



DI Robert Bischof

GZ. G 40/25

12 E 12/25v BG Bludenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EZ 414, KG 90109 Vandans

Obere Venserstraße 5, 6773 Vandans

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 24. Februar 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1. Auftraggeber	5
1.2. Bewertungsstichtag	5
1.3. Zweck des Gutachtens.....	5
1.4. Betreibende Parteien	5
1.5. Verpflichtete Partei.....	5
1.6. Grundbuchstand.....	5
1.6.1. Allgemeines.....	5
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	6
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	6
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	6
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	6
1.6.6. Sonstiges.....	6
1.7. Bewertungsgrundlagen	7
1.8. Qualifikation/ Hinweise	9
2. Befundaufnahme.....	11
2.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.2. Besonnung.....	11
2.3. Verkehrsverhältnisse	12
2.4. Grundstücksform	12
2.5. Topografie.....	12
2.6. Flächenwidmung.....	12
2.7. Gefahrenzone.....	12
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	13
2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	13
2.9.1. Bebauung.....	13



2.9.2.	Bauhistorie	14
2.9.3.	Nutzung.....	14
2.9.4.	Bebaubarkeit.....	14
2.10.	Baubeschreibung.....	15
2.10.1.	Erläuterung.....	15
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung	15
2.10.3.	Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung	16
2.10.4.	Außenanlage	19
2.10.5.	Zubehör.....	20
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	20
2.10.7.	Bestandsverhältnisse.....	22
2.11.	Sonstiges.....	22
3.	Massenermittlung.....	23
4.	Gutachten/ Bewertung	25
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	25
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	25
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.4.	Sachwertverfahren.....	27
4.4.1.	Zeitwert der baulichen Anlagen	27
4.4.1.1.	Erläuterung.....	27
4.4.1.2.	Definitionen.....	27
4.4.1.3.	Technische Lebensdauer.....	28
4.4.1.4.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer	29
4.4.1.5.	Restnutzungsdauer	30
4.4.1.6.	Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	31
4.4.1.7.	Rückgestauter Reparaturbedarf.....	31



4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand	32
4.4.1.9. Zeitwert.....	32
4.4.2. Grundwert.....	35
4.4.2.1. Allgemeines.....	35
4.4.2.2. Erläuterung.....	35
4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	36
4.4.2.4. Basiswert	36
4.4.2.5. Grundwert EZ 414.....	36
4.4.3. Sachwert	37
4.5. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten	37
4.5.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	37
4.5.2. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	37
4.5.3. Außerbücherliches dingliches Recht.....	37
4.5.4. Sonstiges.....	38
4.6. Verkehrswert.....	38
4.6.1. Allgemeines.....	38
4.6.2. Verkehrswert EZ 414.....	38
4.6.3. Verkehrswert Zubehör	39
5. Zusammenstellung	40



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz
Sparkassenplatz 4, 6700 Bludenz

1.2. Bewertungsstichtag

17. Dezember 2025

1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 414, KG 90109 Vandans, Obere Venserstraße 5, 6773 Vandans, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 12 E 12/25v BG Bludenz

1.4. Betreibende Parteien

1. Gerhard Lackner
Dorfstraße 24, 9545 Radenthein
2. Petra Unterwalcher
Gartenstraße 14, 9851 Lieserbrücke

1.5. Verpflichtete Partei

[REDACTED]
[REDACTED]

1.6. Grundbuchstand

1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-5.1 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Bludenz KATASTRALGEMEINDE 90109 Vandans EINLAGEZAHL 414

Letzte TZ 2479/2025



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
1332/7	G	GST-Fläche *	1301 m ²	
		Bauf. (10)	243 m ²	
		Gärten (10)	1058 m ²	Obere Venserstraße 5

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»1 a Stand 1931 Zugehörigkeit zur Vandanser Ziegen- und Schaf-Weide-Interessentschaft in den Lastenblättern der Einlagen, welche im A-Blatt der EZ 26 angeführt sind«

Vollinhaltlicher Verweis auf den Auszug in Beilage ./SV-5.2.

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

5 Anteil: 1/3 Petra Unterwalcher (1970-06-25)

6 Anteil: 1/3 Gerhard Lackner (1983-06-07)

7 Anteil: 1/3 [REDACTED]

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

1.6.6. Sonstiges

Aktuell offenkundiges »Geh- und Fahrrecht über Gst. 1332/11«, im Eigentum der Agrargemeinschaft Vandans (siehe DKM_Luftbild in Beilage ./SV-1.2 und Bilddokumentation, Bild 1 in Beilage ./SV-2).

Die Baubewilligung Zl. 153-2-1977 vom 11.10.1977 (siehe Beilage ./SV-3.2) beschreibt auf Seite 1 seitens der Agrargemeinschaft die Zustimmung für eine Wegverlegung und die Mitbenützung (Plandarstellung siehe Beilage ./SV-3.5). Ergänzend wird jedoch auf das Schreiben in Beilage ./SV-3.4, die seitens der Gemeinde Vandans vorgelegte VoGIS Darstellung in Beilage ./SV-3.6 und eine ablehnende Stellungnahme seitens der Agrargemeinschaft Vandans vom 12.12.2004 in Beilage ./SV-3.7 verwiesen.



Fakt ist eine gegebene und ausgeübte Nutzung der Erschließung des Vorplatzes und des Hauszuges (siehe Bilddokumentation, Bild 1 und Bild 3 in Beilage ./SV-2).

Offenkundige »Abstandsnachsicht zur Garagenverbauung auf Gst. 1332/6«, im Eigentum von Franz Schoder, auf 0,00 m zur Grundgrenze von Gst. 1332/7 (siehe Bilddokumentation, Bild 5 in Beilage ./SV-2 und Vereinbarung in Beilage ./SV-3.8).

Sonstige, außerbücherliche dingliche Rechte und Lasten wie z.B. Gehrechte, Fahrrechte, Wohnrechte, Nutzungsrechte, Fruchtgenussrechte, Leitungsrechte usw. wurden keine bekannt gegeben.

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 17. Dezember 2025 im Beisein von
 - [REDACTED] verpflichtete Partei
 - Gerhard Lackner, erstbetreibende Partei
 - zweitbetreibende Partei nicht anwesend
 - RA Dr. Edwin Gantner, Rechtsvertretung der betreibenden Parteien

Anmerkung

Der erstbetreibenden Partei und dessen Rechtsvertreter wird der Zugang auf und in die Liegenschaft seitens der verpflichteten Partei verweigert.

- DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
Beginn 09⁰⁰ Uhr / Ende 11⁰⁰ Uhr

- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Gemeindeamt Vandans
 - Abt. Baurecht

Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:
Wohnhaus

- Einreichplan, bewilligt mit dem Bescheid Zl. 153-2-77 vom 11.10.1977
- Bescheid Zl. 153-2-77 vom 11.10.1977, Gemeindeamt Vandans, Erstellung eines Wohnhauses, Baubewilligung
- Bescheid Zl. I-153/2/1977 vom 27.01.1984, Gemeindeamt Vandans, Wohnhausneubau, Benützungsbewilligung
- Bescheid Zl. VIII-811-3/1995 vom 26.09.1995, Gemeindeamt Vandans, Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage
- Lageplan Schmutzwasserkanal und Wasserversorgung



Allgemein

- Bebauungsplan
- Verordnungstext zum Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet

Zufahrt

- Schreiben vom 05.04.2004 an Agrargemeinschaft Vandans
- Plan mit Zustimmung der Agrargemeinschaft
- VoGIS Zufahrtsdarstellung vom 18.12.2025
- Schreiben Agrargemeinschaft Vandans vom 12.12.2004
- Abt. Abgaben
 - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
 - Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Kontoauszug)
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 15.12.2025
 - Auszüge aus dem Hauptbuch vom 17.12.2025
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 5313/2023 Einantwortungsbeschluss vom 02.02.2023
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - DKM/ Luftbild_Höhenschichten M 1:500
 - Flächenwidmung M 1:2.000
 - Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
 - Sonnengangberechnung
 - Potentielle Besonnung
 - Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenerverbauung WLW
 - Gefahrenzone M 1:2.000
- durch Marcel Schoder (Nachbar) vorgelegte Unterlagen
 - Zustimmung zur Erteilung einer Abstandsnachsicht samt Planunterlagen
 - Baubewilligung Obere Venserstraße 7 (Marcel Schoder)
- Einsichtnahme in die Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft, kurz BFW



- Literaturnachweis und Gesetzesgrundlagen im Speziellen
 - Bundesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG
 - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB
 - Landesrechte i.d.g.F. zum Bewertungsstichtag
 - Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG)
 - Planzeichenverordnung
 - Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) für das Bundesland Vorarlberg
 - Baubemessungsverordnung BBV
 - Baugesetz BauG
 - Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Kranewitter, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung
 - Prof. DI Wolfgang Kleiber (2023, 10. Auflage): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Stand 2022-03-01
 - statistische Baukostenkennwerte und Realausführungswerte

1.8. Qualifikation/ Hinweise

Zur Ausbildung und Qualifikation des zeichnenden Sachverständigen wird auf die staatliche Befugnis und Beedigung als Ziviltechniker und Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen und die gerichtliche Zertifizierung gemäß § 86 Gerichtsorganisationsgesetz GOG, abrufbar in der Datenbank der Gerichtssachverständigen und Gerichtsdolmetscher des Bundesministeriums für Justiz gemäß § 3b Abs. 1 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz SDG (<https://www.sdgliste.justiz.gv.at>), verwiesen.

Dieses Gutachten wurde nach den Vorgaben der § 359 ff Zivilprozessordnung ZPO, den Punkten 2.10 und 2.11 der Standesregeln der österreichischen Gerichtssachverständigen (<https://www.gerichtssv.at/standesregeln.htm>) und der ÖNORM EN 16775 Sachverständigentätigkeiten-Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen erstellt.

Nachfolgend gegebenenfalls zitierte oder inhaltskonform ausgeführte Rechtsdaten sowie das gesamte geltende Bundes- und Landesrecht können in der jeweils aktuellen Fassung über das österreichische Rechtsinformationssystem www.ris.bka.gv.at abgerufen werden.



Die Parteien werden ausdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass das gegenständliche Verkehrswertgutachten mit den kausal integrierten Beilagen in der Ediktsdatei der österreichischen Justiz veröffentlicht wird. In der Gutachtensausfertigung für die Ediktsdatei erfolgen im Speziellen betreffend die verpflichtete Partei Anonymisierungen gemäß DSGVO zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation.

Auf die AGBs (<https://www.sv-bischof.at>) wird ausdrücklich verwiesen. Diese gelten unabdingbar bei rechtsgültiger Fertigung des gegenständlichen Gutachtens als vereinbart.



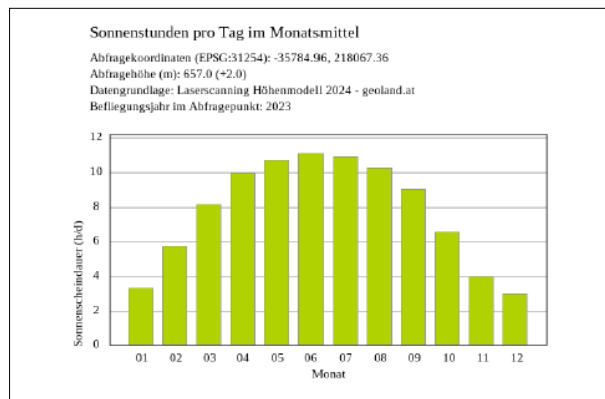
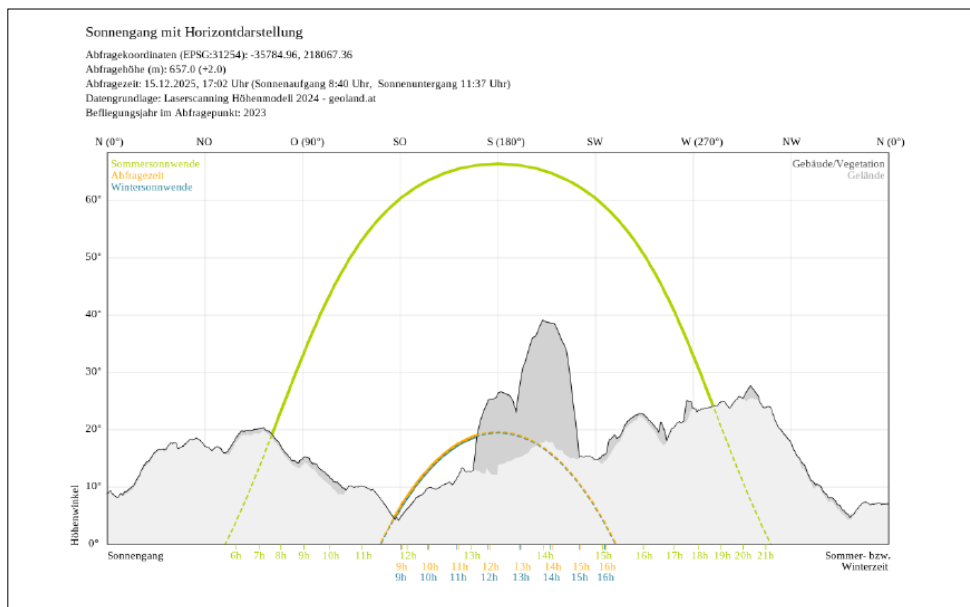
2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Vandans, bergseitig der Obere Venserstraße. Die Entfernung in das Gemeindezentrum beträgt rund 600 m und fußläufig wenige Gehminuten.

2.2. Besonnung

Die Sonnengangberechnung zeigt in den Herbst- und Wintermonaten November bis Februar Einschränkungen, abhängig dem mit der Jahreszeit verbundenen Sonnenverlauf auf.



Quelle: voibos Sonnengangberechnung



In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 10 bis 11 Stunden, das Solarpotential im Dachbereich zwischen rund 1.101 kWh/m^{2,a} bis 1.200 kWh/m^{2,a} und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 1.200 kWh/m^{2,a} bis 1.400 kWh/m^{2,a} bezeichnet.

Diese Darstellungen dienen zur Orientierung und zeigen sich abhängig dem tatsächlichen Standpunkt und der sich hieraus ergebenden Besonderheiten (beispielsweise Umgebungsbebauungen, Bäume oder Bepflanzungen sowie Eigenbeschattungen) unterschiedlich.

2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das öffentliche Verkehrswegenetz, die Gemeindestraße Obere Venserstraße und aktuell in weiterer Folge über das südseitig parallel zur Liegenschaft verlaufende Gst. 1332/11 (im Alleineigentum der Agrargemeinschaft Vandans), wobei hierüber insbesondere der Vorplatz sowie der Haupttreppenaufgang zum Wohnhaus erschlossen sind. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind fußläufig unmittelbar erreichbar.

2.4. Grundstücksform

Das Grundstück zeigt eine rechteckförmige Fläche mit rund 50,00 m x 26,00 m auf (siehe DKM_Luftbild in Beilage ./SV-1.2).

2.5. Topografie

Die ostseitige Gartenfläche befindet sich auf einer Höhe von rund 655 m.ü.A. Das Gelände steigt zur westseitig gelegenen, plateauartig ausgebildeten Gartenfläche auf rund 658,50 m.ü.A an. Die Geländeabstufung erfolgt im Wesentlichen über die Bebauung in einem Ausmaß von rund 3,00 m. Im Detail wird auf den beiliegenden DKM_Luftbild_Höhenschichtenplan (siehe Beilage ./SV-1.3) verwiesen.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Vandans ist die Liegenschaft in der Baufläche Mischgebiet BM (§ 14 Abs. (4) Raumplanungsgesetz RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.4).

2.7. Gefahrenzone

Die Liegenschaft ist im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung in der Gelben Gefahrenzone Wildbach (WG) eingetragen.



Der exakte Verlauf der Zonierungen ist dem Gefahrenzonenplan (siehe Beilage ./SV-1.5) zu entnehmen.

Hinweis

Die Erhebung der Gefahrenzonen erfolgt über den Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« des Vorarlbergatlas, Kompetenzbereich Bundeswasserbauverwaltung/ Abteilung Wasserwirtschaft des Landes Vorarlberg und den Kartendienst »Gefahrenzone der WLW« des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Kompetenzbereich Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Sektion Vorarlberg. Die getätigten Aussagen verstehen sich informativ, zeitbezogen zum Bewertungsstichtag. Gefährdungen durch Hangwasser und Rückstau aus Kanälen werden in diesen Kartendiensten nicht dargestellt.

2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko

Konkrete Untergrunderkundungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Allgemeine Kenntnisse lassen den Bodentyp Pararendsina aus grobem, kalkhaltigem Schwemmmaterial vermuten. Die oberen Bodenschichten zeigen sich hierbei zumeist mit Schluff oder sandigem Schluff mit unterschiedlich ausgeprägten Grobanteilen, tiefergehend vorherrschend mit Grobanteilen (Kies oder Schotter mit zwischenliegendem Sand oder schluffigem Sand). Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssen jedoch entsprechende Untergrunderkundungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im »Geographischen Informationssystem Altlasten« des Umweltbundesamtes (Altlastenportal gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) liegen zeitaktuell keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit

2.9.1. Bebauung

Auf Gst. 1332/7 besteht die Bebauung durch ein baurechtlich bewilligtes Einfamilienwohnhaus. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Kellergeschoss (Untergeschoss), einem Erdgeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachboden. Im südwestlichen, bergseitigen Gartenbereich ist ein Gartenhaus sowie zwei Holzschopfbauten errichtet.



Im augenscheinlichen Vergleich mit der Einreichplanung besteht kein Schwimmbecken. Nordostseitig besteht, entgegen der Einreichplanung und der Baubewilligung, zum Wohnhaus ein kleiner Vorbau (siehe Bilddokumentation, Bild 5, Beilage ./SV-1.2). Im Keller-/ Untergeschoss wurde eine »Einliegerwohnung« mit eigenem Eingang über den Vorbau eingebaut. Der baurechtliche Konsens des Bestandes ist somit nicht gegeben.

Für das Gartenhaus und die Holzschopfbauten liegen keine Baubewilligungen vor.

Eine abschließende baurechtliche Beurteilung betreffend den Bestand obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2.9.2. Bauhistorie

Neubau Einfamilienwohnhaus 1977/ 1984, augenscheinlich Erneuerung der Dacheindeckung und zum Teil der Spenglerarbeiten vor »geraumer Zeit«

Gartenhaus und Holzschopfbauten unbekannt

Auf explizite Nachfrage bei den Parteien konnten keine ergänzenden Informationen erhoben werden.

2.9.3. Nutzung

Das Wohnhaus wird als solches mit zwei Wohneinheiten eigengenutzt.

2.9.4. Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt gemäß der »Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans über einen Bebauungsplan«, rechtskräftig mit dem Beschluss vom 04.07.2024, in der Zone 5 – Wohngebiet.

Die Zone 5 ist mit einer

- Mindestbaunutzungszahl MBNZ = 25
- Höchstbaunutzungszahl HBNZ = 50
- Mindestgeschosszahl MGZ = 2,00
- Höchstgeschosszahl HGZ = 1 UG + 2,0 OG (zusätzlich 0,50 bei Satteldach mit einer Neigung von mindestens 20 Grad) ausgewiesen.

Ergänzend und im Detail wird auf den Bebauungsplan der Gemeinde Vandans verwiesen.



2.10. Baubeschreibung

2.10.1. Erläuterung

Die Baubeschreibung erfolgt ohne Bauteilöffnungen, ausschließlich auf Basis offenkundiger Tatsachen sowie auf Basis der Akteneinsichtnahme und ist mit entsprechendem Vorbehalt einzustufen. Beim Lokalaugenschein werden keine Baustoffprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen vorgenommen, denen ordnungsgemäße Funktionstüchtigkeit unterstellt wird. Für versteckte sowie nicht offenkundige Schäden, insbesondere Baumängel und Bauschäden, für Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen), Altablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe/ Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Versorgung:	öffentliches Wasserversorgungsnetz Strom-, Telefonanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	Streifenfundamente und Betonbodenplatte in Beton
Kellerwände:	Vibrocell-Mauersteine
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk aus Leca-Hohlblocksteinen mit Dämmung und Innenschale aus Zellton-Mauerstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Wellblech
Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung
Wärmedämmung:	Systemdämmung
Fassadengestaltung:	Putz, zum Teil Holzschindelanschlag, zum Teil Holzschalung
Innere Verkleidung:	Putz mit Belägen oder Beschichtungen
Fußböden:	Estriche mit Belägen
Treppenanlage:	einläufige gerade Betontreppe mit Fliesenbelag, Geländer in Holzkonstruktion auf Metallstehern
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Jalousien



Türen: gemischt, Vollbautüren, im Keller-/ Untergeschoss teilweise Metalltüren

Haustechnik

Heizungsanlage: zentrale Warmwasserheizung mit Ölfeuerung
laut Angabe in den Bädern UG und EG Fußbodenheizschlangen

Installationen: Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallation und Telefonanschluss

2.10.3. Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung

Die Raumbezeichnungen in den vorliegenden Planunterlagen stimmen nicht unbedingt mit den Gegebenheiten überein. Die nachfolgenden Bezeichnungen sind sinngemäß.

Keller-/ Untergeschoss

Gang: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;

Technische Einbauten: ein Treppenlift – laut Angabe nicht sehr versiert und außer Betrieb, sowie im Eigentum der verpflichteten Partei;

Mostkeller: Fußboden Laminat, Wände Putz, im Sitzplatzbereich parallel zur Bank verlaufende Verfliesung, darüber Putz, Decke Putz;

Heizraum/ Waschküche: Fußboden Fliesenbelag, Wände, Decke Putz;

Technische Einbauten: Heizkessel, Heizverteileranlage, Waschmaschinenanschluss;

Magazin: Betonboden, Wände Putz, Decke Heraklithplatten;

Garage: lichte Einfahrtshöhe rund 2,00 m;

Betonboden, Wände Putz, stirnseitige Wand mit Faserplatten verkleidet, Decke Putz;

Technische Einbauten: ein automatisches Kipptor in Metallkonstruktion, außen mit Holz verschalt, innen mit Blech belegt;

Tankraum:

Technische Einbauten: zwei Kunststofföltanks mit je ca. 2.000 lt. Fassungsvermögen;



Einliegerwohnung

<i>Wohnküche:</i>	Fußboden Laminat, im Arbeitsbereich der Küche Fliesenbelag, Wände Putz, im Arbeitsbereich der Küche Steinplatten, Decke Paneelverkleidung;
<i>Technische Einbauten:</i>	ein einfaches Nirostahlwaschbecken, ein Elektrounterverteiler;
<i>Vorbau:</i>	Fußboden Fliesenbelag, Wände Paneelverkleidung, Täfelung oder Putz, Dachschräge Paneelverkleidung;
<i>Wohnraum:</i>	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Paneelverkleidung;
<i>Technische Einbauten:</i>	ein Schwedenofen;
<i>Badezimmer:</i>	Fußboden, Wände Steinplatten, Decke Paneelverkleidung;
<i>Technische Einbauten:</i>	eine Whirlwanne, eine WC Schale, ein Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, ein Wandheizkörper, elektrische Entlüftung;
<i>Schlafzimmer:</i>	Fußboden Laminat, Wände Putz, Decke Paneelverkleidung;

Erdgeschoss

<i>Gang:</i>	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz, Decke Täfelung;
<i>Windfang:</i>	Fußboden Fliesenbelag, Wände Putz oder Täfelung, Decke Täfelung;
<i>Technische Einbauten:</i>	Elektroverteiler;
<i>Büro:</i>	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Putz, zum Teil Kunststoffbelag, Decke Täfelung;
<i>WC:</i>	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Täfelung;
<i>Technische Einbauten:</i>	eine WC Schale, eine elektrische Lüftung;
<i>Badezimmer:</i>	Fußboden, Wände Fliesenbelag, Decke Täfelung;
<i>Technische Einbauten:</i>	eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken;



Schlafzimmer:	Fußboden Teppichbelag, Wände Putz oder Täfelung, Decke Täfelung;
Küche:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Putz, im Arbeitsbereich Fliesenbelag, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein Spülbecken;
Zirbenstube:	Fußboden Laminat, Wände Putz oder Zirbentäfelung, Decke Zirbentäfelung;
Balkon:	Fußboden Fliesenbelag, Geländer in Holzkonstruktion auf Metallstehern, Blumentrog in Holz;
Wohnzimmer:	Fußboden Laminat, Wände Putz, zum Teil Täfelung, Dachuntersicht Täfelung;
Technische Einbauten:	ein offener Kamin;
Zimmer:	nicht zugänglich – objektspezifischer Standardausbau als Grundlage;
Terrasse	
Sitzplatz überdacht:	schwimmend verlegte Kunststoffplatten, Seitenwände, Giebelwand Putz, Fassade Täfelung;
Überdachung:	Fußboden Fliesenbelag, Fassadenflächen Putz oder Täfelung;
Geräteraum:	Betonboden, Wände Putz, Dachschräge Täfelung;
Dachboden:	Aufgang einfache Holzklappleiter; Betonboden, Giebelwände sichtbares Betonziegelmauerwerk oder Heraklithplatten, Dachuntersicht Holzschalung;

Gartenhaus

Baukonstruktion

Holzriegelkonstruktion, Satteldach in Holzkonstruktion mit Bitumenschindeln eingedeckt, Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzläden, Dachrinnen mit Freifallentwässerung und einseitigem Fallrohr mit Freifallentwässerung, Elektroinstallationen;



Vorraum:	Holzboden, Wände Holzschalung, Dachuntersicht Vollholzschalung;
Wohnraum:	Riemenboden, Wände, Dachuntersicht Täfelung;
WC:	Riemenboden, Wände, Decke Täfelung;
Küche:	Riemenboden, im Ofenbereich Fliesenbelag, Wände Täfelung, im Bereich der Feuerstelle Klinkersteinmauerwerk, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	ein alter Holzofen, ein Waschtrog;

Holzschopf 1

Baukonstruktion

einfache Holzriegelkonstruktion, mit flachgeneigtem Satteldach mit Blecheindeckung oder Bitumenabdichtung;

Innenausbau: schwimmend verlegte Betonplatten, Außenwandschalungen in Holz;

Holzschopf 2

Baukonstruktion

in Holzkonstruktion, ein einfaches doppeltes verglastes Holzfenster, Pultdach in Holzkonstruktion, provisorische einfache Dachabdichtung, einfach vernagelt;

2.10.4. Außenanlage

Einfriedung Nord:	massiv gemauert, laut Angabe zur Hälfte im Eigentum der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft;
Stützmauer Nordwest:	Böschungssteine auf eine Höhe von ca. 1,00 m;
Einfriedung Straßenseite:	massiv gemauert mit Holzzaunaufsatz;
Einfriedung Stellplatz:	massiv gemauert;
Hausanschluss:	einfache Holzzäunung;
Garagenzufahrt:	nicht staubfreie Befestigung;
Zugang Ost:	schwimmend verlegte Betonplatten;
Eingangsbereich Ost:	schwimmend verlegte Betonplatten;
Stützmauer Garage:	massiv gemauert mit Natursteinverblendung;
Treppenaufgang Eingang:	massiv mit Natursteinplatten belegt, westseitig anschließende Mauer massiv gemauert und verputzt;



2.10.5. Zubehör

Küche/ UG:	siehe Bilddokumentation, Bild 15 in Beilage ./SV-2;
Einbauküche:	L-förmig mit Unterbau, Hänge- und Seitenschrank;
Küchengeräte:	ein Backrohr, ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Flachdunstabzug, ein Geschirrspüler, ein Kühlschrank;
Badezimmer/ UG:	siehe Bilddokumentation, Bild 17 in Beilage ./SV-2; ein Waschtischverbau mit Hängeschrank und Unterschrank;
Badezimmer/ EG:	siehe Bilddokumentation, Bild 19 in Beilage ./SV-2; ein Waschtischverbau mit Unterbau sowie Hängeschrank mit Spiegeleinsätzen;
Küche/ EG:	siehe Bilddokumentation, Bild 20 in Beilage ./SV-2;
Einbauküche:	zweizeilig mit Unterbau und Hängeschrank;
Küchengeräte:	ein Vierplatten-Cerankochfeld, ein Backrohr, ein Geschirrspüler, ein Flachdunstabzug, ein Kühlschrank;
Zirbenstube:	U-förmige Eckbank gepolstert;
Wohnzimmer:	eine eingebaute Glasvitrine;

2.10.6. Bau- und Erhaltungszustand

Nachfolgend handelt es sich um eine exemplarische und nicht unbedingt vollständige Auflistung von objektspezifischen Gegebenheiten:

Allgemeines

- Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt;
- Holzbauteile stark verwittert;
- über die Außenfassaden mehrerer Orts Putzabplatzungen;
- zum Zeitpunkt der Errichtung einfach durchschnittlicher Bau- und Ausbaustandard;

Außenanlage

- über das straßenseitige Mauerwerk zahlreiche Abplatzung sowie mechanische Beschädigungen;
- Holzzaunaufsatz am Faulen, zur Südseite zwei Felder abgetragen;
- über die Fugen der garagenseitigen Stützmauer mehrerer Orts zum Teil starke Rissbildungen;
- über den Treppenaufgang zum Haupteingang großflächige Mörtelausbrüche;



- über das anschließende Mauerwerk großflächige Abplatzungen sowie Absandungen, zum Teil starke Rissbildungen;

Keller-/ Untergeschoss

Mostkeller

- über eine Wandfläche stark ausgeprägte, rechteckförmig verlaufende Rissbildungen, vermutlich Stoß- und Lagerfugen von Dämmplatte;
- über die gegenüberliegende Wand, im Bodenbereich Absandungen;

Heizraum/ Waschküche

- großflächigere Beschädigung der Sockelkanten, verbunden mit Fliesenausbrüchen und Putzabplatzungen;
- über die Mauerflächen im Bodenbereich starke Absandungen sowie Verfärbungen;

Magazin

- über die Deckenfläche großflächige Absandungen und Ausblühungen;

Einliegerwohnung

Vorbau

- Eingangstüre klemmt;

Schlafzimmer

- Ausbau-Materialien unterschiedlich stark abgenutzt;

Erdgeschoss

Badezimmer

- in den Fliesenbelägen mehrerer Orts Rissbildungen;
- Türbeschläge zum Teil lose;

Balkon

- Holzbauteile stark verwittert;



Dachboden

- über eine Kaminfläche großflächige Ausblühungen und Verfärbungen;

Sitzplatz

- auffällig eine eingesetzte provisorische Hochbaustütze zur Trägerunterstützung;
- Vordachtragbalken stärker verdreht;

Gartenhaus

Wohnraum

- auffällig mittlerer Dachträger durch Hochbaustütze unterstützt;

Holzschopf 1

- drei eingebaute Hochbaustützen zur provisorischen Unterstützung;

Holzschopf 2

- Konstruktion durchnässt, verfault und zum Teil heruntergebrochen;

2.10.7. Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft steht in Eigennutzung durch die verpflichtete Partei. Ein sonstiges Bestandsverhältnis wurde keines bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt, vorbehaltlich einer abschließenden rechtlichen Beurteilung, bestandsfrei.

2.11. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurde wie folgt bekannt gegeben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage ./SV-4):

Einheitswert	€	29.650,52
erhöhter Einheitswert	€	39.970,06
Grundsteuerermessbetrag	€	67,22

offene Posten mit dinglicher Wirkung (Grundsteuer) – laut Kontoauszug vom 15.12.2025 keine;



3. Massenermittlung

Die Massenermittlung erfolgt **approximativ** anhand der vorliegenden Planunterlagen für die Bewertung in ausreichend genauem Umfang. Nicht bemaßte Flächen werden digital den vorliegenden Planunterlagen entnommen oder durch Naturmaße ergänzt.

Die überschlägige Nutzflächenermittlung dient zur Kontrolle des Bestandes und in weiterer Folge zur Abschätzung der Herstellwerte.

Die Berechnung wird computerunterstützt auf sämtliche, verfügbare Dezimalstellen durchgeführt, wobei jedoch davon nur 2 angeführt werden. Es können somit geringfügige Differenzen bei der Rundung der zweiten Dezimalstelle auftreten. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der entsprechenden Gesamtmenge.

Unter Einhaltung der gesetzlich auferlegten Warn-, Prüf- und Hinweispflicht wird seitens des zeichnenden Sachverständigen eine Maß- oder Massengarantie ohne die Erstellung von aktuellen Bestandsplänen abgelehnt.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

Keller/ Untergeschoss	16,30 x 10,60 =		172,78 m ²
Vorbau	3,15 x 3,60 =		11,34 m ²
Erdgeschoss	5,30 x 10,60 =		56,18 m ²
	11,00 x 10,60 =	116,60	
	-2,70 x 1,55 =	-4,19	112,42 m ²
Dachboden	11,00 x 10,60 =		116,60 m ²
Terrasse inkl. Stirnmauerwerk	16,30 x 4,00 =	65,20	
	-2,30 x 2,60 =	-5,98	59,22 m ²
Vordach	7,45 x 2,30 =	17,14	
	2,60 x 1,70 =	4,42	
	6,25 x 4,00 =	25,00	46,56 m ²
Geräteraum	2,30 x 2,60 =		5,98 m ²
Balkon	9,80 x 1,30 =		12,74 m ²



Gartenhaus	6,75 x 3,90 =	26,33	
	4,00 x 1,90 =	<u>7,60</u>	33,93 m ²
Holzschopf 1	4,60 x 5,10 =		23,46 m ²
Holzschopf 2	3,30 x 1,70 =		5,61 m ²

Umbauter Raum**Wohnhaus**

Keller-/ Untergeschoss	172,78 x 2,95 =	509,70	
Vorbau	11,34 x 2,525 =	<u>28,63</u>	538,33 m ³
Erdgeschoss	56,18 x 2,85 =	160,11	
	0,50 x 56,18 x 1,88 =	52,81	
	112,42 x 2,85 =	<u>320,40</u>	533,32 m ³
Geräteraum	5,98 x 3,40 =		20,33 m ³
Dachboden	0,50 x 116,60 x 1,88 =		<u>109,60 m³</u>

Gesamtumbauter Raum			1.201,59 m ³
---------------------	--	--	-------------------------

Gartenhaus	26,33 x 2,30 =	60,56	
	0,50 x 26,33 x 0,45 =	5,92	
	7,60 x 2,50 =	<u>19,00</u>	85,48 m ³

Zusammenstellung der Nutzflächen**Wohnhaus**

Keller-/ Untergeschoss		90,00 m ²
Wohnraumausbau		
Keller-/ Untergeschoss	60,00	
Vorbau	<u>5,75</u>	65,75 m ²
Erdgeschoss		145,00 m ²
Geräteraum		<u>5,00 m²</u>

Gesamtnutzfläche		305,75 m ²
------------------	--	-----------------------

Gartenhaus		30,00 m ²
------------	--	----------------------

Hinweis

Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht als vollständig stimmig zu werten.



4. Gutachten/ Bewertung

4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften, dem Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte bei wirtschaftlich nicht messbaren Interessen, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

4.2. Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von unbebauten Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Ver-



gleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert bebauter Liegenschaften wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/ oder nach dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Beim »Vergleichswertverfahren« wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Das Vergleichswertverfahren scheidet jedoch für die Bewertung von individuell bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien die Bauungen üblicherweise stark voneinander abweichen.

Im »Sachwertverfahren« ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswert- und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Beim »Ertragswertverfahren« ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

4.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenständlich wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt vor allem bei Objekten, die üblicherweise der Eigennutzung dienen (insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Nebengebäude, Eigentumswohnungen), das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung real gegeben oder fiktiv sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pachterträge erzielt werden können. Der Ertragswert hat jedoch in der Praxis bei derart individuell errichteten Immobilien wie gegeben, im Speziellen auch in Ermangelung der erforderlichen, vollständigen bau-



rechtlichen Bewilligungen vorhandener somit bestätigter Wohneinheiten, keine oder nur geringe Aussagekraft für die Ableitung des Verkehrswertes, weshalb auf eine Berechnung verzichtet wird.

4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

4.4.1.1. Erläuterung

Die Ermittlung des Zeitwertes der baulichen Anlagen erfolgt ausgehend dem »Herstellungswert«, gegebenenfalls korrigiert um eine anteilige Wertanpassung für einen rückgestauten Reparaturbedarf, korrigiert um die Wertanpassung infolge technischer Wertminderungen sowie unter Berücksichtigung eines verlorenen Bauaufwandes.

4.4.1.2. Definitionen

Der »Herstellungswert« ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag, im gegebenen Zustand und gegebenen Stand der Technik, aufgewendet werden müsste.

Der »Herstellungswert« leitet sich im Sinne der ÖNORM 1801-1 Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung (Stand 01.03.2022) aus jenem fiktiven Betrag für die »Errichtungskosten ERK« ab, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

- 1 Aufschließung
- 2 Bauwerk-Rohbau
- 3 Bauwerk-Technik
- 4 Bauwerk-Ausbau
- 5 Einrichtung (ohne Möbel, Küchen und Kunstobjekte)
- 6 Außenanlagen
- 7 Planungsleistungen (Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Fach- und Sonderplanungen), Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht
- 8 Projektnebenleistungen
- 9 Reserven



Der »Herstellungswert« konkretisiert sich hieraus mit den »Herstellungskosten HK«. Diese umfassen die maßgeblichen Kostengruppen:

- 1 Aufschließung
- 2 Bauwerk-Rohbau
- 3 Bauwerk-Technik
- 4 Bauwerk-Ausbau
- 7 Planungsleistungen (Honorare wie z.B. für Architektenplanung, Statik, Fach- und Sonderplanungen), Baukoordination, technische und kaufmännische Bauaufsicht
- 8 Projektnebenleistungen ohne Finanzierungskosten

Bauliche Anlagen, wie gegeben, sind infolge der individuellen Nutzung Unikate, deren tatsächliche Herstellungskosten eine detaillierte Kalkulation erfordern. Die jeweiligen Wertansätze beziehen sich auf den derzeit gegebenen Ausbaustandard zum heutigen Stand der Technik. Infolge bautechnischer und architektonischer Überschneidungen sind Verschiebungen der Herstellwerte zwischen den einzelnen Bauteilen möglich. Nachfolgende Wertansätze sind somit als Richtwerte und der Herstellungswert als Ganzes anzusehen. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit der gegebenen Nutzung als Wohnhaus in durchschnittlich einfachem Bau- und Ausbaustandard zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %.

4.4.1.3. Technische Lebensdauer

Mit der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage oder eines Anlageteils wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und hierbei technisch in der Lage ist, den geforderten Eigenschaften, somit dem Verwendungszweck, ohne Einschränkungen zu entsprechen. Die technische Lebensdauer umfasst somit den Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall.

Die einzelnen Bauelemente bilden die Voraussetzung für die Nutzung einer baulichen Anlage insgesamt, so verleiht zum Beispiel das Tragwerk dem Gebäude die Standfestigkeit. Andere Bauelemente, zum Beispiel die des Ausbaues, haben aufgrund der Abnutzung eine im Verhältnis zum Gesamten kurze Lebensdauer. Sie müssen im Lebenszyklus eines Gebäudes ein oder mehrmals ersetzt werden und sind damit in größerem Umfang Gegenstand der Instandhaltung. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung oder die Witterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltung die Lebensdauer verlängert. Andererseits können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.



Bei der Bemessung der technischen Lebensdauer der Bauelemente und damit letztlich der des Gebäudes insgesamt, sind zahlreiche Einflüsse zu beachten. Diese werden wie folgt unterteilt:

- Eigenschaften der Baustoffe
- Fehler bei der Planung
- Mängel bei der Bauausführung
- Verhalten der Nutzer
- Art und Umfang der Instandhaltung
- Umwelteinflüsse

Die technische Lebensdauer stellt jedenfalls die »oberste Grenze« der wirtschaftlichen Nutzungsdauer dar.

4.4.1.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer

Gemäß »Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« vom SV Landesverband Steiermark und Kärnten, Juni 2020:

»Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlagenteil zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden NutzerInnenansprüche noch genügt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.«

Die Gesamtnutzungsdauer GND einer Anlage oder die Nutzungsdauer ND eines Anlageteils definiert sich mit der zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung (Herstellung/ Produktion) bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängt.

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt werden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.



Folgende objektbezogene Ansätze der Gesamtnutzungsdauern gemäß Literatur:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006«⁽¹⁾

Freistehende Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) 60 bis 100 Jahre

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012«⁽²⁾

Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser 60 bis 80 Jahre

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile«⁽³⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ortbau, Massivbauweise 60 bis 80 Jahre

»Liegenschaftsbewertung«⁽⁴⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

normale Bauausführung 60 bis 70 Jahre

»Die Nutzungsdauer«⁽⁵⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser

Massivbauweise 60 bis 80 Jahre

Literaturnachweis

⁽¹⁾ Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Wertermittlungsrichtlinien 2006;

⁽²⁾ Deutsches Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung: Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) vom 5. September 2012

⁽³⁾ SV Landesverband Steiermark und Kärnten (Juni 2020):
Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile

⁽⁴⁾ KRANEWITTER, H. (2017, 7. Auflage): Liegenschaftsbewertung

⁽⁵⁾ SEISER, F.J. (2020, 1. Auflage): Die Nutzungsdauer

4.4.1.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre in Ansatz zu bringen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.



4.4.1.6. Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung

Im gegebenen Fall ist die technische Lebensdauer des Objektes aufgrund der Baukonstruktion, des Ausbaugrades und der zweckspezifischen Nutzung bei unterstellter, dem Objekt angepasster Instandhaltung mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ident.

Aufgrund der gegebenen Bauweise, des Gebäudestandards, des offensichtlichen und des ableitbaren baulichen Zustandes zum Bewertungsstichtag wird ableitend den unter 4.4.1.4. zitierten Literaturansätzen die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren bewertet.

Alter Bestand/ Wohnhaus

Bewertungsstichtag 2025 – 1977/ 1984 ≈ Referenzalter rund

45 Jahre

Ableitend dem Referenzalter des Bestandes von rund 45 Jahren rechnet sich aktuell eine Restnutzungsdauer von $80 - 45 = 35$ Jahren.

Aus diesen Ansätzen rechnet sich für den Bewertungsstichtag eine approximativ durchschnittliche, lineare Wertminderung von rund 56 %.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze mit auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

Formelwerk für Wertminderungen

$$WM_{\text{linear}} = A/GND \times 100$$

Legende

WM = Wertminderung in %

4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

In Anbetracht des unter 2.10.6. beschriebenen Bau- und Erhaltungszustandes ist es erforderlich, eine zusätzliche Wertminderung in Ansatz zu bringen. Diese wird über die Wertminderung nach Heideck (HEIDECK, E.: Die Schätzung von industriellen Grundstücken und Fabrikanlagen sowie von Grundstücken Gebäuden zu Geschäfts- und Wohnzwecken) durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine in der Bewertungspraxis anerkannte und erprobte Beurteilung des Bauzustandes unter Zuhilfenahme von Zustandsnoten in einer Bandbreite zwischen 1 bis 5, wobei die Zustandsnote 1 einen neuwertigen, mangelfreien und die Zustandsnote 5 die Abbruchreife beschreiben.



Gegenständlich entspricht nach den Definitionen von Heideck eine Zustandsnote von 3 definiert mit »reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig« am treffendsten. Aus diesem Umstand rechnet sich eine zusätzliche Wertminderung von rund 8 % und in Kombination mit vorhergehend unter 4.4.1.6. bestimmter Wertminderung aufsummiert rund 64 %.

4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand

Der verlorene Bauaufwand beinhaltet den Umstand, dass bei einem Verkauf einer bebauten Immobilie ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen dadurch verloren gehen, dass ein Käufer die baulichen Anlagen nach seinen eigenen Bedürfnissen (Individualisierung) anders konzeptioniert und gebaut hätte (beispielsweise Anordnung, Architektur, Grundrissgestaltung, Ausbau, Zusatzausstattungen) und somit die angebotene Immobilie den individuellen Interessen nicht gänzlich entspricht.

Die Wertkorrektur rechnet sich ausgehend dem Herstellungswert zum stichtagbezogenen Stand der Technik und wird mit 5 % beurteilt und in Ansatz gebracht.

4.4.1.9. Zeitwert

Wohnhaus

Keller-/ Untergeschoss

umbauter Raum: 509,70 m³

verglichener Wert: € 300,00/m³

Herstellungswert: 509,70 x 300,00 € 152.910,00

Zuschlag für Wohnraumausbau im Keller-/ Untergeschoss

Nutzfläche: rund 60,00 m²

Verglichener Wert: € 700,00/m²

Herstellungswert: 60,00 x 700,00 € 42.000,00

Vorbau/ Eingang

umbauter Raum: 28,63 m³

verglichener Wert: € 400,00/m³

Herstellungswert: 28,63 x 400,00 € 11.452,00



Erdgeschoss

umbauter Raum: 533,32 m³

vergichener Wert: € 545,00/m³

Herstellungswert: 533,32 x 545,00 € 290.659,00

Dachboden

umbauter Raum: 109,60 m³

vergichener Wert: € 350,00/m³

Herstellungswert: 109,60 x 350,00 € 38.360,00

Zuschläge für

Balkon

Grundfläche: 12,74 m²

Vergichener Wert: € 520,00/m²

Herstellungswert: 12,74 x 520,00 € 6.625,00

Terrasse inkl. Stirnmauerwerk

Grundfläche: 59,22 m²

Vergichener Wert: € 160,00/m²

Herstellungswert: 59,22 x 160,00 € 9.475,00

Vordach über Terrasse

Grundfläche: 46,56 m²

Vergichener Wert: € 420,00/m²

Herstellungswert: 46,56 x 420,00 € 19.555,00

Geräteraum

umbauter Raum: 20,33 m³

vergichener Wert: € 270,00/m³

Herstellungswert: 20,33 x 270,00 € 5.489,00

€ 576.525,00



	€	576.525,00
zzgl. 8 % Honorare und Nebenkosten	€	<u>46.122,00</u>
Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei heutigem Stand der Technik	€	622.647,00
zzgl. 20 % USt.	€	<u>124.529,00</u>
Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik	€	747.176,00
Wertminderungen		
durchschnittliche technische Abnutzung kombiniert mit anteiligem, rückgestautem und anrechenbarem Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7. in Höhe von 64 %	€	<u>- 478.193,00</u>
	€	268.983,00
verlorener Bauaufwand		
5 % von € 747.176,00	€	<u>- 37.359,00</u>
	€	231.624,00
Zuschlag für Außenanlage gemäß 2.10.4. im Zeitwert:		
ca. 4 % von € 231.624,00	€	<u>9.265,00</u>
Wohnhaus mit Außenanlage	€	240.889,00
Gartenhaus/ Errichtungszeitpunkt unbekannt		
umbauter Raum: 85,48 m ³		
verglichener Wert: € 500,00/m ³		
Herstellungswert ohne Umsatzsteuer: 85,48 x 500,00	€	42.740,00
zzgl. 20 % USt.	€	<u>8.548,00</u>
Herstellungswert inkl. USt. bei heutigem Stand der Technik	€	51.288,00



Wertminderungen

aufsummierte Wertminderung gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) - rund 70 % € - 35.902,00

Gartenhaus € 15.386,00

Holzschopf 1 und 2

Der Restwert der Holzschopfbauten wird mit den Abbruch- und Entsorgungskosten gleichgesetzt, weshalb sich der anrechenbare Wert neutralisiert. € -,-

Zusammenstellung der Zeitwerte

Wohnhaus mit Außenanlage € 240.889,00

Gartenhaus € 15.386,00

Holzschopf 1 und 2 € -,-

Zeitwert der baulichen Anlagen	€ 256.275,00
---------------------------------------	---------------------

4.4.2. Grundwert

4.4.2.1. Allgemeines

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben, im Speziellen auf Grundlage des Publizitätsprinzips und Vertrauensgrundsatzes, ungeprüft zugrunde gelegt. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben bei nachfolgenden Ansätzen unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben mit dem Grunderwerb verbundene Kosten wie Vertragskosten, Eintragungsgebühren und Finanzierungskosten.

4.4.2.2. Erläuterung

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden Vergleichswerte im Gemeindegebiet von Vandans erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2022 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW oder Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.



Im gegenständlichen Fall liefert das Residualwertverfahren bei den gegebenen Prämissen, im Speziellen für Bauträgerüberlegungen, die sich aktuell grundsätzlich sehr verhalten zeigen, keinen marktkonform verwertbaren Wert, weshalb auf eine Ermittlung verzichtet wird.

Auf eine Auflistung der Vergleichswerte wird aus rechtlichen Gründen des Datenschutzes (siehe auch ÖNORM B 1802-1 unter 6.3) abgesehen.

4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Im Beobachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag zeigt sich die durchschnittliche, effektive, um nicht nachvollziehbare Ausreißer bereinigte Grundpreisbandbreite im Gemeindegebiet von Vandans zwischen € 299,00/m² (2022, Scheibenkopfstraße) bis € 600,00/m² (2024, Mustergielweg). Im Jahr 2025 zeigen sich die Grundwerte wieder etwas rückläufig.

4.4.2.4. Basiswert

Der arithmetische Mittelwert rechnet sich aus den Vergleichstransaktionen ausgehend 2023 mit € 515,00/m² und das Flächenmittel mit € 510,00/m². Auf Basis der statistischen Methode »Mittelwert-Streuung-Vertrauensgrenze« (Kleiber-Simon-Weyers, 1998) rechnet sich mit den Vergleichswerten über den Beobachtungszeitraum 2023 bis zum Bewertungsstichtag ein Mittelwert von € 515,00/m² und ohne statistische »Ausreißer« ein Mittelwert von € 505,00/m².

Schlussfolgernd wird für die als Baufläche Wohngebiet BW gewidmete Grundfläche ein Basiswert von € 510,00/m² der Bewertung zugrunde gelegt.

4.4.2.5. Grundwert EZ 414

Gst. 1332/7 1.301 m² x € 510,00/m² = € 663.510,00

Spezifische Wertkorrekturen

Das Grundstück weist eine im Verhältnis zu den Vergleichstransaktionen markante Übergröße auf. Auch werden sich infolge der ausgewiesenen Gelben Gefahrenzone Wildbach (WG) seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung bauliche Auflagen zum Objektschutz ergeben, die sich bei behördlich bewilligungspflichtigen Bauvorhaben in Mehrkosten niederschlagen werden.



Ableitend dessen wird eine aufsummierte Wertkorrektur in einer Größenordnung zwischen 5 bis 10 gemittelt 7,50 % in Ansatz gebracht.

abzgl. 7,50 % € - 49.763,00

Grundwert	€ 613.747,00
------------------	--------------

4.4.3. Sachwert

Zeitwert gemäß 4.4.1.9. € 256.275,00

Grundwert gemäß 4.4.2.5. € 613.747,00

Sachwert	€ 870.022,00
-----------------	--------------

4.5. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten

4.5.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»1 a Stand 1931 Zugehörigkeit zur Vandanser Ziegen- und Schaf-Weide-Interessentschaft in den Lastenblättern der Einlagen, welche im A-Blatt der EZ 26 angeführt sind«

Hierdurch ergibt sich auf Basis des gegebenen Wissensstandes keine Wertbeeinflussung.

4.5.2. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

4.5.3. Außerbücherliches dingliches Recht

Aktuell offenkundiges »Geh- und Fahrrecht über Gst. 1332/11« im Eigentum der Agrargemeinschaft Vandans

Ableitend dem vorliegenden Schriftverkehr bestehen bezüglich der Nutzungserlaubnis, ungeachtet ob entgeltlich oder unentgeltlich, unterschiedliche Ansichten zwischen Dienstbarkeitsgeber und Dienstbarkeitsnehmer. Fakt ist, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die gegebene Erschließung seit der Errichtung des Wohnhauses aufweist und darüber hinaus, bei Vorliegen einer entsprechenden Gebrauchserlaubnis, auch unmittelbar von der Gemeindestraße aus erschlossen werden kann. Die Garageneinfahrt könnte in diesem Fall jedoch nicht mehr als solche genutzt werden. Auf Basis des gegebenen Wissensstandes ist keine Wertbeeinflussung ableitbar.



4.5.4. Sonstiges

Offenkundige »Abstandsnachsicht zur Garagenverbauung auf Gst. 1332/6«

Bei den gegebenen Erkenntnissen handelt es sich um eine vertragliche Vereinbarung zur Duldung eines geringeren Bauabstandes in Zusammenhang mit der auf dem Nachbargrundstück ausgeführten Bebauung, aber nicht um die klassische Rechtsstruktur einer Dienstbarkeit nach § 472 ABGB.

Infolge dieser nahen Verbauung ergeben sich im lokalen Grenzbereich möglicherweise infolge des Hangverlaufes bauliche Mehrkosten bei künftigen Baumaßnahmen durch erforderlich werdende Objektsicherungsmaßnahmen. Dieser Umstand findet in der Ableitung des Verkehrswertes Berücksichtigung. Eine explizite Bewertung ist nicht erforderlich.

4.6. Verkehrswert

4.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 414, KG 90109 Vandans, Obere Venserstraße 5, 6773 Vandans, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. den anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten und außerbücherlich offenkundigen dinglichen Rechten und Lasten, zum Bewertungsstichtag 17. Dezember 2025. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.6.2. Verkehrswert EZ 414

Sachwert gemäß 4.4.3. € 870.022,00

Wertkorrekturen auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1):

Gebäudealter / technischer Zustand/ Nutzung

Die gegenständliche Bebauung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Instandhaltung ist als nicht üblich sorgfältig zu bezeichnen. Ein bautechnisches Risiko, im Speziellen im Hinblick auf die Haustechnik, ist präsent. Offenkundig sind einige Reparaturen erforderlich. Der baurechtliche Konsens ist nicht vollständig gegeben.

Das Grundstück ist gut und sonnig gelegen. Der Hangverlauf und die Grundstücksgröße lassen gegebenenfalls eine attraktive Neugestaltung oder sogar eine Neubebauung zu. Auch eine Grundteilung ist optional denkbar, erfordert jedoch eine entsprechende interne Erschließung über eigenen Grund (Gst.



1332/7), damit verbunden einen entsprechenden Flächenverlust, oder eine Vereinbarung durch eine gesicherte Dienstbarkeit über das südseitig gelegene Gst. 1332/11.

Die lokal vereinbarte und bestehende Abstandsnachricht zum Nachbargrundstück Gst. 1332/6 wirkt sich ebenfalls, wenn auch geringfügig, wertkorrigierend aus.

Bei der Höhe des gegebenen Sachwertes ist auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) infolge der Gegebenheiten eine deutliche Marktanpassung erforderlich, die in Höhe von 15 bis 25 gemittelt 20 % quantifiziert und hieraus gerundet der Verkehrswert abgeleitet wird.

SACHWERT

gemäß 4.4.3.	€	870.022,00
abzgl. 20 %	€	<u>- 174.004,00</u>
	€	696.018,00

Verkehrswert EZ 414	€	696.000,00
----------------------------	----------	-------------------

In Worten: Euro sechshundertsechszehnzigtausend;

4.6.3. Verkehrswert Zubehör

Prinzipiell unterliegt eingebautes oder bewegliches Mobiliar einem individuell sehr verschiedenen Geschmack und wird in der Regel – falls überhaupt – weit unter dem Neupreis gehandelt. Rechnungen wurden keine vorgelegt.

Das in 2.10.5. aufgelistete Inventar liegt über der durchschnittlichen Nutzungsdauer von 20 Jahren und ist überaltert, jedoch noch gebrauchstauglich, wenn auch nur bedingt ansprechend. Die Bewertung wird pauschaliert und versteht sich im eingebauten Zustand.

Verkehrswert Zubehör pauschal	€	2.000,00
--------------------------------------	----------	-----------------

In Worten: Euro zweitausend;



5. Zusammenstellung

Verkehrswert EZ 414 gemäß 4.6.2.	€ 696.000,00
Verkehrswert Zubehör gemäß 4.6.3.	€ <u>2.000,00</u>

Verkehrswert EZ 414 inkl. Zubehör	€ 698.000,00
--	---------------------

In Worten: Euro sechshundertachtundneunzigtausend;

Hinweise

- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten betreffend die Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Eine abschließende rechtliche Beurteilung der Widmungs- und Planungskonformität sowie die bautechnische Umsetzung der behördlich bewilligten Einreichung obliegen der bewilligenden Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.
- 2) Bei der Bewertung (Schätzung) bleibt unberücksichtigt, dass - aus welchem Grund auch immer - bei Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben besondere, ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
- 3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei, inkl. anrechenbare gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %. Individuelle steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.
- 5) Maßstabsangaben in den Beilagen verstehen sich durch Vervielfältigung und digitale Komprimierungen mit Vorbehalt.
- 6) Das gegenständliche Gutachten hat nur in geschlossener Form mit den Beilagen Gültigkeit.

Dornbirn, am 24. Februar 2026

Der Gerichtssachverständige



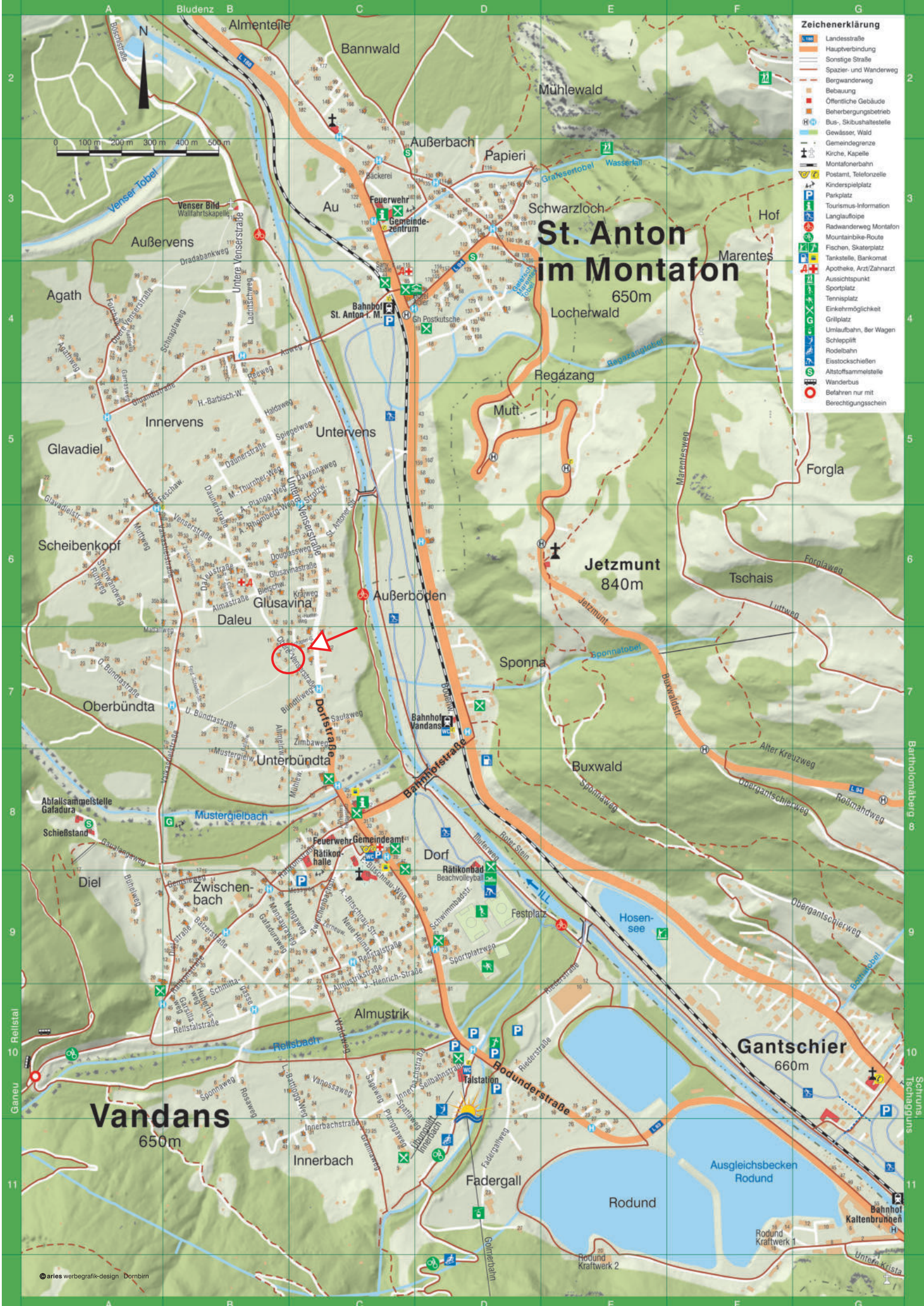
Verzeichnis der Beilagen

- ./SV-1 Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten**
- 1.1 Auszug aus dem Ortsplan
 - 1.2 DKM/ Luftbild M 1:1.000
 - 1.3 DKM/ Luftbild_Höhenschichten M 1:500
 - 1.4 Flächenwidmung M 1:2.000
 - 1.5 Gefahrenzone M 1:2.000
 - 1.6 Lageplan Schmutzwasserkanal und Wasserversorgung
- ./SV-2 Bilddokumentation**
- ./SV-3 Unterlagen Bestandsbebauung**
- Auszug aus dem Bauakt/ Wohnhaus
- 3.1 Planunterlagen, bewilligt mit dem Bescheid Zl. 153-2-77 vom 11.10.1977
 - 3.2 Bescheid Zl. 153-2-77 vom 11.10.1977, Gemeindeamt Vandans, Erstellung eines Wohnhauses, Baubewilligung
 - 3.3 Bescheid Zl. I-153/2/1977 vom 27.01.1984, Gemeindeamt Vandans, Wohnhausneubau, Benützungsbewilligung
- Zufahrt
- 3.4 Schreiben vom 05.04.2004 an Agrargemeinschaft Vandans mit Lageplan
 - 3.5 Plan mit Zustimmung »Wegverlegung« der Agrargemeinschaft vom 23.09.1977
 - 3.6 VoGIS Darstellung vom 18.12.2025
 - 3.7 Schreiben Agrargemeinschaft Vandans vom 12.12.2004
- Sonstiges
- 3.8 Bauabstandsvereinbarung
- ./SV-4 Unterlagen Gemeindeamt Vandans**
- 4.1. Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag
 - 4.2. Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Kontoauszug)
- ./SV-5 Unterlagen des Bezirksgerichtes Bludenz**
- 5.1 EZ 414 Auszug aus dem Hauptbuch vom 15.12.2025
 - 5.2 EZ 26 Auszug aus dem Hauptbuch vom 17.12.2025
 - 5.3 EZ 321 für Gst. 1332/11 Auszug aus dem Hauptbuch vom 17.12.2025



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1



Zeichenerklärung

- Landesstraße
- Hauptverbindung
- Sonstige Straße
- Spazier- und Wanderweg
- Bergwanderweg
- Öffentliche Gebäude
- Beherbungsbetrieb
- Bus-, Skibushaltestelle
- Gewässer, Wald
- Gemeindegrenze
- Kirche, Kapelle
- Montafonerbahn
- Postamt, Telefonzelle
- Kinderspielplatz
- Parkplatz
- Tourismus-Information
- Langlaufloipe
- Radwanderweg Montafon
- Mountainbike-Route
- Fischen, Skaterplatz
- Tankstelle, Bankomat
- Apotheke, Arzt/Zahnarzt
- Aussichtspunkt
- Sportplatz
- Tennisplatz
- Einkehrmöglichkeit
- Grillplatz
- Urlaubsbahn, Ber Wagen
- Schlepplift
- Rodelbahn
- Eisstockschießen
- Altstoffsammelstelle
- Wanderbus
- Befahren nur mit Berechtigungsschein

St. Anton im Montafon

650m

Jetzmunt 840m

Vandans 650m

Gantschier 660m

rechts: -35831; hoch: 218112

rechts: -35745; hoch: 218112



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:500 25 m

rechts: -35831; hoch: 217994

rechts: -35745; hoch: 217994

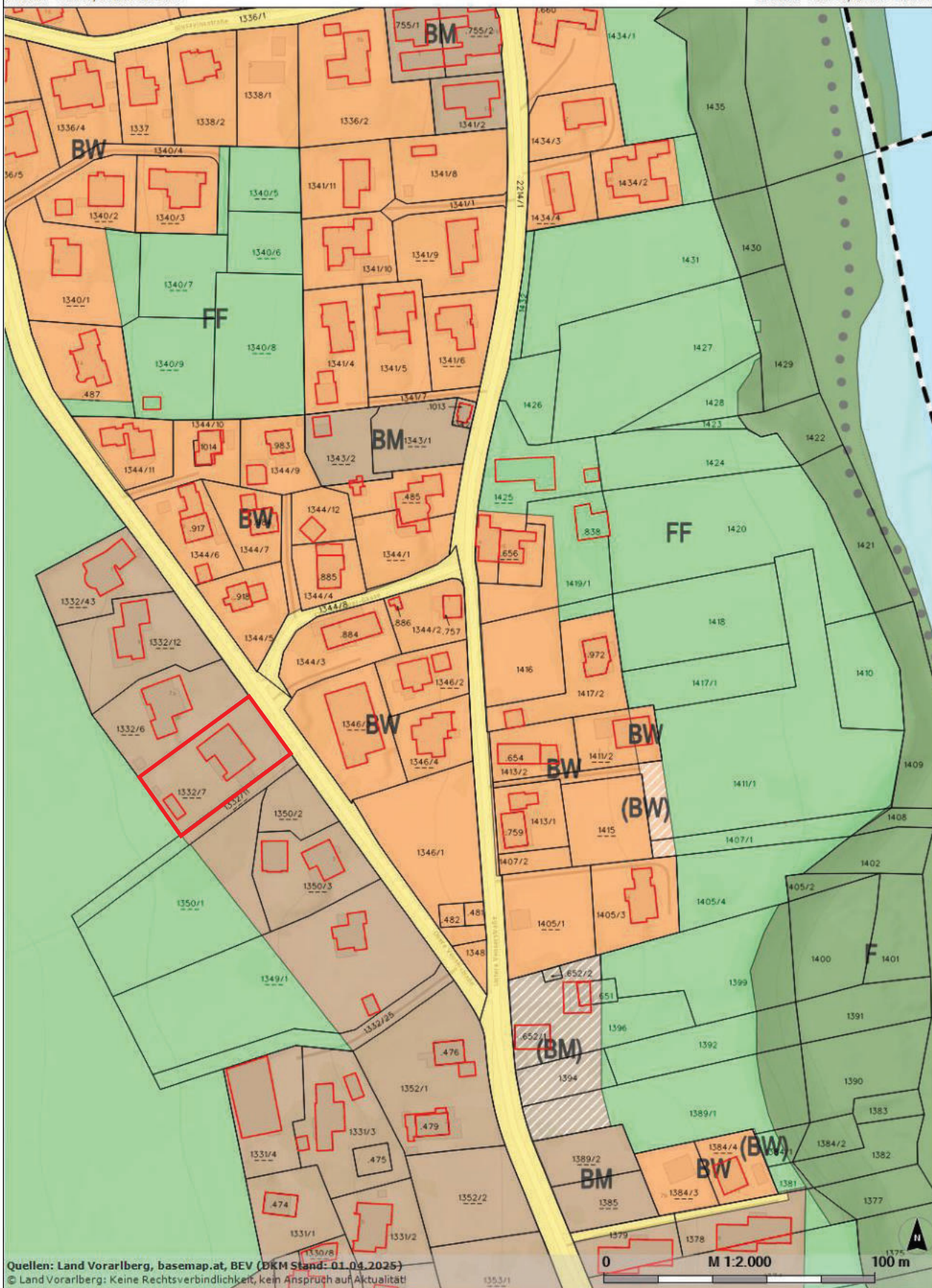
Karte erstellt am: 15.12.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -35866; hoch: 218340

rechts: -35524; hoch: 218340



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -35866; hoch: 217868

rechts: -35524; hoch: 217868

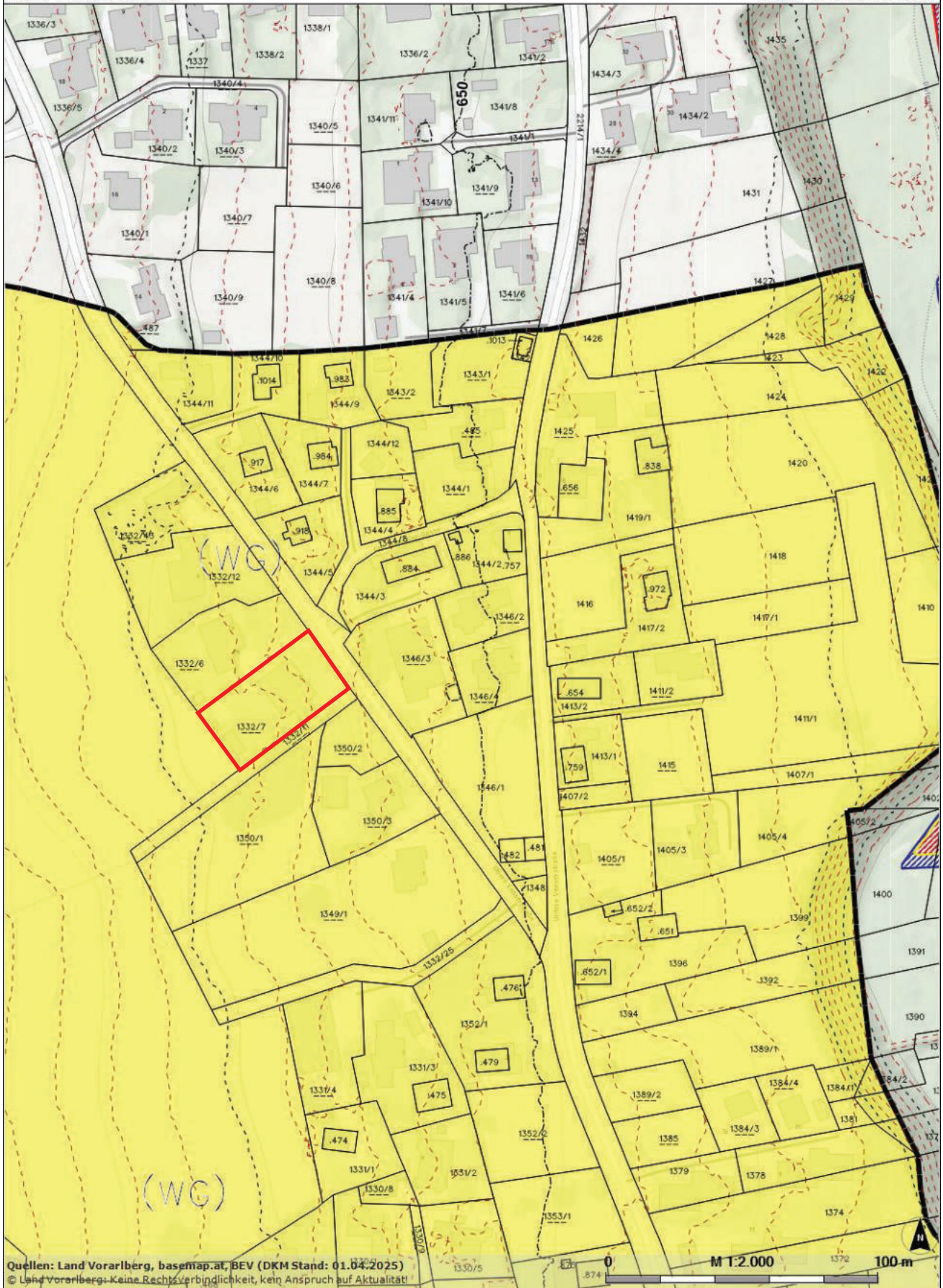
Karte erstellt am: 15.12.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -35888; hoch: 218317

rechts: -35545; hoch: 218317



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg - Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

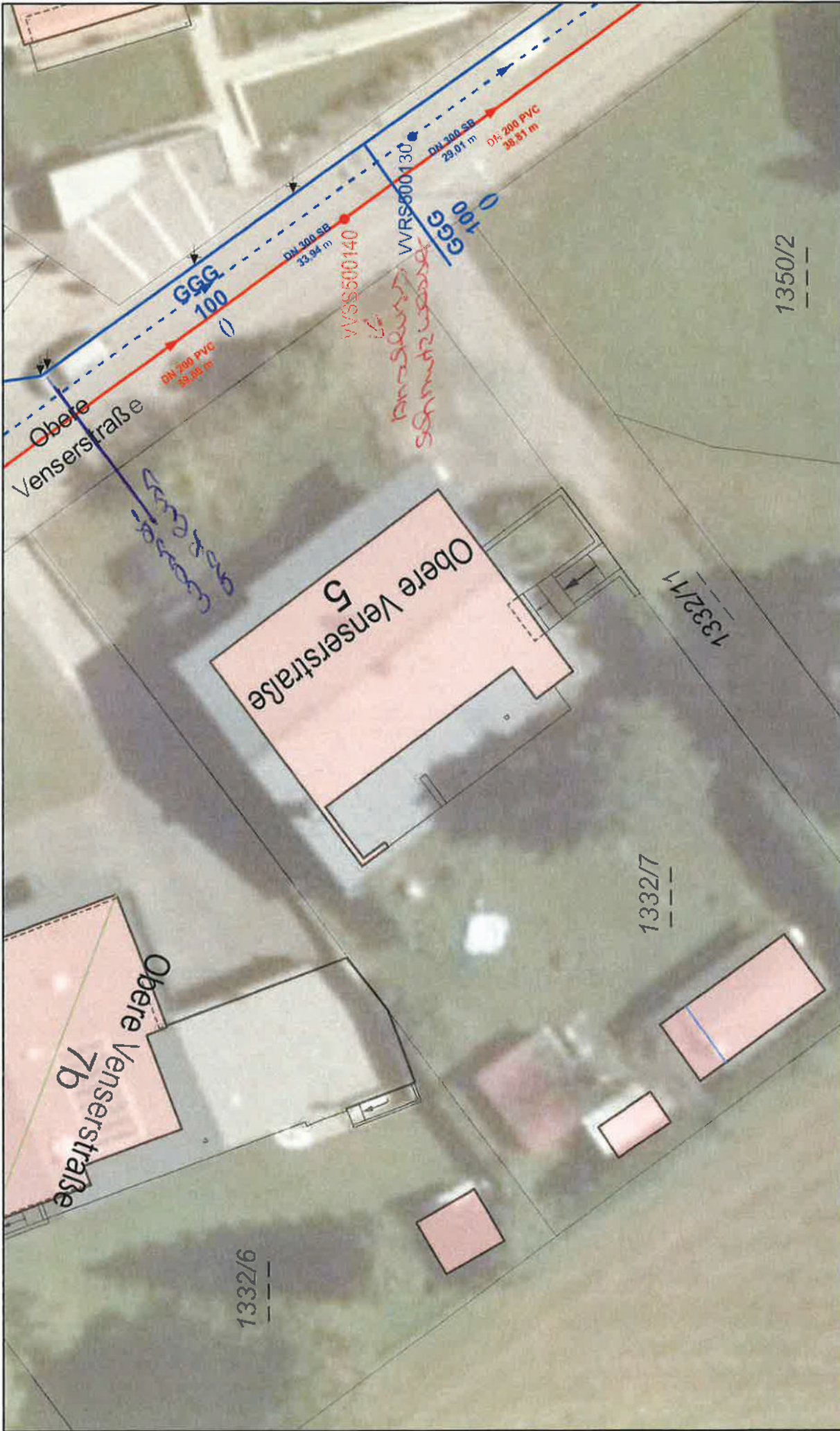
rechts: -35888; hoch: 217845

rechts: -35545; hoch: 217845

Karte erstellt am: 15.12.2025

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



0 3 6 12 18 24 30 Meter

Datengrundlagen: © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV
 Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geographischen Informationssystem (GIS), Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

Lageplan

Ersteller Kathrin Linder
 Erstellungsdatum 15.12.2025

Gemeinde Vandans

Dorfstraße 26
 6773 Vandans
 Tel.: +43 (0) 3556 727 20
 gemeinde@vandans.at
 www.vandans.at



Erstellt für Maßstab
 1:300





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht mit Zufahrt über Gst. 1332/11



Bild 2

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Ansicht



Bild 6

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 7

Ansicht



Bild 8

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 9

Gartenhaus und Holzschopf



Bild 10

Gartenhaus und Holzschopf



DI Robert Bischof



Bild 11

Keller-/ Untergeschoss

Gang



Bild 12

Keller-/ Untergeschoss

Heizraum/ Waschküche



DI Robert Bischof



Bild 13

Keller-/ Untergeschoss

Magazin



Bild 14

Keller-/ Untergeschoss

Garage



DI Robert Bischof



Bild 15

Keller-/ Untergeschoss

Einliegerwohnung



Bild 16

Keller-/ Untergeschoss

Einliegerwohnung



DI Robert Bischof



Bild 17

Keller-/ Untergeschoss

Einliegerwohnung



Bild 18

Erdgeschoss

Gang



DI Robert Bischof



Bild 19

Erdgeschoss

Badezimmer



Bild 20

Erdgeschoss

Küche



DI Robert Bischof



Bild 21

Erdgeschoss

Wohnzimmer



Bild 22

Erdgeschoss

Wohnzimmer



DI Robert Bischof



Bild 23

Dachboden



Bild 24

Erdgeschoss

Terrasse



DI Robert Bischof



Bild 25

Gartenhaus

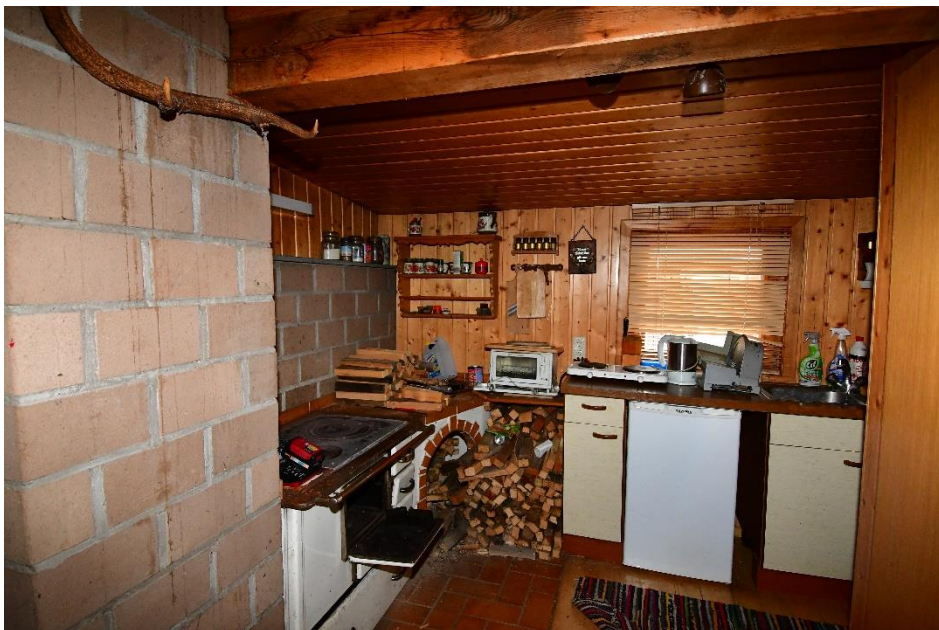


Bild 26

Gartenhaus



Bild 27

Holzschof 1



Bild 28

Holzschof 2



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3



DI Robert Bischof

Auszug aus dem Bauakt/ Wohnhaus



GENEHMIGT
unter den im Bescheide vom
11.10.77, ZL. 153-2-77
vorgeschriebenen Bedingungen.
Im Auftrage:




BAUEINGABE:

Wohnhausneubau
Elisabeth Wilhelmer
V a n d a n s

NEU 22.9.77

Frl. Elisabeth Wilhelmer, Vandans, HNr. 369, beabsichtigt, auf den Gp. 1332/4 und 1332/7 der KG Vandans ein Einfamilienwohnhaus zu erstellen.

1) Lage

Das Objekt liegt zur Gänze auf eigenem Grund der Bauwerberin. Die Bauabstände werden im Sinne der Bestimmungen allseits eingehalten. Die Bauabstände betragen: gegen Gp 2211 (Gemeindestraße) - 14,-- m, gegen die Gp 1332/8 - 11,50 m, gegen Gp. 1332/9 - 25,-- m und gegen die Gp 1332/5 und 6 - 3,80 m.

2) Ausführung und techn. Beschreibung

Die Fundamente werden in Beton B 160 mit aufgelegter Bodenplatte in B 225 ausgeführt. Die Kellerwände werden mit Vibrozell-Mauersteinen 30 bzw. 25 cm stark erstellt. Die Erdgeschoßwände werden doppelschalig, bestehend aus 25 cm Leca-Hohlblocksteinen, 5 cm Isolierung und 9 cm Innenschale aus Zellton-Mauersteinen ausgeführt. Alle Decken sowie Treppen werden massiv in Stahlbeton nach statischer Erfordernis erstellt. Als Dachkonstruktion ist ein Satteldachstuhl mit Kastenschalung und eingebauten Dachrinnen, als Dachhaut Welleternit vorgesehen. Als Böden kommen im KG Betonestriche mit versiegelter Oberfläche, im EG Textilbeläge in den Wohnräumen und Fliesen in NaBräumen und Gängen zur Verwendung. Das Gebäude wird innen mit WKM grob und fein verputzt. Die Türen werden als Futtertüren in Eiche, die Fenster als Holzblockrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung und Rolläden ausgeführt. Die Fassade erhält einen naturweißen Musterputz auf Kalkbasis. Zur Belebung der Ansichten sind Holzelemente vorgesehen.

3) Ausmaß und Inhalt

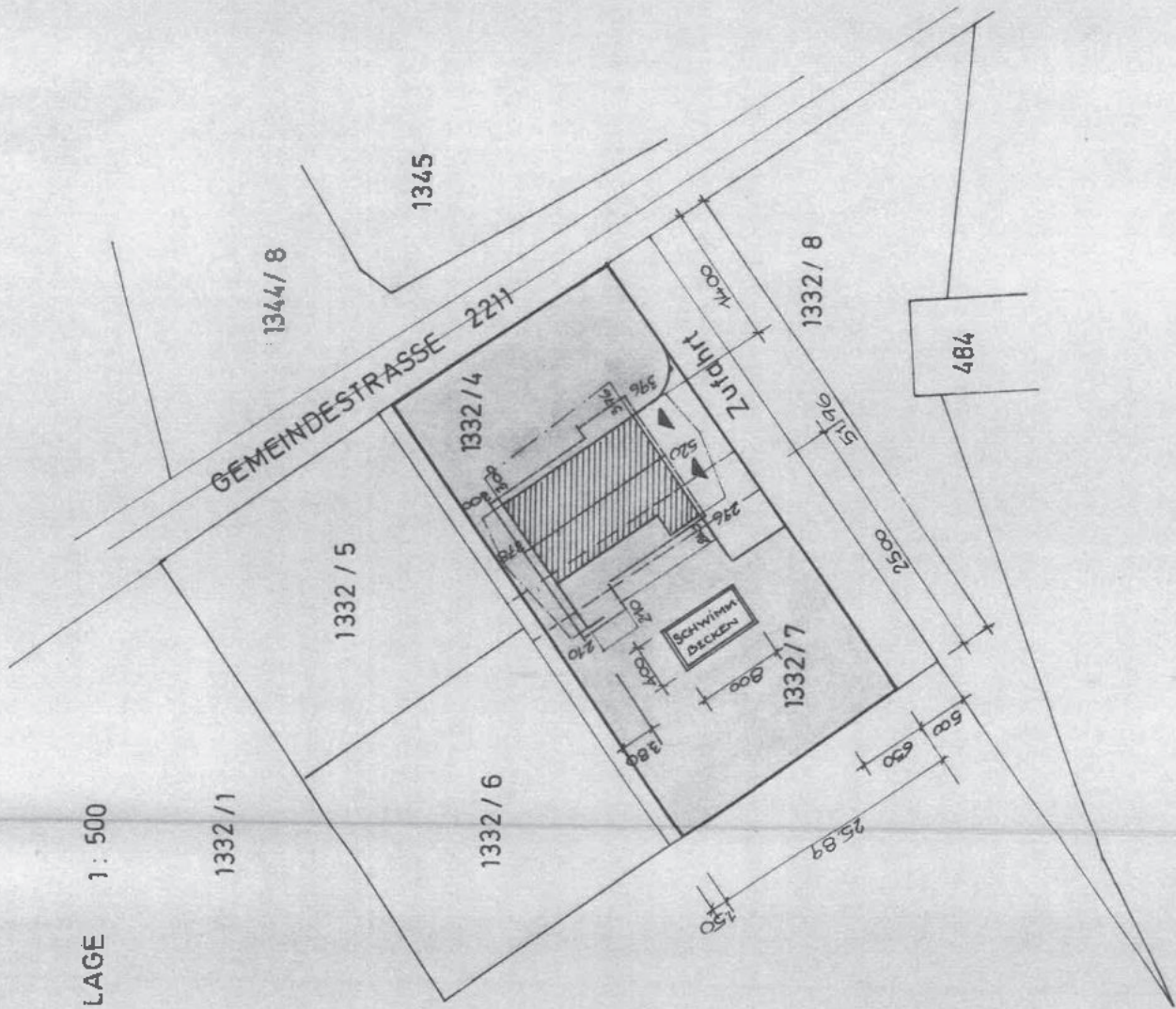
Das Wohnhaus hat ein Gesamtausmaß von 12,80 x 16,30 m, die Geschoßhöhe beträgt im KG und EG je 2,70 m, die Dachneigung 14°. Im KG befinden sich eine Garage, ein Heiz- und ein Tankraum, ein Bastelraum, eine Sauna sowie zwei Wirtschaftskeller. Im EG sind ein Wohnraum mit EBplatz, eine Küche, ein Eltern- und Kinderschlafrum, ein Bügelraum, ein WC, ein Bad mit WC, ein Vorraum und Geräteräume vorgesehen.

4) Versorgung und Entsorgung

Als Heizung ist eine Zentralheizung mit Ölfeuerung vorgesehen. Der Wasser- und Stromanschluß erfolgt von den Ortsnetzen Vandans. Die Fäkalien werden über eine Kläranlage weiter in eine auf eigenem Grund liegende Sickergrube geleitet.

Umbauter Raum:	1.121,95 m ³
Verbaute Fläche:	178,76 m ²
Baukosten ca.:	S 1.460.000,--

LAGE 1 : 500

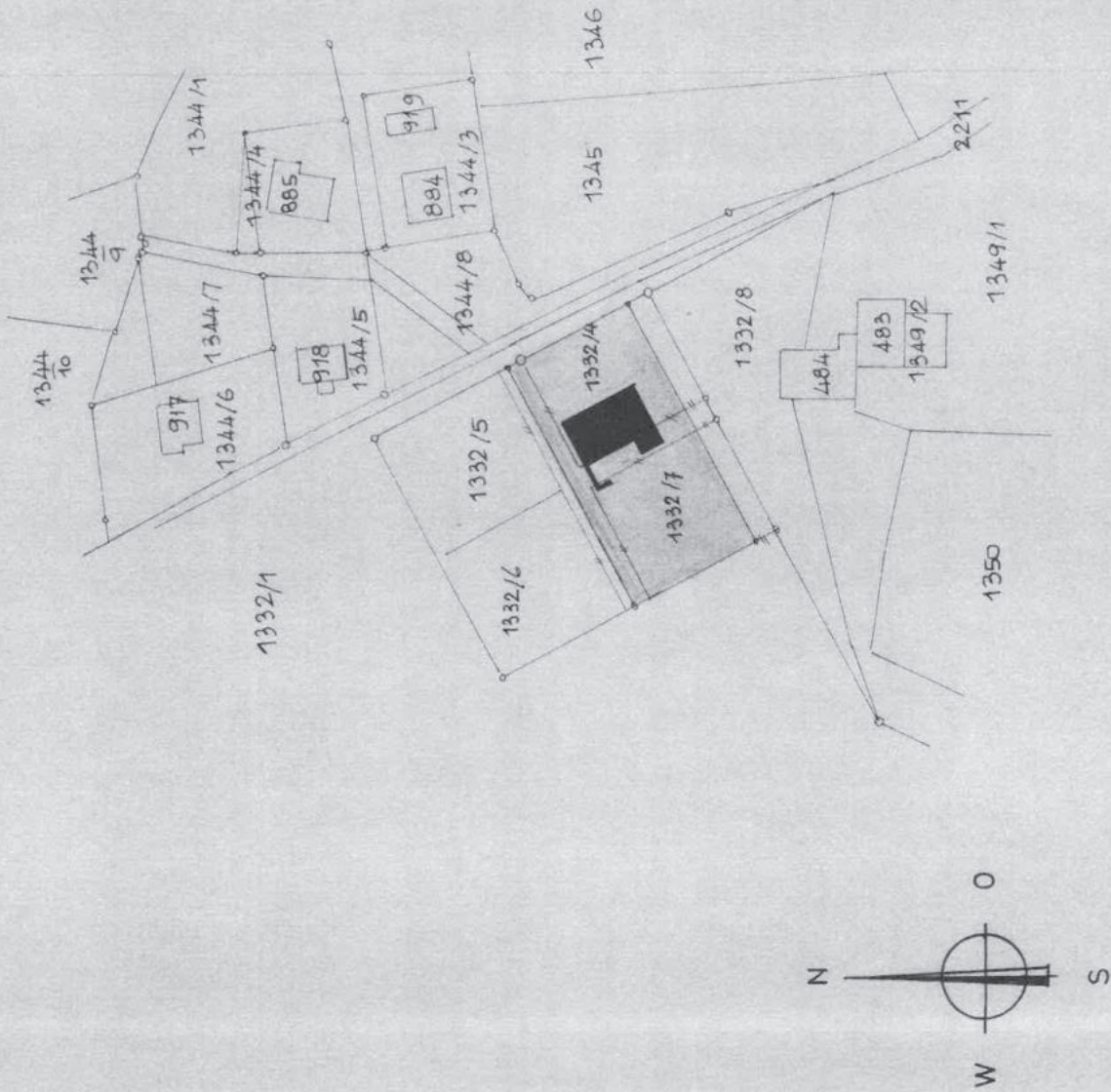


W

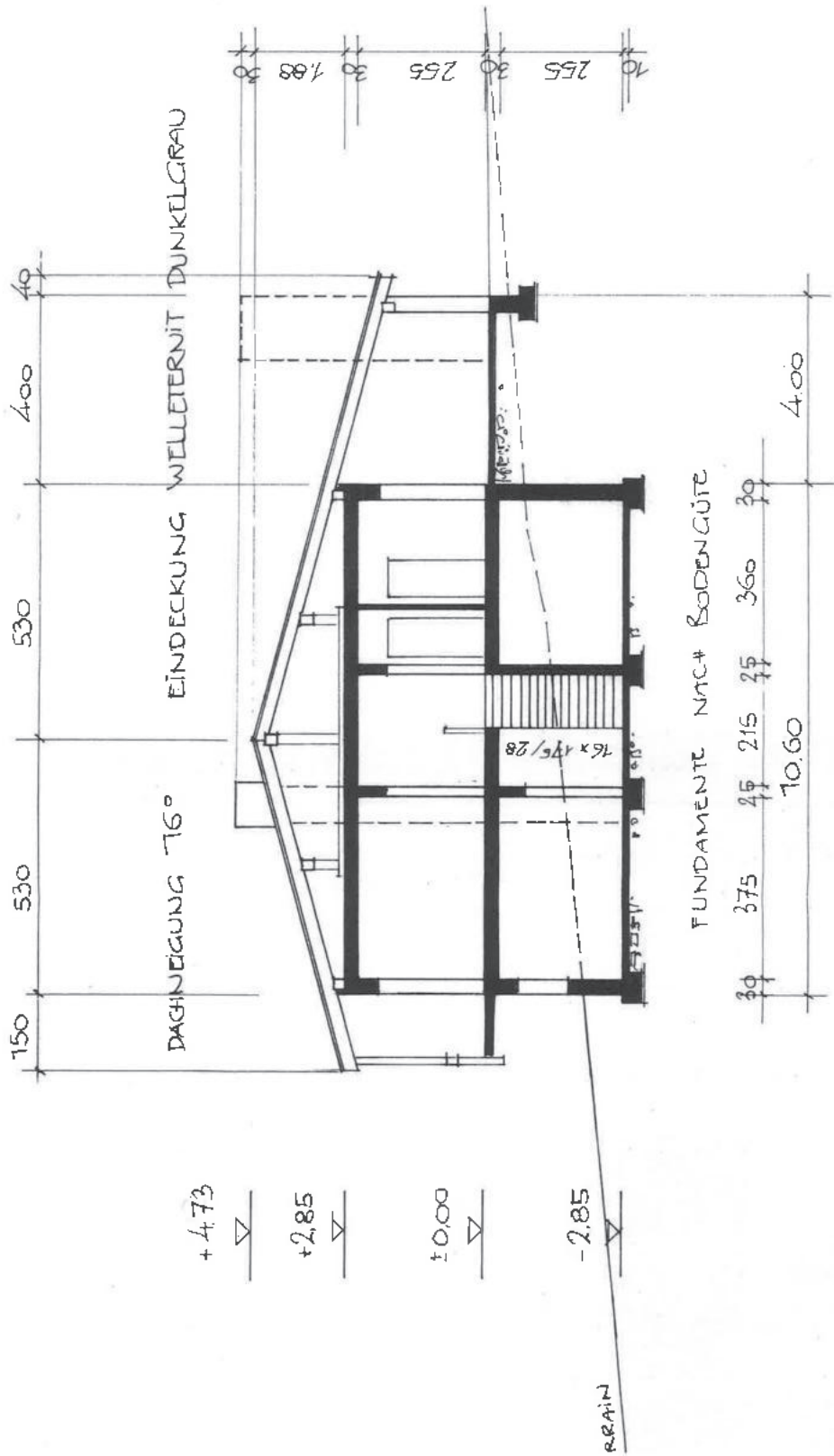
Für die Sogranzgemeinshaft Vandouers
hinichtlich Verlegung des Weges G.P. 1332/11

St. Maier / 23. B. 1977

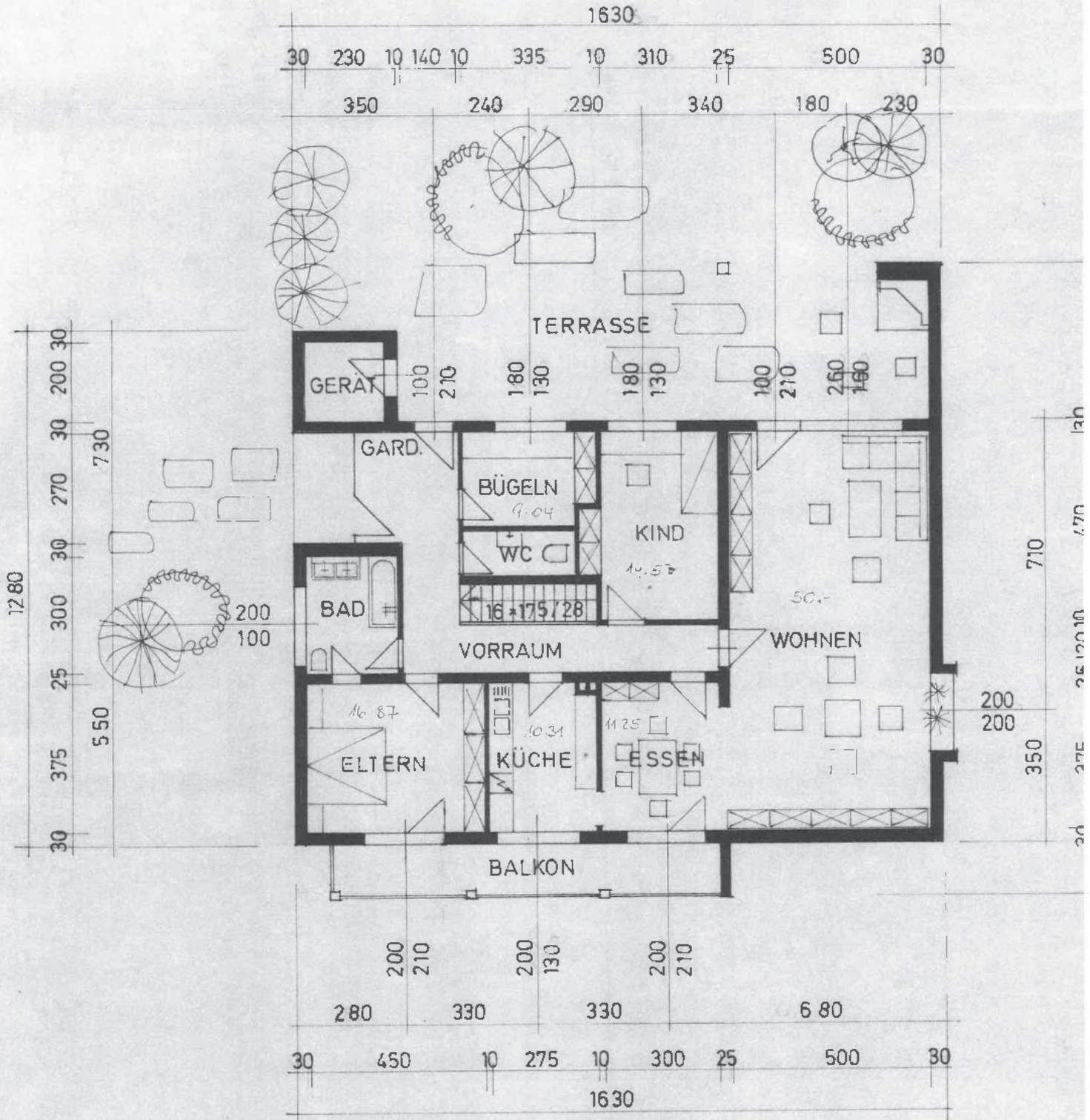
LAGE 1:1000

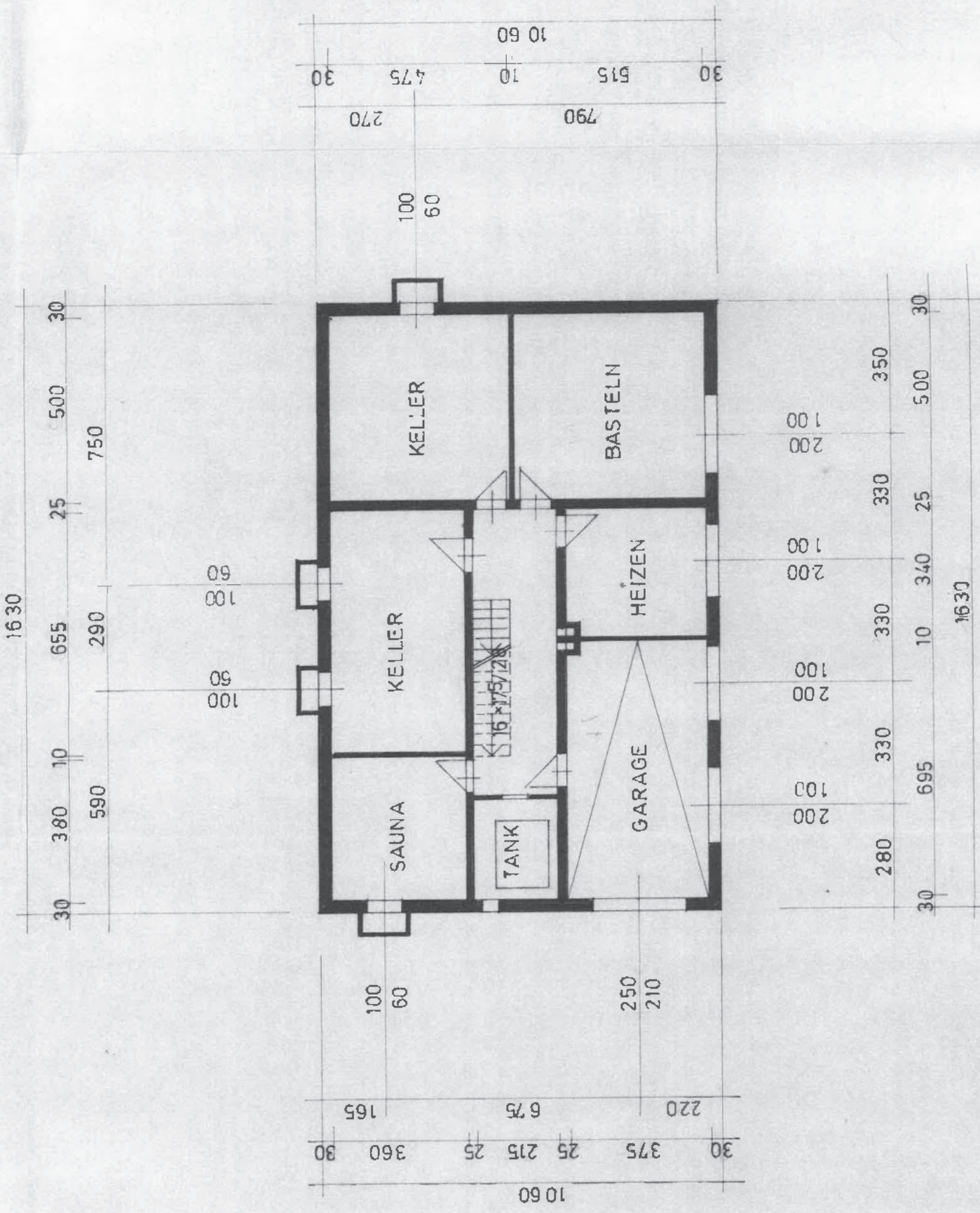


SCHNITT

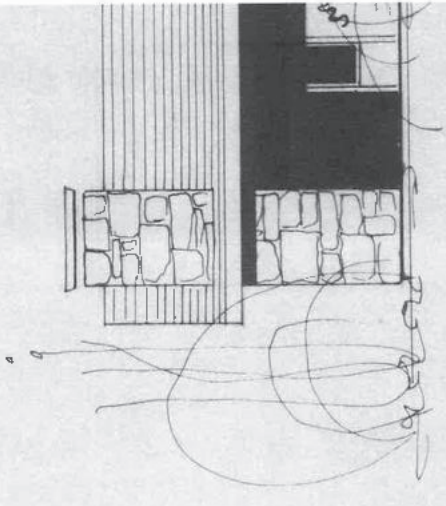


ERDGE SCHOSS

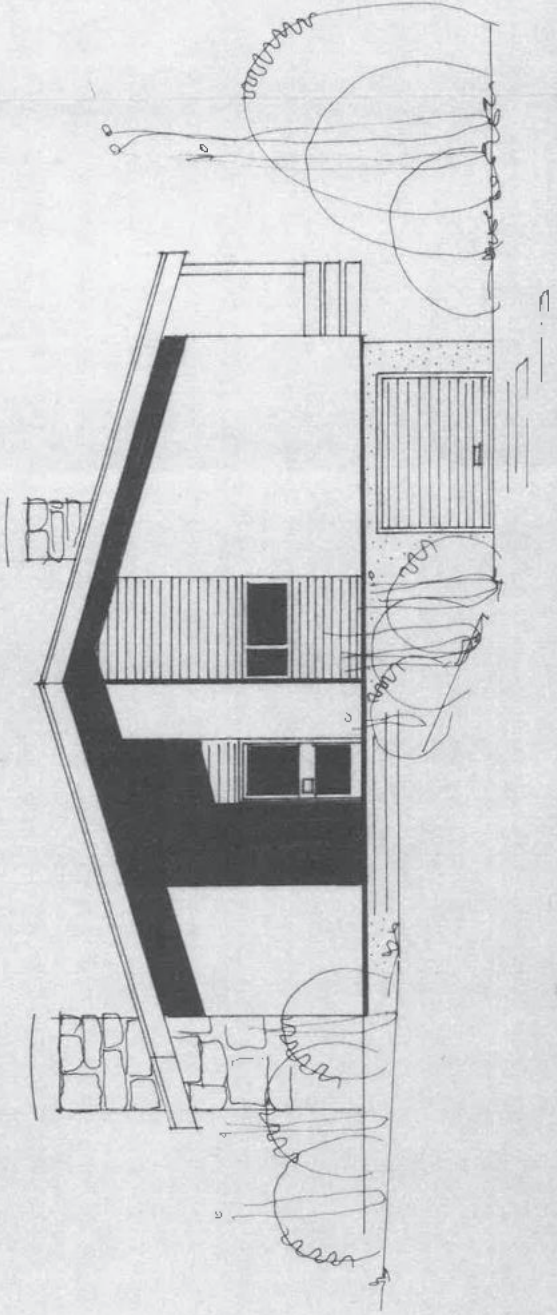




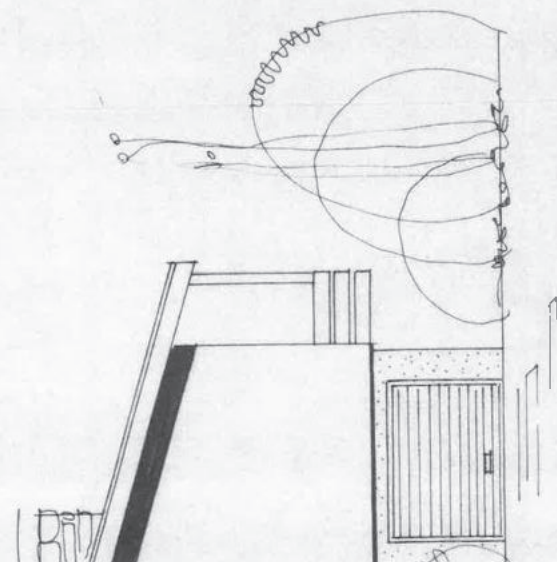
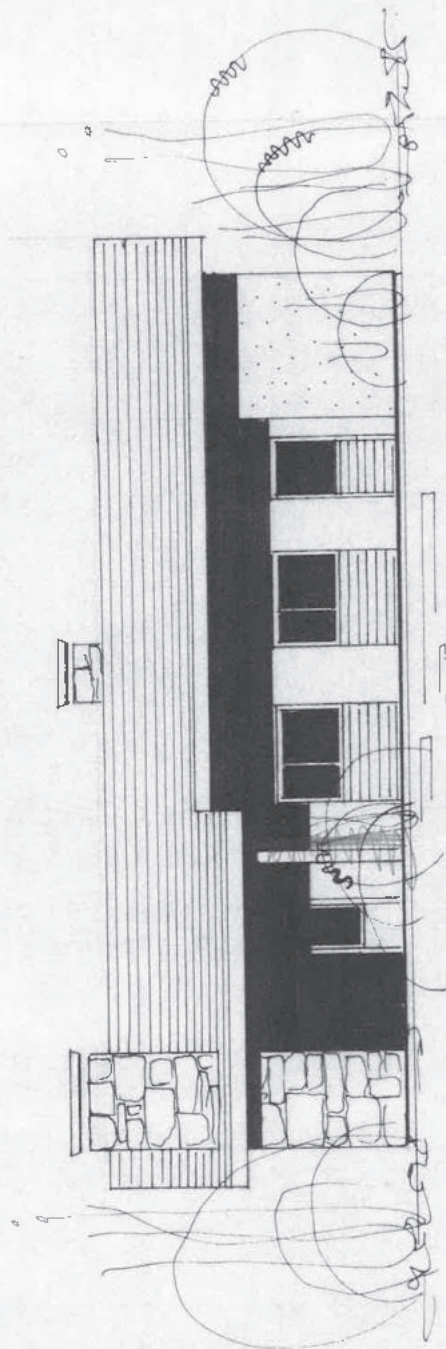
SÜD WEST



SÜD OST

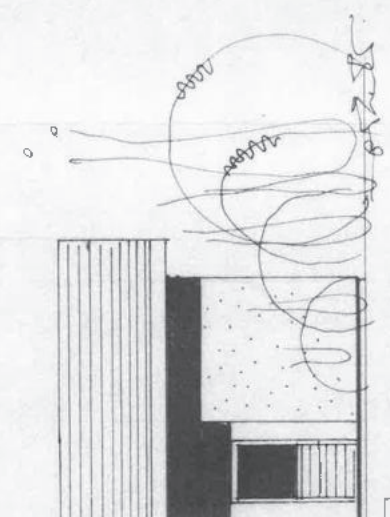
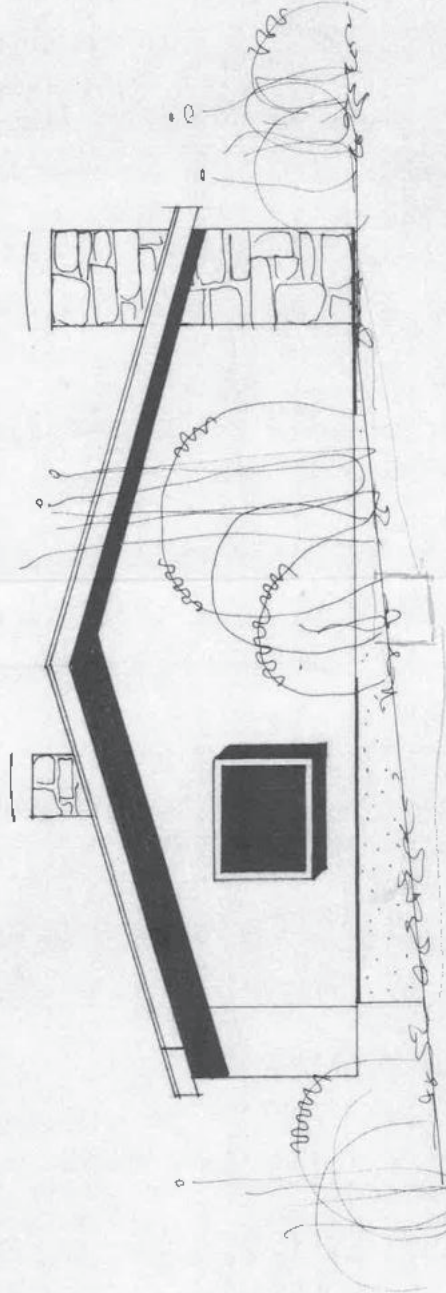
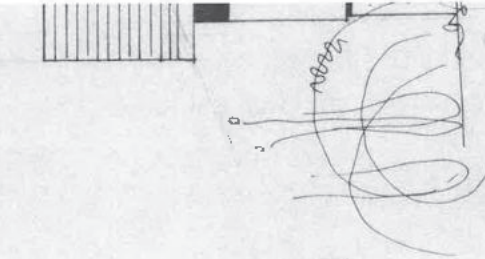


SÜD WEST

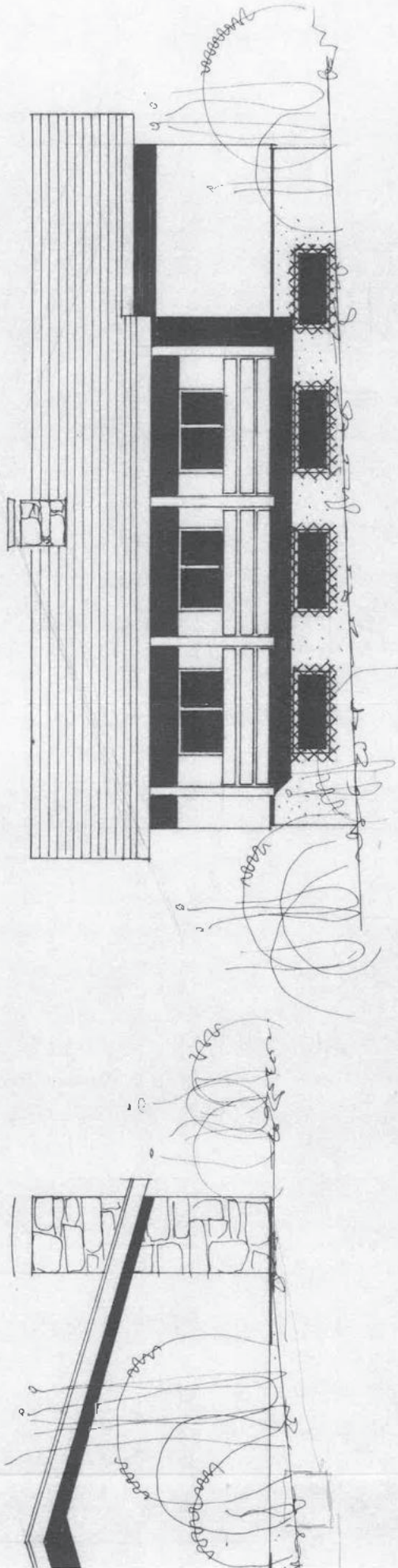


NC

NORD WEST



NORD OST



Zl. 153 - 2 - 1977

Betrifft: WILHELMER Elisabeth, Vandans 369,
Erstellung eines Wohnhauses;
B a u b e w i l l i g u n g

B e s c h e i d

WILHELMER Elisabeth, Vandans 369, hat mit Eingaben vom 9.12.1976 und 19.9.1977 um die baupolizeiliche Bewilligung zur Erstellung eines Einfamilienwohnhauses auf den Gpn. 1332/4 und 1332/7 KG Vandans angesucht.

Anläßlich der am 15.4.1977 stattgefundenen kommissionellen Verhandlung und des am 4.10.1977 durchgeführten Lokalaugenscheines wurde folgender

S a c h v e r h a l t

festgestellt:

Auf Grund des vorliegenden Planes vom 7.12.1976 und der Beschreibung, beabsichtigt die Bauwerberin auf den Gpn. 1332/4 und 1332/7 ein Einfamilienwohnhaus bestehend aus Keller- und Erdgeschoß zu erstellen. Die Grundparzelle ist eine Teilerbabbfindung von der Mutter Roberta. Die grundbücherliche Durchführung erfolgte am 15.9.1977. Das Gebäude wird in Massivbauweise mit Massivdecken und -Treppen ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt in dunkelgrauem Welleternit oder in Bitumenschindeln. Die Wasserentnahme ist durch Anschluß an die Gemeindewasserleitung vorgesehen und wurde von der Gemeindevertretung am 11.3.1977 genehmigt. Die Beheizung erfolgt durch eine Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung (Kastentank 10.000 l). Die Abwässer werden über eine 3-Kammerkläranlage in eine Sickergrube auf eigenem Grund und Boden beseitigt. Die örtlichen Vorschriften des Gemeindeamtes sind von der Bauwerberin am 15.4.77 zur Kenntnis genommen worden und liegen beim Bauakt. Die Bauwerberin hat am 19.9.1977 einen Abänderungsplan mit neuer Situierung und Grundrißgestaltung eingebracht. Die verbaute Fläche beträgt somit 16.30 m x 10.60 also rd. 173 m². Die Agrargemeinschaft Vandans hat der Wegverlegung und Mitbenützung zugestimmt.

Durch die Auflassung bzw. Umlegung der Straße ergeben sich folgende Abstände usw.:

Gegenüber der Gp. 1332/5 bzw. 1332/6 im Norden beträgt der Abstand nunmehr 5.50 m; 1.50 m vom aufgelassenen Weg soll an die Anlieger Schoder abgetreten werden. Im Osten beträgt der Abstand zur Gehsteiginnenkante (künftige Grundgrenze) 11.80 m. Die Zufahrt soll von der Obervenserstraße über die Gp. 1332/11 (Weg im Eigentum der Agrargemeinschaft Vandans) erfolgen. Die Antragstellerin hat am 3.3.1977 ein Ansuchen um Einräumung des Zufahrtsrechtes eingebracht. Der die beiden gegenständlichen Parzellen 1332/4 und 1332/7 trennende südlich zum Anwesen Schapler führende Teil des derzeitigen Weges wird aufgelassen.

Im übrigen soll das Bauvorhaben nach den vorliegenden Plänen und der Beschreibung zur Ausführung gelangen. Die Baukostensumme beträgt ca. 1.258.750,-- S (1007 m³ x 1.250,-- S).

Hierüber ergeht nun folgender

S p r u c h :

Das gegenständliche Bauvorhaben wird gem. § 31 BauG/72 unter nachstehenden Bedingungen baupolizeilich genehmigt.

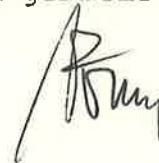
- 1) Die im Anhang angeführten baupolizeilichen Vorschriften sind ein wesentlicher Bestandteil dieses Bescheides und sind genauest einzuhalten.
- 2) Die Vordächer sind allseits um 50 cm zu verbreitern.

Anlässlich der Erteilung dieser Bewilligung sind gemäß den Bestimmungen der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl. 11/74, Verwaltungsabgaben in Höhe von S 1.574,-- und gem. § 76 AVG 1950 Barauslagen für die Begutachtungen in Höhe von S 474,--, somit insgesamt S 2.048,-- binnen 4 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bar bei der Gemeindekasse Vandans zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, welche binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung beim Gemeindeamt Vandans einzubringen wäre.

gez. Bürgermeister:



Erght an:

WILHELMER Elisabeth unter Anschluß
einer gen. Planausfertigung

Agrargemeinschaft Vandans
z.hd. Tagwerker Paul, 399

Schapler Gottfried, 700

Schoder Ernst, 446

Gemeindekasse

z.d.A.



Bezahlt

Gemeindeamt Vandans

6773 Vandans, Telefon 05556-2720

MONTAFON · VORARLBERG

Vandans, am 27.1.1984

Z1. I - 153/2/1977

Betrifft: Erben nach Elisabeth Wilhelmer,
6773 Vandans, Daleu Nr. 790;
Wohnhausneubau - Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

Edwin Lackner als Vertreter der Erben nach Elisabeth Wilhelmer, wohnhaft in Vandans, Daleu Nr. 790, hat um die Erteilung der Benützungsbewilligung für den mit ha. Bescheid vom 11.10.1977, Z1. I-153/2/1977, bewilligten Wohnhausneubau in Vandans angesucht.

Anlässlich der am 27.1.1984 durchgeführten Schlußüberprüfung wurde folgender

S a c h v e r h a l t

festgestellt:

Das Objekt wurde plan- und beschreibungsgemäß ausgeführt. Der Außenverputz ist angebracht, die Außenanlagen sind im wesentlichen fertiggestellt. Am Tage der Schlußüberprüfung war das Objekt bereits bewohnt.

Nach dem Ergebnis des durchgeführten Schlußüberprüfungs-Verfahrens ergeht folgender

S p r u c h :

Die beantragte Benützungsbewilligung wird gemäß § 45 Abs. 2 Baugesetz, LGB1. Nr. 39/1972, unter nachstehender Auflage erteilt:

- 1.) Die zwischenzeitlich mit dem Anrainer Franz Schoder einvernehmlich durchgeführte Grundtrennung ist zur Ordnung des Grundbuchsstandes ehest zu verbüchern.

Gemäß Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 1974, TP. 92, hat der Antragsteller für die Erteilung dieser Bewilligung 75,-- S binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bar bei der Gemeindekasse Vandans einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

Der Bescheid stützt sich auf das durchgeführte Schlußüberprüfungs-Verfahren und auf die erwähnten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung Berufung beim Gemeindeamt Vandans eingelegt werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist je Bogen mit 100,-- S zu stempeln.

Der Bürgermeister

Ergeht an:

- 1) die Erben nach
Elisabeth Wilhelmer
z.Hd. Herrn Edwin Lackner

Daleu 790

6773 V a n d a n s (R.S.)



DI Robert Bischof

Zufahrt

**Edwin Lackner,
6773 Vandans, Obere Venserstraße 5**

Vandans, am 5. April 2004

An die
Agrargemeinschaft Vandans
zH Herrn Rupert Platzer
Obere Venserstraße 94
6773 Vandans

Zufahrtsrecht über das Grundstück Nr. 1332/11, GB Vandans

Sehr geehrter Herr Platzer!

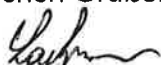
Ihr Schreiben vom 26. März 2004 habe ich erhalten. Dass ich einen Nachweis über ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Nr. 1332/1 erbringen soll, hat sich sehr verwundert. Ein solches habe ich nämlich nie für mich reklamiert.

Faktum ist aber, dass ich über das Grundstück Nr. 1332/11, welches sich im Eigentum der Agrargemeinschaft befindet, zu meinem Grundstück Nr. 1332/7 bzw. zu dem darauf befindlichen Wohnhaus zufahre und dafür auch eine Zustimmung der Agrargemeinschaft Vandans habe. Zu Ihrer Kenntnisnahme lege ich diesem Schreiben gerne eine Kopie derselben bei.

Abschließend erlaube ich mir noch darauf hinzuweisen, dass bereits im Baubescheid vom 11.10.1977 festgelegt worden ist, dass die Zufahrt zu meinem Wohnhaus über die vorerwähnte Liegenschaft der Agrargemeinschaft erfolgt und dafür von der Agrargemeinschaft eine schriftliche Zustimmung vorliegt.

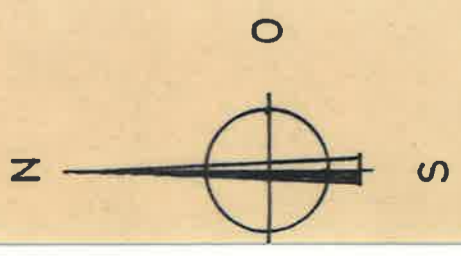
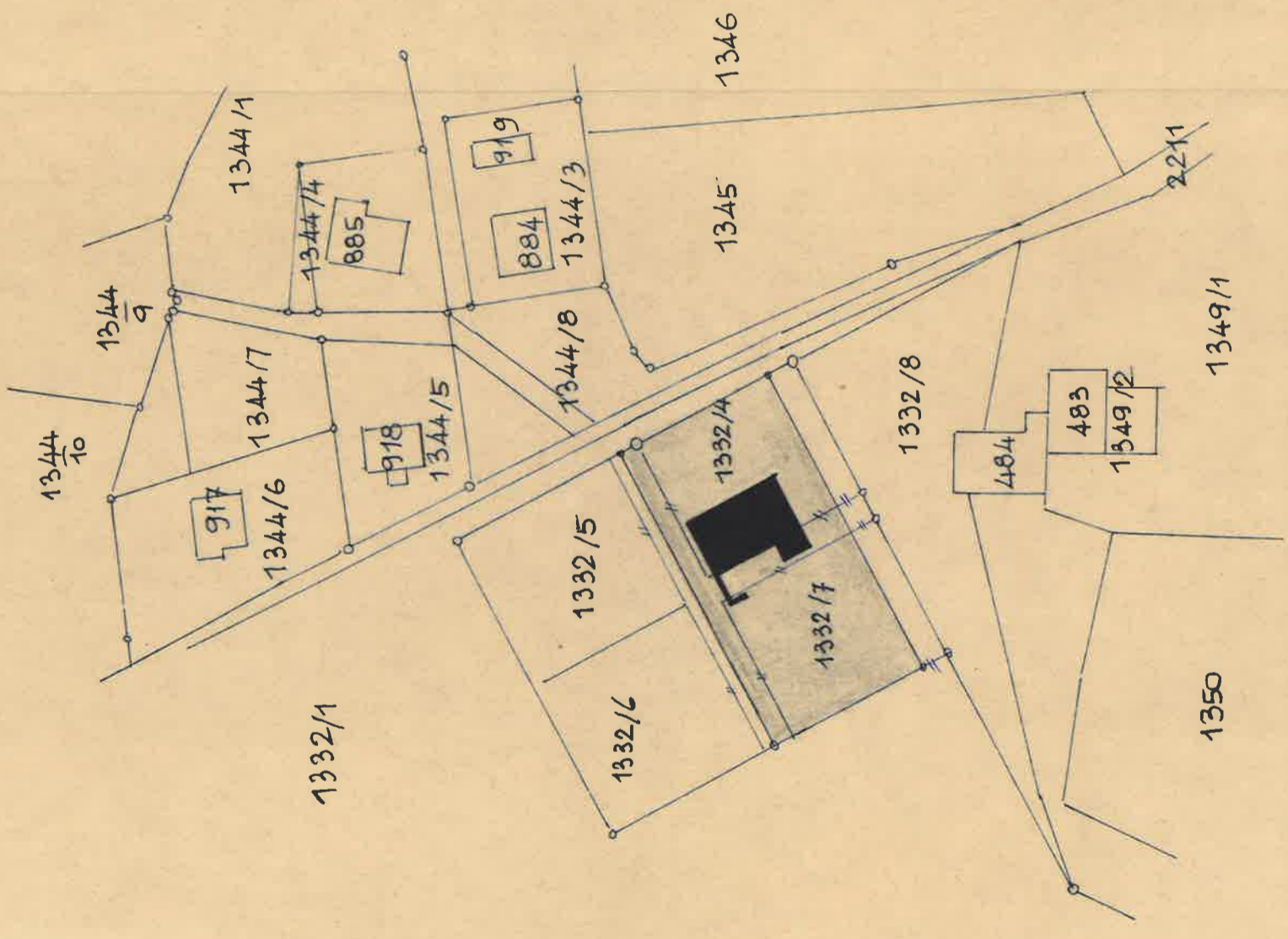
Ich hoffe, Ihnen mit dieser Erledigung gedient zu haben und zeichne

mit freundlichen Grüßen



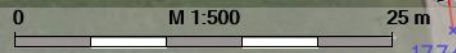
Für die Grenzgemeindhaft Vandoms
hinsichtlich Verlegung des Weges G.P. 1332/11
Dr. Maier / 23. IX. 1977

LAGE 1:1000





Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.04.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!



Vandans, 12.12.2004

Edwin Lackner

Obere Venserstrasse 5
6773 Vandans

Geh- und Fahrrecht auf Gp. 1332/11

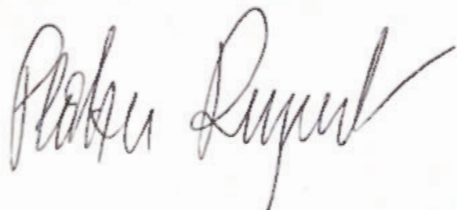
Sehr geehrter Herr Lackner !

Die Agrargemeinschaft Vandans hat die Aktenlage betreffend das Geh- und Fahrrecht durch Sie bez. zu Gunsten der Gp. 1332/7 auf der Gp. 1332/11 der Agrargemeinschaft Vandans neuerlich überprüft bzw. überprüfen lassen. Die Agrargemeinschaft kommt zum Ergebnis, dass kein Geh- und Fahrrecht auf der Gp. 1332/11 der Agrargemeinschaft Vandans zu Ihren Gunsten bzw. zu Gunsten der Gp. 1332/7 besteht.

Sollten Sie für die Zukunft ein Geh- und Fahrrecht auf der Gp. 1332/11 der Agrargemeinschaft Vandans begehren, müsste ein solches Begehren schriftlich beantragt werden. Eine Einräumung eines Geh- und Fahrrechtes auf der Gp. 1332/11 der Agrargemeinschaft müsste vom Ausschuss der Agrargemeinschaft Vandans behandelt und beschlossen werden. In der bisherigen Praxis werden im Einzelfall solche Belastungen für ein Geh- und Fahrrecht nur gegen Bezahlung eines Entgeltes eingeräumt.

Wir bitten um Kenntnisnahme und zeichnen

mit freundlichen Grüßen





DI Robert Bischof

Sonstiges

Absender

Schoder Franz & Marcel
Obere Venserstr. 7
6773 Vandans
GST-NR 1332/6

Empfänger/Nachbargrundstück(e)

Lackner Edwin
Obere Venserstr. 5
6773 Vandans
GST-NR 1332/7

Vandans, den 22. Oktober 2021

Betrifft: Zustimmung zur Erteilung einer Abstandsnachsicht

I.

Schoder Franz & Marcel beabsichtigen auf der GST-NR 1332/6 einen Garagen- und Lagerzubau zu errichten. Die Lage und Situation ergibt sich aufgrund der Planskizze, welche ein integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung ist (siehe Beilage).

II.

Lackner Edwin ist Eigentümer der GST-NR 1332/7 und erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass der Bauabstand wie in der Planskizze dargestellt, auf 0,00 Meter reduziert wird.



Unterschrift

Schoder Franz & Marcel (Besitzer von Gst.-Nr. 1332/6)



Unterschrift

Lackner Edwin (Besitzer von Gst.-Nr. 1332/7)

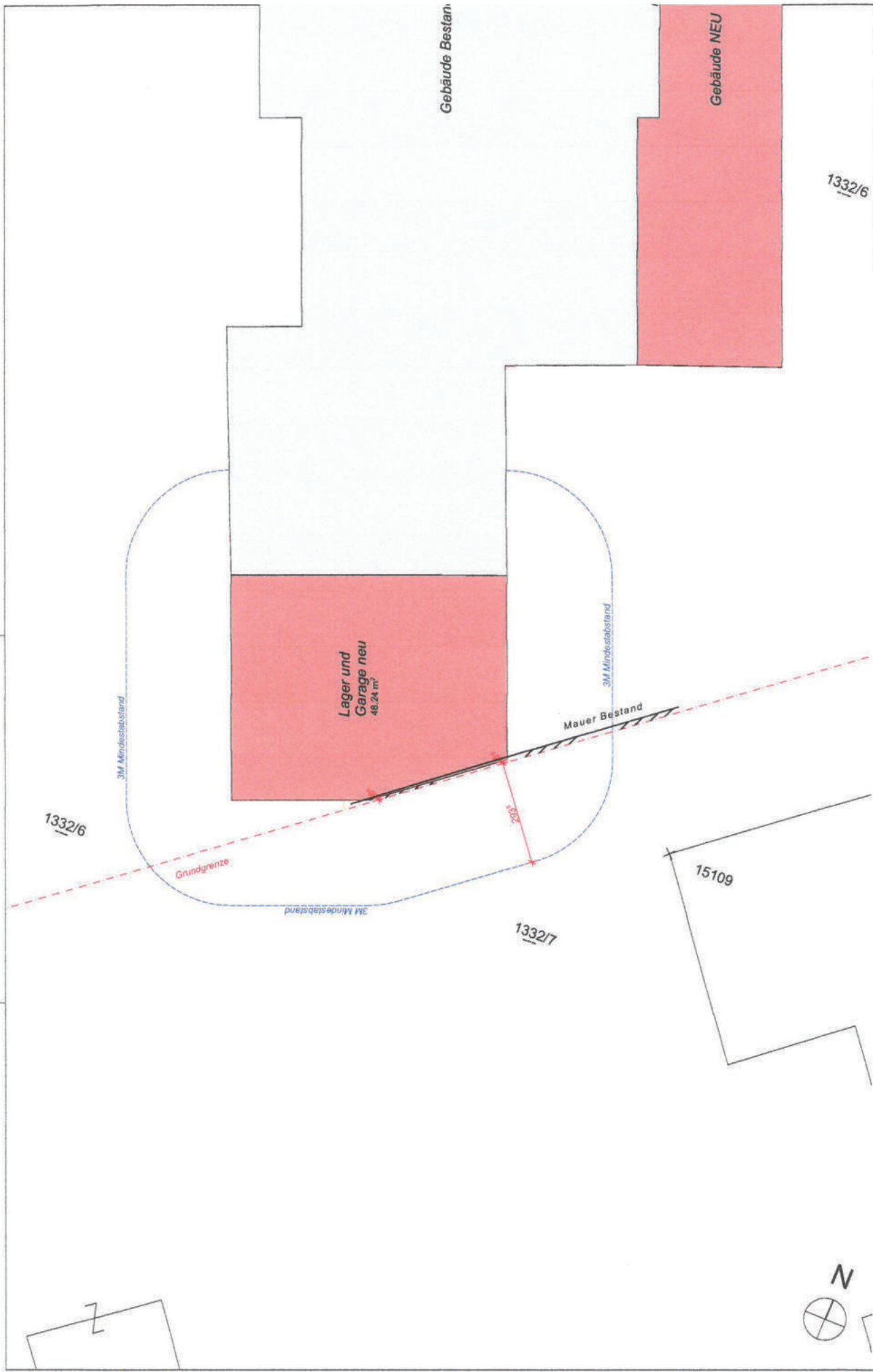
Beilagen:

- BEILAGEPLAN_PLANNR.: 0-02 vom 2021-10-19
- BEILAGEPLAN_PLANNR.: 0-03 vom 2021-10-04
- BEILAGEPLAN_PLANNR.: 0-04 vom 2021-10-04



BEILAGEPLAN

BAUVORHABEN: UMBAU EFH SCHODER GST.NR.: 1332/6	BAUHERR: Herr Marcel Schoder Obere Venserstr. 7 6773 Vandans	PLANINHALT: Übersichtsplan BEILAGE	MASSTAB: 1:200	DATUM: 2021-10-19	PLANNUMMER: 0-02
	Obere Venserstr. 7 6773 Vandans				



BEILAGEPLAN

1332/6

BAUVORHABEN: UMBAU EFH SCHODER GST.NR.: 1332/6	BAUHERR: Herr Marcel Schoder Obere Venserstr. 7 6773 Vandans	PLANINHALT: Grundriss Beilage	MASSTAB: 1:100	DATUM: 2021-10-04	PLANNUMMER: 0-03
	Obere Venserstr. 7 6773 Vandans				

Gebäude Bestand

Gebäude NEU

Lager und
Garage neu
48,24 m²

Mauer Bestand

3M Mindestabstand

3M Mindestabstand

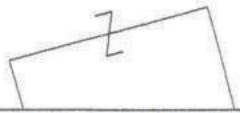
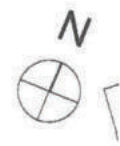
Grundgrenze

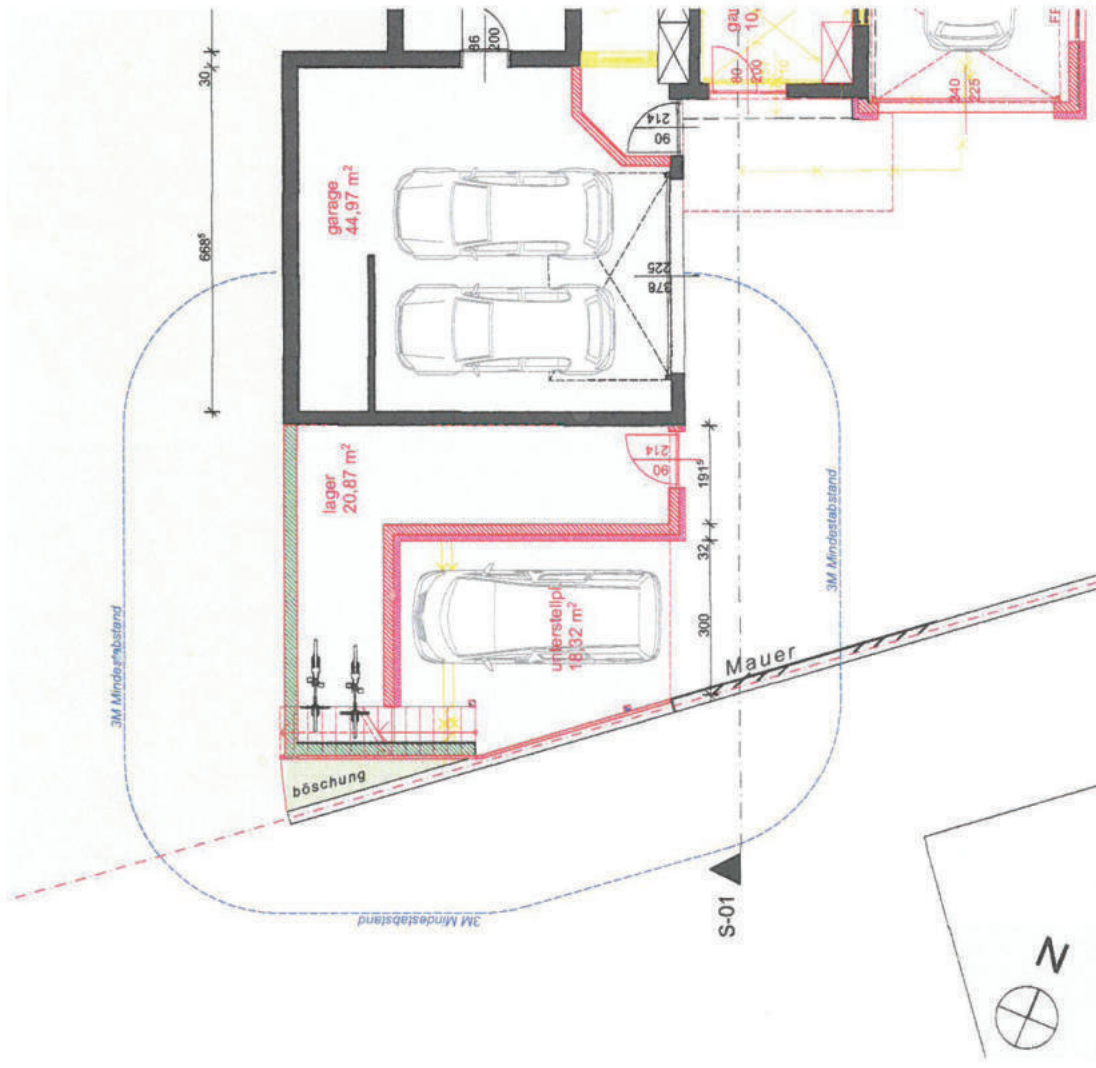
3M Mindestabstand

1332/6

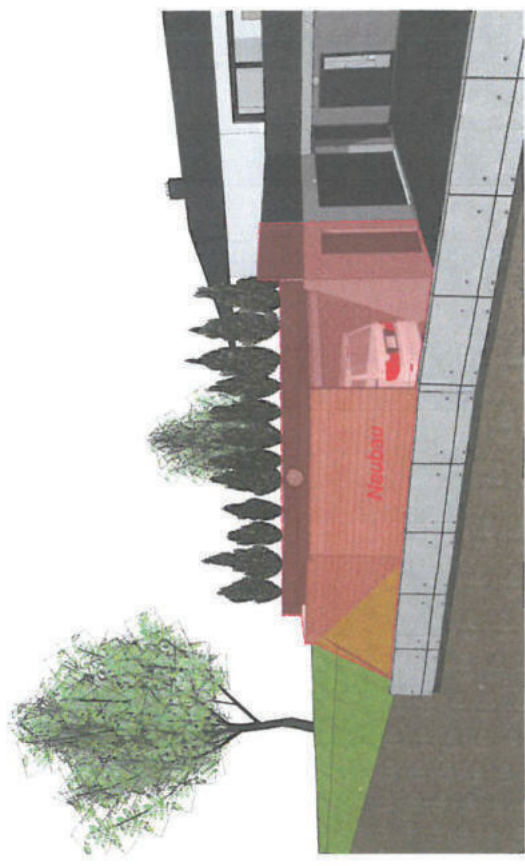
1332/7

15109

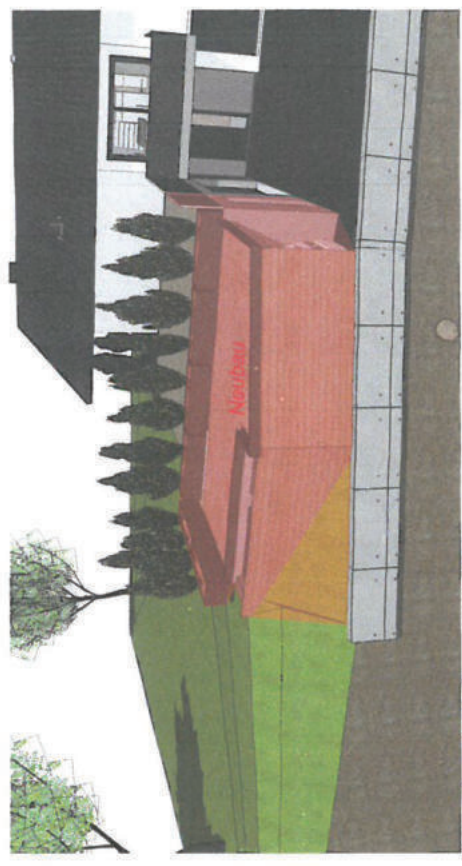




Grundriss Ebene 0
M 1 : 100



Animationsdarstellung von Osten



Animationsdarstellung von Osten

BEILAGEPLAN

BAUVORHABEN: UMBAU EFH SCHODER GST.NR.: 1332/6	BAUHERR: Herr Marcel Schoder Obere Venserstr. 7 6773 Vandans	PLANINHALT: Übersichts Beilage	MASSTAB: 1:100	DATUM: 2021-10-04	PLANNUMMER: 0-04
--	--	--	--------------------------	-----------------------------	----------------------------

Beilage ./SV-4

KOPIE

Finanzamt Feldkirch
6800, Reichsstr. 154
EW-AZ 056-2-0790/9 Ref 84

DVR 0009989
Tel. (05522) 301-0

Mitteilung gem. § 194(4) BAO

1992 01 29

Blatt-Nr. 1

98/84

LACKNER EDWIN
VENS 790
6773

AB 1. JÄNNER 1988

Änderung der Abgabepflicht			
Für den Grundbesitz 6773 VENS 790 KG VANDANS			
		Grdst.Nr. 1332/4	u.a.
		EZ 414	
zuletzt festgest. Art des Steuergegenstandes EINFAMILIENHAUS			
mit einem zuletzt festgestellten		nicht erhöht	erhöht
Einheitswert von		S 408.000	S 550.000
und einem zuletzt festgesetzten Grundsteuermeßbetrag von		S 925	
		wurde festgestellt:	
Zurechnung			
Name	Anteil		
LACKNER EDWIN	1/1		1
(1... Der Miteigentümer ist an der gegenständlichen Änderung der Abgabepflicht beteiligt)			
<u>B e g r ü n d u n g</u>			
Die Fortschreibung war infolge Änderung der Zurechnung im maßgeblichen EW-Bescheid erforderlich.			



Kontoblatt Kunde

Person: **790,** XXXXXXXXXX **Obere Venserstraße 5, Top 1, 6773 Vandans** Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	5/1	RW/3972	10.11.2025	15.12.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	8,50		8,50	0,78	10,00 %
2/	6/1	RW/3972	10.11.2025	15.12.2025	Zählermiete Jahresbetrag 2025	18,30		18,30	1,66	10,00 %
2/	7/1	RW/3972	10.11.2025	15.12.2025	Kanalbenutzungsgebühr Endabrechnung	13,80		13,80	1,25	10,00 %
2/	108/1	RW/3972	10.11.2025	15.12.2025	Müllgrundgebühr Jahresbetrag 2025	55,00		55,00	5,00	10,00 %
2/	118/1	RW/3972	10.11.2025	15.12.2025	Müllzuschlag pro Person Jahresbetrag 2025	14,60		14,60	1,33	10,00 %
Summe Beleg RW/3972						110,20		110,20		

Gesamt		Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen			110,20		110,20	110,20
Konto		-0,13	653,32	542,99	110,20	110,20



Kontoblatt Kunde

Person: **790,** [REDACTED] **Obere Venserstraße 5, Top 1, 6773 Vandans** Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
5	Wasserbezugsgebühr		8,50	7,72	0,78		7,72	0,78	8,50	7,72	0,78
6	Zählermiete		18,30	16,64	1,66		16,64	1,66	18,30	16,64	1,66
7	Kanalbenutzungsgebühr		13,80	12,55	1,25		12,55	1,25	13,80	12,55	1,25
108	Müllgrundgebühr		55,00	50,00	5,00		50,00	5,00	55,00	50,00	5,00
118	Müllzuschlag pro Person		14,60	13,27	1,33		13,27	1,33	14,60	13,27	1,33
Summe			110,20	100,18	10,02		100,18	10,02	110,20	100,18	10,02

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90109 Vandans

EINLAGEZAHL

414

BEZIRKSGERICHT Bludenz

Letzte TZ 2479/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1332/7	G GST-Fläche	*	1301
	Bauf.(10)		243
	Gärten(10)	1058	Obere Venserstraße 5

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1931 Zugehörigkeit zur Vandanser Ziegen- und Schaf-Weide-Interessentschaft in den Lastenblättern der Einlagen, welche im A-Blatt der EZ 26 angeführt sind

- 6 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/3

Petra Unterwalcher

GEB: 1970-06-25 ADR: Gartenstaße 14, Liesabrücke 9851

- a 147/1978 Veräußerungsverbot
- b 5313/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-02-02 Eigentumsrecht
- c 3556/2024 TEILUNGSKLAGE (4 Cg 61/24d LG Feldkirch)

6 ANTEIL: 1/3

Gerhard Lackner

GEB: 1983-06-07 ADR: Dorfstraße 24, Untertweng 9545

- a 147/1978 Veräußerungsverbot
- b 5313/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-02-02 Eigentumsrecht
- c 3556/2024 TEILUNGSKLAGE (4 Cg 61/24d LG Feldkirch)

7 ANTEIL: 1/3

~~Sonia Lackner~~

GEB: 1986-05-05 ADR: Obere Venserstraße 5, Vandans 6773

- a 147/1978 Veräußerungsverbot
- b 5313/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-02-02 Eigentumsrecht
- c 3556/2024 TEILUNGSKLAGE (4 Cg 61/24d LG Feldkirch)

***** C *****

- 2 a 147/1978 Schuldschein und Pfandurkunde 1978-02-06
PFANDRECHT 171.000,--
0,5 % Z, 12 % VuZZ, NGS 17.100,-- für
Land Vorarlberg
- e 1553/1982 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse der Stadt Bludenz
- 3 a 147/1978
VERÄÜSSERUNGSVERBOT für Land Vorarlberg
c gelöscht

6 a 1553/1982 Pfandurkunde 1982-12-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag 260.000,--

für Sparkasse der Stadt Bludenz

7 a 2479/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums

von vollstr. EUR 39.970,00

für Gerhard Lackner geb 1983-06-07

für Petra Unterwalcher geb 1970-06-25

(12 E 12/25v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Montafon.

Grundbuch

15.12.2025 16:51:16

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90109 Vandans
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 26

Letzte TZ 1857/2022

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
35/3	G GST-Fläche	* 11376	
	Landw(10)	10679	
	Sonst(10)	697	
35/8	G Sonst(10)	* 21	
36/2	G Sonst(10)	* 37	
985	Wald(10)	3188	
GESAMTFLÄCHE		14622	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a Stand 1931 1918/1990 1920/1990 995/1993 1229/1998 5295/2017 5237/2020
2265/2021 1857/2022 Zugehörigkeit zur Vandanser Ziegen- und
Schaf-Weide-Interessentschaft
in den Lastenblätter folgender Einlagen
EZ 12 15 16 28 541 92 127 153 156 167 170 172 177 180 185 526 175 198
200 203 204 207 209 216 217 227 228 229 231 233 238 242 244 246 251
259 261 262 263 264 267 269 274 521 279 282 289 290 293 295 301 311
313 316 317 319 320 325 328 331 337 341 344 349 354 358 361 379 381
391 396 397 406 407 423 424 431 433 443 451 453 468 473 475 476 478
484 509 510 423 512 650 1125 1568 1779
Gst 2063 2064 2065 in EZ 1307
Gst 2053 2068 2069/1 2069/2 2070 in EZ 224
Gst 1489/1 in EZ 1631
Gst .1039 in EZ 1705
Gst 1016
Gst 1192/2 1193 1194 1197
je GB 90109 Vandans
EZ 381 GB 90108 Tschagguns

7 a 1172/1993 Kaufvertrag 1992-12-29, Urkunde 1993-03-05 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 44 aus EZ 7, Einbeziehung in Gst 35/3

11 a 1030/2004 Tauschvertrag 2004-03-08 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
2217/1 aus EZ 395, Einbeziehung in Gst 35/3

14 a 222/2015 Tauschvertrag 2014-12-01 Zuschreibung Gst 36/2 aus EZ 1169

17 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gemeinde Vandans

ADR: Dorfstraße 26, Vandans 6773

d 1172/1993 IM RANG 60/1993 Kaufvertrag 1992-12-29, Urkunde 1993-03-05
Eigentumsrecht

***** C *****

- 2 a 110/1942 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Abschnitt 2 5
Dienstbarkeitsvertrag 1941-10-31 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
50
- 4 a 330/1961 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt II
Dienstbarkeitsvertrag 1961-02-21 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
362
- 5 a 594/1967 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Abschnitt 2
Dienstbarkeitsvertrag 1967-06-12 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
633
- 6 a 561/1974 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT der Duldung von zwei Fernmeldekabel gem
Abschnitt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1974-04-19 auf Gst 35/3
35/8 für EZ 50
- 7 a 716/1976 1172/1993
DIENSTBARKEIT der Duldung eines 20-KV-Kabels gem Abschnitt
2 Dienstbarkeitsvertrag 1976-04-10 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
730
- 10 a 441/1957 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt II
Dienstbarkeitsvertrag 1957-04-18 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
362
- b 1172/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
7
- 11 a 589/1967 1172/1993
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Abschnitt 2
Dienstbarkeitsvertrag 1967-06-07 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
633
- b 1172/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
7
- 12 a 586/1969 222/2015
DIENSTBARKEIT einer 20-KV-Freileitung und eines
20-KV-Kabels gem Abschnitt 2 Dienstbarkeitsvertrag
1969-04-24 auf Gst 35/3 35/8 für EZ 730
- b 1172/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
7
- 13 a 782/1976 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT der Verlegung von zwei Fernmeldekabel und ein
Kabelobjekt gem Abschnitt 2 Dienstbarkeitsvertrag
1976-03-01 auf Gst 35/3 35/8 für EZ 50
- b 1172/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
7
- 14 a 442/1957 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt II
Dienstbarkeitsvertrag 1957-04-18 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
362
- b 1172/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
7
- 15 a 907/1979 1172/1993 222/2015
DIENSTBARKEIT für zwei 20-KV-Kabel gem Abschnitt 5
Dienstbarkeitsvertrag 1978-02-28 auf Gst 35/3 35/8 für EZ
730
- b 1172/1993 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
7

19 a 907/1979 1172/1993

DIENSTBARKEIT für zwei 20-KV-Kabel gem Abschnitt 5
Dienstbarkeitsvertrag 1978-02-28 auf Gst 36/2 für EZ 730

b 222/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1169

24 a 2317/2020

DIENSTBARKEIT von Versorgungsleitungen gem Pkt II
Dienstbarkeitsvertrag 2020-04-15 auf Gst 35/3 für Gst 35/6

***** HINWEIS *****

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90109 Vandans

EINLAGEZAHL

321

BEZIRKSGERICHT Bludenz

Letzte TZ 4595/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
59/1	GST-Fläche	3176	
	Landw(10)	2013	
	Wald(10)	1163	
59/2	Wald(10)	15971	
59/3	GST-Fläche	24812	
	Bauf. (10)	5	
	Wald(10)	24428	
	Gewässer(30)	379	
59/4	G Gärten(10)	* 718	
114/2	GST-Fläche	7422	
	Wald(10)	7394	
	Sonst(10)	28	
114/4	GST-Fläche	* 673	
	Gärten(10)	612	
	Sonst(10)	61	
228/1	Wald(10)	7697	
228/2	Wald(10)	2308	
252	Wald(10)	18152	
.384/1	Wald(10)	28	
.384/2	Wald(10)	28	
.385	Landw(10)	58	
.409/4	Bauf. (10)	32	
710/1	G GST-Fläche	* 10000	
	Landw(10)	9824	
	Sonst(10)	176	
945/1	GST-Fläche	4829	
	Landw(10)	1897	
	Wald(10)	2932	
946	Wald(10)	462	
947	Wald(10)	536	
948	Wald(10)	9233	
1014/2	Wald(10)	* 4746	
1014/4	Wald(10)	* 1750	
1015/1	Wald(10)	21493	
1015/3	Wald(10)	* 36305	
1015/4	Wald(10)	* 2683	
1015/5	Wald(10)	* 1482	
1093	Wald(10)	831	
1231/2	Wald(10)	3127	
1251	Landw(10)	8652	
1252	Landw(10)	237	
1253	Landw(10)	1090	

1254	Landw(10)		119
1256	G Landw(10)	*	1289
1257/2	G Landw(10)	*	552
1276/1	GST-Fläche		9569
	Wald(10)		9170
	Sonst(10)		399
1276/4	GST-Fläche		37456
	Wald(10)		29094
	Wald(30)		1191
	Gewässer(10)		547
	Gewässer(30)		2327
	Sonst(10)		517
	Sonst(30)		848
	Sonst(50)		175
	Sonst(60)		2757
1276/5	Wald(10)		383
1277/1	Landw(10)		14284
1277/3	GST-Fläche		20745
	Wald(10)		16156
	Gewässer(10)		683
	Gewässer(30)		3906
1332/1	Landw(10)		79638
1332/11	G Gärten(10)	*	502
1332/25	GST-Fläche	*	729
	Landw(10)		409
	Sonst(10)		320
1332/44	G Gärten(10)	*	361
1600	Landw(10)		899
1601	Landw(10)		619
1602	Landw(10)		270
1605/1	Landw(10)		2316
1605/2	Wald(10)		471
1619/2	G Landw(10)	*	1165
1634/1	GST-Fläche		13867
	Landw(10)		13244
	Wald(10)		623
1634/3	GST-Fläche		9014
	Landw(10)		571
	Wald(10)		8443
1634/7	G Sonst(10)	*	308
1634/10	G Sonst(10)	*	205
1900	GST-Fläche		1374
	Bauf.(10)		16
	Landw(10)		456
	Gärten(10)		539
	Sonst(10)		363
1956/2	G Gärten(10)	*	676
2017/1	Landw(10)		1670
2017/3	GST-Fläche		3907
	Landw(10)		3414
	Wald(10)		493
2028/1	GST-Fläche		5794
	Landw(10)		4903
	Wald(10)		891
2078/2	GST-Fläche		168325
	Bauf.(10)		102
	Landw(10)		3195
	Alpen(10)		21590
	Wald(10)		138834

	Wald(30)		2896
	Sonst(30)		63
	Sonst(50)		1645
2078/5	G Landw(10)	*	8429
	GESAMTFLÄCHE		573467

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Alpen(10): Alpen (Alpen)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrundflächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(60): Sonstige (Abbauf Flächen, Halden und Deponien)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

- 4 a 571/1962 Agrargemeinschaftliche Grundstücke, Belastung und Veräußerung nur mit Zustimmung der Agrarbezirksbehörde (Zl. II-491/61)
- 5 a Stand 1931 Zugehörigkeit zur Vandanser Ziegen- und Schaf-Weide-Interessentschaft in den Lastenblättern der Einlagen, welche im A-Blatt der EZ 26 angeführt sind
 - b 582/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 60
- 70 a 2018/2011 Urkunde 2011-01-13 Zuschreibung Gst 1619/2 aus EZ 254
- 73 a 2018/2011 Urkunde 2011-01-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1614 1613 aus EZ 245 1631/1 aus EZ 254, Einbeziehung in Gst 1634/7 1634/9 1619/2
- 74 a Stand 1931 Zugehörigkeit zur Vandanser Ziegen- und Schaf-Weide-Interessentschaft in den Lastenblättern der Einlagen, welche im A-Blatt der EZ 26 angeführt sind
 - b 2018/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 245 254
- 81 a 360/2013 Tausch- und Schenkungsvertrag 2012-04-17 Zuschreibung Gst 1956/2 aus EZ 197
- 97 a 2107/2016 5881/2019 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 1332/2 für Gst 1332/1
- 107 a 6365/2022 ZUGEHÖRIGKEIT zur Güterweggenossenschaft Vandans-Ganeu (Va-230.091.0050 Vorarlberger Landesregierung) hins Gst 252 945/1 946 947 948
- 109 a 3831/2024 Abweisung eines Gesuchs um Abschreibung Gst 1634/8 1634/9
- 110 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Agrargemeinschaft Vandans

ADR: Schnapfaweg 5, Vandans 6773

- a 571/1962 Bescheid 1961-05-03 Eigentumsrecht
- b 571/1962 Belastungs- und Veräußerungsverbot (A2-LNR 4)
- c 142/1992 Adressenänderung
- d 1070/1998 Adressenänderung
- g gelöscht

***** C *****

- 1 a Stand 1853
 - DIENSTBARKEIT des Holz- und Streuebezuges aus Gst 114/2 228/1 für EZ 327
- 2 a 488/1964
 - DIENSTBARKEIT gem Pkt 4.1 Tauschvertrag 1964-05-31 der

- Duldung alle zur Sicherung der Relsstraße notwendigen Bauten und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen auf GSt 1015/1 1015/3 1015/4 1015/5 für Vorarlberger Illwerke Aktiengesellschaft
- 3 a 1479/1973 1033/1998 84/1999
DIENSTBARKEIT gem Abschnitt 5 Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 1973-04-16 der 20 KV-Freileitung auf GSt 59/2 59/4 59/6 1277/3 1276/4 sowie ein 20 KV-Kabel zu erstellen auf GSt 59/2 59/4 59/6 1276/1 1277/1 für EZ 730
- 4 a 122/1969
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Abschnitt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1968-12-12 auf GSt 710/1 für EZ 633
b 582/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 60
- 5 a 700/1983
DIENSTBARKEIT einer Stollenanlage gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1983-03-16 auf GSt 1015/1 für EZ 1110
- 8 a 1185/1964
DIENSTBARKEIT gem Pkt 3.1 Tauschvertrag 1963-05-15 der Duldung alle zur Sicherung der Relsstraße notwendigen Bauten und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen auf GSt 1015/3 für EZ 707
b 1511/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 317
- 9 a 703/1983
DIENSTBARKEIT einer Stollenanlage gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1983-03-07 auf GSt 1015/3 für EZ 1110
b 1511/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 317
- 10 a 1185/1964
DIENSTBARKEIT gem Pkt 3.1 Tauschvertrag 1963-05-15 der Duldung alle zur Sicherung der Relsstraße notwendigen Bauten und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen auf GSt 1015/3 1015/4 1015/5 für EZ 707
b 1511/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 319
- 11 a 703/1983
DIENSTBARKEIT einer Stollenanlage gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1983-03-07 auf GSt 1015/3 1015/5 für EZ 1110
b 1511/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 319
- 12 a 1185/1964
DIENSTBARKEIT gem Pkt 3.1 Tauschvertrag 1963-05-15 der Duldung alle zur Sicherung der Relsstraße notwendigen Bauten und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen auf GSt 1014/2 1014/4 für EZ 707
b 1511/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 319
- 14 a 109/2010
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gem Pkt VIII Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2008-11-05 über GSt 1332/44 für GSt 1332/10 in EZ 1408
GSt 1332/41 in EZ 663
GSt 2208/2 in EZ 4
GSt 1264/2 in EZ 746
- 15 a 71/2012
DIENSTBARKEIT der Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung und Erneuerung einer Hochspannungsleitung

- auf GSt 710/1 gem. Pkt. II. Vertrag 2011-11-03 für
EZ 633
- 16 a 238/2012 4595/2024
DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Geh- und Fahrrechtes
gem. Pkt. 3.1. Vertrag 2011-01-13 über GSt 1634/7 für
GSt 1616 1631/4 in EZ 1133
GSt 1615 in EZ 774
GSt 1634/2 in EZ 525
GSt 1614 in EZ 245
GSt 1613/1 1613/2 1645/3
- 17 a 238/2012
DIENSTBARKEIT des uneingeschränkten Geh- und Fahrrechtes
gem. Pkt. 3.2. Vertrag 2011-01-13 über GSt 1634/10 für
GSt 1634/5 in EZ 788
GSt 1634/4 in EZ 748
GSt 1633/2 in EZ 254
- 18 a 360/2013
DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahrrechtes über GSt 1900 für GSt
2028/3 gem Pkt 8. Tausch- und Schenkungsvertrag 2012-04-17
- 26 a Stand 1853
DIENSTBARKEIT gem Pkt 2 3 Regulierungs-Übereinkommen
1885-01-16 der Ziegenweide im Frühjahr und Herbst auf GSt
1093
(beschrieben in EZ 313) für
Vandanser Ziegen- und Schaf-Weide-Interessenschaft
- b 1556/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1567
- 27 a 2816/2019
DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahrrechtes gem § 3 Punkt
Dienstbarkeit 1 Dienstbarkeitsvertrag 2019-02-08 auf GSt
1332/11 für GSt 1350/1 1350/2 1350/3
- 28 a 2816/2019
DIENSTBARKEIT des Geh- u Fahrrechtes gem § 3 Punkt
Dienstbarkeit 2 Dienstbarkeitsvertrag 2019-02-08 auf GSt
1332/25 für GSt 1349/1
- 29 a 3850/2024
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes gem Pkt 6.
Kaufvertrag 2023-11-30 auf GSt 1634/7 1634/10 für
GSt 1634/8 1634/9 in EZ 1848

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