



Dipl.-Ing. Günter Osl

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fluh 47
6900 Bregenz

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

Bregenz, 09. September 2025

Zweite Ergänzung

zum

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

1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz mit Beschluss vom 12.06.2025, Zahl 12 E 12/24t, zugestellt mit Beschluss vom 03.09.2025, Zahl 12 E 12/24t - 41

2. Fragestellungen

- a) Die Liegenschaften des Verpflichteten KG 90001 Blons, EZ 45, 56 (gemeint 46) und 47 wurden gemeinsam geschätzt. Welchen individuellen Verkehrswert weisen die jeweiligen Grundbuchkörper auf?
- b) Stellen die Liegenschaften gemeinsam eine wirtschaftliche Einheit dar und ist im Falle einer gemeinsamen Versteigerung der einzelnen Grundbuchkörper davon auszugehen, dass ein besserer Verkaufserlös erzielt werden kann als bei einzelner Versteigerung der jeweiligen Anteile?
- c) Ist objektivierbar, ob bei Verkauf von Teilgrundstücken aus den einzelnen Grundbuchkörpern heraus ein höherer Verkaufserlös erzielt werden kann als bei (gemeinsamer oder individueller) Versteigerung der Grundbuchkörper?

3. Vorbemerkung

Nach der Fertigstellung des Hauptgutachtens am 10.02.2025 wurde das Bäuerliche Siedlungsgesetz (BSG) außer Kraft gesetzt. In weiterer Folge sind in den Einlagezahlen (EZ) 46 und 47, jeweils KG 90001 Blons, die Belastungs- und Veräußerungsverbote gem. § 6 BSG gelöscht worden. In einer ersten Ergänzung vom 08.07.2025 wurde festgestellt, dass die im Hauptgutachten ermittelten Verkehrswerte durch die Löschung der Belastungs- und Veräußerungsverbote nicht beeinflusst worden sind.

Die folgenden Ausführungen in dieser zweiten Ergänzung sind nur in Kenntnis und in Verbindung mit dem Hauptgutachten vom 10.02.2025 nachvollziehbar.

4. zu Frage 2.a)

4.1 Verkehrswert des Grundbuchkörpers EZ 45, KG Blons

EZ 45 umfasst 7 Grundstücke mit insgesamt 35.474 m² (=3,5474 ha)

EZ	GST-NR	Baufl.	Landw.	Wald	Sonst.	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

Im folgenden wird/werden die jeweilige/n Nutzung/en der einzelnen Grundstücke angeführt und auf den/die dazugehörigen Bewertungsabschnitt/e im Hauptgutachten (z.B. Pkt 6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)) verwiesen. Nähere Beschreibungen finden sich jeweils in den Befundabschnitten unter Pkt 5 des Hauptgutachtens.

GST-NR	852				
Nutzung	Wald		5.512 m ²		
Bewertung in	6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)				
Taxierung			1,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 852				Euro	8.268,00

GST-NR	856				
Nutzung	Wald		2.154 m ²		
Bewertung in	6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)				
Taxierung			1,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 856				Euro	3.231,00

GST-NR	1195/1				
Nutzung	Baufläche		51 m ²		
Bewertung in	6.3.3 Bauflächen				
Taxierung			5,00 €/m ²		
Teilbetrag von Baufläche					255,00

Nutzung	Landwirtschaftsfl.		15.682 m ²		
Bewertung in	6.3.1.4 Ldw-Teilfläche 4				
Taxierung			2,75 €/m ²		
Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.					43.125,50

Nutzung	Wald	655 m ²		
Bewertung in	6.3.2.2 Wald östlich der Hofstelle			
Taxierung		1,20 €/m ²		
	Teilbetrag von Wald		786,00	
Wert von GST-NR 1195/1			Euro	44.166,50

GST-NR 1195/4

Nutzung	Landwirtschaftsfl.	629 m ²		
Bewertung in	6.3.1.4 Ldw-Teilfläche 4			
Taxierung		2,75 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		1.729,75	

Nutzung	Wald	321 m ²		
Bewertung in	6.3.2.2 Wald östlich der Hofstelle			
Taxierung		1,20 €/m ²		
	Teilbetrag von Wald		385,20	
Wert von GST-NR 1195/4			Euro	2.114,95

GST-NR 1195/5

Nutzung	Landwirtschaftsfl.	373 m ²		
Bewertung in	6.3.1.5 Ldw-Teilfläche 5			
Taxierung		1,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		559,50	

Nutzung	Wald	6.205 m ²		
Bewertung in	6.3.2.2 Wald östlich der Hofstelle			
Taxierung		1,20 €/m ²		
	Teilbetrag von Wald		7.446,00	
Wert von GST-NR 1195/5			Euro	8.005,50

GST-NR 1197/1

Nutzung	Wald	872 m ²		
Bewertung in	6.3.2.2 Wald östlich der Hofstelle			
Taxierung		1,20 €/m ²		
Wert von GST-NR 1197/1			Euro	1.046,40

GST-NR 1197/2

Nutzung	Landwirtschaftsfl.	2.282 m ²		
Bewertung in	6.3.1.4 Ldw-Teilfläche 4			
Taxierung		2,75 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		6.275,50	

Nutzung	Wald	738 m ²		
Bewertung in	6.3.2.2 Wald östlich der Hofstelle			
Taxierung		1,20 €/m ²		
	Teilbetrag von Wald		885,60	
Wert von GST-NR 1197/2			Euro	7.161,10

Zusammenfassung EZ 45

GST-NR	m ²	Euro
852	5.512	8.268,00
856	2.154	3.231,00
1195/1	16.388	44.166,50
1195/4	950	2.114,95
1195/5	6.578	8.005,50
1197/1	872	1.046,40
1197/2	3.020	7.161,10
	35.474	73.993,45

Der Verkehrswert der EZ 45 beträgt (gerundet)	Euro 74.000,00
--	-----------------------

4.2 Verkehrswert des Grundbuchkörpers EZ 46, KG Blons

EZ	GST-NR	Baufl.	Landw.	Wald	Sonst.	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

GST-NR	904					
Nutzung	Landwirtschaftsfl.		147 m ²			
Bewertung in	6.3.1.3 Ldw-Teilfläche 3					
Taxierung			1,50 €/m ²			
Wert von GST-NR 904					Euro	220,50

GST-NR	905					
Nutzung	Landwirtschaftsfl.		309 m ²			
Bewertung in	6.3.1.3 Ldw-Teilfläche 3					
Taxierung			1,50 €/m ²			
Wert von GST-NR 905					Euro	463,50

GST-NR	906					
Nutzung	Landwirtschaftsfl.		486 m ²			
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2					
Taxierung			1,50 €/m ²			
Wert von GST-NR 906					Euro	729,00

GST-NR	907					
Nutzung	Landwirtschaftsfl.		141 m ²			
Bewertung in	6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1					
Taxierung			2,50 €/m ²			
Wert von GST-NR 907					Euro	352,50

GST-NR	908/1					
Nutzung	Landwirtschaftsfl.		7.930 m ²			
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2					
Taxierung			2,50 €/m ²			
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.					19.825,00

Nutzung	Landwirtschaftsfl.	5.286 m ²		
Bewertung in	6.3.1.3 Ldw-Teilfläche 3			
Taxierung		1,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		7.929,00	
Nutzung	Wald	2.972 m ²		
Bewertung in	6.3.2.3 Sonstige Waldflächen			
Taxierung		1,20 €/m ²		
	Teilbetrag von Wald		3.566,40	
Wert von GST-NR 908/1				Euro 31.320,40

GST-NR	908/2			
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	1.232 m ²		
Bewertung in	6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1			
Taxierung		2,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 908/2				Euro 3.080,00

GST-NR	908/3			
Nutzung	Wald	3.495 m ²		
Bewertung in	6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)			
Taxierung		1,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 908/3				Euro 5.242,50

Zusammenfassung EZ 46

GST-NR	m ²	Euro
904	147	220,50
905	309	463,50
906	486	729,00
907	141	352,50
908/1	16.188	31.320,40
908/2	1.232	3.080,00
908/3	3.495	5.242,50
	21.998	41.408,40

Der Verkehrswert der EZ 46 beträgt (gerundet)	Euro 41.000,00
--	-----------------------

4.3 Verkehrswert des Grundbuchkörpers EZ 47, KG Blons

4.3.1 EZ 47 - Grund und Boden

EZ	GST-NR	Baufl.	Landw.	Wald	Sonst.	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

GST-NR .99/6
Nutzung Baufläche 58 m²
Bewertung in 6.3.3 Bauflächen
Taxierung 5,00 €/m²
Wert von GST-NR .99/6 Euro **290,00**

GST-NR .143/1
Nutzung Baufläche 99 m²
Bewertung in 6.3.3 Bauflächen
Taxierung 5,00 €/m²
Wert von GST-NR .143/1 Euro **495,00**

GST-NR .253
Nutzung Baufläche 155 m²
Bewertung in 6.3.3 Bauflächen
Taxierung 5,00 €/m²
Wert von GST-NR .253 Euro **775,00**

GST-NR 859
Nutzung Wald 4.431 m²
Bewertung in 6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)
Taxierung 1,50 €/m²
Wert von GST-NR 859 Euro **6.646,50**

GST-NR 860
Nutzung Wald 1.140 m²
Bewertung in 6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)
Taxierung 1,50 €/m²
Wert von GST-NR 860 Euro **1.710,00**

GST-NR 861
Nutzung Wald 7.787 m²
Bewertung in 6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)
Taxierung 1,50 €/m²
Wert von GST-NR 861 Euro **11.680,50**

GST-NR 862
Nutzung Wald 10.023 m²
Bewertung in 6.3.2.1 Wald westlich der Hofstelle (Lätschwald)
Taxierung 1,50 €/m²
Wert von GST-NR 862 Euro **15.034,50**

GST-NR	912/1			
Nutzung	Baufläche	212 m ²		
Bewertung in	6.3.3 Bauflächen			
Taxierung		5,00 €/m ²		
	Teilbetrag von Baufläche		1.060,00	
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	12.329 m ²		
Bewertung in	6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1			
Taxierung		2,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		30.822,50	
Nutzung	Wald	535 m ²		
Bewertung in	6.3.2.3 Sonstige Waldflächen			
Taxierung		1,20 €/m ²		
	Teilbetrag von Wald		642,00	
Nutzung	Sonstige (Verkehrsf	492 m ²		
Bewertung in	6.3.4 Sonstige Flächen			
Taxierung		40,00 €/m ²		
	Teilbetrag von Sonstige (Verkehrsfl.)		19.680,00	
Wert von GST-NR 912/1				Euro 52.204,50

GST-NR	912/2			
Nutzung	Baufläche	12 m ²		
Bewertung in	6.3.3 Bauflächen			
Taxierung		5,00 €/m ²		
	Teilbetrag von Baufläche		60,00	
Nutzung	Sonstige (verbaut)	150 m ²		
Bewertung in	6.3.3 Bauflächen			
Taxierung		5,00 €/m ²		
	Teilbetrag von Sonstige (verbaut)		750,00	
Nutzung	Sonstige (Verkehrsf	980 m ²		
Bewertung in	6.3.4 Sonstige Flächen			
Taxierung		40,00 €/m ²		
	Teilbetrag von Sonstige (Verkehrsfl.)		39.200,00	
Wert von GST-NR 912/2				Euro 40.010,00

GST-NR	913			
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	124 m ²		
Bewertung in	6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1			
Taxierung		2,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 913				Euro 310,00

GST-NR 918/2
Nutzung Landwirtschaftsfl. 2.082 m²
Bewertung in 6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1
Taxierung 2,50 €/m²
Wert von GST-NR 918/2 Euro **5.205,00**

GST-NR 918/3
Nutzung Landwirtschaftsfl. 5.281 m²
Bewertung in 6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1
Taxierung 2,50 €/m²
Wert von GST-NR 918/3 Euro **13.202,50**

GST-NR 921
Nutzung Landwirtschaftsfl. 1.190 m²
Bewertung in 6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1
Taxierung 2,50 €/m²
Wert von GST-NR 921 Euro **2.975,00**

GST-NR 938
Nutzung Landwirtschaftsfl. 500 m²
Bewertung in 6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1
Taxierung 2,50 €/m²
Wert von GST-NR 938 Euro **1.250,00**

GST-NR 939/1
Nutzung Landwirtschaftsfl. 1.963 m²
Bewertung in 6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1
Taxierung 2,50 €/m²
Wert von GST-NR 939/1 Euro **4.907,50**

GST-NR 939/2
Nutzung Landwirtschaftsfl. 541 m²
Bewertung in 6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1
Taxierung 2,50 €/m²
Wert von GST-NR 939/2 Euro **1.352,50**

GST-NR 940/1
Nutzung Landwirtschaftsfl. 2.186 m²
Bewertung in 6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1
Taxierung 2,50 €/m²
Wert von GST-NR 940/1 Euro **5.465,00**

GST-NR	940/2			
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	327 m ²		
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2			
Taxierung		2,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		817,50	
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	1.568 m ²		
Bewertung in	6.3.1.3 Ldw-Teilfläche 3			
Taxierung		1,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		2.352,00	
Wert von GST-NR 940/2				Euro 3.169,50

GST-NR	941			
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	105 m ²		
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2			
Taxierung		2,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 941				Euro 262,50

GST-NR	942			
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	633 m ²		
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2			
Taxierung		2,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 942				Euro 1.582,50

GST-NR	943			
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	536 m ²		
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2			
Taxierung		2,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 943				Euro 1.340,00

GST-NR	944/1			
Nutzung	Baufläche	7 m ²		
Bewertung in	6.3.3 Bauflächen			
Taxierung		5,00 €/m ²		
	Teilbetrag von Baufläche		35,00	

Nutzung	Landwirtschaftsfl.	9.438 m ²		
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2			
Taxierung		2,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		23.595,00	

Nutzung	Landwirtschaftsfl.	817 m ²		
Bewertung in	6.3.1.3 Ldw-Teilfläche 3			
Taxierung		1,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		1.225,50	
Wert von GST-NR 944/1			Euro	24.855,50

GST-NR	944/2			
Nutzung	Baufläche	182 m ²		
Bewertung in	6.3.3 Bauflächen			
Taxierung		5,00 €/m ²		
	Teilbetrag von Baufläche		910,00	

Nutzung	Landwirtschaftsfl.	1.261 m ²		
Bewertung in	6.3.1.2 Ldw-Teilfläche 2			
Taxierung		2,50 €/m ²		
	Teilbetrag von Landwirtschaftsfl.		3.152,50	
Wert von GST-NR 944/2			Euro	4.062,50

GST-NR	944/4			
Nutzung	Landwirtschaftsfl.	2.239 m ²		
Bewertung in	6.3.1.1 Ldw-Teilfläche 1			
Taxierung		2,50 €/m ²		
Wert von GST-NR 944/4			Euro	5.597,50

Zusammenfassung EZ 47 - Grund und Boden

GST-NR	m ²	Euro
.99/6	58	290,00
.143/1	99	495,00
.253	155	775,00
859	4.431	6.646,50
860	1.140	1.710,00
861	7.787	11.680,50
862	10.023	15.034,50
863	436	654,00
864/1	1.641	2.461,50
865	5.607	8.410,50
866	1.205	1.807,50
869	2.144	3.216,00
870	1.960	2.940,00
871/1	1.030	1.545,00
871/2	2.530	3.795,00
902	1.590	2.235,00
903	3.723	5.584,50

909	557	1.392,50
910	162	405,00
911	243	607,50
912/1	13.568	52.204,50
912/2	1.142	40.010,00
913	124	310,00
918/2	2.082	5.205,00
918/3	5.281	13.202,50
921	1.190	2.975,00
938	500	1.250,00
939/1	1.963	4.907,50
939/2	541	1.352,50
940/1	2.186	5.465,00
940/2	1.895	3.169,50
941	105	262,50
942	633	1.582,50
943	536	1.340,00
944/1	10.262	24.855,50
944/2	1.443	4.062,50
944/4	2.239	5.597,50
	<hr/>	
	92.211	239.437,50

Der Wert von Grund und Boden der EZ 47 beträgt (gerundet) Euro 239.000,00

4.3.2 EZ 47 - Gebäude

Alle Gebäude (Hauptgebäude mit Wohntrakt und Wirtschaftstrakt [inkl. aller Zu- und Anbauten], Nebengebäude [Bienenhaus, Gartenschuppen, Wellenbock-Stadel] und der Obere Stall) samt Zubehör (Melktechnik, Hallendrehkran, Heulüfter, Materialseilbahn) sind auf Grundstücken der EZ 47 situiert und damit nur dieser Einlagezahl zuzuordnen.

Wert der Gebäude lt. Hauptgutachten Pkt. 6.4 (gerundet) **528.000,00**

Wert des Zubehörs lt. Hauptgutachten Pkt. 6.5 **27.000,00**

4.3.3 EZ 47 - Zusammenfassung

Grund und Boden	239.000,00
Gebäude	528.000,00
Zubehör	27.000,00
<hr/>	
Summe EZ 47	794.000,00

Der Verkehrswert der EZ 47 beträgt (gerundet)	Euro 794.000,00
--	------------------------

4.4 Verkehrswert der Grundbuchkörper EZ 45, 46 und 47, jeweils KG Blons

Einlagezahl 45	Grund und Boden (gerundet)	Euro	74.000,00
Einlagezahl 46	Grund und Boden (gerundet)	Euro	41.000,00
Einlagezahl 47	Grund und Boden und Gebäude (jew. gerundet)	<u>Euro</u>	<u>794.000,00</u>
Versteigerungsliegenschaften gesamt		Euro	909.000,00

Anmerkung:

Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten sind bei jedem Grundbuchkörper die Ergebnisse auf tausend Euro gerundet worden. Als Folge weicht die obige Summe um € 1.000,-- vom Gesamtergebnis im Hauptgutachten ab.

5. Zu Fragen 2.b)

5.1 Wirtschaftliche Einheit der Liegenschaften

Einleitend wird auf die räumliche Beziehung der drei Grundbuchskörper verwiesen.

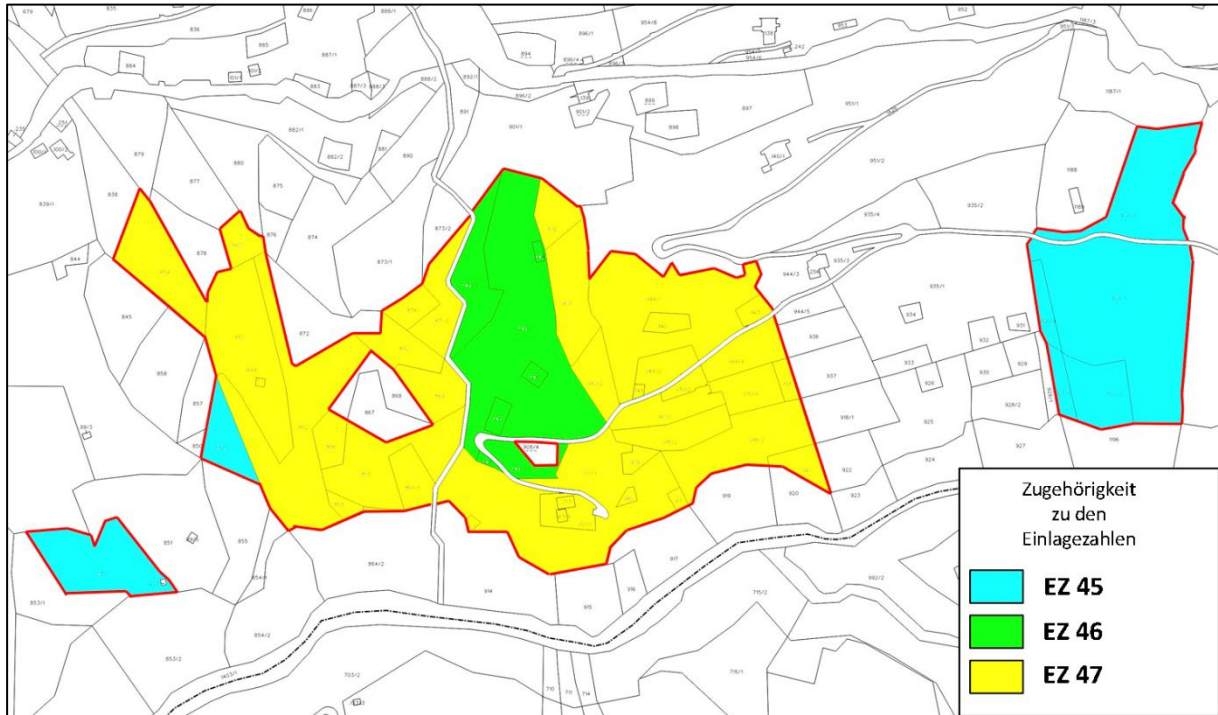


Abb 1: Räumlicher Zusammenhang der drei Grundbuchskörper

Die Liegenschaften der EZ 46 (grün) werden weitestgehend von den Grundstücken der EZ 47, dem größten Grundbuchskörper (gelb), umschlossen. Die Parzellen der EZ 46 befinden sich im Mittel am nächsten bei der Hofstelle Blons 31.

Die Liegenschaften der EZ 45 liegen mit einer Ausnahme etwas abgesetzt von den Grundstücken der beiden anderen Grundbuchskörper, sind aber Teil der am höchsten bewerteten landwirtschaftlichen Teilfläche 4 und des Lätschwaldes, dem wertvollsten Waldkomplex.

Wesentlich ist zudem, dass die Hofstelle Blons 31 nicht nur das betriebswirtschaftliche Zentrum der Versteigerungsliegenschaften EZ 45, 46 und 47 ist, sondern der „Hof Hinteregg“ auf die Bewirtschaftung von rund 25 ha **Landwirtschaftsfläche** und einen dazu passenden Viehbestand von ca. 40 Großvieheinheiten (GVE) abgestimmt ist (s. Pkt 5.9 des Hauptgutachtens).

Die bestehende wirtschaftliche Einheit würde am wenigsten durch die Abtrennung von **Waldflächen** beeinträchtigt. Diese sind jedoch auf alle drei EZ verteilt und – auf Basis der ggst. Bewertung – nicht ausreichend, um den durch die Versteigerung hereinzubringenden Betrag abzudecken (s. Pkt 6.3.2 des Hauptgutachtens).

Die Liegenschaften stellen gemeinsam eine wirtschaftliche Einheit dar, die durch die räumliche Nähe begünstigt wird.

5.2 Verkaufserlös bei gemeinsamer oder getrennter Versteigerung der Grundbuchskörper

Grundsätzlich müsste davon ausgegangen werden, dass der Kreis möglicher Kaufinteressenten bei einer Versteigerung in Teilen größer wäre, weil für Teile der Liegenschaften ein kleinerer Betrag aufgebracht werden muss als für alle drei Grundbuchskörper zusammen.

Im gegenständlichen Fall würde aber die bestehende Unausgewogenheit zwischen der Ertragskraft der Landwirtschaftsflächen und der Kapazitäten der Wirtschaftsgebäude, insbesondere der Ställe, durch den Wegfall von betriebseigenen Flächen verstärkt. Damit würde nach der Versteigerung des ersten Grundbuchkörpers – egal welchem – die Attraktivität der weiteren Versteigerungseinheiten für andere Kaufwillige sinken.

Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer gemeinsamen Versteigerung der Grundbuchskörper ein besserer Verkaufserlös erzielt werden kann als bei einzelner Versteigerung der jeweiligen Anteile.

6. Zu Frage 2.c)

In den Schlussbemerkungen des Hauptgutachtens wurde ausgeführt, dass die gegenständlichen Liegenschaften aus einer bäuerlichen Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude bestehen und zusammen mit den land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden, die darauf ausgerichtet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters beizutragen.

Die grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken schränken den Erwerberkreis ein. Die willigen Kaufinteressenten sind vorrangig im Kreis aktiver Landwirte zu vermuten. Deren mögliche Überlegungen wurden ebenfalls in den Schlussbemerkungen des Hauptgutachtens skizziert.

Der Verkauf bzw. die Versteigerung von Teilgrundstücken aus den einzelnen Einlagezahlen käme einer „Filetierung“ des Bauernhofes gleich, die jedenfalls den Zusammenhang von Hofstelle und dazugehörigen Landwirtschaftsflächen zerbrechen würde und funktionelle Einheiten, wie z.B. die Feldstücke (s. folgende Abb 2), zerschneiden könnte.

Aus agrarfachlicher Sicht ist eine Zerschlagung des „Betriebes Hinteregg“ mit den EZ 45, 46 und 47, KG Blons, als Kernbestandteile nicht wünschenswert.

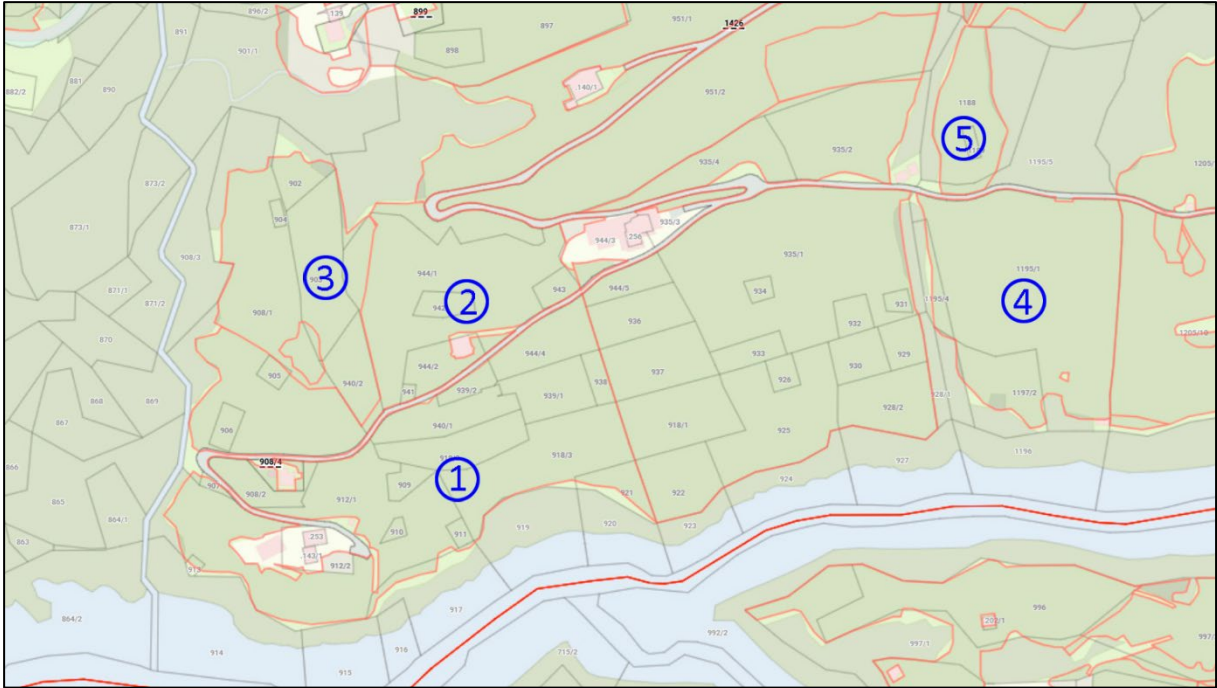


Abb 2: Die mit ① bis ⑤ gekennzeichneten Feldstücke umfassen einerseits immer mehrere Grundstücke – fallweise auch aus verschiedenen Einlagezahlen – und andererseits sind einige Grundstück auch Teil mehrerer Feldstücke.

Weil der Kreis der Kaufwilligen nicht bekannt ist, ist nicht objektivierbar aber äußerst zweifelhaft, dass beim Verkauf von Teilgrundstücken aus einzelnen Grundbuchskörpern ein höherer (Gesamt-)Verkaufserlös erzielt werden kann.

Dipl Ing Günter Osl

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

