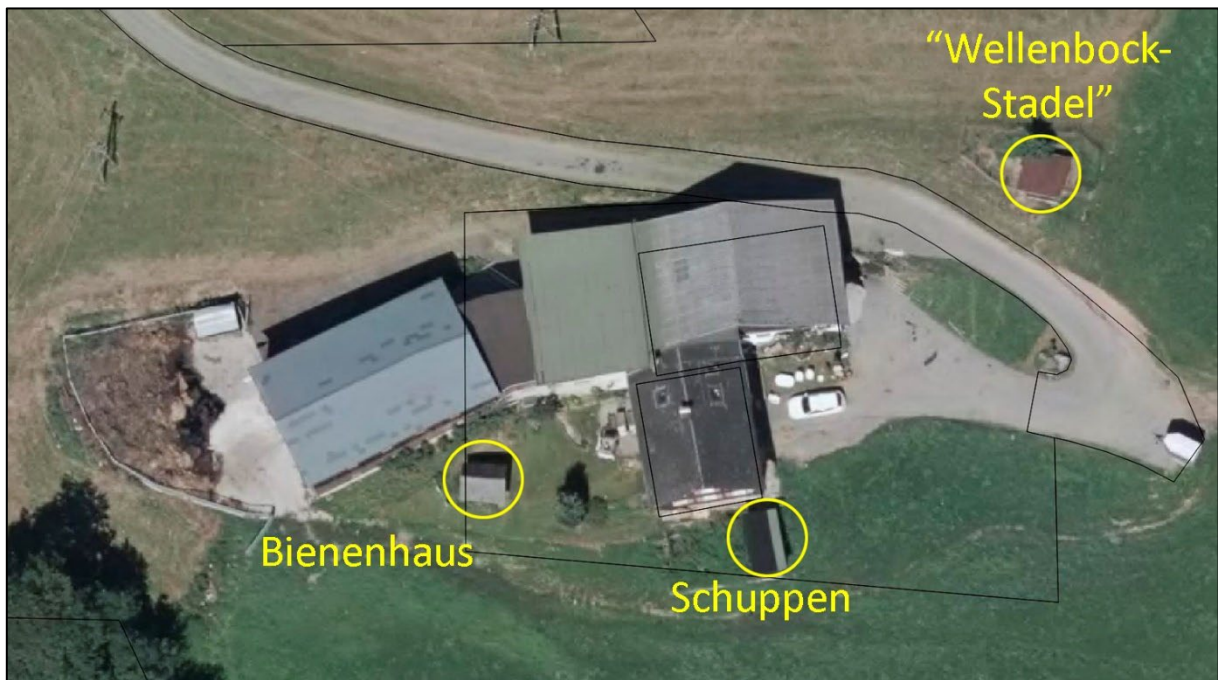


Abb 47: Auf den Bildern ab 2015 ist auch die Lückenverbindung überdacht. In unmittelbarer Nähe der großen Bauwerke der Hofstelle befinden sich noch drei kleinere Bauten.



Abb 48:
Der „Obere Stall“ befindet sich in ca. 200 m Luftlinie bzw. ca. 400 m Weglänge nordöstlich der kompakten Hofstelle „Hinteregg“ in Blons 31.

5.8.2 Wohngebäude



Abb 49: West- und Südansicht des Wohnhauses

Das Alter der Grundsubstanz des Wohngebäudes ist unbekannt. Es wird auf ca. 200 Jahre geschätzt. Über dem steingemauerten Keller folgen zwei Vollgeschoße in Strickbauweise. Die Außenfassaden sind überwiegend geschindelt. Das Dachgeschoß unter dem ziegelgedeckten Satteldach ist ab einer Kniestockhöhe von ca. 1,30 m ausgebaut und separat erschlossen. Zwischen den Stockwerken sind Holzbalkendecken. Die tradierte Konstruktionsweise erfüllt hinsichtlich der (Tritt-)Schallisolation und der thermischen Dämmung zeitgemäße Ansprüche nicht, und entspricht – wie die Raumhöhe – nicht den aktuellen Bauvorschriften. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Vor rund 30 Jahren erfolgte eine grundlegende Renovierung, insbesondere im Erd- und Obergeschoß, einschließlich einer weitgehenden Erneuerung der Installationen. Etwa 10 Jahre vorher sind unter dem vorigen Eigentümer die 2-Scheiben-Isolierglasfenster eingebaut worden.

Der schmale Zwischentrakt zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude verbindet über neun Stufen (8 + 1) die unterschiedlichen Erdgeschoßniveaus von Wohnhaus und Stall. Die Dachgeschoßwohnung ist vom Nebeneingang über acht plus 13 Stufen erreichbar. Über den Haupteingang ist das Wohnhaus nicht barrierefrei zugänglich.

5.8.2.1 Kellergeschoß

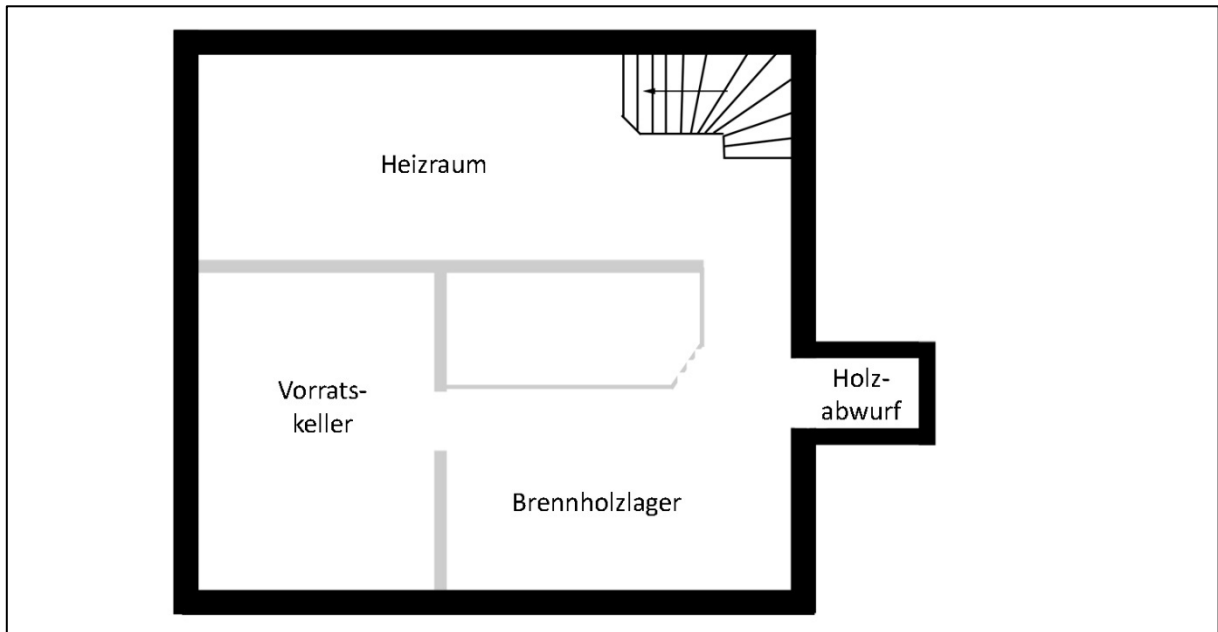


Abb 50: schematischer Grundriss des Kellergeschoßes

Der Keller erstreckt sich über die ganze Breite des Hauses, ist in der Nord-Süd-Richtung (Giebelverlauf) bergseitig aber rund ein Viertel kürzer als die darüber liegenden Geschosse.



Abb 51: In das alte Steinmauerwerk wurden zeitgemäße Fenster einbetoniert.



Abb 52: Der Keller dient überwiegend als Brennholzlager.



Abb 53: Außenansicht des Brennholzabwurfs in den Keller

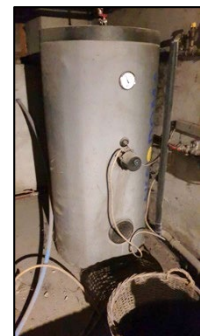


Abb 54 und 55: Scheitholzkessel mit Wirbelbrennkammer und Wärmepuffer für Brauchwasser und Heizung

5.8.2.2 Erdgeschoß

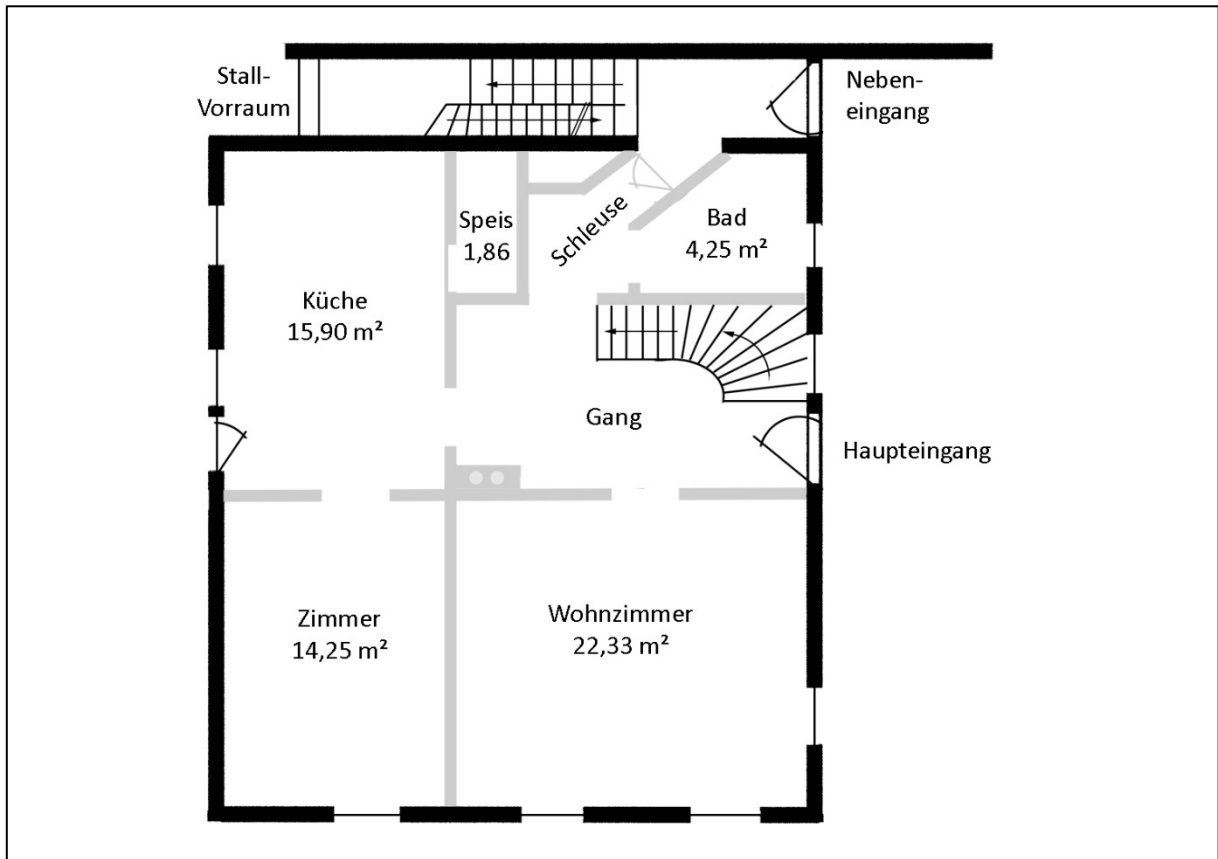


Abb 56: schematischer Grundriss des Erdgeschoßes

Der Kellerabgang ist direkt unter der in obiger Abb eingezeichneten in das Obergeschoß führenden Stiege in der Bildmitte. Im oberen Bildbereich sind die Wegverhältnisse im Zwischentrakt abgebildet. Vom Nebeneingang zweigt niveaugleich ein Zugang zum Wohnhaus ab. In gerader Linie gelangt man über ein Zwischenpodest in den Vorraum des Stallbereichs.



Abb 57 und 58: Die Wohnräume des Hauptgeschoßes sind hell und freundlich gestaltet.

Die Nettonutzfläche im Erdgeschoß umfasst ohne den Zwischentrakt knapp 80 m².



Abb 59 bis 61:
Die Räume im EG sind mit weiß verputzten Wänden und zweckmäßigen Böden (Fliesen, Holz) und den im Bad bis zur Decke verflies-ten Wänden wohnlich ausgestattet. Wie meistens bei Bauernhäusern dieses Al-ters beträgt die lichte Raumhöhe nur ca. 2,15 m und entspricht damit nicht den aktu-ellen Bauvorschriften.

5.8.2.3 Obergeschoß

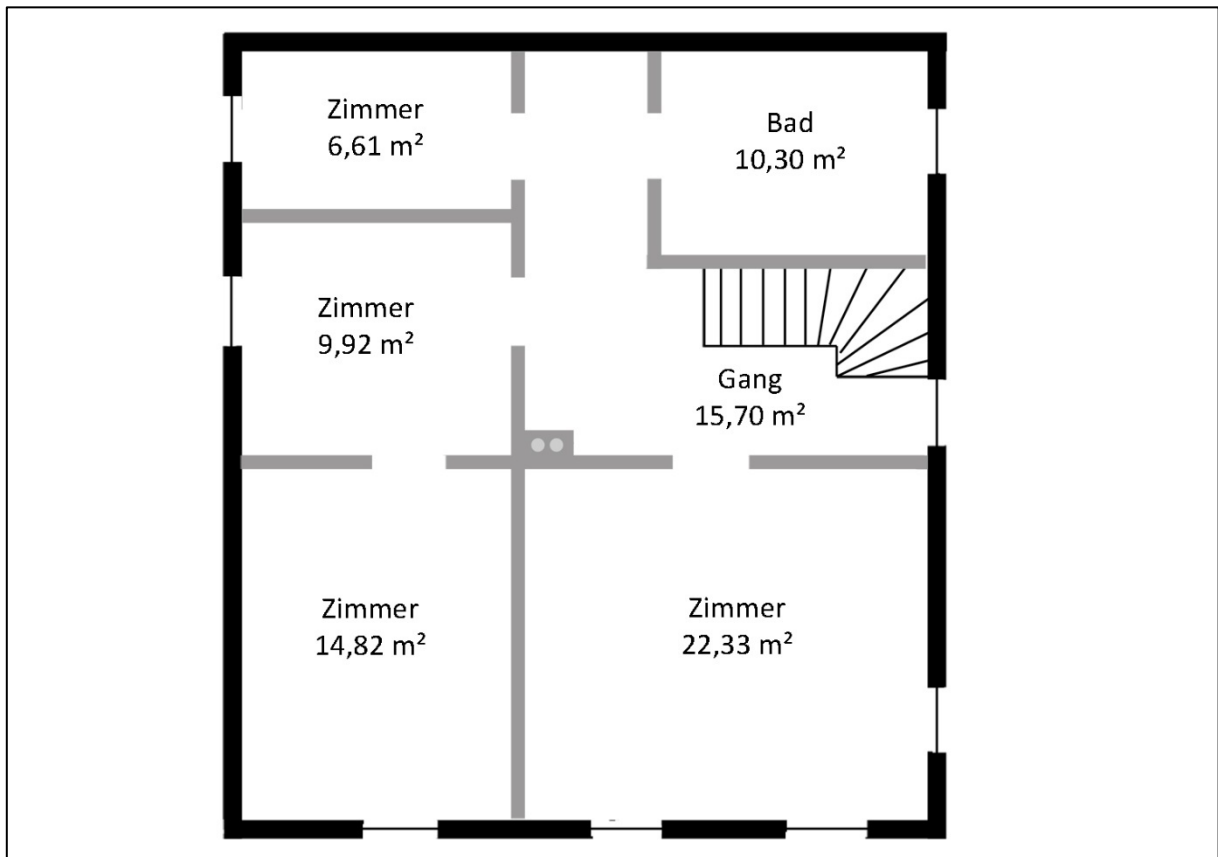


Abb 62: schematischer Grundriss des Obergeschoßes; Die Nettonutzfläche beträgt ebenfalls knapp 80 m², die über eine zentrale Stiege zugänglich sind.

Das Obergeschoß ist vom Gang im Erdgeschoß erreichbar und wie das Erdgeschoß sehr wohnlich gestaltet. Wände mit feinem Strukturputz, Holzfußböden und Holzdecken prägen das Ambiente. Das zur Gänze verflieste Bad besitzt eine große Badewanne und zwei Waschbecken in Einbaumöbeln. Der Stromverteiler für das Gebäude befindet sich im Gang des Obergeschoßes.



Abb 63 bis 66: Ausgestaltung des Obergeschoßes

5.8.2.4 Dachgeschoß

Im Giebelbereich des Satteldaches befindet sich eine abgetrennte Wohneinheit, die separat über den Nebeneingang und den Zwischentrakt, der Wohn- und Wirtschaftsgebäude verbindet, direkt zugänglich ist. Die natürliche Belichtung erfolgt durch ein giebelseitiges Fenster (s. Abb 49) und drei Dachflächenfenster. Die Wohnung ist mündlich mit unbefristetem Vertrag vermietet.

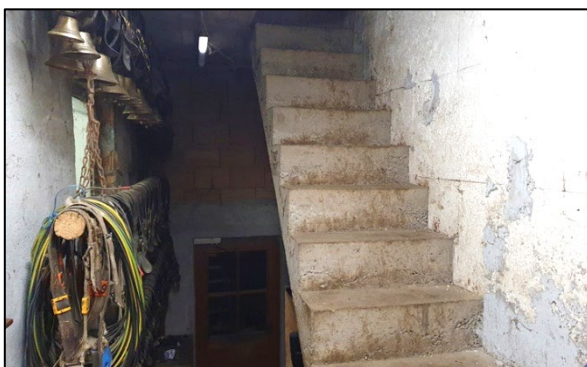


Abb 67:
Die schmale Stiege ins Dachgeschoß ist ohne Handlauf und Absturzsicherung.

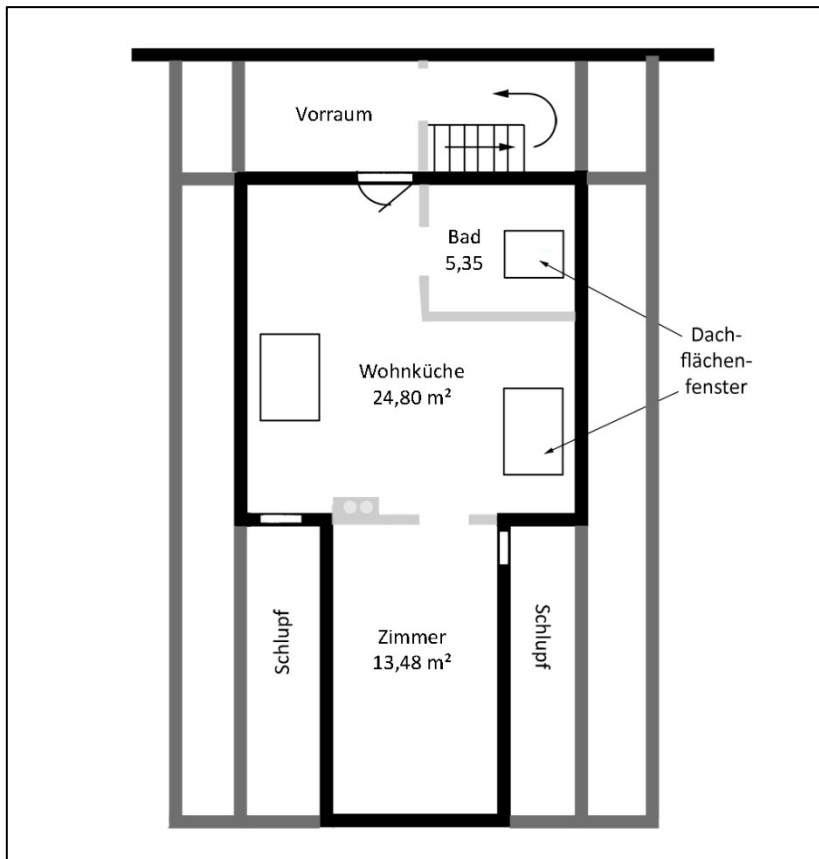


Abb 68:
Schematischer Grundriss
des Dachgeschosses

Im Bereich des giebelseitigen Schlafzimmers beschränkt sich der (höherwertig ausgebaute) Wohnraum auf den Bereich innerhalb der beiden Zwischenpfetten. Seitlich schließen Stauräume in niederen Schlupfen an.

Im der Wohnküche werden auch Flächen unter den Dachschrägen bis zu einer Höhe von knapp 1,30 m einbezogen. Die Wohnküche wird über zwei Dachflächenfenster belichtet.



Abb 69: Blick in die Wohnküche Richtung Eingangstür im Hintergrund.

Die Ausstattung mit Holzböden und -decken und hellen Wänden ähnelt dem in den beiden Geschossen der Hauptwohnung. Im Mittelteil dieses Geschosß beträgt die lichte Höhe ca. 2,25 m. Die Fensterleibungen der Dachflächenfenster sind nicht fertiggestellt.



Abb 70: Das Schlafzimmerfenster ist an der Giebelseite. Dieser Raum hat keine Dachschrägen.



Abb 71: Im Bad sind die Dachschräge und die fehlenden Fensterleibungen raumprägend.



Abb 72 und 73: Die Zugänge zu den Schlupfen beidseits des Schlafzimmers sind sehr niedrig oder auffällig geformt.



Abb 74: Nässespuren – aber nicht immer so deutlich ausgeprägt wie hier über der Eckbank in der Wohnküche - sind an zahlreichen Stellen der Dachwohnung sichtbar.

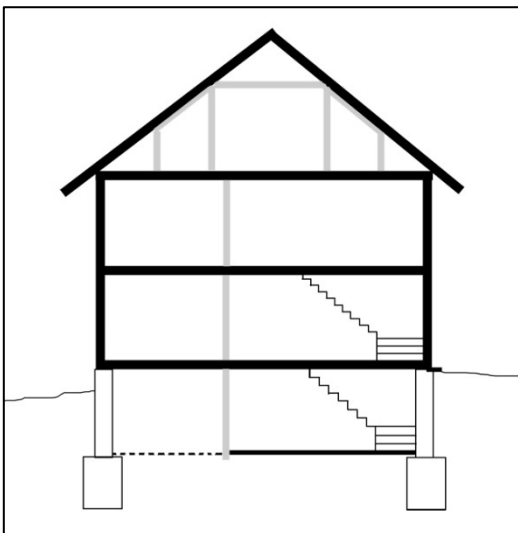


Abb 75: Schematischer Querschnitt durch das Wohnhaus

DG: als separate Wohnung ausgebaut; in Teilbereichen nicht fertig gestellt; Nässespuren

OG: wohnlich ausgestaltete Zimmer und Bad

EG: Hauptgeschoß mit Küche, Wohnzimmer und Schmutzschleuse zum Wirtschaftsgebäude

KG: technische Infrastruktur in kleinerem und rudimentär ausgestattetem Geschoß

Grundsubstanz auf 200 Jahre geschätzt

5.8.3 Wirtschaftstrakt

Aus Gründen des besseren Lawinenschutzes wurde das Stallgebäude entgegen der traditionellen Walser Bauweise nicht deutlich abgesetzt, sondern sehr eng an das vorhandene Wohngebäude gestellt.



Abb 76: Der schmale Zwischentrakt zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude verbindet die unterschiedlichen Geschoßniveaus und erschließt die Dachgeschoßwohnung.

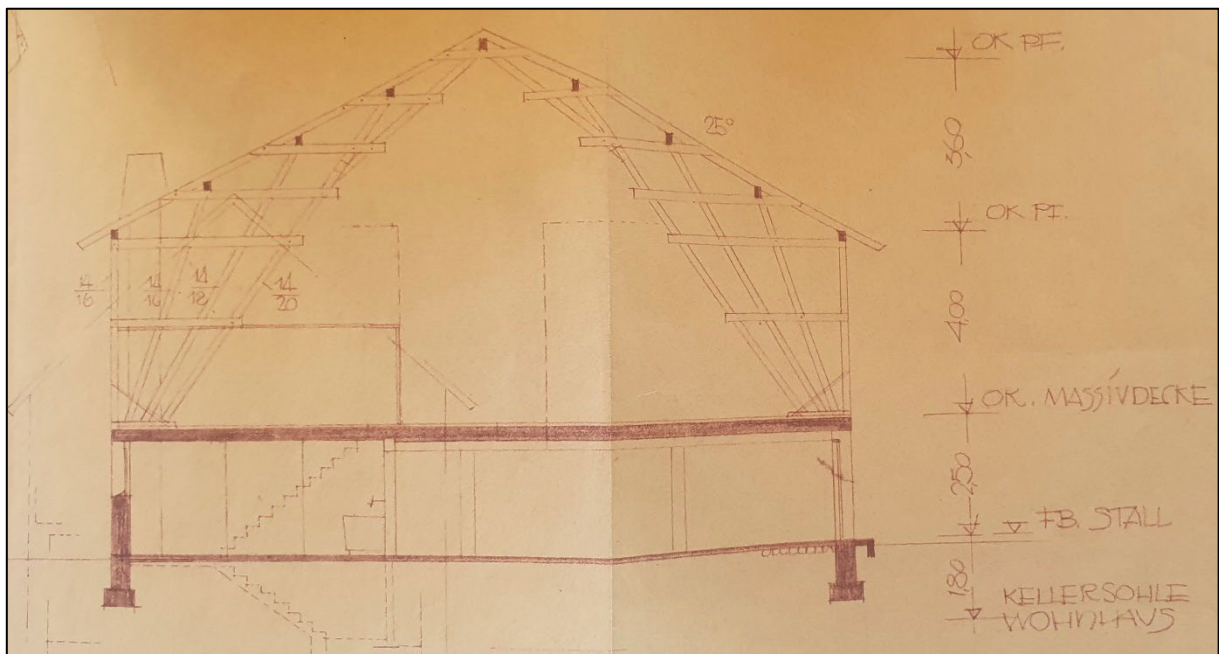


Abb 77: Auszug aus den Einreichplänen 1954; im gemauerten Untergeschoß ist der Stall mit Massivdecke, darüber Tenne und Heubergeraum in Holzriegelbau mit einfacher Außenverschalung errichtet worden.

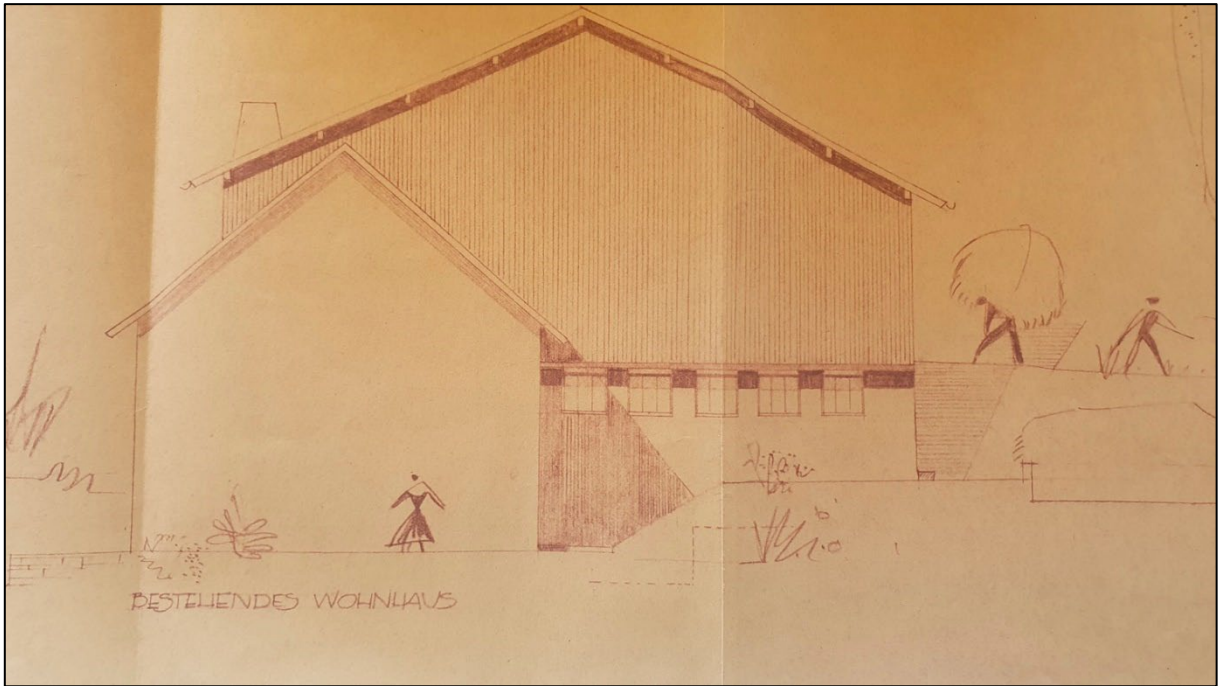


Abb 78: Durch die Einpassung der Gebäude ins Gelände sind sowohl der Stall als auch das Obergeschoß ebenerdig erschlossen.

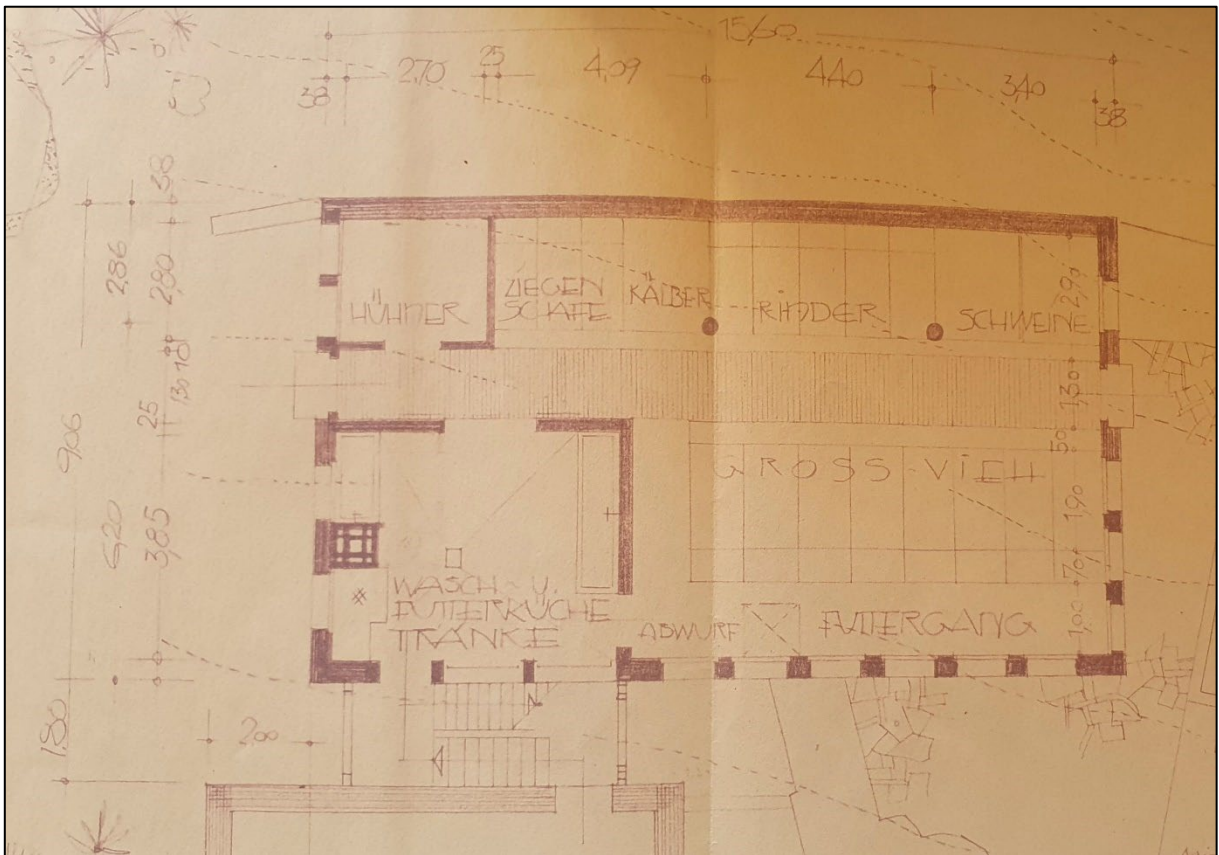


Abb 79: Die ursprüngliche, kleingliedrige Stalleinteilung ist überholt, geblieben sind die Außenwände der Gesamtgebäudefläche von 15,60 m x 9,06 m (ca. 141 m²) aus dem Jahr 1954.



Abb 80: Blick von der östlichen Stalltür in den Stallabschnitt aus 1954



Abb 81: Blick in die Gegenrichtung auf die Fressplätze im alten Stall

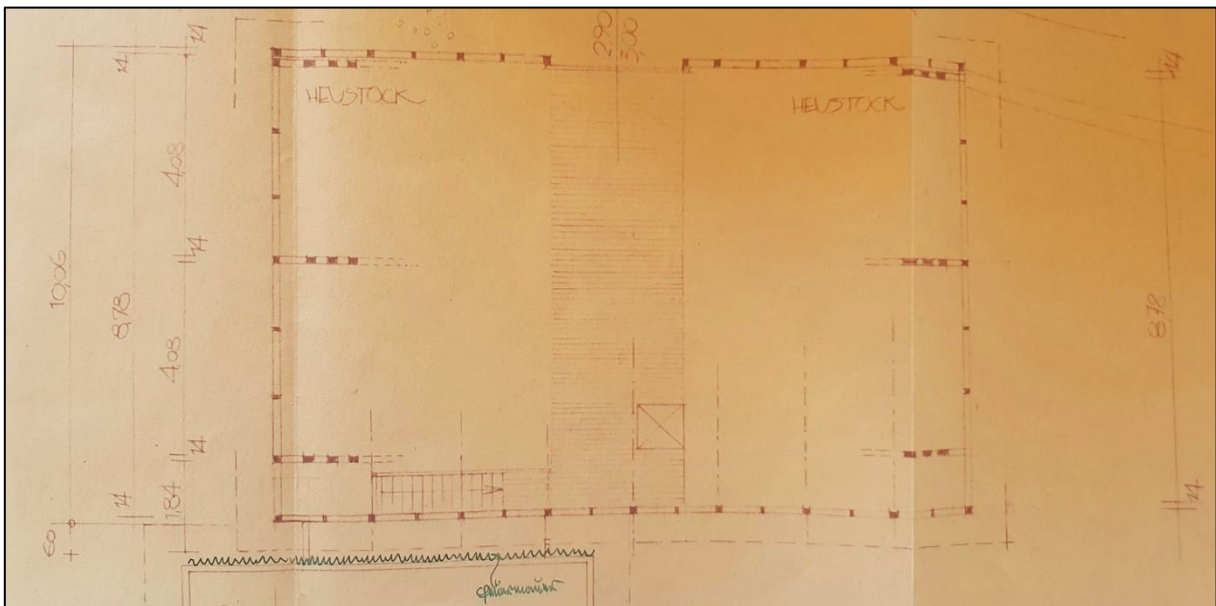


Abb 82: Im Obergeschoß ist anstelle der zentralen Tenne zwischenzeitlich der eingewandete und belüftete Heustock in die Mitte verlegt worden.



Abb 83 und 84: Der vor mehr als 30 Jahren eingebaute Hallendrehkran ermöglicht eine mechanisierte Heuein- und -auslagerung. Wegen beengter Platzverhältnisse wird dabei das Dachgebälk gelegentlich touchiert.

Eingebrachtes Heu kann nur in der belüfteten Heubox im Altgebäude nach- bzw. fertigtrocknet werden und muss von dort wieder ausgelagert und zu Ballen gepresst werden, um Platz für folgende Heuschnitte zu machen.

1999 erfolgte mit dem vom Altbestand abgesetzten und zur Einpassung an das Gelände um ca. 20° verdreht positionierten Laufstall eine markante Erweiterung der Hofstelle nach Westen (vgl. Abb 44 und 45).

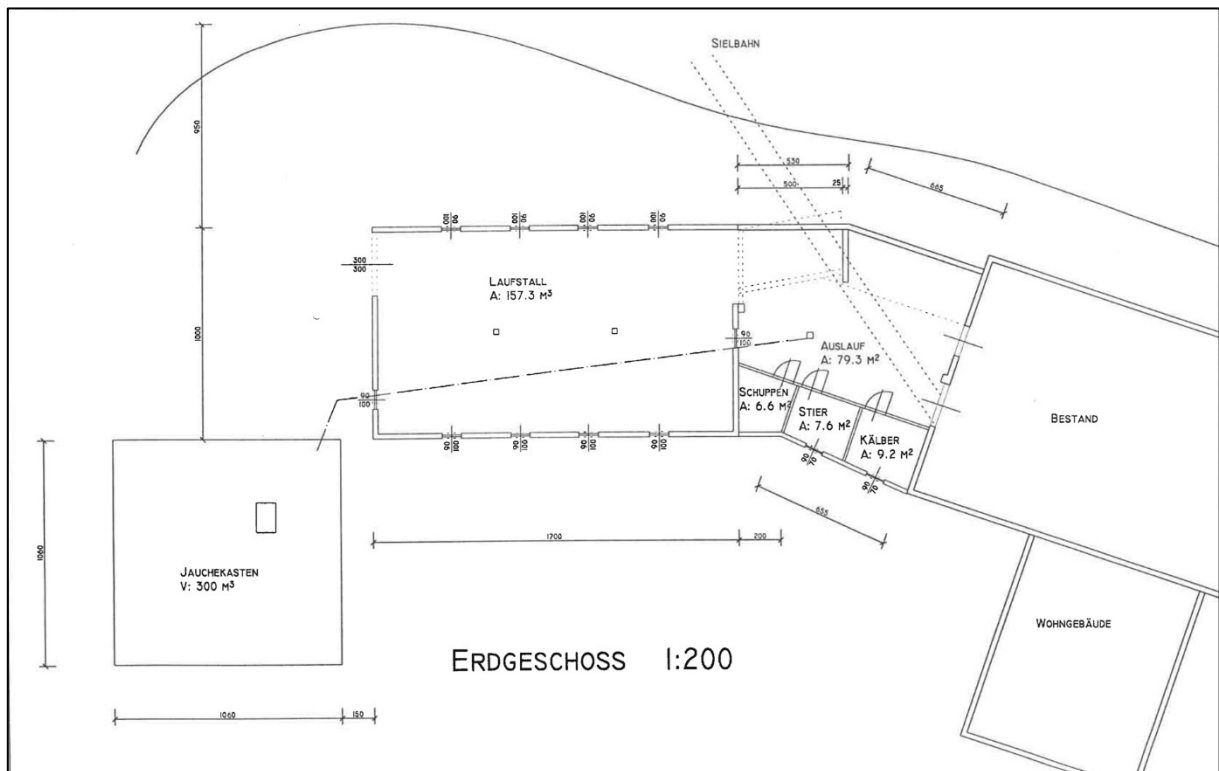


Abb 85: Einreichplan 1999; Grundriss des Erdgeschoßes. Der projektierte Jauchekasten mit 300 m³ Volumen ist nicht realisiert worden. Der ergänzend zum Laufstall erforderliche Melkstand wurde im Altgebäude eingerichtet.

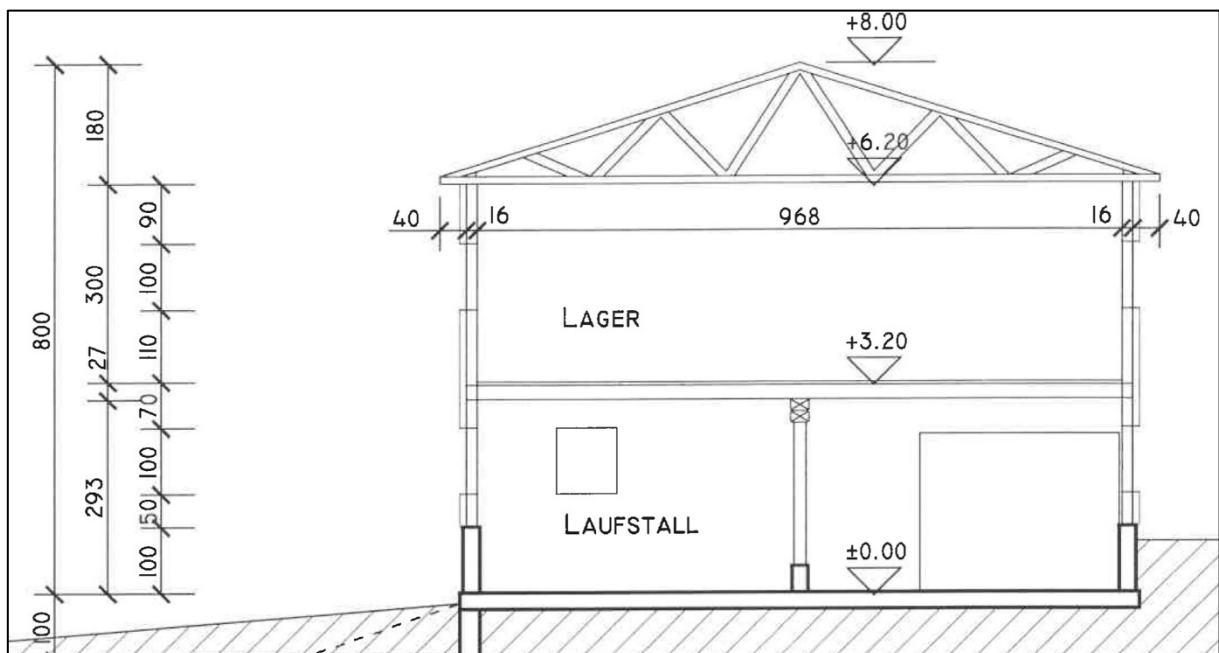


Abb 86: Querschnitt durch das Wirtschaftsgebäude aus 1999; über der Holzbalkendecke auf dem Stall wurde ein Lagerraum mit 3,00 m lichter Höhe unter einem Satteldach mit Nagelbindern errichtet.

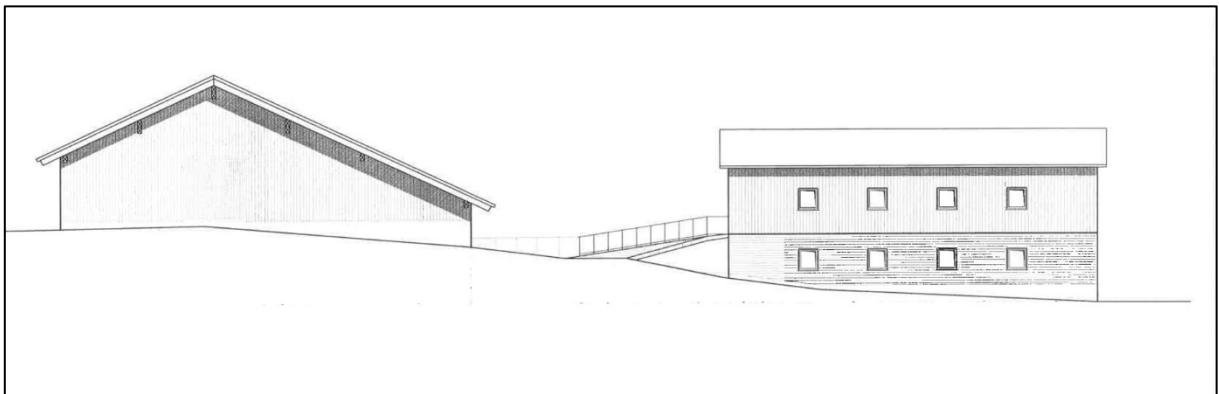
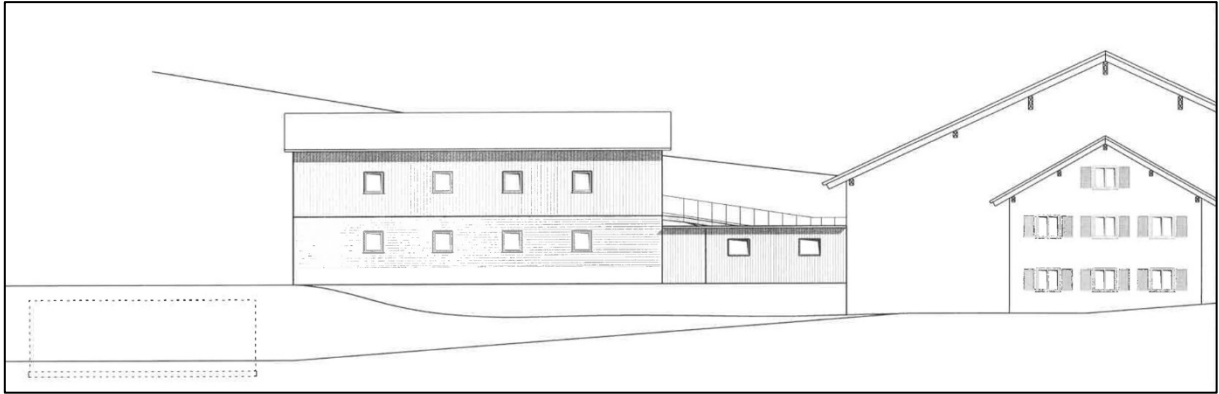


Abb 87 und 88: Das Ausmaß und die Ansichten der Hofstelle aus Süd (oben) und Nord haben sich mit der Erweiterung von 1999 grundlegend geändert.

Der Zubau, mit dem das Wirtschaftsgebäude das Wohngebäude im Westen überragt (vgl. Abb 44 und obere Abb 87), ist durch die Bauakten der Gemeinde nicht dokumentiert.



Abb 89:
Blick von Süden auf den Mittelteil der Hofstelle

Mit dem nächsten Bauabschnitt, genehmigt mit Baubescheid vom 07.05.2003, wurde u.a. der abgewinkelte Laufhof zwischen Altbestand und neuem Laufstall (vgl. Abb 85) mit einer Massivdecke geschlossen und das darüber entstandene Obergeschoss überdacht. Die Talstation der Seilbahn wurde in weiterer Folge vom Erdgeschoß in das Obergeschoß des Wirtschaftstrakts verlegt.

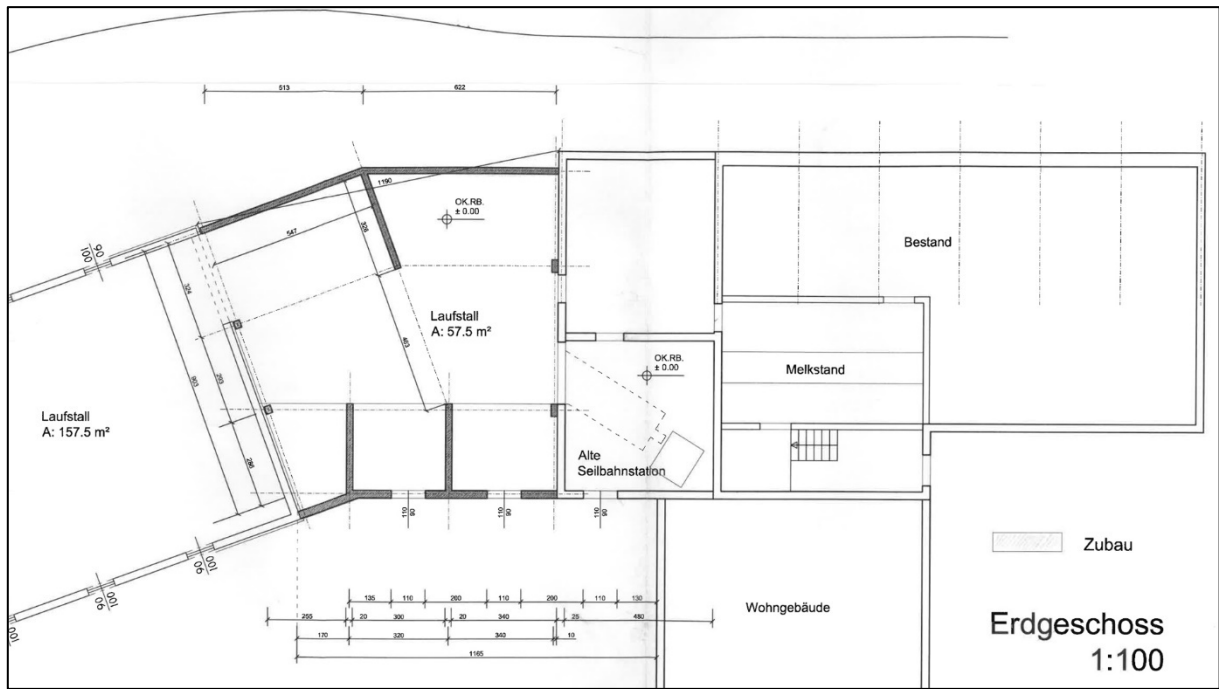


Abb 90: Einreichplan 2003; Grundriss des Erdgeschoßes mit dem alten Standort der Seilbahnstation

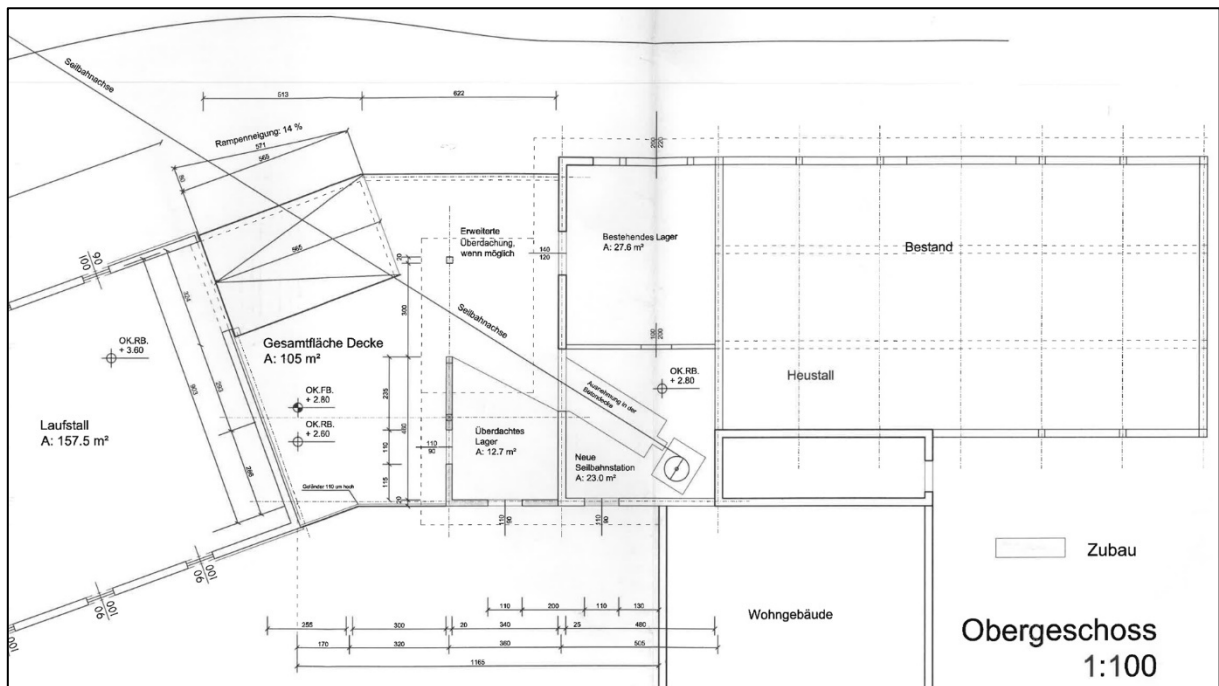


Abb 91: Einreichplan 2003; Grundriss des Obergeschoßes; das „bestehende Lager“ in der Bildmitte oben besitzt ein raumbreites Einfahrtstor mit Rollplane (vgl. Abb 94)

Die Seiltrasse quert die Auffahrtsrampe in den Lagerraum über dem Laufstall in geringer Höhe. Aufgrund der guten Einsehbarkeit dieser Stelle vom Steuerstand der Seilbahn aus, wurde das Gefahrenrisiko seitens des Amtssachverständigen für Seilbahntechnik als gering eingestuft.

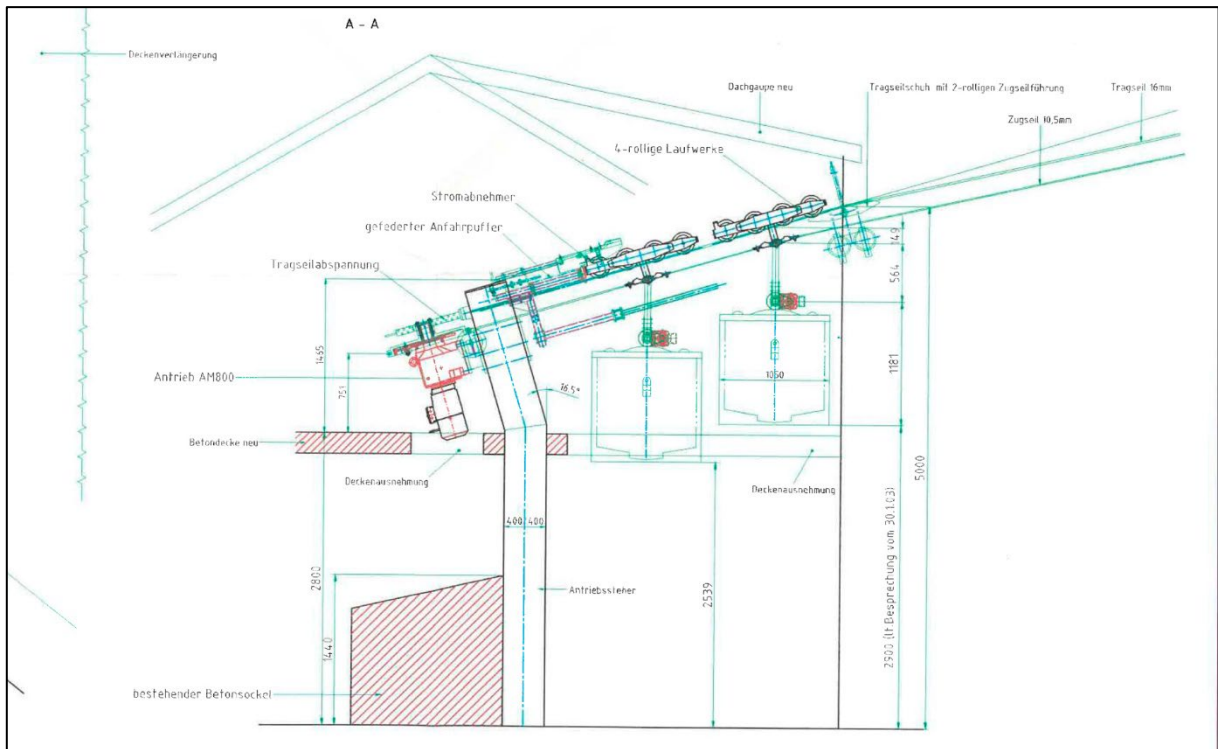


Abb 92: Einreichplan 2003; Schnitt durch die Tragseilachse der Materialeilbahn



Abb 93: Talstation der Seilbahn mit Milchtransportbehälter



Abb 94: Einfahrtstor und Fassadendurchtritt der Seilbahn im westlichen Zubau des ursprünglichen Wirtschaftsgebäudes



Abb 95: Blick bergwärts entlang der Seiltrasse



Abb 96: Blick von der Zufahrtsrampe in den Lagerraum über dem Laufstall

Die letzte große Baumaßnahme wurde mit Bescheid vom 28.07.2011 genehmigt und veränderte nicht die Außenansicht der Hofstelle. Unterhalb der Stallbodenfläche wurde ein 2 m tiefer Güllerraum mit einem Gesamtvolumen von ca. 140 m³ geschaffen.

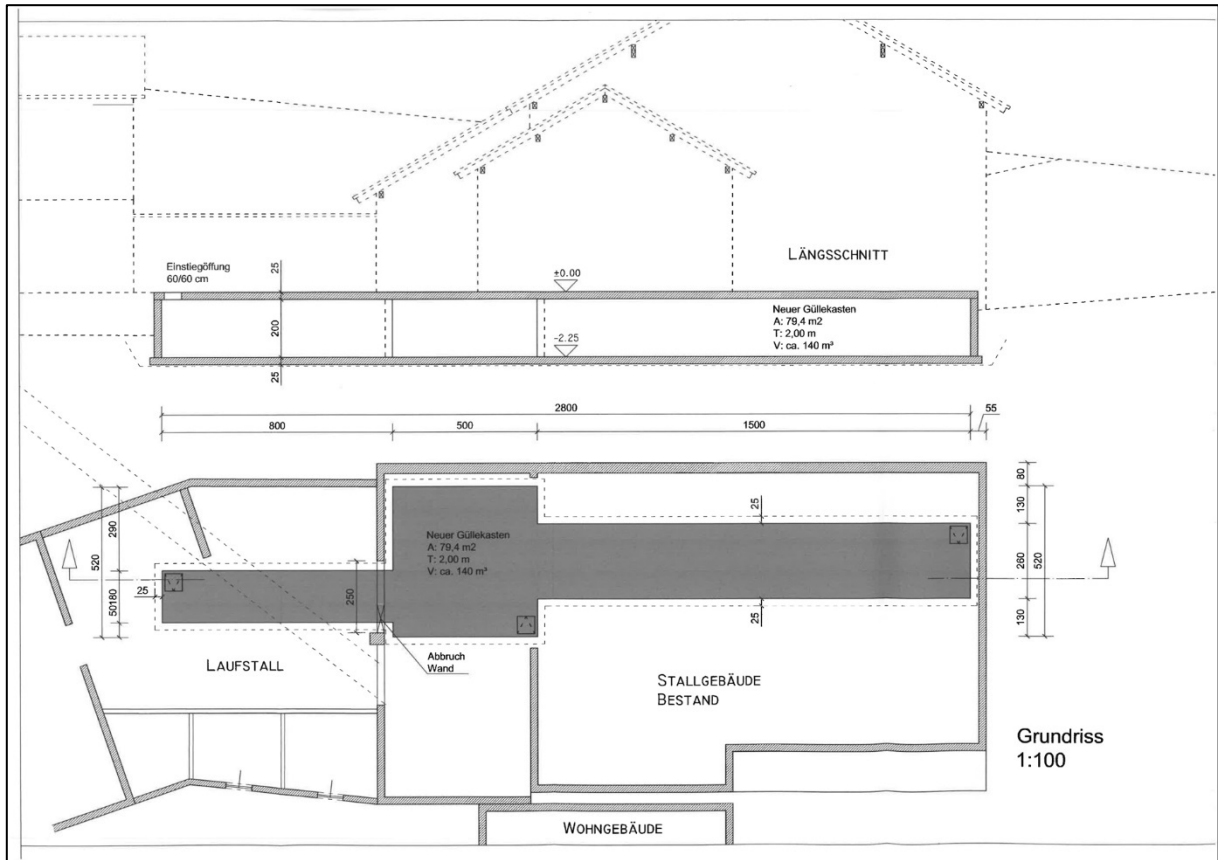


Abb 97: Querschnitt und Grundriss aus dem Einreichplan 2011



Abb 98: Liegeboxen im Laufstall aus 1999



Abb 99: Befestigter Auslauf für die Milchkühe



Abb 100: Arbeitsgrube im Melkstand



Abb 101 und 102: Die Kälber sind in mehreren abgetrennten Buchten und Bereichen an der Hofstelle untergebracht.

Das ältere Jungvieh befindet sich üblicherweise im Oberen Stall (s. Pkt 5.8.5)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die sukzessive erweiterten Stallbereiche einen für das Milchvieh großen zusammenhängenden Bewegungsraum mit Fress- und Liegeplätzen für bis zu 25 Kühe bieten. Die anfallenden Wirtschaftsdünger werden zum einen in einem Güllelager unter den Spaltenböden gesammelt oder als Festmist, der insbesondere im Bereich der eingestreuten Liegeplätze anfällt, auf dem befestigten Auslauf zwischengelagert.

Die etappenweise Gebäudeentwicklung unter räumlich beengten Bedingungen hat zu arbeitswirtschaftlich erschwerenden Verhältnissen geführt. Das Futter für das Milchvieh (vgl. Abb 81) kann in einem knapp mannshohen Bereich nur händisch verteilt werden. Das Erntegut (Heumilchbetrieb) wird in einer einzigen Belüftungsbox im ältesten Gebäudeteil fertig getrocknet und muss anschließend ausgelagert, gepresst und in den Lagerraum über dem Laufstall i.e.S. verbracht werden. Die Holzbalkendecke des nur 3 m hohen Bereichs ist befahrbar aber nur beschränkt tragfähig.

Der laut Angaben des Verpflichteten vor rund sieben Jahren erneuerte Melkstand mit sechs Melkzeugen (s. Abb 100) ermöglicht eine effiziente Arbeit. Wegen der topografischen Verhältnisse wird die Milch täglich mit einer Materialseilbahn an die Hauptstraße geliefert.

5.8.4 Nebengebäude an der Hofstelle

An der Hofstelle befinden sich noch drei kleine Nebengebäude (s. Abb 47).



Abb 103:
Südlich des Wirtschaftstaktes steht ein kleines traditionelles Bienenhaus

Abb 104:
Vor der Süd-Ost-Ecke des
Wohnhauses befindet sich ein
einfacher Geräteschuppen mit Pultdach



Abb 105:
Der „Wellenbock-Stadel“ war früher mit
einer Seilwinde ausgestattet, mit der Treib-
holz aus dem Lutz-Stausee gezogen
worden ist. Diese Nutzungsmöglich-
keit ist nicht mehr
gegeben.

Diese Kleinbauwerke repräsentieren nur einen geringen Substanz- und Nutzwert.

5.8.5 Oberer Stall

Zu diesem mehrere hundert Meter von der Hofstelle abgesetzten und erstmals auf dem Luftbild der 1960er Jahre ersichtlichen Gebäude (s. Abb 48) konnten keine Baudokumente eingesehen werden. Das Bauwerk dient ganzjährig als Jungviehstall (mit Ausnahme der Alpzeit) mit dazugehörigem Futterbergeraum. Das gemauerte Untergeschoß des Gebäudes mit einem Grundriss von ca. 14,00 m x 12,50 m ist unverputzt und überwiegend als Tieflaufstall genutzt. Das darüberliegende Obergeschoß ist ein einfach verschalter Holzriegelbau mit Satteldach, der als Heulager dient. Geländebedingt sind beide Geschoße ebenerdig erschlossen.



Abb 106: West- und Südfront des Oberen
Stalles



Abb 107: Ostseite mit der Zufahrt in das
Obergeschoß; der gemauerte Vor-
bau im Untergeschoß dient kei-
nem besonderen Zweck.



Abb 108: Stallraum im UG des Oberen Stalls



Abb 109: Heulager im OG

5.9 Betriebliche Verhältnisse

Die drei gegenständlichen Einlagezahlen bilden mit ihren Flächen und Gebäuden den Kernbereich des Bauernhofs mit der Hauptbetriebsnummer 4092163. Dieses land- und forstwirtschaftliche Unternehmen umfasst auch weitere Teilbereiche mit fünf anderen Betriebsnummern. Sie alle bilden zusammen eine Bewirtschaftungseinheit, die im Folgenden als „Hof Hinteregg“ bezeichnet wird, um sie von den Versteigerungsliegenschaften der EZ 45, 46 und 47, GB 90001 Blons, unterscheidbar zu machen.

Ein wesentlicher bewertungsrelevanter Umstand besteht darin, dass der Tierbestand und damit auch die Baulichkeiten auf den Hof Hinteregg und nicht auf die verfahrensgegenständlichen Eigenflächen abgestimmt sind.

5.9.1 Bewirtschafteter

Der Hof Hinteregg wird von Engelbert Müller, der verpflichteten Partei, und seinem Sohn Renato Müller bewirtschaftet. Die beiden haben sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen. Der Anteil von Renato Müller überwiegt, ihm obliegen laut Gesellschaftsvertrag die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft.

5.9.2 Bewirtschaftete Flächen

Im Unterschied zu den ca. 8,34 ha ldw. genutzter Fläche der EZ 45, 46 und 47 (s. Pkt 5.1.1) beträgt laut Mehrfachantrag 2024 die bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche ca. **25,40 ha** (ohne Alpen). Durch die sommerliche Alpung der Tiere wird zusätzliche (außerbetriebliche) Fläche genutzt.

Die Heimgutflächen (inkl. Maisäßen) werden unterschiedlich intensiv bewirtschaftet. Für agrarökonomische Zwecke und Vergleiche werden die besonders extensiven Streu- und Hutweiden auf ein Drittel reduziert (RLF = reduzierte landwirtschaftliche Fläche¹³).

¹³ Bis vor einigen Jahren wurden stärker differenzierende Reduktionsfaktoren verwendet.

	LF (ha)	RLF (ha)	Stück
Mähwiese/-weide mit drei und mehr Nutzungen	12,7158	12,7158	
Mähwiese/-weide mit zwei Nutzungen	6,2385	6,2385	
einmähdige Wiese	4,9031	4,9031	
Streuwiese	0,2097	0,0699	
Dauerweide	0,5696	0,5696	
Hutweide (exkl. Beschirmung)	0,5276	0,1759	
GLÖZ ¹⁴ Feldgehölz / Baum- / Gebüschgruppe	0,1989	0,1989	
LSE ¹⁵ Landschaftselemente Bäume / Büsche			58
	25,3632	24,8717	

5.9.3 Tierbestand

Der Rinderbestand umfasste am 05.06.2024, dem Bewertungsstichtag, 51 Tiere mit insgesamt **40 GVE**¹⁶, davon 19 Milchkühe, was knapp unter dem längerfristigen Mittelwert von über **20 Kühen** lag. Im Jahresdurchschnitt werden laut Tierliste auch 50 Masthühner gehalten.

5.9.4 Sonstige Betriebsmerkmale

Der Hof Hinteregg ist ein auf Milchviehhaltung spezialisierter **Futterbaubetrieb**. Das Haupterzeugnis ist Heumilch, die überwiegend aus dem betriebseigene Grundfutter (Grünfutter und Heu) erzeugt wird. Männliche Kälber werden meist als Jungtiere verkauft, für die eigene Bestandserhaltung und -ergänzung nicht benötigte weibliche Tiere als Zuchtvieh veräußert.

Der Hof Hinteregg liegt im **Berggebiet** der benachteiligten Gebiete, im Hauptproduktionsgebiet **Hochalpen**, und fällt mit 294 Erschwernispunkten in die vierte und damit höchste Erschwernispunktegruppe bzw. die „**Bergbauernzone 4**“.

5.9.5 Wirtschaftliche Verhältnisse

Der wirtschaftliche Erfolg eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes unterliegt vielen Einflüssen, die nicht alle vom Betriebsführer wesentlich beeinflusst werden können, wie z.B. dem Witterungsverlauf. Die verschiedenen Betriebsformen sind unterschiedlich stark von Einkommensschwankungen betroffen.

Der Hof Hinteregg ist ein Futterbaubetrieb. Diese Betriebsform ist dadurch gekennzeichnet, dass das Futter für die am Hof gehaltenen Tiere überwiegend selbst erzeugt wird und die Wertschöpfung über die Produkte aus der Tierhaltung, in dem Fall insbesondere Milch, aber auch Zucht- und Nutztiere, erzielt wird. Futterbaubetriebe liegen schwerpunktmäßig in den hügeligen bis gebirgigen Grünlandgebieten und Alpreionen und sind durch ein meist eher mäßiges aber von Jahr zu Jahr nicht extrem schwankendes Einkommen gekennzeichnet.

¹⁴ GLÖZ: Mindeststandards zur Erhaltung des "Guten Landwirtschaftlichen und Ökologischen Zustandes" als Bedingungen („Konditionalität“) für Agrarförderungen; in diesem Fall flächige Landschaftselemente

¹⁵ Punktförmige Landschaftselemente (z.B. Streuobstbäume)

¹⁶ Die Großvieheinheit (GVE) ist eine gemeinsame Einheit, um den Viehbestand in einer einzigen Zahl ausdrücken zu können. Für jede Viehart ist nach Altersklasse und Nutzungsform ein Umrechnungsschlüssel festgelegt.

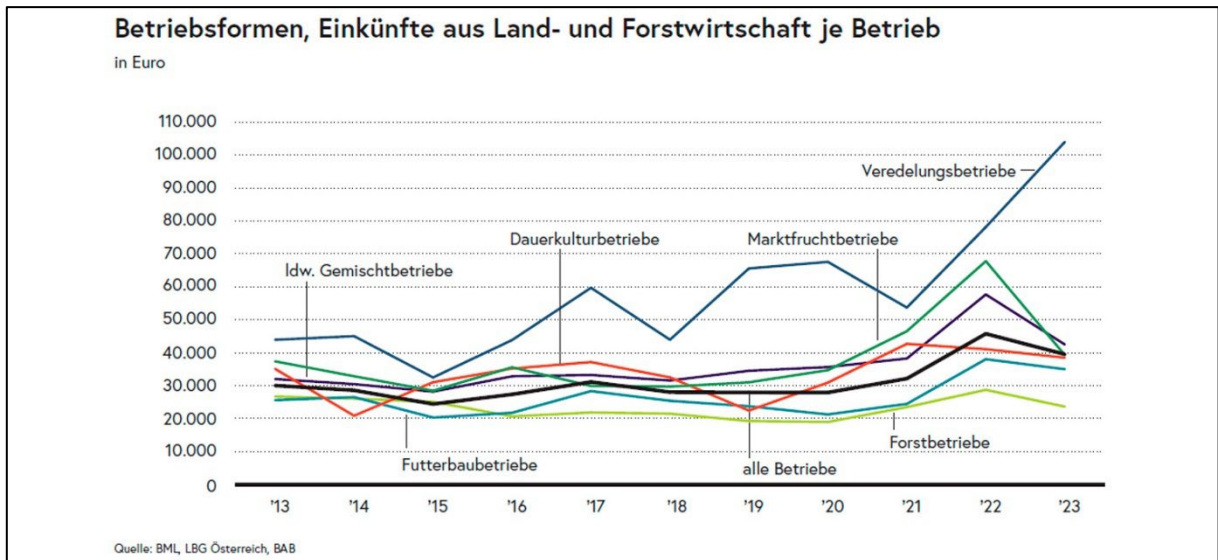


Abb 110: Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft je Betrieb 2013 bis 2023; Quelle: Betriebswirtschaftliche Auswertung der Aufzeichnungen freiwillig buchführender Betriebe in Österreich 2023; Bericht der LBG Österreich GmbH Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung an das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)

Den folgenden Abschätzungen liegen die Auswertungen der freiwillig buchführenden Futterbaubetriebe für 2023 zu Grunde.

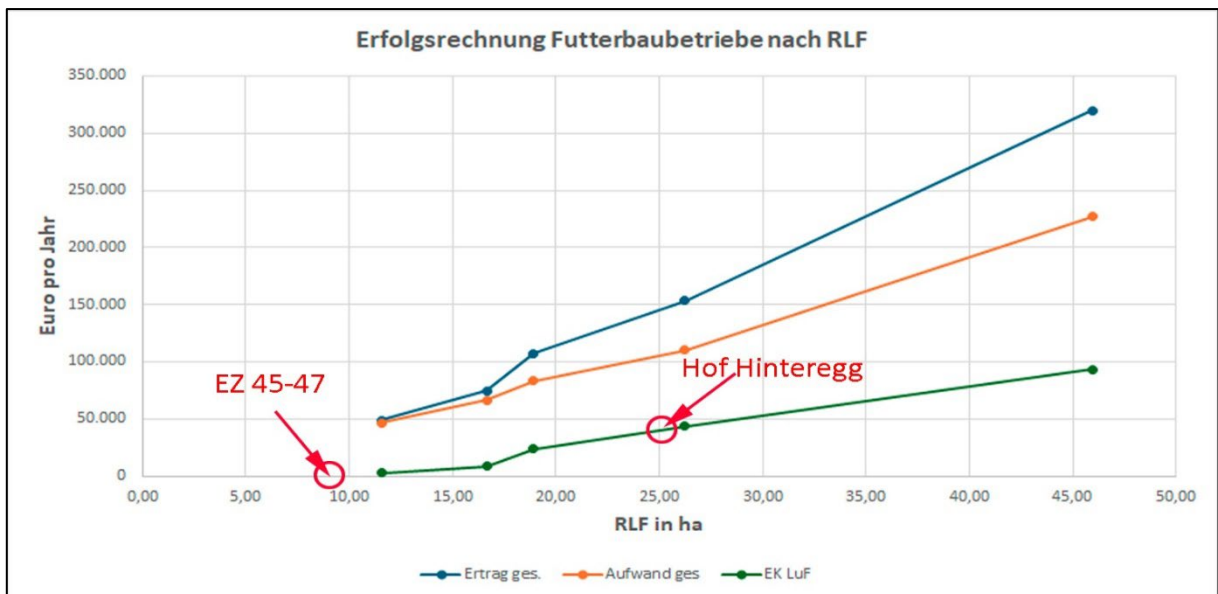


Abb 111: Die wesentlichsten Erfolgskennzahlen Ertrag, Aufwand und deren Differenz als das daraus resultierende Einkommen nach Größenklassen

Bei durchschnittlichem Betriebsverlauf kann für einen Betrieb mit rund 25 ha RLF, wie dem „Hof Hinteregg“, ein Überschuss aus der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit von ca. € 40.000 pro Jahr abgeleitet werden.

Die gedankliche Extrapolation der Linien zu einem Betrieb mit etwas mehr als 8 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche, wie den ggst. Liegenschaften in den Einlagezahlen 45, 46 und 47, ergibt ein Ergebnis an der Rentabilitätsschwelle.

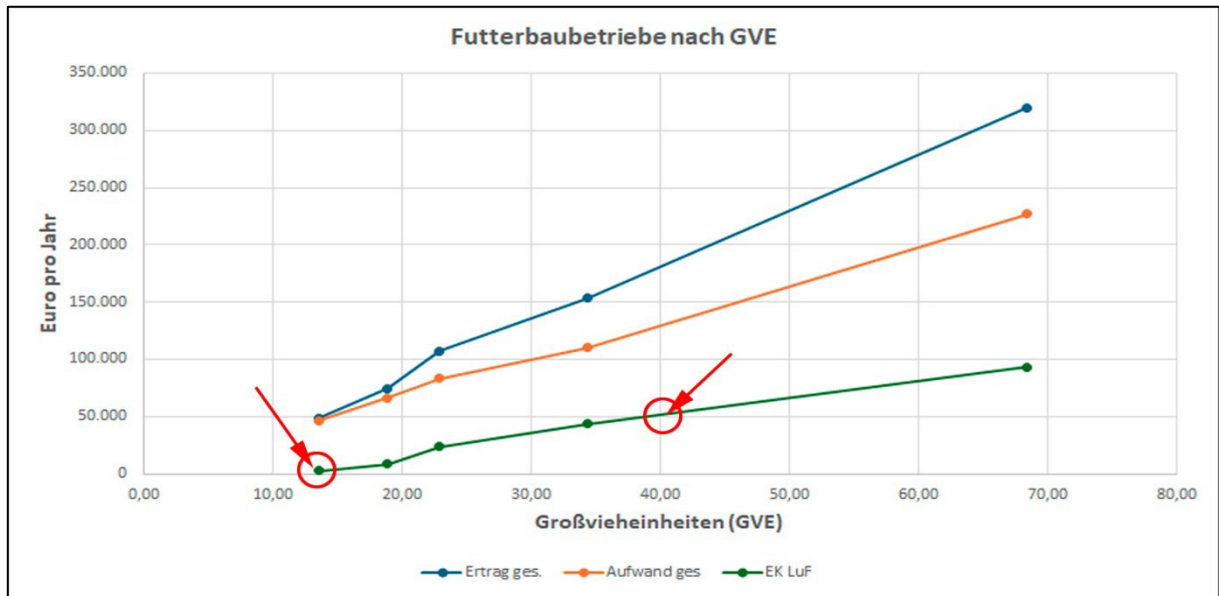


Abb 112: Mit nur durch die ggst. Flächen versorgbaren Tieren (ca. 13 GVE) kann kein einkommensrelevanter Überschuss erwartet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in den obigen Werten die Leistungsabgeltungen aus öffentlichen Mitteln enthalten sind.

6. Bewertung

6.1 Methodische Hinweise

Gemäß Auftrag ist der Verkehrswert des Liegenschaftsvermögens zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** ist der Preis, der bei einer Veräußerung im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzusammenhänge einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind entsprechend zu berücksichtigen.

Als Bewertungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

Vergleichswertverfahren (§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz, LBG):

Es ist der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen zu ermitteln. In der Praxis ist das Vergleichswertverfahren nur bei unbebauten Grundstücken uneingeschränkt anwendbar.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Im Ertragswertverfahren ist der Wert einer Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden bzw. erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist insbesondere bei Miet- oder Geschäftsobjekten anzuwenden.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Durch Zusammenzählen des Boden-, Bestandes- bzw. Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs wird der Wert der Sache ermittelt. Der Bodenwert ist in der Regel über Vergleichswerte ähnlicher (unbebauter) Liegenschaften zu ermitteln.

Bei den Preisen für Bauwerke sind die Herstellungskosten, z.B. in Form von m²- oder m³-Preisen zu Grunde zu legen und die Ausstattung und der Zustand (Bauausführung, Alter und allfällige Baumängel oder Bauschäden) des Objektes unter Einbeziehung der technischen oder wirtschaftlichen Wertminderung zu berücksichtigen.

Bei den verlassgegenständlichen Liegenschaften werden das Vergleichs- und das Sachwertverfahren angewendet. Elemente des Ertragswertverfahrens sind bereits in die obigen Ausführungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen eingeflossen.

6.2 Vergleichspreise

6.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

Der Grundverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken ist generell wenig lebhaft. Um einen Überblick über das agrarische Bodenpreisgefüge zu gewinnen, bedarf es üblicherweise eines Rückblicks über viele Jahre und der Mitbetrachtung von Nachbargemeinden. Im Falle

von Blons bestehen räumliche Beziehungen und Ähnlichkeit mit anderen Gemeinden des Großen Walsertales. Aber auch bei gemeinsamer Betrachtung dieser Gemeinden bleibt die Anzahl von Rechtsgeschäften, die für einen allgemeinen Vergleich geeignet sind, gering. Als Mindestvoraussetzung für die Vergleichbarkeit wird festgelegt, dass es sich um größere Landwirtschaftsflächen handelt, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nach der Veräußerung langfristig landwirtschaftlich genutzt werden.

KG / TZ	Datum	m ²	€	€/m ²	Anmerkungen (Widmung, Lage, usw.)
Sonntag 1000/2016	15.12.2015	7.404	15.000,00	2,03	FL, zentrumsnah an L 193; überwiegend 2-Schnitt-Wiese, tlw. einmähdig; 844 - 874 müA; überwiegend >50% Hangneigung (HG)
Sonntag 7518/2017	14.11.2016	23.281	78.000,00	3,35	FL + 1 GST Wald, an BW angrenzend; Sonntag-Bucholz; Mähwiese/-weide mit drei oder mehr Nutzungen ("3+Wiese"); 920 - 990 m; mehr als 7/10 unter 35% HG
Blons 6601/2017	04.05.2017	10.184	20.000,00	1,96	FL, direkt am Güterweg Blons-Hüggen, 920 - 950 müA; 2-Schnitt-Wiese; fast alles >35 % HG; überwiegend >50%
Blons 7571/2017	01.07.2017	22.436	20.000,00	0,89	Blons-Stutz; rund zur Hälfte ein- bis dreimähdige Wiesen, überwiegend 35-50 und >50% HG, Rest Buchenwald, dessen Holzvorrat vor dem Verkauf abgeräumt worden ist;
Sonntag 5255/2018	12.06.2018	71.526	32.000,00	0,45	FL und Wald; Sonntag-Türtsch; Hutweiden mit 2-Schnitt-Wiesen verzahnt; umrahmt von Buchen- und Buchen-Tannen-Fichten-Wäldern mit jüngeren Sukzessionsflächen; Hangneigungen nur ausnahmsweise <50%
Sonntag 5819/2018	29.08.2018	45.961	45.000,00	0,98	überwiegend FL, tlw. Wald; an 3 verschiedenen Standorten in Sonntag-Boden (1005-1080 m), Seeburg (1020-1145 m) und Stein (1330-1410 m); sehr heterogen von einmähdiger Mager- und Streuwiese bis Mähwiese/-weide mit drei Nutzungen
Sonntag 52/2019	15.11.2018	17.179	66.200,00	3,85	Sonntag-Kohlgrube; nahezu ebene 3+Wiese auf Höhe der Lutz (800 m); plus Auwald Richtung Lutz und bergseitigem Buchenwald
Blons 6362/2019	18.10.2019	36.340	60.000,00	1,65	FL und Wald; Blons-Titsch über Ortszentrum in 910 - 1040 m; 2-Schnitt-Wiese; 2/3 mit >50 % HG
Raggal 2151/2020	04.02.2020	10.917	21.834,00	2,00	FL und Wald; Labom-Dürrwald; 1140 - 1280 m; im unteren Bereich einmähdige Wiese und Streuwiese mit mäßiger Neigung, vorw. <35% HG
Blons 1927/2022	26.01.2022	21.386	40.360,00	1,89	FL; Bildwald; ca. 1060 - 1140 müA; 2-Schnitt-Wiese, in der 35-50% HG und 25-35% HG überwiegen; Zufahrt über Plankenberg
Fontanella 4982/2023	28.07.2023	75.249	80.000,00	2,13	überwiegend FL, einzelne GST Wald; 2-Schnitt-Nutzung und verbrachende Weideflächen oberhalb von Garlitt auf 1345 - 1500 m; tlw. auch mit gemäßiger Hangneigung; 1/2-Anteil erworben
Blons 5514/2023	11.10.2023	5.978	20.923,00	3,50	FL, tlw. FF; Walkenbach; 2-Schnitt-Wiesen; 1080 - 1140 m; vorw. >35% und >50% HG
Raggal 563/2024	28.12.2023	9.707	15.531,20	1,60	laut FWP überwiegend Wald; lt. Kataster zu 53% Wald, bei AMA zu 68 % als einmähdige Wiese beantragt; nahe Frasenweg auf 1230 - 1350 m

Sonntag 1369/2024	16.01.2024	8.292	20.000,00	2,41	FL, nahe ARA Sonntag; praktisch ebene Mähwiese /- weide mit mind. 3 Nutzungen in Sonntag-Boden auf Höhe der Lutz
			Durchschnitt	2,05	
			Minimum	0,45	
			Maximum	3,85	

Die Vergleichsfälle sind nach Vertragsdatum gereiht. Ein gesicherter zeitbedingter Preistrend ist daraus nicht ableitbar. Als preisbestimmend erkennbar sind jedoch die natürliche Ertragskraft und die insbesondere von der Hangneigung abhängige maschinelle Bearbeitbarkeit.

Auffällig ist, dass bei der Mehrzahl der Fälle ein Waldanteil dabei ist. Auch bei den folgenden Forstwirtschaftsflächen ist wiederholt erkennbar, dass sie sich auf vormaligem Grünland (Magerwiesen, Maisäb- oder Alpflächen, ...) durch Naturverjüngung (Sukzession) oder auch gezielte Aufforstung entwickelt haben.

6.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Vergleichsflächen für Bodengeschäfte mit Wald umfassen die gleichen Gemeinden und ebenfalls nahezu 10 Jahre.

KG / TZ	Datum	m ²	€	€/m ²	Anm (Lage, Waldfunktion, -gesellschaft)
Raggal 3167/2015	12.05.2015	9.197	5.000,00	0,54	an Grenze zu Ludescherberg nahe alter Raggal- straße; 960 - 1015 m; seit 1950er Jahren sukzessive zugewachsene Magerwiese; Nutzfunktion vorrangig
Sonntag 2186/2016	24.11.2015	53.357	25.000,00	0,47	Unter Tschengla; 855 - 1030 m; kleiner Teil alter Laubmischwald; weit überwiegend seit 1980er Jahren sukzessiv zuwachsende Fläche
Fontanella 1770/2017	30.01.2017	12.581	5.000,00	0,40	am Kamm oberhalb Garlitt; 1415 - 1500 müA; Bu- chen-Tannen-Fichtenwald als Schutzwald
Sonntag 1189/2017	17.02.2017	40.520	24.000,00	0,59	Unter Tschengla; 1015 - 1190 m; tlw. Buchen-Tannen- Fichtenwald, überwiegend seit ca. 1980er Jahren zuwachsende Fläche; Teilbereich noch offen
Blons 7571/2017	01.07.2017	22.436	20.000,00	0,89	Blons-Stutz; rund zur Hälfte Wald, Rest steile Wiese; Buchenwald, dessen Holzvorrat vor Verkauf abge- räumt worden ist; Schutzwald
Blons 6420/2017	04.04.2017	16.195	22.960,78	1,42	nördlich (=oberhalb) der L 193; auf 930-995 müA überwiegend Laubmischwald, höchstgelegene Parzel- le (1300 - 1350 müA) Fichtenwald, teilweise Auffors- tungsflächen
Blons 3159/2018	26.03.2018	34.201	4.500,00	0,53	1/4-Anteil; am Rüfitobel nahe L 193; 940 - 1055 m; Buchen-Tannen-Fichtenwald und Gehölzbrache; un- terdurchschnittlicher Holzvorrat
Blons 4827/2018	30.05.2018	10.322	5.161,00	1,00	1/2-Anteil; Ladritschobel-Nüssliwald; 845 - 1070 m; unten am Ladritschbach Buchenwald, weiter oben Buchen-Tannen-Fichtenwald
Sonntag 1345/2019	01.10.2018	3.215	1.607,50	0,50	Türtsch-Neslerwald; 860 - 910 müA; Buchenwald; 2005 flächig genutzt (tlw. Querfällung) und nachfol- gend aufgeforstet

Fontanella 1645/2019	27.03.2019	40.336	7.000,00	0,17	hauptsächlich als FL gewidmet, tatsächlich überwiegend Wald und 0,7 ha Hutweide; Seewald Richtung Blasenka; 1315 - 1500 müA
Sonntag 1712/2020	20.12.2019	3.258	1.300,00	0,40	nahe Seebergtobelbrücke; 870 - 910 m; Buchenwald am Tobeleinhang; umfassende Nutzung in Jahren vor Verkauf
Fontanella 6020/2020	03.09.2020	49.330	41.861,28	0,85	oberhalb von Garlitt; überwiegend Wald, aber auch 2-Schnitt-Wiese eingeschlossen; 1280 - 1430 m; vorwiegend Buchen-Tannen-Fichtenwald aber auch Aufforstungen und Sukzessionsflächen
Blons 1688/2021	09.02.2021	13.811	16.000,00	1,16	Wengwald nahe Forstweg; 1215 - 1285 m; geschlossene Aufforstung aus 1970er Jahren
Blons 58/2022	07.10.2021	6.506	3.500,00	0,54	Wengwald am Forstweg; 1310 - 1370 m; Tannen-Fichtenwald; ungleichmäßig bestockt
Raggal 1077/2023	06.12.2022	25.309	8.000,00	0,32	ursprüngliche Bergmähder im Bereich Labom - Urschla, die sukzessive zugewachsen sind, tlw. auch gezielt aufgeforstet wurden; 1150 - 1450 m
Durchschnitt				0,67	
Minimum				0,17	
Maximum				1,42	

Die Grundstückspreise für Wald sind niedriger aber ähnlich stark differenziert wie bei den Landwirtschaftsflächen. Trotz des langen Betrachtungszeitraums ist kein statistisch gesicherter Preistrend feststellbar.

6.2.3 Bauflächen

Die gegenständlichen Liegenschaften umfassen keine Bauflächen im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Ortsübliche Preise für „Bauplätze“ können nicht zum Vergleich herangezogen werden.

6.3 Bewertung der Grundstücke im Detail

6.3.1 Landwirtschaftsflächen

6.3.1.1 Teilfläche 1

Nutzung (s. Pkt 5.7.1.1)	ha a m ²	€/m ²	Euro
Mähwiese/-weide mit 3 Nutzungen	3 03 32	2,50	75.830,00

Erläuterung:

Es handelt sich um die hofnächsten Liegenschaftsteile. Sie sind mit kürzesten Fahrtstrecken und geringsten Zeitaufwänden bearbeitbar und komplikationslos als Weide nutzbar. Trotz der nur mäßigen natürlichen Bodenqualität (s. Pkt. 5.6) sind die Flächen deshalb höher als mit dem regionalen Durchschnittspreis (s. Pkt 6.2.1) zu taxieren. Die Teilfläche 1 liegt an einem der tiefsten Punkte von Blons, hat aber trotzdem keinen Vegetationsvorsprung, insbesondere wegen der kleinklimatischen Einflüsse des Stausees .

6.3.1.2 Teilfläche 2

Nutzung (s. Pkt 5.7.1.2)	ha a m ²	€/m ²	Euro
Mähwiese/-weide mit 3 Nutzungen	2 08 94	2,50	52.235,00

Diese Teilfläche muss wegen des dazwischenliegenden Güterweges im Mehrfachantrag als eigene Einheit erfasst werden. Es gelten die gleichen Argumente wie oben für eine überdurchschnittliche Bewertung.

6.3.1.3 Teilfläche 3

Nutzung (s. Pkt 5.7.1.3)	ha a m ²	€/m ²	Euro
einmähdige Wiese	1 33 44	1,50	20.016,00

Steilste landwirtschaftliche Teilfläche der Versteigerungsliegenschaften aber hofnah und deshalb verkehrsgünstiger gelegen als alle zugepachteten Flächen des Betriebes Hinteregg. Der Futterertrag ist durch die Einmähdigkeit jedoch gering.

6.3.1.4 Teilfläche 4

Nutzung (s. Pkt 5.7.1.4)	ha a m ²	€/m ²	Euro
Mähwiese/-weide mit 3 Nutzungen	1 83 88	2,75	50.567,00

Von den ansonsten um die Hofstelle arrondierten Flächen etwas nach Osten abgesetzt. Die laut Bodenkarte etwas besseren Bodenverhältnisse und moderatere Neigung machen diese Teilfläche mit geringerem Risiko maschinell bearbeitbar.

6.3.1.5 Teilfläche 5

Nutzung (s. Pkt 5.7.1.5)	ha a m ²	€/m ²	Euro
einmähdige Wiese	3 73	1,50	559,50

Die 373 m² Ldw-Anteil von GST-NR 1195/5 lohnen keine eigenständige Bearbeitung und legen eine Bewirtschaftung durch den Nachbarn nahe.

6.3.1.6 Landwirtschaftsfläche gesamt

	ha a m ²	€/m ²	Euro
Teilfläche 1	3 03 32	2,50	75.830,00
Teilfläche 2	2 08 94	2,50	52.235,00
Teilfläche 3	1 33 44	1,50	20.016,00
Teilfläche 4	1 83 88	2,75	50.567,00
Teilfläche 5	3 73	1,50	559,50
Differenz zum Grundbuch/Kataster	61	2,00	122,00
	8 33 92		199.329,50

Um die im Grundbuch für die drei EZ 45, 46 und 47, alle KG Blons, ausgewiesenen 8,3392 ha zu erreichen, bedarf es noch einer rechnerischen Ausgleichsfläche von 61 m², die mit 2,00 € pro m² in die Bewertung einfließen.

6.3.2 Waldflächen

6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)

Waldmerkmale	m ²	€/m ²	Euro
s. Pkt 5.7.2 und 5.7.2.1	5 10 95	1,50	76.642,50

Die GST-NRN 852, 856, 908/3, 859, 860, 861, 862, 863, 864/1, 865, 866, 869, 870, 871/1 und 871/2 werden im Grundbuch und Kataster zur Gänze als Waldparzellen ausgewiesen. Für diese wurde im Rahmen eines Grundverkehrsverfahrens vom forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen der Bodenwert mit 1,00 €/m² und der Bestandwert mit ca. 0,50 €/m² bewertet. Woraus sich ein ortsüblicher Preis von 1,50 €/m² ergab. Diese Taxierung kommt den Preisen einzelner Vergleichsflächen nahe und wird hier zugrunde gelegt.

6.3.2.2 Wald östlich der Hofstelle

Waldmerkmale	m ²	€/m ²	Euro
s. Pkt 5.7.2 und 5.7.2.2	87 91	1,20	10.549,20

Von den zwischen Walkenbach und Speckhaldegraben liegenden GST-NRN 1195/1, 1195/4, 1195/5, 1197/1 und 1197/2 weist GST-NR 1195/5 mit 6.205 m² den mit Abstand größten

Waldanteil aus. Die in Verbindung mit dem Lawinenschutz bzw. Gefahrenzonenplan bewusste geschaffene Bewaldung ist in den Abb 34 bis 37 näher dokumentiert. Der noch nicht hiebreife Bestand und die vorwiegend Gehölzstreifen bildenden Bestände der anderen Grundstücke sind niedriger zu taxieren als der Lätschwald.

6.3.2.3 Sonstige Waldflächen

Waldmerkmale	m ²	€/m ²	Euro
s. Pkt 5.1.2 und 5.7.2	40 07	1,20	4.808,40

Bei den GST-NRN 908/1, 902 und 912/1 überwiegen die Landwirtschaftsflächen. An den Grundstücksrändern hat sich angrenzender Wald soweit ausgebreitet, dass im Kataster insgesamt 4.007 m² als Wald ausgewiesen sind. Mit ihnen wird die Waldausstattung der ggst. Liegenschaften vervollständigt. Aufgrund des hohen Waldrandanteils werden sie ebenfalls mit dem niedrigeren Wert taxiert.

6.3.2.4 Waldfläche gesamt

	ha	a m ²	€/m ²	Euro
Lätschwald	5	10 95	1,50	76.642,50
Wald östlich der Hofstelle		87 91	1,20	10.549,20
Sonstige Waldfläche		40 07	1,20	4.808,40
		6 38 93		92.000,10

6.3.3 Bauflächen

Bebaute Flächen	a m ²	€/m ²	Euro
s. Pkt 5.1.2	9 26	5,00	4.630,00

Dies 926 m² setzen sich zusammen aus den 776 m², die in den EZ 45 und 47, mit der Benützungart Baufläche erfasst sind, und weiteren ca. 150 m², auf denen im Hofbereich zusätzlich Bauwerke stehen (Verbindungstrakt, Bienenhaus und Geräteschuppen im Garten).



Abb 113 u 114: Bauflächen lt. Kataster und für Bewertung ergänzte Bauflächen

In allen Fällen handelt es sich nicht um Bauflächen im Sinne des Raumplanungsgesetzes, sondern primär um Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL), auf denen nur Gebäude errichtet werden können, die für eine bodengebundene Landwirtschaft notwendig sind. Enthalten sind auch die 51 m² Grundfläche für das Kraftwerksgebäude auf GST-NR 1195/1, jedoch (noch) nicht die Grundstücksfläche für das Trafogebäude auf GST-NR 1195/5, die beide als Freifläche-Sondergebiet gewidmet sind (s. Pkt 5.3).

Die Kataster-Bauflächen können nicht wie "Bauplätze" bewertet werden. Sie sind für den Landwirtschaftsbetrieb aber von großer funktioneller Bedeutung, was mit einer Taxierung in doppelter Höhe guter Landwirtschaftsflächen sichtbar gemacht wird. (Die Gebäude auf diesen Flächen fließen im folgenden Pkt 6.4 gesondert in die Bewertung ein.)

6.3.4 Sonstige Flächen

Betriebsflächen um Hofstelle	a m ²	€/m ²	Euro
s. Pkt 5.1.2	14 72	40,00	58.880,00

Diese vierte Benützungsort ist im Grundbuch nur bei den GST-NRN 912/1 und 912/2 in EZ 47 bzw. im Kataster mit 1.622 m² ausgewiesen (violett in den vorigen Abb 113 und 114). Die 1.472 m² ergeben sich nach Abzug der "zusätzlichen Baufläche" von 150 m². Diese Betriebsflächen sind im Kataster südlich des Wohnhauses zu großzügig bis an die Grenze von GST-NR 912/2 ausgeweitet. Rund die Hälfte ist befestigt; östlich vom Wohnhaus asphaltiert, westlich vom Stall ein betonierter Auslauf, nördlich entlang der Gebäude ein Schotterweg. Dies ist im obigen Wert berücksichtigt und wird nicht noch zusätzlich eingerechnet.

6.3.5 Grund und Boden gesamt

	ha	a m ²	Euro
Landwirtschaftsflächen	8	33 92	199.329,50
Waldflächen	6	38 93	92.000,10
Bauflächen		9 26	4.630,00
Sonstige Flächen		14 72	58.880,00
	14	96 83	354.839,60
Wert von Grund und Boden (gerundet)			Euro 355.000,00

Gebäudeteil	Brutto-Fläche in m ²	Neuwert €/m ²	Zeitwert		Verkehrswert		EUR
			in %	in €/m ²	+/-in %	in €/m ²	
Übertrag							438.695,00
Nebengebäude an Hofstelle (s. Pkt 5.8.4)							1.000,00
Zwischenergebnis (Sachwert netto)							439.695,00
zzgl. 20 % Umsatzsteuer							87.939,00
Sachwert brutto							527.634,00
Wert der Gebäude (gerundet)							528.000,00

Zur leichteren Nachvollziehbarkeit werden zum oben angeführten Verkehrswert nachfolgend die Absolutbeträge für den Neuwert und den Zeitwert ergänzt:

Gebäudeteil	Brutto-Fläche in m ²	Neuwert Euro	Zeitwert Euro	Verkehrswert Euro
Wohngebäude				
Keller	76	79.724	23.940	12.008,00
Erdgeschoß	94	193.170	96.632	77.268,00
Obergeschoß	94	193.170	96.632	72.474,00
Dachgeschoß	60	90.780	45.420	29.520,00
Dach Wohnhaus	110	64.790	32.450	16.280,00
		621.634	295.074	207.550,00

Wirtschaftsgebäude (Stallgeschoß)

Stall (1954)	141	117.735	58.938	41.313,00
Anbau West	54	45.090	22.572	15.822,00
Winkelstück	104	86.840	43.472	30.472,00
Stall (1999)	170	141.950	71.060	49.810,00
Melkstand	27	35.370	23.706	20.142,00
Güllerraum (m ³)	140	35.000	26.320	17.640,00
Auslaufplatz	250	in sonstiger Betriebsfläche (s. Pkt. 6.3.4) mitberücksichtigt		
		461.985	246.068	175.199,00

Wirtschaftsgebäude (Lagergeschoß)

Heulager (1954)	156	39.936	12.012	6.084,00
Anbau West	94	18.048	9.024	6.768,00
Winkelstück	67	11.122	5.561	4.154,00
Lager OG (1999)	170	32.640	16.320	10.540,00
Belüftungsbox	120	24.000	12.000	6.000,00
		125.746	54.917	33.546,00

Oberer Stall

UG Stall	175	107.975	32.375	16.275,00
OG Lagerraum	175	33.600	10.150	6.125,00
		141.575	42.525	22.400,00

Zwischenergebnis/Summen	1.350.940,00	638.584,00	438.695,00
-------------------------	--------------	------------	------------

Erläuterungen:

Das Kalkulationsmodell orientiert sich an den Berechnungen, wie sie von den Fachkräften der Landwirtschaftskammer und der Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum im Amt der Landesregierung zur Kostenermittlung von Investitionsmaßnahmen angewendet werden. Dabei wird jeder Bauteileinheit (Raum, Fläche oder Länge) ein aus konkreten Abrechnungen gewonnener Neuwert je Einheit (meist m^2 , fallw. auch m^3 oder lfm) zugeordnet. Mit dem Berechnungsmodul werden die Maße der einzelnen Baukörper nicht nur mit den Pauschalkostensätzen multipliziert sondern auch diverse Zu- und Abschlagsfaktoren berücksichtigt. Im konkreten Fall wird dabei ein volumenbezogener Abschlagsfaktor wirksam, weil der Hof Hinteregg mehr als $5.300 m^3$ umbautes Volumen aufweist, das für die Bewertung „wie aus einem Guss“ betrachtet wird. Bei einer (angenommenen) Baustelle dieser Größenordnung werden Skalierungseffekte spürbar: Einmalkosten wie die Baustelleneinrichtung und -erschließung verteilen sich auf mehrere Gewerke, die Anlieferung von Baumaterialien erfolgt in größeren Einheiten, es können Mengenrabatte lukriert werden, usw. Als Zuschlagsfaktor wurde die Erschwernis-Kategorie 4 des Hofes berücksichtigt, jedoch kein (weiterer) Zuschlag aufgrund gesetzlicher Auflagen der Wildbach- und Lawinverbauung und der Hanglage. Das Zusammenwirken dieser Faktoren führt zum '**Neuwert**' im linken Teil der obigen Tabellen.

Diese Herstellungswerte sind Nettobeträge, also **ohne Mehrwertsteuer**, weil landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmen sind.

Der **Zeitwert** ergibt sich im Regelfall aus dem Verhältnis der technischen und wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der noch verbleibenden Restnutzungsdauer (RND). Bei einem Bauwerk wie dem schätzungsweise 200 Jahre alten Wohnhaus ist die übliche GND von ca. 80 Jahren längst abgelaufen, das Gebäude aber offensichtlich aktuell und voraussichtlich auch in Zukunft nutzbar. Wenn dies - wie im Kellergeschoß - vorwiegend aufgrund der ursprünglichen Bauausführung fußt, wird der Zeitwert mit 30 % des Herstellungswertes (Neuwert) angesetzt.

Bei den Wohngeschoßen basiert der aktuelle Zustand weit überwiegend auf den grundlegenden Erneuerungen und Verbesserungen in den 1980er Jahren (Fenster) und 1990er Jahren (Böden, Wände, Decken, Türen, Elektro- und Wasserinstallationen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dieser Geschoße wird - pflegliche Nutzung sowie übliche Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen vorausgesetzt - mit rund 40 Jahren eingeschätzt, woraus sich ein Zeitwert von 50 % ergibt.

Beim '**Verkehrswert**' im dritten Spaltenblock werden weitere spezifische Verhältnisse berücksichtigt. Weil der Keller u.a. weitgehend im Rohzustand ist, wird eine Reduktion um 50 % veranschlagt. Im Erdgeschoß wirken insbesondere die Raumhöhe und die Dämmungsmängel werttreduzierend. Der Abschlag im Obergeschoß wird um 5 % höher angesetzt, weil keine Küche enthalten ist. Im Dachgeschoß summieren sich der unfertige Zugang, die fehlenden Fensterleibungen, die Dachschrägen und unpraktischen Lagerräume (Schlupfe) zu einem nochmals höheren Abschlag. Weil die Dichtheit der Dachhaut unklar ist, wird der Zeitwert um die Hälfte reduziert.

Der **Wirtschaftstrakt** ist aufgrund seiner Baugeschichte mit wiederholten Ergänzungen und Umbauten ein inhomogenes Substrat, das im **Stallgeschoß** eine funktionelle Einheit bildet, die in den wesentlichen Merkmalen ein Liegenboxenlaufstall ist. Die in der Grundsubstanz zwischen 25 und 70 Jahre alten Baukörper bilden - unter Aufrechterhaltung der zweckgemäßen Nutzung als Milchviehstall - eine 'Schicksalsgemeinschaft', deren Zeitwert mit 50 % eingeschätzt wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass Laufställe (im Gegensatz zu Anbindeställen) prinzipiell zukunftstauglich sind und in absehbarer Zeit keine gravierenden rechtlichen Änderungen (z.B. hinsichtlich der Mindestmaße von Fress- und Liegeplätzen, Gangbreiten, u.ä.) vorgenommen werden.

Die solide bauliche Substanz kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Stück für Stück entstandene Stall - im Gegensatz zu einer Gesamtplanung - arbeitswirtschaftlich (vom Füttern der Kühe und Tränken der Kälber bis zum Entmisten) anspruchsvoll und aufwendig ist, was zu einer deutlichen Differenz zwischen Zeitwert und Verkehrswert führt.

Der Melkstandbereich ist laut mündlicher Auskunft des Verpflichteten glaubhaft der jüngste Stallabschnitt (höherer Zeitwert); moderate Wertreduktion wegen suboptimaler Raumverhältnisse vor und nach dem Melkstand (Wartebereich usw.). Der Güllerraum unter dem Spaltenboden des Kuhstalles ist die jüngste baurechtlich dokumentierte Änderung am Stall. Der daraus resultierende hohe Zeitwert ist aber deutlich zu vermindern, weil eine zweckentsprechende Nutzung über die Restnutzungsdauer der darüber befindlichen Stallungen hinaus nicht erwartet werden kann.

Im deckenlastigen **Lagergeschoß** des Wirtschaftstrakts ist der älteste Teil dem Ende der Nutzungsdauer nahe, aber seine umfassende Verwendung für den Betrieb essentiell, weshalb aus systematischen Gründen der Zeitwert mit 30 % angesetzt wird. Aufgrund des angeschlagenen Erhaltungszustandes wird für den Verkehrswert eine Minderung um 50 % angesetzt. Die übrigen Abschnitte mit dem erweiterten und im Dachbereich umgebauten Westanbau, dem gewinkelten Abschnitt und dem Lagerraum über dem Stallbereich mit den Liegeboxen befinden sich in etwa der Mitte der kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer (Zeitwert = 50 %). Aufgrund ihres Zustandes und ihrer Ausgestaltung wird der Verkehrswert beim Westanbau und dem Winkelstück um ein Viertel niedriger angesetzt, beim Lager über den Liegeboxen um 35 % reduziert, weil für eine optimale Nutzung die Tragkraft der Decke zu gering und die Raumhöhe zu knapp ist. Die im Altgebäude eingebaute Belüftungsbox ist mit den Bodenrosten und Seitenwänden (teilweise beschädigt) eine zusätzliche Position, deren Verkehrswert sich im Endergebnis mit einem Viertel des Neuwerts ergibt.

Der Zeitwert des rund 60 Jahre alten **Oberen Stalls** wird mit 30 % angesetzt, weil beide Geschoße dem ursprünglichen Nutzungszweck entsprechend verwendet werden können. Der gemauerte Stallbereich ist nie fertig gestellt worden, z.B. sind die Außenwände unverputzt geblieben und nur eine Plane als Haupttor vorhanden. Der Holzschirm des oberen Stockwerkes ist an mehreren Ställen schadhaft, die Doppelflügeltür an der Westseite funktionslos. Für beide Stockwerke sind somit größere Abschläge bei der Schätzung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Die € 1.000 für die drei kleinen Gebäude an der Hofstelle sind ein Erinnerungswert, um darzulegen, dass sie nicht unbedacht geblieben sind.

6.5 Zubehör

Einige werthaltige Betriebseinrichtungen sind nicht niet- und nagelfest mit der Immobilie verbunden aber spezifisch an die Baulichkeiten angepasst und für die ordentliche Nutzung des Landwirtschaftsbetriebes erforderlich. Sie werden mit Pauschalbeträgen (inkl. MwSt.) einbezogen.

Betriebseinrichtung	Euro
Melktechnik (Melkzeuge, Leitungen, Mess- und Steuerungseinrichtungen, Pumpen, Kühl- und Lagerbehälter, ... s. z.B. Abb 100)	13.000,00
Hallendrehkran (Krüger, Teleskop, s. z.B. Abb 83 und 84)	2.500,00
Heulüfter (Asco, Radialgebläse, einseitig saugend)	1.500,00
Materialseilbahn (s. z.B. Abb 92, 93 und 95; die Bergstation an der L 193 Faschina Straße ist nicht Teil der Versteigerungsliegenschaften)	10.000,00
Summe Zubehör	27.000,00

Sonstige landwirtschaftliche Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Betriebsmittel und -einrichtungen (Kälberiglus, mobile Futterraufe, ...) wurden nicht inventarisiert. Futtermittel und Viehbestand ändern sich kurzfristig. Den Einbaumöbeln als niet- und nagelfestem Zubehör im Wohngebäude und Außenanlagen an der Hofstelle wird kein gesonderter Wert zugemessen.

7. Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

Wert von Grund und Boden (gerundet)	Euro 355.000,00
Wert der Gebäude (gerundet)	Euro 528.000,00
Zubehör	Euro 27.000,00
Summe der Teilwerte	Euro 910.000,00

Die obige Summe wird wesentlich von dem mit dem Vergleichswertverfahren taxierten Grund und Boden und den mit dem Sachwertverfahren ermittelten Gebäudewerten bestimmt. Die gegenständlichen Liegenschaften bestehen aus einer bäuerlichen Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude und vorwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft situierten land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Sie bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit, die darauf ausgerichtet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters beizutragen

In Pkt 5.9. Wirtschaftliche Verhältnisse ist dargelegt, dass der bestehende "Hof Hinteregg" nicht mit den Versteigerungsliegenschaften ident ist. Ein wesentlicher Unterschied besteht darin, dass der Tierbestand und die Wirtschaftsgebäude auf eine bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche (LF) von rund 25 ha und nicht auf die verfahrensgegenständlichen landwirtschaftlichen Eigenflächen von ca. 8,34 ha abgestimmt sind. Aus den Abb 111 und 112 ist zu entnehmen, dass auf der Basis von rund 8 ha LF und dem damit versorgbaren Viehbestand ein wirtschaftlicher Erfolg an der Rentabilitätsgrenze erwartet werden kann.

Der Verkehrswert berücksichtigt das von Kaufinteressenten wahrgenommene bzw. erwartete Nutzungspotenzial der Liegenschaft.

Bei ausschließlicher Betrachtung der gegenständlichen 14,9683 ha (LF, Wald, Bau- und Betriebsflächen) und den darauf befindlichen Baulichkeiten liegt das erwartbare Nutzungspotenzial (Ertragswert) unter der obigen Summe der Teilwerte.

Wenn ein Kaufinteressent bereits über Landwirtschaftsflächen verfügt oder unterstellt, dass er die vom "Hof Hinteregg" zugepachteten Flächen ebenfalls bewirtschaften kann, ist die obige Summe der Teilwerte angemessen.

Denkbar ist auch, dass durch die Zusammenführung der Versteigerungsliegenschaften mit dem Vorbesitz eines Kaufinteressenten eine besonders leistungsfähige Wirtschaftseinheit gebildet werden kann. Unter Einbeziehung all dieser markt- bzw. preisrelevanten Varianten wird der Schluss gezogen, dass die obige Summe der Teilwerte den Verkehrswert wiedergibt.

**Verkehrswert der Liegenschaften in den Einlagezahlen
45, 46 und 47 im Grundbuch 90001 Blons**

Euro 910.000,00

Dipl Ing Günter Osl



Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90001 Blons
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 45

Letzte TZ 2505/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
852	Wald(10)	5512	
856	Wald(10)	2154	
1195/1	GST-Fläche	16388	
	Bauf.(10)	51	
	Landw(10)	15682	
	Wald(10)	655	
1195/4	GST-Fläche	950	
	Landw(10)	629	
	Wald(10)	321	
1195/5	GST-Fläche	6578	
	Landw(10)	373	
	Wald(10)	6205	
1197/1	Wald(10)	872	
1197/2	GST-Fläche	3020	
	Landw(10)	2282	
	Wald(10)	738	
GESAMTFLÄCHE		35474	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 352/2015 3073/2020 ZUGEHÖRIGKEIT zur Güterweggenossenschaft
Blons-Hinteregg für Gst 1195/1 1195/4 1197/1 1197/2
(ABB-502.01.009/0114 Agrarbezirksbehörde Bregenz)

- 2 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 57/90
Engelbert Müller
GEB: 1967-02-25 ADR: Blons 31, Blons 6723
f 2530/2004 Einantwortungsurkunde 2004-04-08 Eigentumsrecht
g gelöscht
- 4 ANTEIL: 33/90
Engelbert Müller
GEB: 1967-02-25 ADR: Blons 31, Blons 6723
a 1248/1993 Einantwortungsurkunde 1992-12-16 Eigentumsrecht
b 875/1994 Übergabevertrag 1993-12-03 Eigentumsrecht
c 875/1994 Zusammenziehung der Anteile
d gelöscht

***** C *****

- 1 a 2297/1964
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I

- Dienstbarkeitsvertrag 1964-04-15 auf Gst 1195/1 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
- 2 a 1276/1969
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1968-11-09 auf Gst 852 für Gst .437
in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
- b 3052/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
103
- 3 a 1324/1963
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1963-04-12 auf Gst 1197/1 1197/2 für
Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
- b 3052/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
103
- 5 auf Anteil B-LNR 4
- a 875/1994
PFANDRECHT 100.000,--
für
Müller Hannelore (1959-06-02)
- b 875/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 46
- c 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 7 vor 5
- d 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 8 vor 5
- e 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 VORRANG von
LNR 9 vor 5
- h gelöscht
- 6 auf Anteil B-LNR 4
- a 875/1994
PFANDRECHT 100.000,--
für
Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- b 875/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 46
- c 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 7 vor 6
- d 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 8 vor 6
- e 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 VORRANG von
LNR 9 vor 6
- h gelöscht
- 7 a 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 Schuldschein
und Pfandurkunde 1997-12-05
PFANDRECHT 900.000,--
8,75 % Z, 12,75 % VZ, NGS 270.000,-- für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 7 vor 4 5 6
- c 4577/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
a) Müller Josef (1929-04-11)
b) Müller Hannelore (1959-06-02)
c) Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- d 4577/1997 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 46
- e 1853/1998 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 47
- 8 a 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 Pfandurkunde
1997-12-05
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.672.800,--

- für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 8 vor 4 5 6
- c 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997
Löschungsverpflichtung zugunsten
a) Müller Josef (1929-04-11)
b) Müller Hannelore (1959-06-02)
c) Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- d 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 HAUPT EINLAGE,
Simultanhaftung mit NE EZ 46
- e 1853/1998 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 47
- 9 a 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 Schuldschein
und Pfandurkunde 1997-12-05
PFANDRECHT 375.000,--
8,75 % Z, 12,75 % VZ, NGS 112.500,-- für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 VORRANG von
LNR 9 vor 4 5 6
- c 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997
Löschungsverpflichtung zugunsten
a) Müller Josef (1929-04-11)
b) Müller Hannelore (1959-06-02)
c) Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- d 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 HAUPT EINLAGE,
Simultanhaftung mit NE EZ 46
- e 1853/1998 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 47
- 13 auf Anteil B-LNR 4
a 3304/1998 Pfandurkunde 1998-09-07
PFANDRECHT Höchstbetrag 286.000,--
für Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3304/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 46
- 15 auf Anteil B-LNR 4
a 1242/2004 Urkunde 2002-01-15
PFANDRECHT vollstr EUR 301,10
Kosten EUR 166,96 samt 4 % Z ab 2002-01-15
EUR 134,14 EUR 148,59 für
a) Sagmeister Hubert Dr (1951-05-11)
b) Sagmeister Susanna Dr (1951-09-22)
c) Cepicka Albert Mag (1965-06-23)
d) Cepicka Gabriele Mag (1969-12-06)
9E 1639/04f
- 16 auf Anteil B-LNR 4
a 1887/2004 Pfandurkunde 2004-04-13
PFANDRECHT vollstr EUR 69.795,63
9,47 % Z aus EUR 31.095,54 ab 20.03.2003 bis 08.03.2004
9,47 % Z aus EUR 26.653,32 ab 29.10.2003
9,47 % Z aus EUR 17.768,88 ab 27.11.2003
9,47 % Z aus EUR 11.071,84 ab 05.12.2003
9,47 % Z aus EUR 932,05 ab 26.02.2004
9,47 % Z aus EUR 13.369,54 ab 08.03.2004
Kosten EUR 4.473,38 samt 4 % Z seit 13.04.2004; EUR
2.066,08 für
Steurer, Ludwig Lifte und Seilbahnen, Doren
(9 E 2651/04 d)

- 17 auf Anteil B-LNR 1
a 2938/2005 Urkunde 2004-04-13
PFANDRECHT vollstr 69.795,63
9,47 % Z aus EUR 31.095,54 ab 2003-03-20 bis 2004-03-08
9,47 % Z aus EUR 26.653,32 ab 2003-10-29
9,47 % Z aus EUR 17.768,88 ab 2003-11-27
9,47 % Z aus EUR 11.071,84 ab 2003-12-05
9,47 % Z aus EUR 932,05 ab 2004-02-26
9,47 5 Z aus EUR 13.369,54 ab 2004-03-08
Kosten EUR 4.473,38 samt 4 % Z ab 2004-04-13
Kosten EUR 2.066,08 EUR 6,-- EUR 2.079,08 für
Steuerer Ludwig Lifte und Seilbahnen
9E 4133/05x
- 26 a 3697/2011 Pfandurkunde 2011-11-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 71.500,--
für Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107 f)
- b 3697/2011 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 46 47
- 28 a 2370/2014 Pfandurkunde 2014-06-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.600,--
für Raiffeisenbank Walgau-Grosswalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107f)
- c 2370/2014 Simultanhaftung mit EZ 45 46 47
- 29 a 494/2017 Pfandurkunde 2016-12-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Walgau-Grosswalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107f)
- c 494/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 45 KG 90001 Blons C-LNR 29
EZ 46 KG 90001 Blons C-LNR 25
EZ 47 KG 90001 Blons C-LNR 26
- 31 a 1898/2022 Pfandurkunde 2022-01-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank im Walgau eGen (FN 63107f)
- b 1898/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 45 KG 90001 Blons C-LNR 31
EZ 46 KG 90001 Blons C-LNR 26
EZ 47 KG 90001 Blons C-LNR 27
- 32 a 2505/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 121.699,20
samt 11,08 % Zinsen von 18.06.2023 bis 30.06.2023
von 12,58 % Zinsen von 01.07.2023 bis 31.12.2023
sowie von 13,08 % Zinsen seit 01.01.2024
EUR 6.643,90 samt 4 % Zinsen seit 25.03.2024, EUR 1.766,38
für Florian Ganahl
(12 E 12/24t)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90001 Blons
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 46

Letzte TZ 2505/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
904	Landw(10)	147	
905	Landw(10)	309	
906	Landw(10)	486	
907	Landw(10)	141	
908/1	GST-Fläche	16188	
	Landw(10)	13216	
	Wald(10)	2972	
908/2	Landw(10)	1232	
908/3	Wald(10)	3495	
GESAMTFLÄCHE		21998	

Legende:

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 2839/1979 BELASTUNGS- und VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 BSG
- b 1459/1999 Berichtigung gem § 21 GUG
- c gelöscht
- 2 a 1111/2009 Urkunde 2009-03-16 Zuschreibung Gst .226 aus EZ 103
- 7 a 352/2015 ZUGEHÖRIGKEIT zur Güterweggenossenschaft Blons-Hintereggen für
Gst 904 905 906 907 908/1 908/2 908/3 (ABB-502.01.009/0114
Agrarbezirksbehörde Bregenz)
- 8 a gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
- Engelbert Müller
- GEB: 1967-02-25 ADR: Blons 31, Blons 6723
- a 2839/1979 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- b 1248/1993 Einantwortungsurkunde 1992-12-16 Eigentumsrecht
- c 875/1994 Übergabevertrag 1993-12-03 Eigentumsrecht
- d 875/1994 Zusammenziehung der Anteile
- f gelöscht

***** C *****

- 1 a Stand 1926 288/2011
- DIENSTBARKEIT des Fußsteiges über das südwestl. Eck des Gst
908/1 zugunsten der Gemeinde Blons
- b 2839/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
103
- 2 a 16/1971 288/2011
- DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
- Dienstbarkeitsvertrag 1970-10-09 auf Gst 908/2 für Gst .437
in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
- b 2838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

- 103
- 6 a 2680/1987 Pfandurkunde 1987-09-01
PFANDRECHT Höchstbetrag 260.000,--
für Raiffeisenbank Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 2680/1987 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 47
- c 875/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
Müller Hannelore (1959-06-02)
- d 875/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- e 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997
Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- f 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997
Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997
Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 8 a 875/1994
PFANDRECHT 100.000,--
für
Müller Hannelore (1959-06-02)
- b 875/1994 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 45 47
- c 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 10 vor 8
- d 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 11 vor 8
- e 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 VORRANG von
LNR 12 vor 8
- h gelöscht
- 9 a 875/1994
PFANDRECHT 100.000,--
für
Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- b 875/1994 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 45 47
- c 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 10 vor 9
- d 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 11 vor 9
- e 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 VORRANG von
LNR 12 vor 9
- h gelöscht
- 10 a 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 Schuldschein
und Pfandurkunde 1997-12-05
PFANDRECHT 900.000,--
8,75 % Z, 12,75 % VZ, NGS 270.000,-- für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 10 vor 8 9
- c 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997
Lösungsverpflichtung zugunsten
a) Müller Josef (1929-04-11)
b) Müller Hannelore (1959-06-02)
c) Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)

- d 4577/1997 gleichzeitig mit 4578/1997 4579/1997 NEBENEINLAGE
(Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE
eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 11 a 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 Pfandurkunde
1997-12-05
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.672.800,--
für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 VORRANG von
LNR 11 vor 8 9
- c 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997
Löschungsverpflichtung zugunsten
a) Müller Josef (1929-04-11)
b) Müller Hanelore (1959-06-02)
c) Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- d 4578/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4579/1997 NEBENEINLAGE
(Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE
eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 12 a 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 Schuldschein
und Pfandurkunde 1997-12-05
PFANDRECHT 375.000,--
8,75 % Z, 12,75 % VZ, NGS 112.500,-- für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 VORRANG von
LNR 12 vor 8 9
- c 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997
Löschungsverpflichtung zugunsten
a) Müller Josef (1929-04-11)
b) Müller Hannelore (1959-06-02)
c) Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- d 4579/1997 gleichzeitig mit 4577/1997 4578/1997 NEBENEINLAGE
(Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE
eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 16 a 3304/1998 Pfandurkunde 1998-09-07
PFANDRECHT Höchstbetrag 286.000,--
für Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3304/1998 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 45 (B-LNR
4)
- 22 a 288/2011
DIENSTBARKEIT der Quellnutzung gem § 10, 10.1 Kaufvertrag
2010-12-26 auf Gst 908/1 für Gst 908/4
- 23 a 3697/2011 Pfandurkunde 2011-11-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 71.500,--
für Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107 f)
- b 3697/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 24 a 2370/2014 Pfandurkunde 2014-06-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.600,--
für Raiffeisenbank Walgau-Grosswalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107f)
- c 2370/2014 Simultanhaftung mit EZ 45 46 47
- 25 a 494/2017 Pfandurkunde 2016-12-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Walgau-Grosswalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107f)

- c 494/2017 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 45 KG 90001 Blons C-LNR 29
 - EZ 46 KG 90001 Blons C-LNR 25
 - EZ 47 KG 90001 Blons C-LNR 26
- 26 a 1898/2022 Pfandurkunde 2022-01-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank im Walgau eGen (FN 63107f)
- b 1898/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 45 KG 90001 Blons C-LNR 31
 - EZ 46 KG 90001 Blons C-LNR 26
 - EZ 47 KG 90001 Blons C-LNR 27
- 27 a 2505/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 121.699,20
samt 11,08 % Zinsen von 18.06.2023 bis 30.06.2023
von 12,58 % Zinsen von 01.07.2023 bis 31.12.2023
sowie von 13,08 % Zinsen seit 01.01.2024
EUR 6.643,90 samt 4 % Zinsen seit 25.03.2024, EUR 1.766,38
für Florian Ganahl
(12 E 12/24t)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90001 Blons
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 47

Letzte TZ 2505/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.99/6	Bauf. (10)	58	
.143/1	Bauf. (10)	* 99	
.253	GST-Fläche	155	
	Bauf. (10)	151	
	Bauf. (20)	4	Blons 31
859	Wald(10)	4431	
860	Wald(10)	1140	
861	Wald(10)	7787	
862	Wald(10)	10023	
863	Wald(10)	436	
864/1	Wald(10)	1641	
865	Wald(10)	5607	
866	Wald(10)	1205	
869	Wald(10)	2144	
870	Wald(10)	1960	
871/1	Wald(10)	1030	
871/2	Wald(10)	2530	
902	GST-Fläche	1590	
	Landw(10)	1090	
	Wald(10)	500	
903	Landw(10)	3723	
909	Landw(10)	557	
910	Landw(10)	162	
911	Landw(10)	243	
912/1	GST-Fläche	13568	
	Bauf. (10)	212	
	Landw(10)	12329	
	Wald(10)	535	
	Sonst(50)	492	
912/2	GST-Fläche	1142	
	Bauf. (10)	12	
	Sonst(50)	1130	
913	Landw(10)	124	
918/2	Landw(10)	2082	
918/3	Landw(10)	5281	
921	Landw(10)	1190	
938	Landw(10)	500	
939/1	Landw(10)	1963	
939/2	Landw(10)	541	
940/1	Landw(10)	2186	
940/2	Landw(10)	1895	
941	Landw(10)	105	

942	Landw(10)	633
943	Landw(10)	536
944/1	GST-Fläche	10262
	Bauf.(10)	7
	Landw(10)	10255
944/2	GST-Fläche	1443
	Bauf.(10)	182
	Landw(10)	1261
944/4	Landw(10)	2239
GESAMTFLÄCHE		92211

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1926 3075/2020 Grunddienstbarkeit der Quellfassung auf Gst 951/1 951/2 951/3 in EZ 49
- 2 a Stand 1926 3075/2020 Grunddienstbarkeit der Quellfassung auf Gst 951/1 951/2 951/3 in EZ 49
- b 2838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 46
- 3 a 2838/1979 BELASTUNGS- und VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 6 BSG (BS 278)
- b 4642/2016 Berichtigung gem § 21 GUG
- 6 a 352/2015 ZUGEHÖRIGKEIT zur Güterweggenossenschaft Blons-Hintereggen für Gst 902 903 909 910 911 912/1 912/2 913 918/2 918/3 921 938 939/1 939/2 940/1 940/2 941 942 943 944/1 944/2 .143/1 .253 (ABB-502.01.009/0114 Agrarbezirksbehörde Bregenz)
- 8 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 57/90
Engelbert Müller
GEB: 1967-02-25 ADR: Blons 31, Blons 6723
- h 2839/1979 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- i 2530/2004 Einantwortungsurkunde 2004-04-08 Eigentumsrecht
- l gelöscht
- 4 ANTEIL: 33/90
Engelbert Müller
GEB: 1967-02-25 ADR: Blons 31, Blons 6723
- a 2839/1979 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- b 1248/1993 Einantwortungsurkunde 1992-12-16 Eigentumsrecht
- c 875/1994 Übergabsvertrag 1993-12-03 Eigentumsrecht
- d 875/1994 Zusammenziehung der Anteile
- g gelöscht

***** C *****

- 1 a Stand 1926
DIENSTBARKEIT des Fußsteiges über Gst 865 und 866 zugunsten der Gemeinde Blons
- b 2838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 44
- 2 a Stand 1926
DIENSTBARKEIT des Fußsteiges über Gst 912/1 912/2 und 914 zugunsten der Gemeinde Blons
- b 2838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 44
- 3 a Stand 1926
DIENSTBARKEIT des Fußsteiges über Gst 859 861 und 862 zugunsten der Gemeinde Blons

- b 2838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
44
- 4 a 2297/1964
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1963-04-15 auf Gst 909 912/1 918/2
918/3 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz
- b 2838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
44
- 7 auf Anteil B-LNR 4
- a 2680/1987 Pfandurkunde 1987-09-01
PFANDRECHT Höchstbetrag 260.000,--
für Raiffeisenbank Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 2680/1987 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 46
- c 875/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
Müller Hanelore (1959-06-02)
- d 875/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten
Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- e 1364/1998 VORRANG von LNR 15 vor 7
- 9 auf Anteil B-LNR 4
- a 875/1994
PFANDRECHT 100.000,--
für
Müller Hannelore (1959-06-02)
- b 875/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 46
- c 1364/1998 VORRANG von LNR 15 vor 9
- d 1406/1998 gleichzeitig mit 1407/1998 1408/1998 VORRANG von
LNR 16 vor 9
- e 1407/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1408/1998 VORRANG von
LNR 17 vor 9
- f 1408/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1407/1998 VORRANG von
LNR 18 vor 9
- 10 auf Anteil B-LNR 4
- a 875/1994
PFANDRECHT 100.000,--
für
Ganahl-Müller Helene (1964-12-26)
- b 875/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 46
- c 1364/1998 VORRANG von LNR 15 vor 10
- d 1406/1998 gleichzeitig mit 1407/1998 1408/1998 VORRANG von
LNR 16 vor 10
- e 1407/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1408/1998 VORRANG von
LNR 17 vor 10
- f 1408/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1407/1998 VORRANG von
LNR 18 vor 10
- 15 auf Anteil B-LNR 4
- a 1364/1998 Schuldschein und Pfandurkunde 1998-04-01
PFANDRECHT 154.000,--
6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 30.000,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
- b 1364/1998 VORRANG von LNR 15 vor 7 8 9 10
- 16 auf Anteil B-LNR 4
- a 1406/1998 gleichzeitig mit 1407/1998 1408/1998 Pfandurkunde
1998-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.672.800,--
für

- Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 1406/1998 gleichzeitig mit 1407/1998 1408/1998 VORRANG von
LNR 16 vor 8 9 10
- d 1853/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 17 a 1407/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1408/1998 Schuldschein
und Pfandurkunde 1998-03-31
PFANDRECHT 900.000,--
8,75 % Z, 12,75 % VZ, NGS 270.000,-- für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 1407/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1408/1998 VORRANG von
LNR 17 vor 8 9 10
- d 1853/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 18 a 1408/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1407/1998 Schuldschein
und Pfandurkunde 1998-03-31
PFANDRECHT 375.000,--
8,75 % Z, 12,75 % VZ, NGS 112.500,-- für
Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 1408/1998 gleichzeitig mit 1406/1998 1407/1998 VORRANG von
LNR 18 vor 8 9 10
- d 1853/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 24 a 3697/2011 Pfandurkunde 2011-11-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 71.500,--
für Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107 f)
- b 3697/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 45
- 25 a 2370/2014 Pfandurkunde 2014-06-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.600,--
für Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107f)
- c 2370/2014 Simultanhaftung mit EZ 45 46 47
- 26 a 494/2017 Pfandurkunde 2016-12-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Walgau-Großwalsertal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 63107f)
- c 494/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 45 KG 90001 Blons C-LNR 29
EZ 46 KG 90001 Blons C-LNR 25
EZ 47 KG 90001 Blons C-LNR 26
- 27 a 1898/2022 Pfandurkunde 2022-01-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank im Walgau eGen (FN 63107f)
- b 1898/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 45 KG 90001 Blons C-LNR 31
EZ 46 KG 90001 Blons C-LNR 26
EZ 47 KG 90001 Blons C-LNR 27
- 28 a 2505/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 121.699,20
samt 11,08 % Zinsen von 18.06.2023 bis 30.06.2023
von 12,58 % Zinsen von 01.07.2023 bis 31.12.2023
sowie von 13,08 % Zinsen seit 01.01.2024

EUR 6.643,90 samt 4 % Zinsen seit 25.03.2024, EUR 1.766,38
für Florian Ganahl
(12 E 12/24t)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
