



Dipl.-Ing. Günter Osl

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fluh 47
6900 Bregenz

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

Bregenz, 17. März 2026

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

**zur Exekutionssache
12 E 7/25h**

beim Bezirksgericht Bludenz

**über die Liegenschaften
in den Einlagezahlen 604 und 2046**

im Grundbuch 90002 Bludenz

Betreibende Partei: Volksbank Vorarlberg e. Gen.
Ringstraße 27, 6830 Rankweil

Verpflichtete Partei: [REDACTED]

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftraggeber	3
2. Bewertungsanlass und -zweck	3
3. Bewertungsstichtag	3
4. Verwendete Unterlagen	3
5. Beschreibung der Liegenschaften	4
5.1 Eigentumsverhältnisse	4
5.1.1 Gutsbestand	4
5.1.2 Grundbücherliche Rechte und Lasten	6
5.2 Lage und Umfeld	7
5.3 Flächenwidmung	7
5.4 Naturschutzauflagen	8
5.5 Gefahrenzonenplan	9
5.6 Bodenverhältnisse	10
5.7 Grundstücke im Detail	12
5.7.1 EZ 604	12
5.7.2 EZ 2046 „Nord“	14
5.7.3 EZ 2046 „Süd“	17
5.8 Gebäude im Detail	18
6. Bewertung	22
6.1 Methodische Hinweise	22
6.2 Vergleichspreise	23
6.2.1 Landwirtschaftliche Flächen	23
6.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen	25
6.3 Bewertung der Grundstücke im Detail	28
6.3.1 EZ 604	28
6.3.2 EZ 2046 „Nord“	29
6.3.3 EZ 2046 „Süd“	30
6.4 Bewertung des Gebäudes in EZ 604	31
7. Zusammenfassung der Liegenschaftsteile	32
7.1 Gesamte Liegenschaften (Volleigentum)	32
7.2 Anteil der verpflichteten Partei an den Liegenschaften	32
7.3 Verkehrswert der Anteile der verpflichteten Partei	33
 ANHANG	
1. Grundbuchsauszug zu EZ 604; GB 90002 Bludenz	34
2. Grundbuchsauszug zu EZ 2046; GB 90002 Bludenz	38 - 41

1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bludenz mit Beschluss vom 09.12.2025, Zahl E 12 E 7/25h - 9

2. Bewertungsanlass und -zweck

Bewilligung der Zwangsversteigerung mit Beschluss vom 05.06.2025, Zahl 12 E 7/25h; eingetragen im Grundbuch mit TZ 1647/2025. Die obige Bewilligung bezog sich auf Liegenschaftsanteile in sechs Einlagezahlen der KG 90002 Bludenz und wurde mit Beschluss vom 09.12.2025 für die Liegenschaftsanteile in vier Einlagezahlen aufgeschoben.

Das Versteigerungsverfahren hinsichtlich der Liegenschaftsanteile des Verpflichteten in KG 90002 Bludenz, EZ 604, 4/15 Anteil, B-LNR 3 und KG 90002 Bludenz, EZ 2046, 4/15 Anteil, B-LNR 3 blieb hiervon unberührt.

3. Bewertungsstichtag

05.06.2025, Datum der Bewilligung der Zwangsversteigerung

4. Verwendete Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 17.12.2025
- Digitale Katastralmappe, Luftbilder, Flächenwidmungsplan, Gefahrenzonenplan, naturschutz- und forstfachliche Kartierungen von Bludenz aus dem VoGIS¹
- Inspire Agraratlas²
- eBOD – elektronische Bodenkarte des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)
- Grundverkehrsgeschäft in der Liegenschaftsgemeinde und deren Umgebung
- Bauakt der Stadt Bludenz, Zahl IVa/11-12 15/1990 (Baueingabe, Einreichplan, Bewilligungsbescheid vom 27.04.1990, Benützungsbewilligung vom 06.04.1994)
- Räumlicher Entwicklungsplan der Stadt Bludenz, Beschluss vom 03.10.2024
- Ortsaugenschein am 19.12.2025 in Bludenz-Radin. (Die Befundaufnahme vor Ort fand im Vorgriff auf den mit Beschluss vom 18.12.2025 auf 05.02.2026 festgelegten Besichtigungstermin statt, weil zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaften schneefrei waren, was für den Zeitpunkt im Februar nicht gesichert erschien. Sowohl die Betreibenden Partei als auch die verpflichtete Partei haben der Verwendung der Fotos und sonstigen Befundergebnisse vom 19.12.2025 zugestimmt und eine neuerliche Besichtigung am 05.02.2026 nicht für nötig erachtet.)
- Ergänzende Auskünfte der verpflichteten Partei am 24.02.2026 zur praktizierten land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung

¹ VoGIS = Vorarlberger Geografisches Informationssystem

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

Sonstige allgemeine Grundlagen und Feststellungen

- Ziel dieser Bewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Verkehrswertermittlung außer Acht zu bleiben. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Der Verkehrswert wird geldlastenfrei bewertet. Das tatsächliche Ausmaß allfälliger aushaftender Verbindlichkeiten ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Der unterzeichnete Sachverständige haftet nicht für Grenzen und Flächenausmaße.
- Die Besichtigung ergab keine Hinweise auf Belastungen des Erdreichs mit Schadstoffen. Es wurden jedoch keine Profilaufschlüsse oder Bodenuntersuchungen durchgeführt, weshalb keine Gewähr für Kontaminationsfreiheit geleistet wird. Die insgesamt 15 Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenatlas verzeichnet.
- Der Sachverständige steht zu den Parteien der Exekutionssache in keinem Verhältnis, welches Befangenheitsgründe beinhalten könnte.

5. Beschreibung der Liegenschaften

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die verpflichtete Partei ist sowohl in der Einlagezahl (EZ) 604 als auch der EZ 2046 in der Katastralgemeinde (KG) 90002 Bludenz unter B-LNR 3 mit 4/15 Anteilen als Eigentümer eingetragen (siehe Anhang 1 und 2).

5.1.1 Gutsbestand

EZ	GST-Nr	Baufl.	Landw.	Wald	Sonst (10)	Sonst (70)	Gesamt (ha a m ²)
604	.561/34		29				29
	2703	1 36	83 34				84 70
Anz/Su	2	1 36	83 63				84 99

EZ	GST-Nr	Baufl.	Landw.	Wald	Sonst (10)	Sonst (70)	Gesamt (ha a m ²)
2046	.561/42	36					36
	2715			27 83		42 45	70 28
	2716			83 12			83 12
	2717			4 60		1 12	5 72
	2798		27 44				27 44
	2799		22 41				22 41
	2800		39 92		90		40 82
	2801		7 23				7 23
	2912/1		8 27				8 27
	2912/2		7 59				7 59

	2912/3		20 65				20 65
	2912/13		4 35				4 35
	2912/14		4 42				4 42
Anz/Su	13	36	1 42 28	1 15 55	90	43 57	3 02 66
2 EZen	GST-Anz	Baufl.	Landw.	Wald	Sonst (10)	Sonst (70)	Gesamt (ha a m²)
Summe	15	1 72	2 25 91	1 15 55	90	43 57	3 87 65

Die insgesamt 15 Grundstücke umfassen 38.765 m² (= 3,8765 ha). Sie sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (2,2591 ha). Auf drei Grundparzellen stockt Wald im Ausmaß von 1,1555 ha. Auf der alten Bauparzelle GST-NR .561/42 in EZ 2046 steht seit mehr als zwei Jahrzehnten kein Gebäude. Tatsächlich vorhanden ist ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude (Viehunterstand) auf GST-NR 2703 in EZ 604 (siehe hierzu im Detail Pkt 5.8). Die 90 m² Sonst. (10) sind Straßenverkehrsanlagen in der Benützungsort „Sonstige“.

Eine Besonderheit stellen die 4.357 m² (0,4357 ha) mit der Nutzung Sonst (70) „Sonstige (Freizeitflächen)“ dar. Diese Nutzung kommt auf Land- und Forstwirtschaftsflächen üblicherweise nicht vor und trifft, wie im Folgenden noch gezeigt wird, auch sachlich nicht zu.

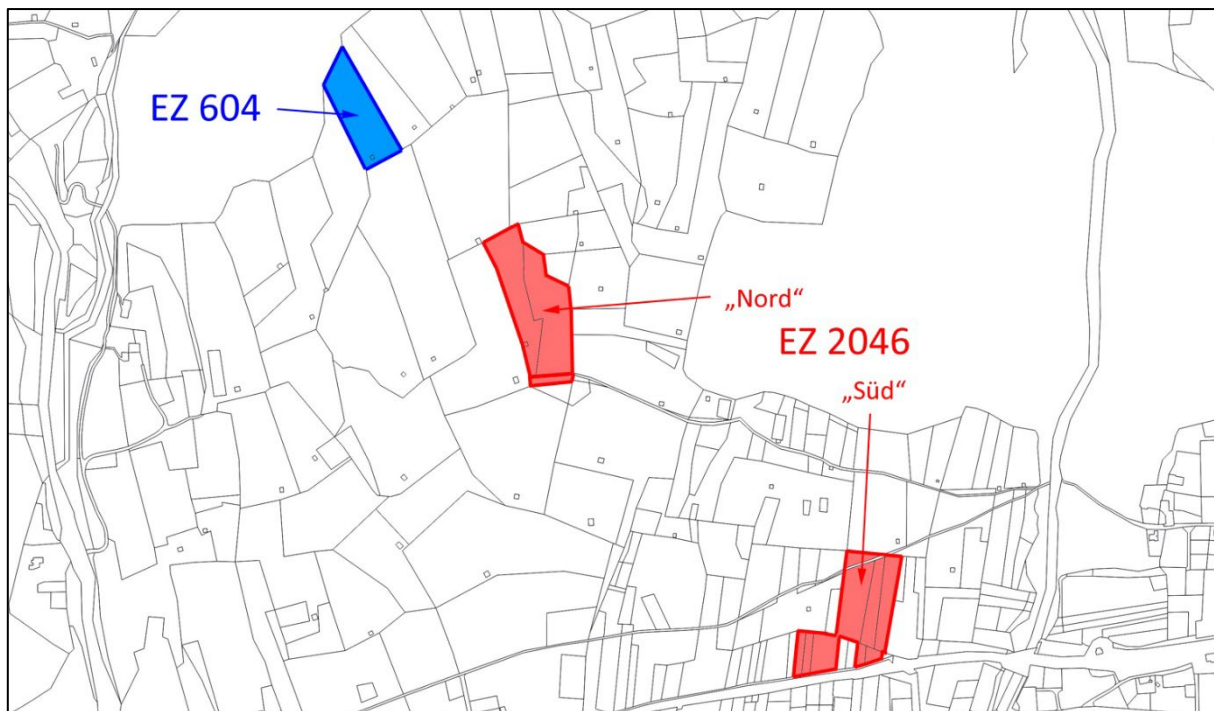


Abb 1: Die 15 Grundstücke der Liegenschaften bilden drei räumlich getrennte Grundstücks-komplexe. Die EZ 604 bildet eine Einheit. Die Grundstücke der EZ 2046 sind in einen Nord- und Südteil untergliedert.

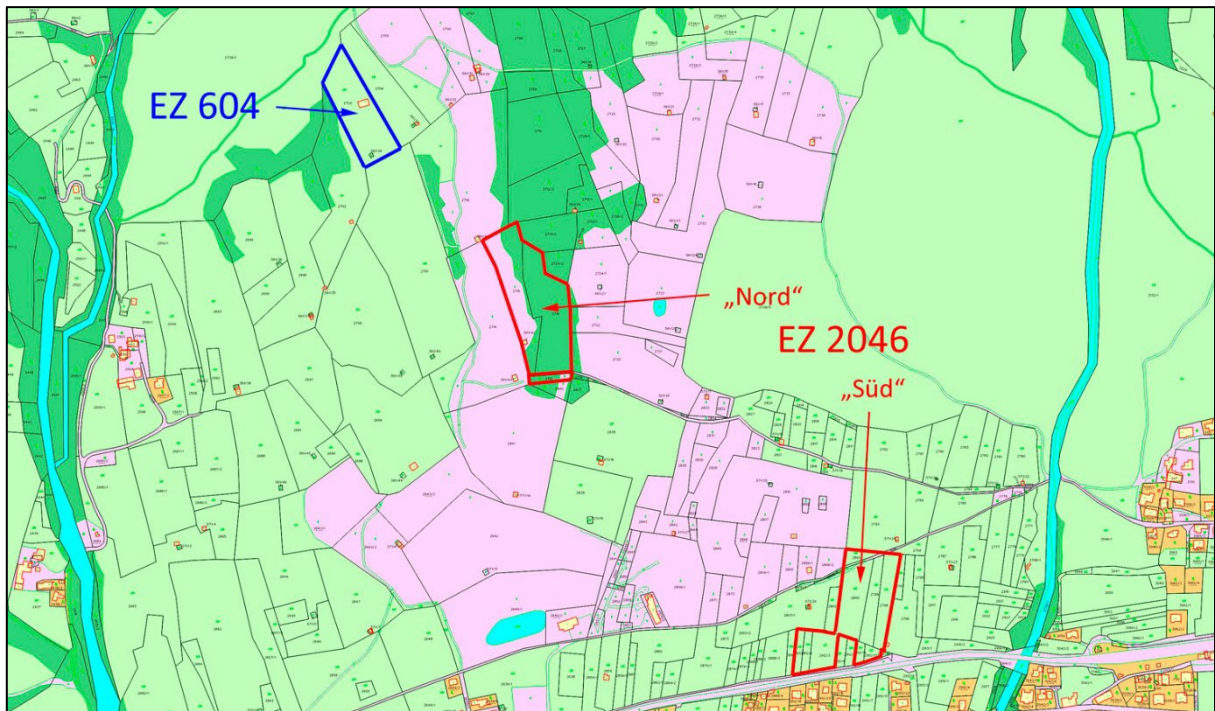


Abb 2: Die Benützungstypen (Baufl – gelb, Landw – hellgrün, Wald – dunkelgrün, Sonstige – violett)³ der Digitalen Katastralmappe (DKM) zeigen, dass der Nord- und Südteil der EZ 2046 nicht nur örtlich getrennt, sondern auch sonst stark unterschiedlich sind.

5.1.2 Grundbücherliche Rechte und Lasten

Die A2-Blätter der beiden EZen 604 und 2046 enthalten keine mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen).

Die Eintragungen im Abschnitt C (Lastenblatt) beziehen sich auf die verpflichtete Partei in B-LNR 3. In beiden Einlagezahlen sind neben einem Pfandrecht der betreibenden Partei als Nebeneinlage auch Pfandurkunden einer weiteren Bank mit simultan haftenden Liegenschaften und der Exekutionsantrag einer juristischen Person (GmbH) besichert.

Teilweise sind auch noch mit einem Lösungsvermerk versehene Eintragungen zum Abfragezeitpunkt im Grundbuch sichtbar gewesen.

³ Die Benützungstypen Gewässer (hellblau) und Gärten (orange) kommen auf den ggst. Liegenschaften nicht vor.

5.2 Lage und Umfeld

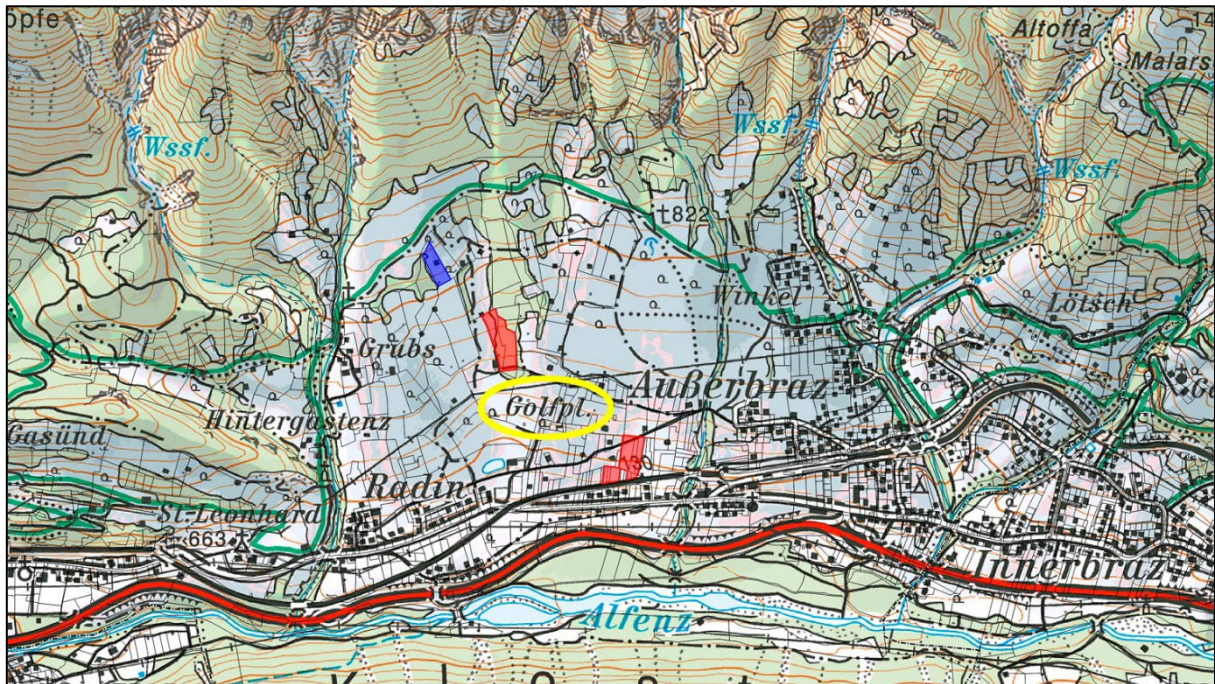


Abb 3: Auszug aus der ÖK 50

Die Versteigerungsliegenschaften befinden sich im Klostertal nördlich (= rechtsufrig) der Alfenz auf der Sonnseite zwischen dem Weiler Radin und der Ortschaft Außerbranz auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bludenz im direkten Umfeld des Golfplatzes Bludenz-Braz.

Die Grundstücke erstrecken sich über fast 160 Höhenmeter zwischen 690 müA⁴ (tiefster Punkt von EZ 2046 „Süd“ bei der Arlbergbahntrasse) und 848 müA (nördlichster Eckpunkt von EZ 604).

5.3 Flächenwidmung

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

Die Grundstücke der EZ 604 und jene von EZ 2046 „Süd“ sind zur Gänze als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL – hellgrau) gewidmet. EZ 2046 „Nord“ ist überwiegend als Wald ausgewiesen (F – dunkelgrün), ein schmaler Streifen an der Westgrenze ist als FL gewidmet. Es handelt sich dabei um jene Grundstücksanteile, die im Kataster bzw. Grundbuch als Sonstige „Freizeitflächen“ erfasst sind. Dominiert wird der Flächenwidmungsplan von der Freifläche-Sondergebietswidmung Golfplatz (FS – gelbgrün), s. folgende Abb 4.

Die im Kataster mit der Benützungsort (Nutzung) Bauflächen (Gebäude) ausgewiesenen Teilflächen sind somit keine Bauflächen im Sinne des Raumplanungsgesetzes.

⁴ müA = Meter über Adria, dem österreichischen Bezugspunkt für die Meereshöhe

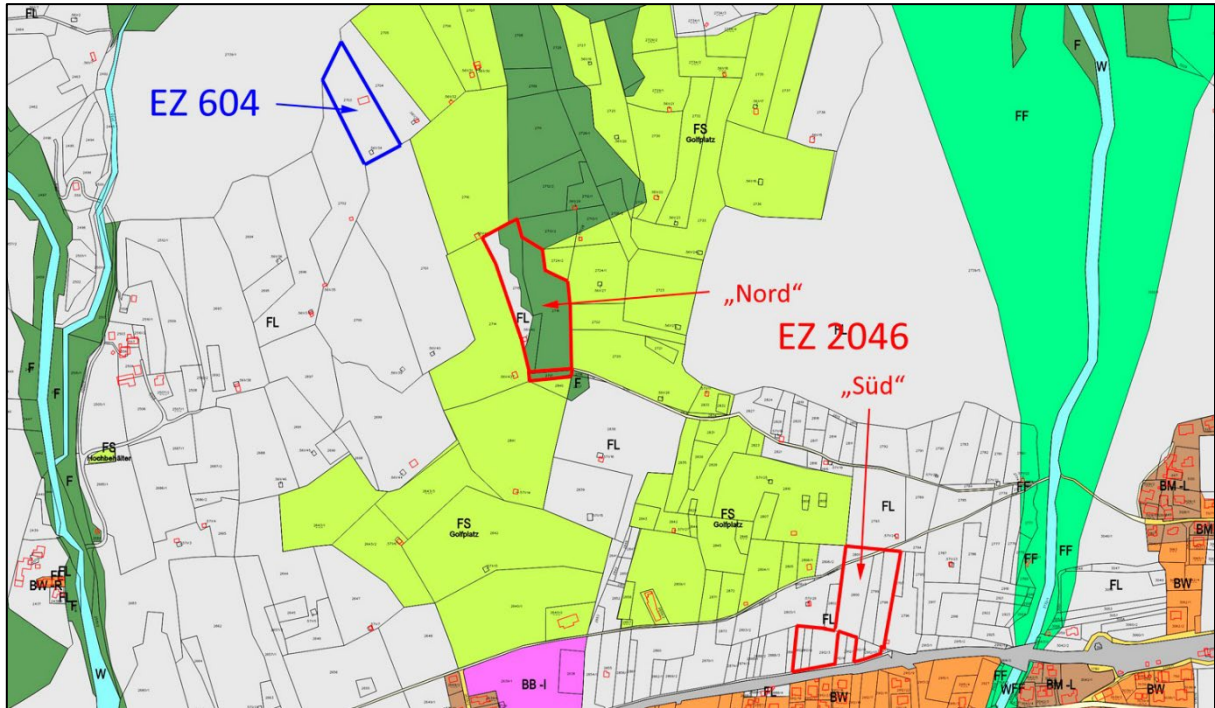


Abb 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan von Bludenz

5.4 Naturschutzauflagen

Naturschutzrechtliche Bestimmungen können Einfluss auf die Bewirtschaftungsmöglichkeiten und Nutzungen von Land- und Forstwirtschaftsflächen haben.

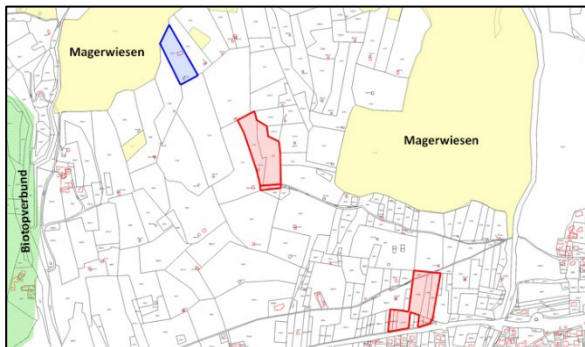


Abb 5: Biotopkartierung

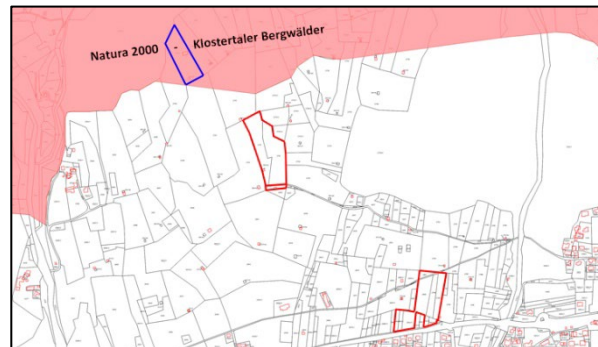


Abb 6: Europa-Schutzgebiet (Natura 2000)
Klostertaler Bergwälder

Im nahen Umfeld, aber nicht die Versteigerungsflächen betreffend, sind die Magerweiden von Außerbraz als ökologisch von außerordentlich hohem Wert und landschaftsprägend ausgewiesen: „Nördlich und östlich des heutigen Golfplatzes dehnt sich ein großflächiges, extensiv genutztes Magerweidegebiet aus - die Brazer Allmein. Die mageren Weideflächen sind artenreich und mit anstehenden Felsen, alten Lesesteinhaufen und reichlich Gehölzen durchsetzt. Sie stellen einen traditionellen Kulturlandschaftstyp des Talbodens dar, der in dieser naturnahen Ausbildung und Größenordnung innerhalb Vorarlberg beinahe einzigartig ist.“⁵

⁵ Quelle: Gemeindebericht Bludenz des aktualisiertes Biotopinventars Vorarlberg; Fassung vom 17.06.2020

Die Biotopkartierung ist ein naturschutzfachliches Gutachten, das bei diversen Verwaltungsverfahren als Entscheidungsgrundlage einbezogen wird, aber keine direkt verbindliche Rechtskraft besitzt.

Rechtlich stärker ist die Zugehörigkeit der EZ 604 zum Natura 2000-Gebiet „Klostertaler Bergwälder“. In der Anlage 2 der Naturschutzverordnung⁶ sind diese als Europaschutzgebiete verzeichnet. Weil für die Klostertaler Bergwälder keine spezifische Verordnung erlassen worden ist, gilt das allgemeine Verschlechterungsverbot gemäß § 14 und besteht ggf. die Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsabschätzung oder -prüfung und eine Bewilligungspflicht (§ 15).

Die „Klostertaler Bergwälder“ sind das drittgrößte Europaschutzgebiet in Vorarlberg. Mit einer Gesamtlänge von 23 km erstreckt sich das Gebiet auf der Sonnseite des Klostertals von Langen am Arlberg bis zum Galgentobel in Bludenz. Von der Vielfalt der Klostertaler Bergwälder profitieren mehr als 70 Vogelarten, darunter auch einige Specht- und Eulenarten.

5.5 Gefahrenzonenplan

Gefahrenzonenpläne werden nur für einen „raumrelevanten Bereich“ erstellt. Das sind Ortsteile im Umfeld von Siedlungen und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen) und entspricht in Abb 7 dem grau überlagerten oder eingefärbten Gebiet.

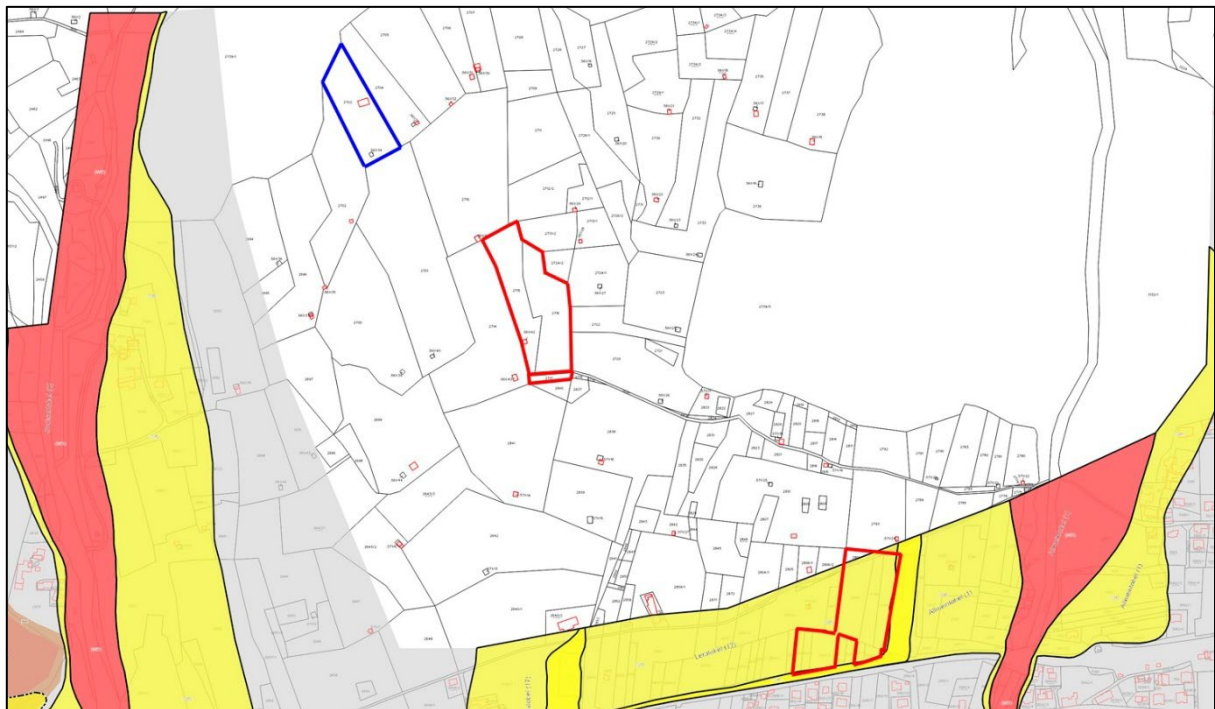


Abb 7: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV)

Der raumrelevante Bereich umfasst von den bewertungsgegenständlichen Grundstücken die südlich (= unterhalb) eines Wirtschaftsweges liegenden Teile von EZ 2046 „Süd“. Diese

⁶ Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, LGBl.Nr. 8/1998 idgF

befinden sich in der Gelben Wildbachzone (WG) des Allmeintobel und des Leratobel. Der Allmeintobel verläuft östlich (= taleinwärts – s. rote Wildbachzone rechts in Abb 7), der Leratobel durchquert das Golfplatzgelände.

Die Beschränkung der Gefahrenzonenpläne auf „raumrelevante Bereiche“ schließt nicht aus, dass auch außerhalb liegende Gebiete von Naturgefahren bedroht sind.

Die Gefahrenzonenpläne sind insbesondere für Baumaßnahmen von Relevanz. Für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung sind sie von geringerer Bedeutung, weil allfällige monetäre Schäden eher klein wären und im Regelfall mit relativ billigen Maßnahmen behoben werden könnten.

5.6 Bodenverhältnisse

Auf dem von der Gebirgserosion stammenden Hangschutt sind seichtgründige Böden vom Typ Pararendsina entstanden. Unmittelbar über dem festem und grobklastischem Ausgangsmaterial ist ein wenig mächtiger Humushorizont ausgebildet. Unter guten Bedingungen können sich höherwertige Braunerdeböden entwickeln.

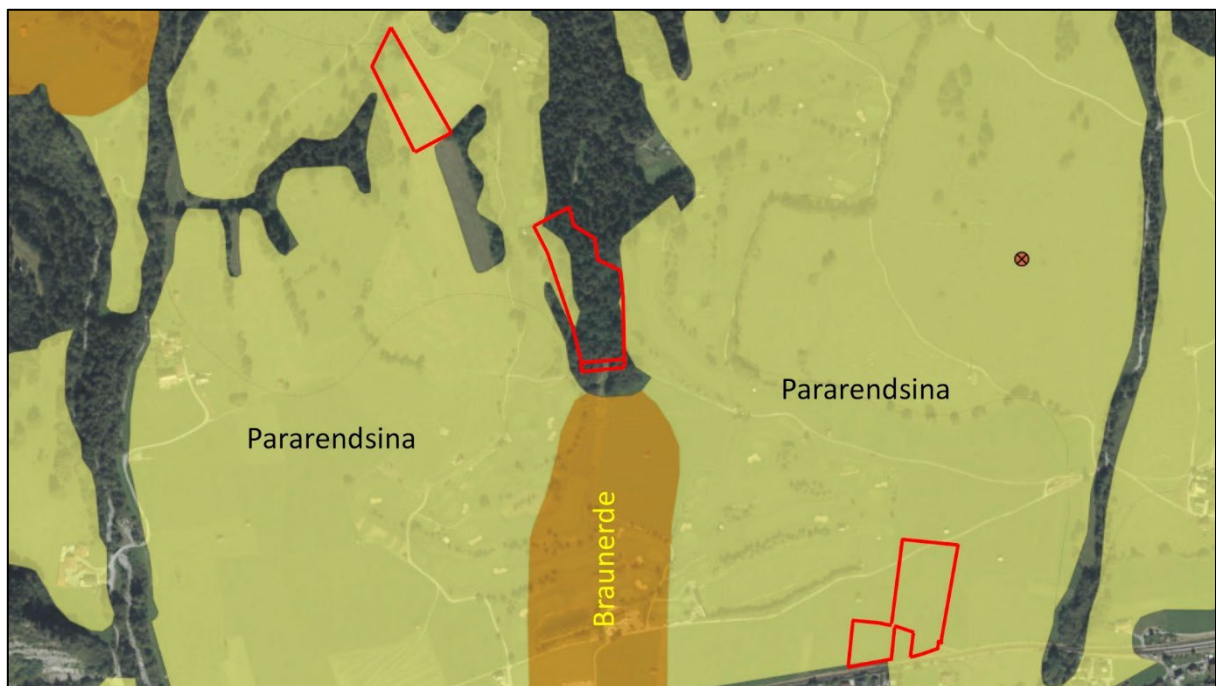


Abb 8: Vorkommen der Bodentypen Pararendsina und Braunerde im gegenständlichen Gebiet gemäß elektronischer Bodenkarte (eBod) des Bundesforschungszentrum für Wald (BFW)

Weil die Böden relativ jung sind, ist der hohe Kalkgehalt des Ausgangsgesteins (Dolomit) im Oberboden noch weitgehend enthalten. Die Bodenreaktion ist deshalb neutral oder neutral bis alkalisch.

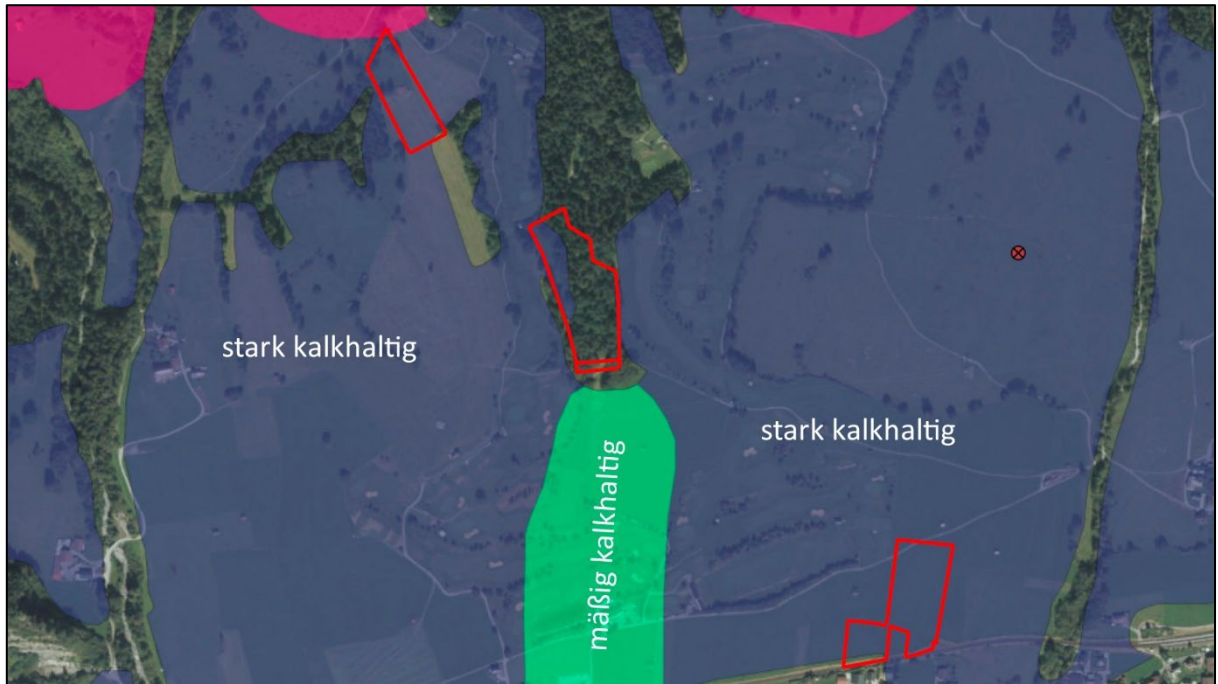


Abb 9: Kalkgehalt der Böden laut eBod

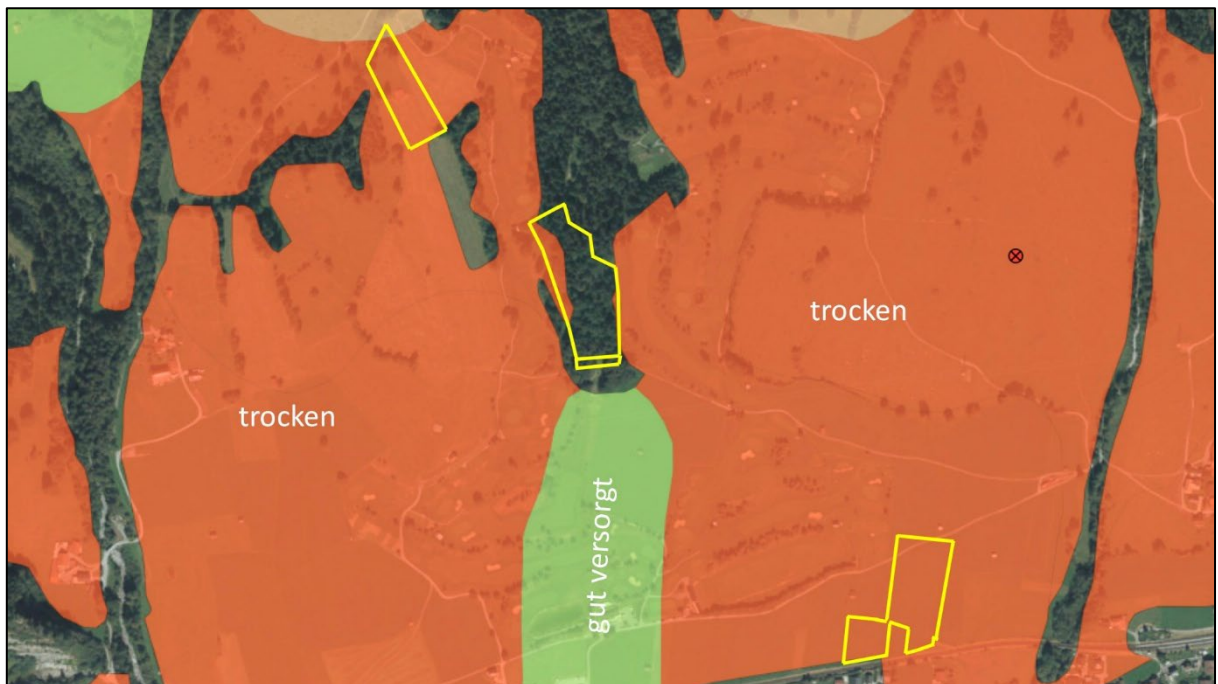


Abb 10: Wasserverhältnisse der Böden

Durch die Kombination aus seichtgründigem Oberboden mit dünner Humusschicht über grobem und kluftigem Ausgangsmaterial ist die Wasserdurchlässigkeit der Böden sehr hoch. Die Böden sind dadurch gut befahrbar und beweidbar, fallen aber auch schnell trocken.

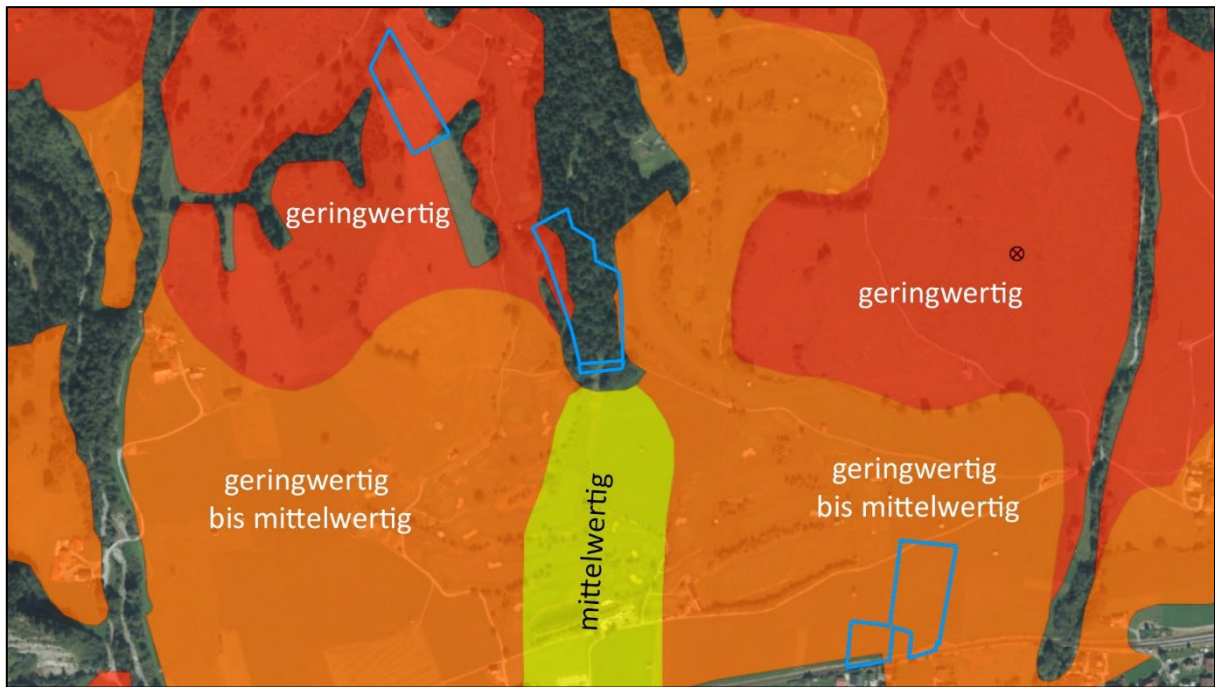


Abb 11: In der Gesamtschau aller Bodenmerkmale ergibt sich, dass die Böden auf den Versteigerungsflächen nur geringwertig oder gering- bis mittelwertig sind.

Dünge- und sonstige Bewirtschaftungsmaßnahmen ermöglichen überwiegend drei oder mehr Nutzungen, auf kleineren Teilflächen zwei Nutzungen.

5.7 Grundstücke im Detail

5.7.1 EZ 604



Abb 12: Die EZ 604 besteht aus GST-NR 2703 und der darin eingeschlossenen ehemaligen Bauparzelle .561/34, die in der Natur nicht mehr erkennbar ist.



Abb 13: Blick von der Südgrenze des GST-NR 2703 bergwärts

Das auf GST-NR 2703 situierte Gebäude, ein Viehunterstand, wird in Pkt 5.8 näher beschrieben.

Auf Höhe des Gebäudes befinden sich zwei landschaftsprägende Fichten.



Abb 14: Blick zwischen den beiden Fichten talwärts bis auf den Gegenhang im Hintergrund



Abb 15: Die oberhalb der Hütte leicht gewellte Wiese wird an der Nordgrenze durch einen Gehölzstreifen abgeschlossen und weniger intensiv bewirtschaftet.

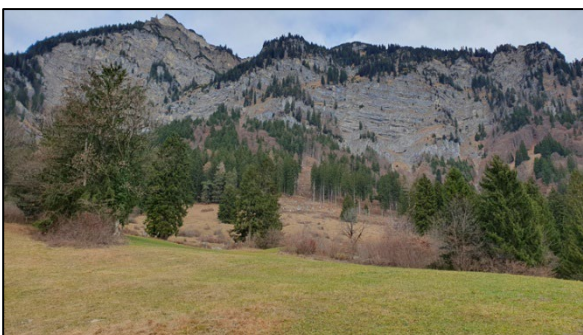


Abb 16: Aus den schroffen Abbrüchen der kalkhaltigen Berge im Hintergrund ist das Muttergestein der kargen Böden erodiert. Die Hutweiden in der Bildmitte sind Teil der Brazer Allmein (vgl. Pkt 5.4).

Die Flächen der EZ 604 haben vorwiegend eine Hangneigung von 18 – 25 % und sind damit maschinell gut und im Regelfall gefahrlos bearbeitbar. Sie werden als Mähwiese/-weide mit drei oder mehr Nutzungen bewirtschaftet.

5.7.2 EZ 2046 „Nord“

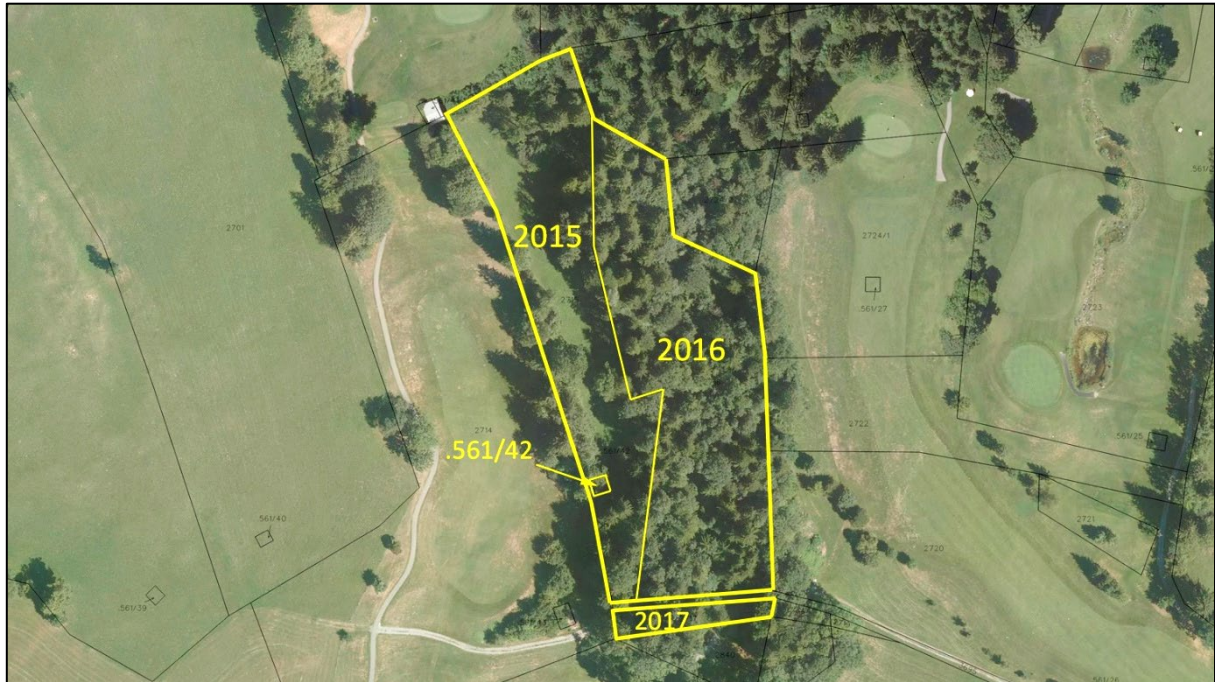


Abb 17: EZ 2046 „Nord“ umfasst die vier GST-NRN 2015, 2016, 2017 und .561/42

Die ehemalige Bauparzelle .561/24 ist von GST-NR 2015 umschlossen und GST-NR 2017 von den anderen Teilen durch einen Wirtschaftsweg, über den die Liegenschaften erschlossen sind, getrennt. Von den insgesamt 15.948 m² (= 1,5948 ha) sind laut Kataster mit 11.703 m² knapp drei Viertel Wald, 4.245 m² landwirtschaftlich nutzbar.



Abb 18: Der im unteren Bereich querende Weg ist nicht Teil der EZ 604



Abb 19: Kontinuierlicher Plenterbetrieb bringt Platz für alle Altersklassen und Strauchvegetation

Der typische Buchenwald weist nutzungsinduziert einen überhöhten Nadelholzanteil auf. Die eingebrachten Fichten können auf diesem Standort in Trockenheitsstress geraten und die arttypische Wuchskraft nicht voll ausschöpfen.



Abb 20 und 23: Mit dem vorhandenen Starkholz ist ein durchschnittlicher Holzvorrat gegeben



Abb 24 und 25: Aus waldbaulicher Sicht wäre stellenweise ein höherer Laubholzanteil vorteilhaft. Die aufgeforsteten Fichten entwickeln sich nicht wie gewünscht.



Abb 26 und 27: Die Waldränder sind intakt.

Der schmale Wiesenstreifen auf GST-NR 2015 ist östlich vom eigenen Wald (s. Abb 26) und westlich durch einen Gehölzstreifen des anschließenden Golfplatzes (s. Abb 17) begrenzt und fast gantzätig beschattet. Diese mit 10 – 25 % Hangneigung nach Süden exponierte Grünlandfläche wird deshalb nur als 2-Schnitt-Wiese genutzt.



Abb 28: Blick von ca. der Mitte der Wiese talwärts ...



Abb 29: ... und bergwärts



Abb 30: Blick von der nördlichen (= oberen) Grenze auf den Wiesenstreifen, der durch eine Geländekante nicht auf die volle Länge einsehbar ist.

Der jährliche Laubfall kompensiert teilweise die Nährstoffkonkurrenz der Forstpflanzen, fördert andererseits aber auch die Schneeschimmelbildung und Vermoosung des Bodens.

5.7.3 EZ 2046 „Süd“

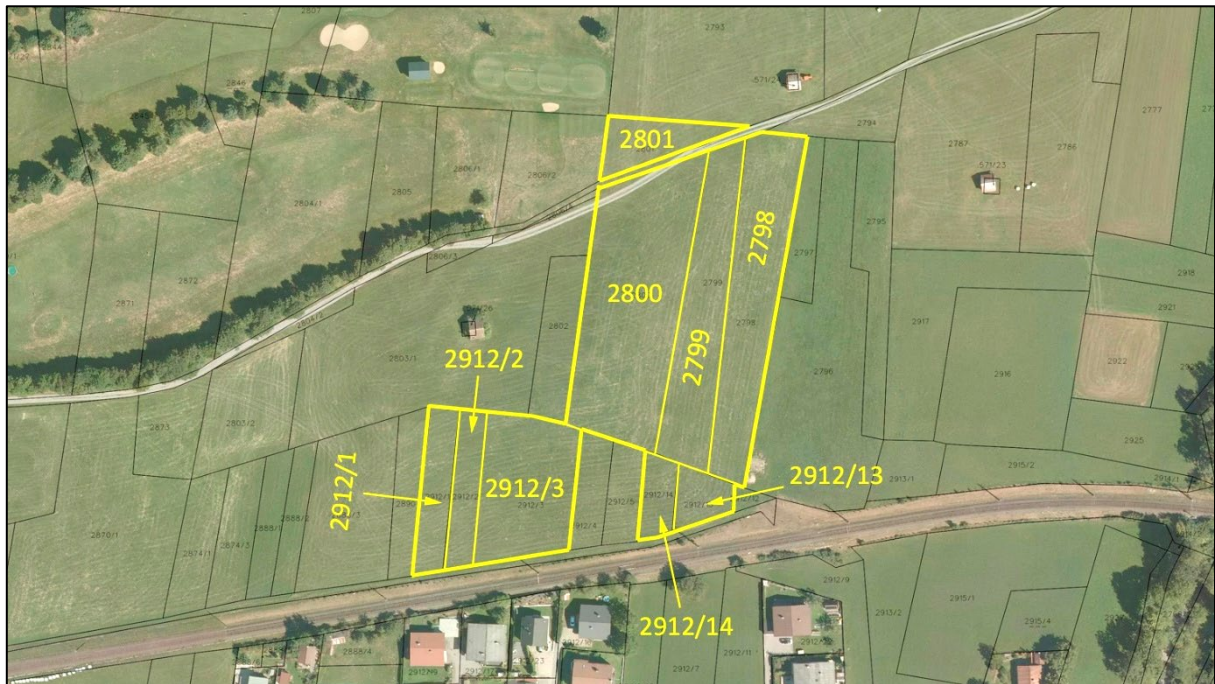


Abb 31: EZ 2042 „Süd“ umfasst die neun GST-NRN 2798, 2799, 2800, 2801, 2912/1, 2912/2, 2912/3, 2912/13 und 2912/14 mit insgesamt 15.948 m² (= 1,5948 ha).

Das dreieckige GST-NR 2801 ist durch den erschließenden Wirtschaftsweg von den anderen Grundparzellen abgetrennt. Weil diese Verbindung nach Oberradin nicht exakt auf der Trasse der Wegparzelle verläuft, sind 90 m² Sonstige (10) Straßenverkehrsanlage bei GST-NR 2800 ausgewiesen.



Abb 32: Blick vom Bereich, an dem der Weg EZ 2046 „Süd“ durchschneidet, Richtung Süden bis zur Bahntrasse und die dahinter liegenden Gebäude



Abb 33: Blick von der SO-Ecke Richtung NW



Abb 34: Blick von der West-Grenze Richtung Osten (taleinwärts)

Die ggst. Grundstücke der EZ 2046 „Süd“ haben eine Hangneigung von unter 18 % und sind somit aus landwirtschaftlicher Sicht „eben“.

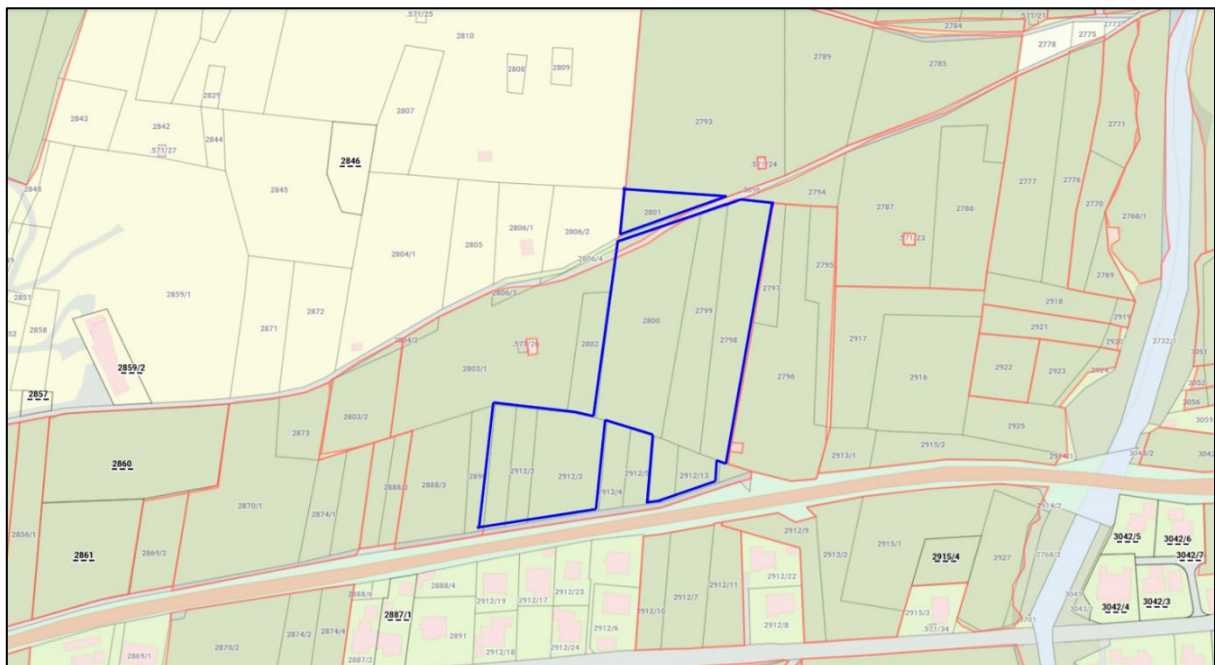


Abb 35: Die Grundstücke von EZ 2016 „Süd“ (blau umrandet) sind jeweils Teil von größeren Bewirtschaftungseinheiten (rote Feldstückgrenzen)

5.8 Gebäude im Detail

Auf GST-NR 2703 befindet sich ein Viehunterstand (s. Abb 13). Die verpflichtete Partei hat dafür mit Baubescheid vom 27.04.1990, Zahl IV/11-101/15/1990, von der Stadt Bludenz die Baubewilligung erhalten. Die Benützungsbewilligung wurde unter Vorschreibung erfüllbarer Auflagen und Bedingungen mit Bescheid vom 06.04.1994 erteilt.

In der Baubeschreibung sind die bebaute Fläche mit 93,75 m² und der umbaute Raum mit 349,22 m³ angegeben. Die Außenwände sind mit Hohlblock- bzw. Schalungssteinen gemauert und als Riegelwerk mit Holzverschalung errichtet. Das Satteldach ist mit Welleternit eingedeckt.

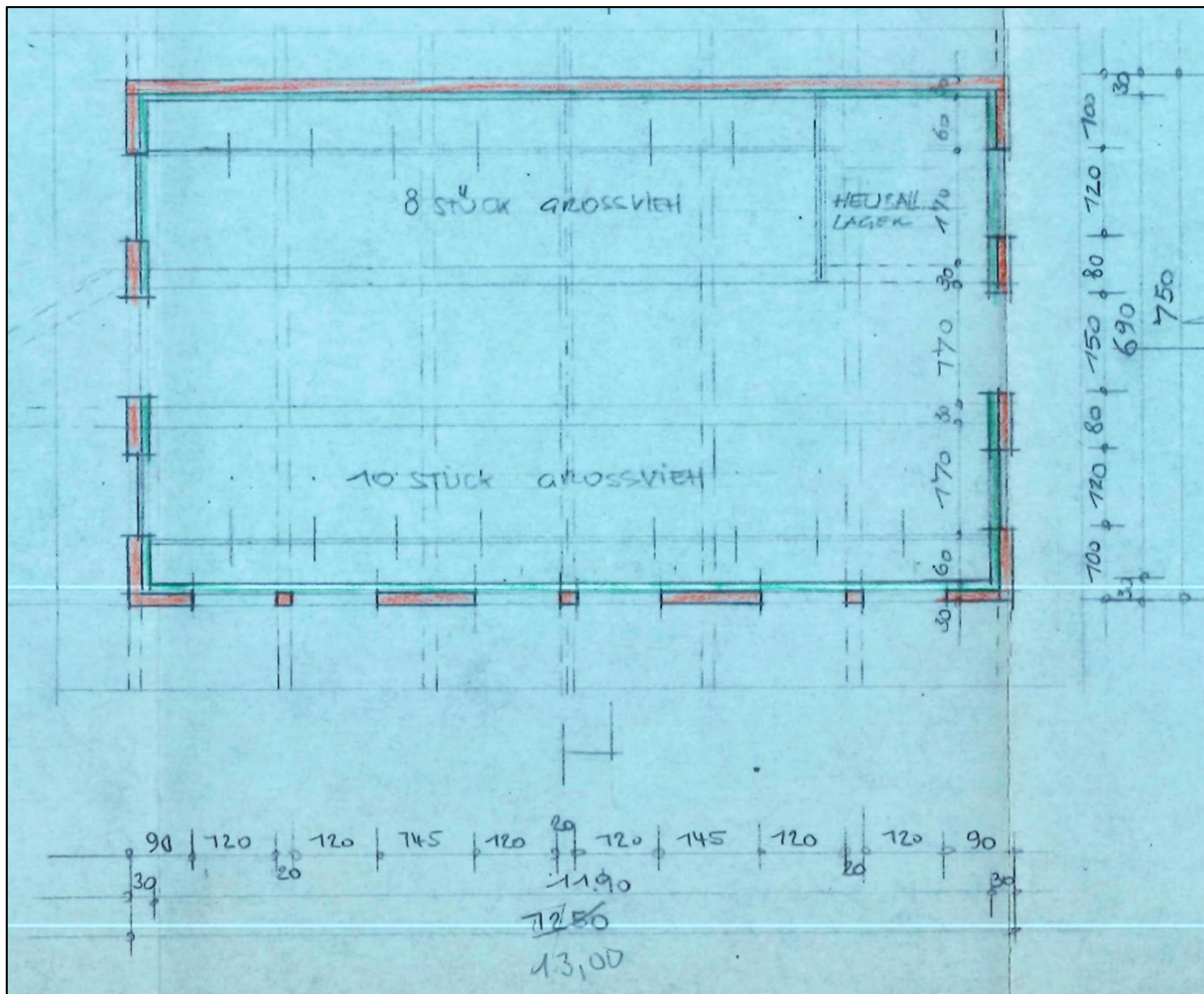


Abb 36: Die Gebäudelänge wurde im genehmigten Einreichplan auf 13,00 m abgeändert. Die Summe der Teillängen ergibt die ursprünglichen 12,50 m und zusammen mit der Gebäudebreite von 7,50 m die beantragte verbaute Grundfläche von 93,75 m².

Das Gebäude weist in der Bauausführung kleine Planabweichungen auf. Anstelle von sechs Fenstern mit drei Mittelstreben sind an der talseitigen Südfront drei große Fenster eingebaut worden. An der Westfront wurde das obere, bis an den Hangfuß herabreichende Fenster nicht realisiert, an der Ostseite an Stelle einer Tür und zwei Fenstern ein großflächiges, zweiteiliges Schiebetor eingebaut.

Hinsichtlich der Verwendung als Viehunterstand ergeben sich daraus keine Nachteile, mit der breiten Einfahrtsmöglichkeit wurde aber die Möglichkeit geschaffen, das Gebäude außerhalb der Weidezeit auch als Maschinen- oder sonstigen Einstellraum zu nutzen. Der funktionale Wert des Bauwerkes hat sich damit erhöht.

Die Innenausstattung umfasst auch eine Vakuumleitung einer Eimermelkanlage und dokumentiert die Verwendung als Milchviehstall. Von Mai bis September werden darin mit einer von einem Stromaggregat angetriebenen Melkanlage in zwei Durchgängen rund 30 Kühe gemolken. Ihnen steht während der Vegetationszeit die oben (= nördlich) angrenzende Allmein als Futtergrundlage zur Verfügung.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Pumpe vom nahegelegenen Golfplatz. Eine Wirtschaftsdüngersammelanlage besteht nicht, der Kotanfall ist gering, weil die Tiere nur während der Melkzeiten im Gebäude sind.



Abb 37: Die Südansicht entspricht dem altersgemäßen Gebäudezustand

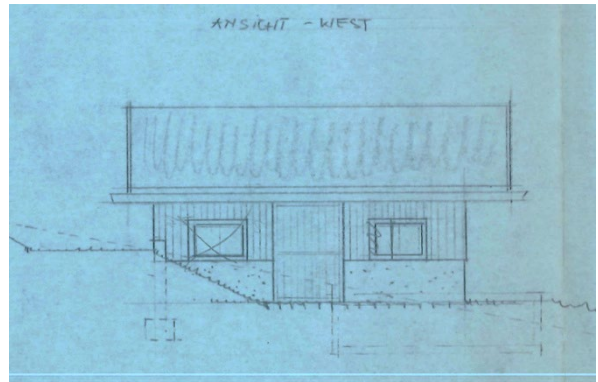


Abb 38 und 39: Westansicht in der Natur und laut Baueingabe

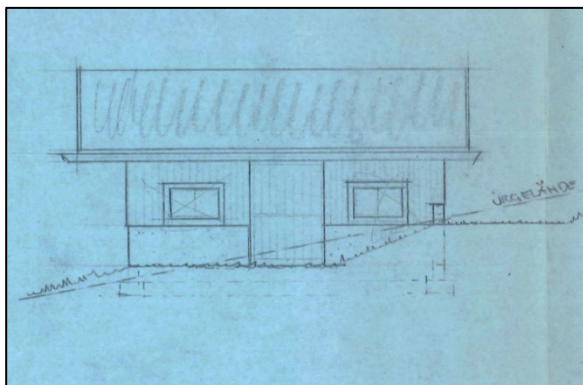


Abb 40 und 41: Ost-Ansichten



Abb 42:
An der unverputzten bergseitigen Nordfront ist die massive Bauweise mit Hohlblock-Betonsteinen ersichtlich.



Abb 43 und 44: Innenansichten zeigen Baudetails wie die Melk-Vakuumleitung auf Höhe der Fensteroberkante und wandständige Futterbarren sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes

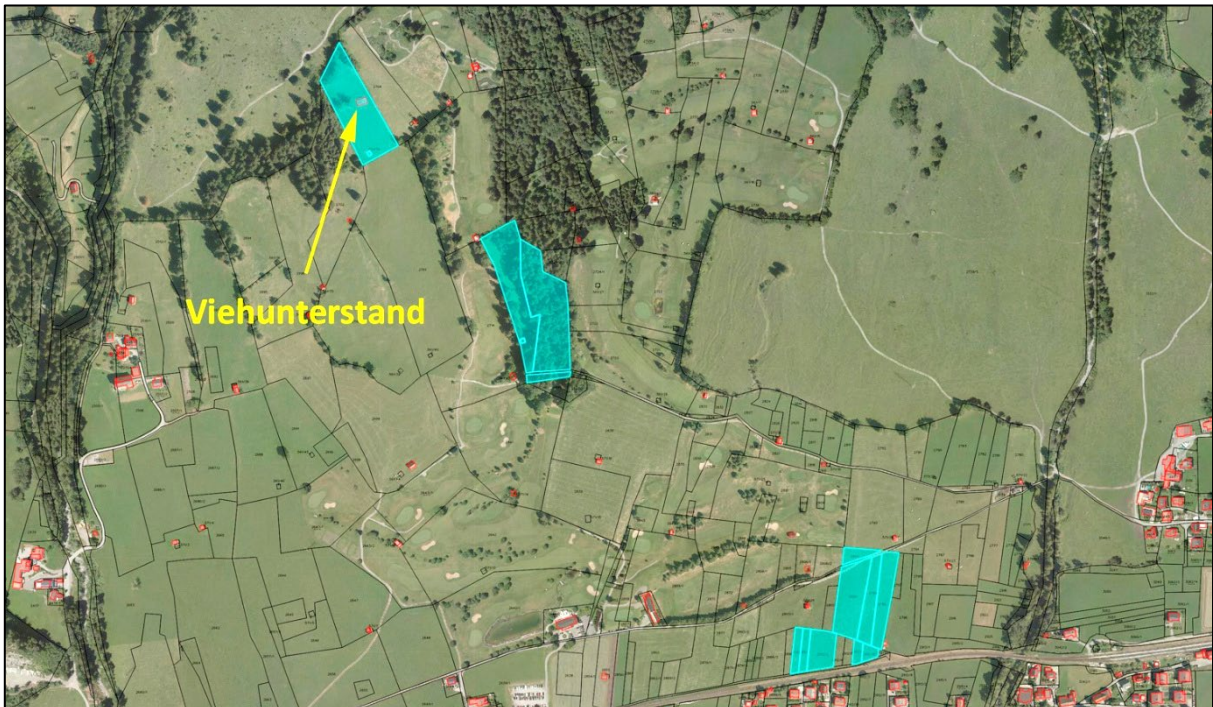


Abb 45: Die räumliche Nähe zur Allmein aber große Entfernung von der Hofstelle bzw. dem Siedlungsraum legt die Nutzung des Gebäudes für die Viehhaltung während der Weidezeit nahe. Im Winter ist die ergänzende Nutzung als Maschinen- und Geräteeinstellraum möglich.

6. Bewertung

6.1 Methodische Hinweise

Gemäß Beschluss des BG Bludenz vom 09.12.2025 sind die in Exekution gezogenen Liegenschaften zu schätzen, also der Verkehrswert zu ermitteln.

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

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

Vergleichswertverfahren (§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz, LBG):

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

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Im Ertragswertverfahren ist der Wert einer Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden bzw. erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Durch Zusammenzählen des Boden-, Bestandes- bzw. Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs wird der Wert der Sache ermittelt.

Der Bodenwert ist in der Regel über Vergleichswerte ähnlicher (unbebauter) Liegenschaften zu ermitteln.

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

Im konkreten Fall wird für den Grund und Boden der Liegenschaften das Vergleichswertverfahren angewendet und der Wert des Gebäudes mit dem Sachwertverfahren ermittelt. Das Ertragswertverfahren eignet sich nicht, weil die Liegenschaften keine selbständige Wirtschaftseinheit bilden.

6.2 Vergleichspreise

6.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

Der Grundverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken ist generell wenig lebhaft. Um einen Überblick über das agrarische Bodenpreisgefüge zu gewinnen, bedarf es – im Unterschied zu Baugrundstücken – üblicherweise eines Rückblicks über viele Jahre und der Mitbetrachtung von Nachbargemeinden. Die Liegenschaften sind im Gemeindegebiet der Stadt Bludenz situiert, hinsichtlich ihrer land- und forstwirtschaftlichen Eigenschaften aber Grundstücken im Klostertal weit ähnlicher als jenen in der Ebene des Walgaus oder den Auwäldern entlang der Ill.

KG	TZ ⁷	Anz. GST	Datum	m ²	€	€/m ²	Anmerkungen (Widmung, Lage, Nutzung, usw.)
Dalaas	847/2016	2	16.12.2015	7.924	20.000,00	2,52	FL; Mähwiese/-weide mit 3 oder mehr Nutzungen („3+ Wiese“); weit überwiegend <18 % Hangneigung (HG)
Bludenz	2264/2016	2	21.12.2015	7.202	35.000,00	4,86	FL; 3+ Wiese; überwiegend 10-18 % HG; tlw. bewaldet; Außerbratz Strof-Mottaweg
Bludenz	7418/2017	3	17.07.2017	5.625	39.375,00	7,00	FL; Oberradin zwischen Klostertaler Str. und Bahn nahe Bahnübergang; überwiegend leicht geneigt 10-18 % HG; 3+Wiese
Bludenz	5583/2018	1	18.10.2017	15.562	39.500,00	2,54	St. Leonhard; 3+Wiese mit allen HG-Stufen plus steile Hutweide und Waldanteil
Dalaas	1679/2019	3	27.02.2019	4.132	12.396,00	3,00	FL u FF; Dauerweide mit max 18 % HG; von Stromleitung überspannt
Bludenz	401/2021	10	12.10.2020	37.720	390.000,00	10,34	FL, FF, geringfügig Wald; Außerbratz; 2-mähdig (überw. 25-50 % HG) und 3+Wiese (im Dorfverband) mit vorw. 0-18 % HG inkl. alten Bauwerken
Bludenz	7250/2021	1	15.04.2021	1.739	20.868,00	12,00	FF; Bingser Unterfeld; ebene 3+Wiese
Stallehr	1543/2022	2	24.02.2022	3.631	43.572,00	12,00	FL; Innerfeld; weitestgehend ebene 3+Wiese
Bludenz	2194/2022	2	25.03.2022	4.531	45.310,00	10,00	FL; Unterbings, Rechteckfläche, die diagonal vom Paschweg durchtrennt wird; ebene 3+Wiesen
Bludenz	1371/2023	6	20.07.2022	33.316	12.500,00	1,58	5/21-Anteil; FL; Rungelin; 2-mähdige Wiesen; alle HG-Stufen
Stallehr	4931/2023	1	26.06.2023	2.325	18.606,00	8,00	FL; schmale, eben 3+Wiese, an die an der südlichen Schmalseite noch ein kleiner Wald anschließt
Dalaas	5454/2023	1	05.07.2023	1.858	6.500,00	3,50	FL; Mähwiese/-weide mit 2 Nutzungen; eben zwischen S 16 und Alfenz
Durchschnitt						6,44	
Minimum						1,58	
Maximum						12,00	

⁷ Mit der Tagebuchzahl (TZ) werden beim Bezirksgericht die Urkunden für das Grundbuch chronologisch erfasst.

Die obigen Vergleichsfälle mit einem Durchschnittspreis von 6,44 €/m² weisen eine Preisspanne von 1,58 bis 12,00 auf und dokumentieren damit die Variabilität landwirtschaftlicher Flächen.

Die Geschäftsfälle betreffen Liegenschaften mit mehr als 1.000 m², von denen angenommen werden kann, dass sie auch mittel- bis langfristig in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Die Vergleichsflächen entsprechen in wesentlichen Kriterien den zu bewertenden Liegenschaften, die entgeltlichen Eigentumsübertragungen liegen aber bis zu 10 Jahre zurück, weshalb es auch einer Einordnung entlang der Zeitachse bedarf.

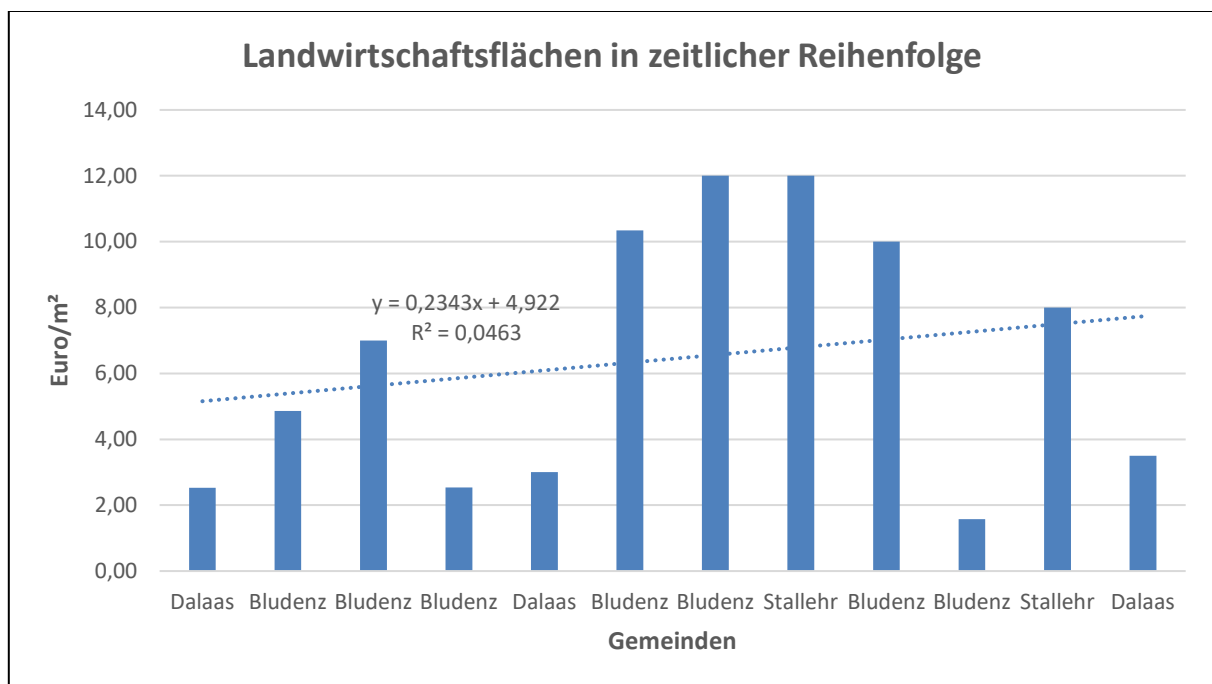


Abb 46: Die Anordnung der Vergleichsfälle zeigt einen steigenden Preistrend, der mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,0463$ statistisch nicht abgesichert und nicht umfangreich geeignet ist, die Preisunterschiede zu begründen.

Eine Extrapolation der Trendlinie ergibt für den Bewertungsstichtag einen Durchschnittspreis für landwirtschaftliche Flächen im Umfeld von Bludenz-Radin von ca. 8,00 €/m².

Landwirtschaftliche Böden werden nicht nur im Zuge von Eigentumsübertragungen bewertet. Auch für steuerliche Zwecke erfolgen Bodenschätzungen. Ein wesentliches Ergebnis ist dabei die Bodenklimazahl (**BKZ**). Sie ist eine Verhältniszahl zwischen 1 und 100 (=ertragsfähigster Boden im Bundesgebiet) und ergibt sich aus der Ertragsmesszahl (EMZ)⁸ eines Grundstückes geteilt durch dessen Flächeninhalt (in Ar).

⁸ Die EMZ ist das Produkt der Fläche in Ar mit der Grünlandzahl. Die Grünlandzahl ist Ausdruck für die natürliche Ertragsfähigkeit des Standortes und wird ermittelt, indem bei der Grünlandgrundzahl die Geländeverhältnisse, die Exposition und das Lokalklima zusätzlich berücksichtigt werden. Die Grünlandgrundzahl ist abhängig von der Bodenart, der Zustandsstufe der Böden sowie den Klima- und Wasserverhältnissen.

Die Finanzbodenschätzung wird (nur) in großen Zeitabständen aktualisiert, sodass sich in manchen Regionen kaum noch logisch nachvollziehbare Beziehungen zwischen Bodenpreisen und Bodenklimatezahlen nachweisen lassen. Bei den obigen Vergleichsfällen besteht aber durchaus eine erkennbare Korrelation, die auch für die konkrete Bewertung berücksichtigbar ist.

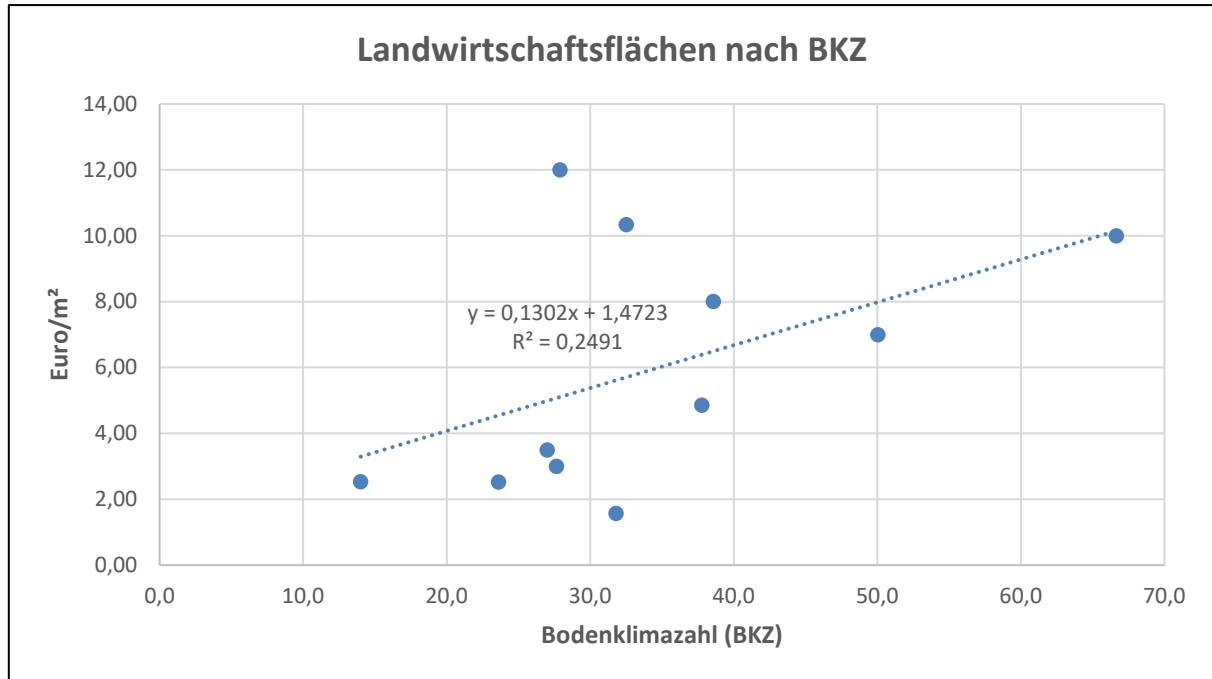


Abb 47: Die Grafik belegt, dass für Landwirtschaftsflächen mit höherer BKZ dem Grunde nach auch höhere Preise erzielt werden

Die bewertungsgegenständlichen Landwirtschaftsflächen habe eine BKZ von 35,3 und 37,1.

6.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

KG	TZ	Anz. GST	Datum	m²	Euro	€/m²	Anmerkungen (Lage, Waldfunktion, -gesellschaft, ..)
Dalaas	3584/2015	5	10.06.2015	22.925	24.000,00	1,05	Schutzwald, Bu-Ta-Fi-Wald; zwei GST tlw. FL; von Talboden bis ca. 965 müA; überdurchschn. Holzvorrat, durchschnittlich gut erschlossen
Bludenz	3389/2015	2	27.07.2015	7.896	6.000,00	0,76	Wirtschaftswald; Bu-Ta-Fi-Wald; Rungelein 800 - 820 müA; gut erschlossen; guter Holzvorrat; tlw. einmähdige Wiese mit allen HG-Stufen bis 50 %
Dalaas	1303/2016	3	22.12.2015	11.071	3.500,00	0,32	Schutzwald; überwiegend aus Bergmahd entwickelt, randlich Bu-Ta-Fi-Wald; 950 (Alfenz) -1030 müA nach N exponiert; Güterweg quert auf halber Höhe; Holzvorrat mäßig
Dalaas	1854/2016	4	12.04.2016	19.520	8.000,00	0,82	1/2-Anteil; Wirtschaftswald; überwiegend aus Bergmahd entwickelt, randlich Bu-Ta-Fi-Wald; 1100 -1180 müA nach N exponiert; Forstweg entlang unterer Grenze; durchschn. Holzvorrat

Innerbraz	4405/2020	1	22.10.2019	66.450	56.400,00	0,85	Schutzwald entlang Geländekuppe; vorw. Bu-Wald, tlw. Bu-Ta-Fi-Wald; 1100-1250 müA; nach SO u O exponiert; Forstwege bis an GST-Grenze; Holzvorrat durchschnittlich
Bludenz	4709/2022	2	07.06.2022	32.147	21.000,00	0,65	vorw. Schutzwald; aus Bergmahd, ab 1990er Jahren ungestörte Sukzession; 1180-1335 m; gute Erschließung; NW exponiert; minimaler Holzvorrat in Jungbestand
Bludenz	131/2024	2	12.05.2023	21.177	1.764,75	1,50	4/72-Anteil; Wirtschaftswald; Bu-Ta-Fi und Fi-Wald; Hälfte einmähdige Wiese; gute Erschließung; 1325-1395 m; unterdurchschn. Holzvorrat
Bludenz	442/2025	3	09.09.2024	8.098	13.000,00	1,61	Wirtschaftswald; unmittelbar bei Golfplatz; nach S exponiert; Buchenwald, 805-840 müA; 1. Hälfte sehr hoher Holzvorrat, 2. Hälfte Sukzession seit ca. 2010
						Durchschnitt	0,94
						Minimum	0,32
						Maximum	1,61

Wesentliche preisbestimmende Faktoren sind neben der Wüchsigkeit des Standortes (Bodenverhältnisse, Himmelsrichtung, ...) und dem Holzvorrat auch der Grad der Wegerschließung und die Steilheit des Geländes. Sie haben entscheidenden Einfluss auf die Kosten der Waldpflege und der Holznutzung. Die obigen Kurzbeschreibungen der Vergleichsflächen zeigen, dass mit diesen objektiven Faktoren ein wesentlicher Teil der Preisunterschiede erklärt werden kann.

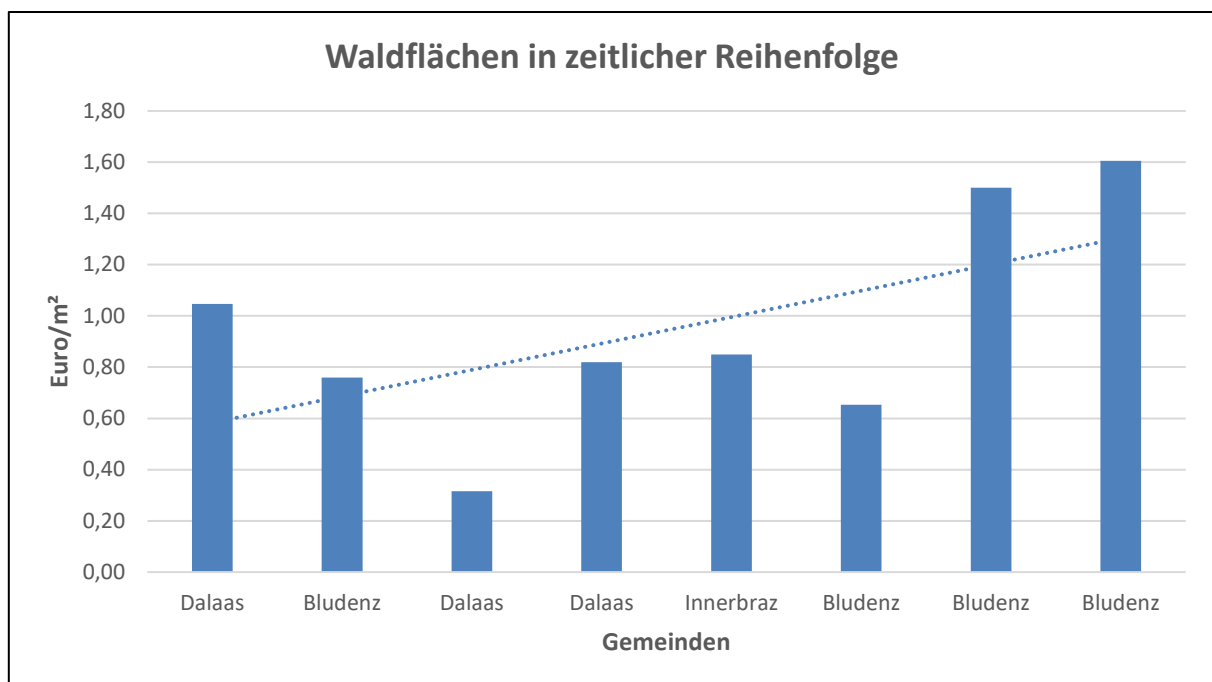


Abb 48: Auch bei Waldflächen zeigt sich ein steigender Preistrend entlang der Zeitachse

Der Wert von Waldgrundstücken setzt sich grundsätzlich aus dem Bodenwert und dem Bestandwert des darauf stockenden Holzes zusammen. Die absolute Höhe der obigen im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Waldpreise legt nahe, dass darin kaum mehr als die Bodenwerte abgebildet sind. Der aus den Vergleichsfällen ermittelte Durchschnittspreis ist deshalb nicht nur wegen des steigenden Preistrends, sondern auch den unterrepräsentierten Bestandswerten zu erhöhen.

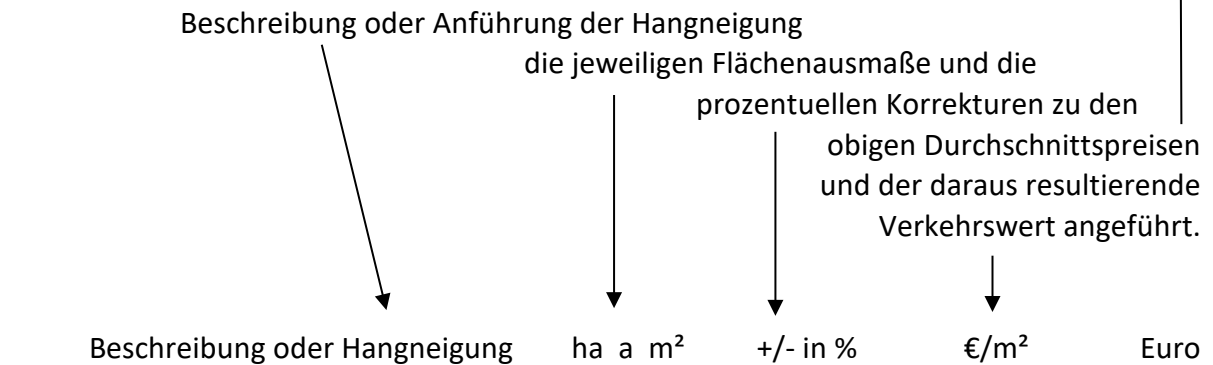
Der Durchschnittspreis für Waldflächen in Bludenz-Radin zum Stichtag wird deshalb mit 1,80 €/m² taxiert.

6.3 Bewertung der Grundstücke im Detail

Vergleichspreis (s Pkt 6.2) für durchschnittliche landwirtschaftliche Flächen	EUR/m ²	8,00
forstwirtschaftliche Flächen	EUR/m ²	1,80

Für landwirtschaftliche Nutzflächen ist die Hangneigung ein grundlegendes und sehr stark wertbeeinflussendes Merkmal und bildet deshalb ein Grundgerüst für die Preisfeststellung. Die Wertermittlung erfolgt in diesen Fällen deshalb nach folgendem Schema:

Zu den einzelnen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen werden nach einem kurzen Verweis auf die



6.3.1 EZ 604

6.3.1.1 Landwirtschaftsfläche

Nutzung	Hangneigung	ha a m ²	+/- in %	€/m ²	Euro
Mähwiese/-weide	bis 18 %	2 49	35	10,80	2.689,20
3 od. mehr Nutzungen	18-25 %	61 27	15	9,20	56.368,40
s. Punkt 5.7.1	25-35 %	19 87	-10	7,20	14.306,40
	35-50 %		-25	6,00	0,00
	ab 50 %		-60	3,20	0,00
		83 63			73.364,00

Sonstige Zu- oder Abschläge in % wegen:		
unterdurchschnittliche natürliche Bodenqualität	-10	-7.336,40
ermittelter Wert		66.027,60

Die Hangneigung hat erheblichen Einfluss auf die maschinelle Bearbeitbarkeit, die einsetzbaren bzw. erforderlichen (Spezial-)Maschinen, die Schlagkraft und das Gefahrenrisiko. Flächen mit Neigungen bis 18 % sind bei üblichen Verhältnisse mit Normaltraktoren gefahrlos befahrbar. Sie gelten aus landwirtschaftlicher Sicht als eben, und auch Hangneigungen bis 25 % bedürfen noch keiner hochspezialisierten Bergbauernmechanisierung. Wertreduzierend muss die begrenzte natürliche Bodenfruchtbarkeit berücksichtigt werden. Die zugrundegelegten 8.363 m² umfassen auch die 29 m² von GST-NR .561/34.

6.3.1.2 bebaute Fläche

Nutzung	ha a m ²	+/- in %	€/m ²	Euro
Viehunterstand				
s. Punkt 5.8	<u>1 36</u>	100	16,00	<u>2.176,00</u>

Die bebaute Fläche ist keine Baufläche im Sinne des Raumplanungsgesetzes (RPG). Auf als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL) gewidmeten Flächen dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die für die bodenabhängige Land- und Forstwirtschaft notwendig sind (§ 18 Abs. 3 RPG) oder bei Erfüllung bestimmter Bedingungen weiter verwendet werden können (Bestandsregelung § 58 RPG).

Die Kataster-Bauflächen können nicht wie "Bauplätze" bewertet werden. Sie sind für den Landwirtschaftsbetrieb aber von großer funktioneller Bedeutung, was mit einer Taxierung in doppelter Höhe guter Landwirtschaftsflächen sichtbar gemacht wird.

Das Gebäude fließt im folgenden Pkt 6.4 gesondert in die Bewertung ein.

6.3.1.3 Bodenwert EZ 604

Nutzung	ha a m ²	€/m ² (errechnet)	Euro
3+ Wiese	83 63	7,90	66.027,60
bebaute Fläche	<u>1 36</u>	16,00	<u>2.176,00</u>
Summe	84 99		68.203,60

Verkehrswert Grund und Boden (gerundet) 68.200,00

6.3.2 EZ 2046 "Nord"

6.3.2.1 Landwirtschaftsfläche

Nutzung	Hangneigung	ha a m ²	+/- in %	€/m ²	Euro
Mähwiese/-weide	bis 18 %	17 83	35	10,80	19.256,40
zwei Nutzungen	18-25 %	24 20	15	9,20	22.264,00
s. Punkt 5.7.2	25-35 %	42	-10	7,20	302,40
	35-50 %		-25	6,00	0,00
	ab 50 %	<u>42 45</u>	-60	3,20	<u>0,00</u>
					41.822,80

Sonstige Zu- oder Abschläge in % wegen:

massive Beeinträchtigung durch den

angrenzenden Wald

ermittelter Wert

-40
-16.729,12
25.093,68

Die Hangneigung dieses schmalen Streifens ist relativ moderat. Die Wüchsigkeit und fallweise auch die Befahrbarkeit sind wegen der anhaltenden Beschattung durch den Wald erheblich beeinträchtigt. Dies zeigt sich auch darin, dass diese Teilfläche nur als 2-mähdige Wiese genutzt wird.

6.3.2.2 Waldfläche

Nutzung	ha a m ²	+/- in %	€/m ²	Euro
Wald	1 17 03		1,80	21.065,40
Zu- oder Abschläge in %:				
gute Erschließungssituation		10		2.106,54
suboptimale Baumartenzusammensetzung		-15		-3.159,81
ermittelter Wert				20.012,13

Die gute Erreichbarkeit des Waldes erleichtert die laufende Bewirtschaftung als Plenterwald, was mit einem Zuschlag zum Durchschnittspreis berücksichtigt wird. Die eingebrachten Baumarten entsprechen jedoch nicht den Standortbedingungen, was wertmindernd ist.

6.3.2.3 Zusammenfassung EZ 2046 "Nord"

Nutzung	ha a m ²	€/m ² (errechnet)	Euro
Landwirtschaftsfläche	42 45	5,91	25.093,68
Waldfläche	1 17 03	1,71	20.012,13
Summe	1 59 48		45.105,81

Verkehrswert EZ 2046 "Nord" 45.110,00

6.3.3 EZ 2046 "Süd"

Nutzung	Hangneigung	ha a m ²	+/- in %	€/m ²	Euro
Mähwiese/-weide	bis 18 %	1 43 18	35	10,80	154.634,40
3 od. mehr Nutzungen	18-25 %		15	9,20	0,00
s. Punkt 5.7.3	25-35 %		-10	7,20	0,00
	35-50 %		-25	6,00	0,00
	ab 50 %		-60	3,20	0,00
		1 43 18			154.634,40

Sonstige Zu- oder Abschläge in % wegen:

durch Weg abgetrenntes GST-NR 2801			-1		-1.546,34
ermittelter Wert					153.088,06

Der Teilbereich "Süd" der EZ 2046 umfasst die höchstwertigen Flächen der Versteigerungsliegenschaften. Bei der Bewirtschaftung erschwerend wirkt der schräg hindurchlaufende Weg, durch den eine kleine dreieckige Fläche abgetrennt wird. Dies wird mit einem geringfügigen Abschlag in Erinnerung gebracht.

In den der Berechnung zugrunde gelegten 1,4318 ha sind auch die im Kataster ausgewiesenen 90 m² Verkehrsfläche inkludiert.

Verkehrswert EZ 2046 "Süd" 153.090,00

6.4 Bewertung des Gebäudes in EZ 604

Die Bewertung gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz erfolgt mit dem Sachwertverfahren (s. Pkt 6.1). Beim Sachwertverfahren ist in der Regel vom Herstellungswert ("Neuwert") auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Allfällige Baumängel und Bauschäden sowie ein rückgestauter Reparaturbedarf sind dabei gesondert zu beziffern.

Die ÖNORM B 1802-1 stellt darüber hinausgehend viele weitere Detailregelungen bereit. Bspw. ist dem Verkehrswert/Marktwert die höchste und beste Nutzung zugrunde zu legen.

	Brutto-Fläche in m ²	Neuwert €/m ²	Zeitwert		Verkehrswert		EUR
			in %	in €/m ²	+/-in %	in €/m ²	
Viehunterstand (s. Pkt 5.8)							
Bauj. 1994	97,5	782	50,0	391	-10	352	34.320,00
Zwischenergebnis (Sachwert netto)							34.320,00

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

	Brutto-Fläche in m ²	Neuwert Euro	Zeitwert Euro	Verkehrswert Euro
	97,5	76.245	38.123	34.320,00
zzgl. 20 % Umsatzsteuer				6.864,00
Sachwert brutto				41.184,00
Wert des Gebäudes (gerundet)				41.200,00

Erläuterungen:

Das Kalkulationsmodell orientiert sich an den Berechnungen, wie sie von den Fachkräften der Landwirtschaftskammer und der Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum im Amt der Landesregierung zur Kostenermittlung von Investitionsmaßnahmen angewendet werden. Dabei wird jeder Bauteileinheit (Raum, Fläche oder Länge) ein aus konkreten Abrechnungen gewonnener Neuwert je Einheit (meist m², fallw. auch m³ oder lfm) zugeordnet. Mit dem Berechnungsmodul werden die Maße der einzelnen Baukörper nicht nur mit den Pauschalkostensätzen multipliziert, sondern auch diverse Zu- und Abschlagsfaktoren berücksichtigt. Im konkreten Fall wird dabei ein volumenbezogener Zuschlagsfaktor wirksam, weil der Viehunterstand deutlich weniger als 5.300 m³ umbautes Volumen aufweist, was als durchschnittliche Größe von Baumaßnahmen auf Landwirtschaftsbetrieben ermittelt worden ist. Bei einer kleineren Baustelle fallen Einmalkosten wie die Baustelleneinrichtung und -erschließung aber auch die Materialanlieferung stärker ins Gewicht, es können auch keine Mengenrabatte lukriert werden, usw.

Das konkrete Gebäude ist eher untypisch. Die ursprüngliche Funktion kommt einem Alpstall nahe, ohne aber dessen massive Bauweise aufzuweisen, um sehr hohen Schneelasten standzuhalten. Entsprechend der Bauausführung und ergänzenden Nutzung orientiert sich der Neuwert an Einstellräumen für Maschinen und Geräte.

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

Der **Zeitwert** ergibt sich im Regelfall aus dem Verhältnis der technischen und wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der noch verbleibenden Restnutzungsdauer (RND). Für das knapp über 30 Jahre alte Gebäude wurde der Zeitwert mit dem halben Neuwert angenommen.

Beim '**Verkehrswert**' im dritten Spaltenblock werden weitere spezifische Verhältnisse berücksichtigt. Der angesetzte Abschlag resultiert aus dem fehlenden Stromanschluss und der peripheren Lage des Gebäudes, an dem manche Kaufinteressenten auch keinen Bedarf haben könnten.

7. Zusammenfassung der Liegenschaftsteile

7.1 Gesamte Liegenschaften (Volleigentum)

	m ²	Euro
EZ 604		
Grund und Boden (Idw. inkl. Baufl.)	8.499	68.200,00
Gebäude		41.200,00
Summe der Teilwerte		109.400,00
EZ 2046 "Nord"		
Grund und Boden (Idw. und Wald)	15.948	45.110,00
EZ 2046 "Süd"		
Grund und Boden (Idw. inkl. Weg)	14.318	153.090,00
Summe über alles	38.765	307.600,00

7.2 Anteil der verpflichteten Partei an den Liegenschaften

Die Verpflichtete Partei ist jeweils unter B-LNr 3 zu 4/15 Miteigentümer an den obigen Liegenschaftsteilen. Die ideellen Anteile errechnen sich wie folgt:

EZ 604	Euro	29.173,33
EZ 2046 "Nord"	Euro	12.029,33
EZ 2046 "Süd"	Euro	40.824,00
	<hr/>	
	Euro	82.026,67

7.3 Verkehrswert der Anteile der verpflichteten Partei

Miteigentumsanteile schränken die Verfügungsmöglichkeiten über Liegenschaften mehr oder minder stark ein, was üblicherweise den Interessentenkreis und die Zahlungsbereitschaft begrenzt. Andererseits bietet sich für die anderen Miteigentümer die Chance, Mehrheitseigentümer zu werden oder für Grundstücksnachbarn eine günstige Realteilungsmöglichkeit an.

Im konkreten Fall wird deshalb nur ein mäßiger "Miteigentumsabschlag" von ca -10 % angesetzt.

EZ 604	Euro 26.300,00
EZ 2046 "Nord"	Euro 10.800,00
EZ 2046 "Süd"	Euro 36.700,00
<hr/>	
	Euro 73.800,00

Der mit dem eingeleiteten Versteigerungsverfahren einzubringende Betrag samt Anhang erfordert voraussichtlich nicht die Veräußerung aller drei Liegenschaftskomplexe.

Dipl Ing Günter Osl



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90002 Bludenz
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 604

Letzte TZ 3878/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.561/34	Landw(10)	29	
2703	GST-Fläche	8470	
	Bauf.(10)	136	
	Landw(10)	8334	
GESAMTFLÄCHE		8499	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 232/1985 Beschluss 1985-01-11 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 4/15

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 232/1985 Beschluss 1985-01-11 Eigentumsrecht

b 4175/1992 Schenkungsvertrag 1992-01-31 Eigentumsrecht

c gelöscht

4 ANTEIL: 2/15

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 232/1985 Beschluss 1985-01-11 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 2/15

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 232/1985 Beschluss 1985-01-11 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 2/15

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 232/1985 Beschluss 1985-01-11 Eigentumsrecht

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 3

a 362/2005 Pfandurkunde 2005-01-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 196.000,--

für Vorarlberger Volksbank registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 362/2005 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 309

e 5167/2024 Klage wegen EUR 14.732,87 s.A. (32 C 262/24y)

f 1647/2025 SIEHE VERSTEIGERUNGSVERFAHREN C-LNR 26

- 22 auf Anteil B-LNR 3
- a 562/2023 Pfandurkunde 2023-01-26, Notariatsakt 2023-01-26
PFANDRECHT EUR 105.000,--
8 % Z, 12 % VZ, 12 % ZZ, NGS EUR 31.500,--
für Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k)
- b 562/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 562/2023 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 36
 - EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 38
 - EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
 - EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 20
 - EZ 2973 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
 - EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 35
 - EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 23
 - EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 20
 - EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 22
 - EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 32
 - EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
 - EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 22
 - EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
 - EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 23
- 24 auf Anteil B-LNR 3
- a 2554/2023 Pfandurkunde 2023-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k)
- b 2554/2023 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 39
 - EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 40
 - EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 31
 - EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 22
 - EZ 2973 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
 - EZ 446 KG 90009 Innerbraz C-LNR 27
 - EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 38
 - EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
 - EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 23
 - EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 24
 - EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 34
 - EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
 - EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 24
 - EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 27
 - EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
- 25 auf Anteil B-LNR 3
- a 1548/2025 Exekutionsantrag 2025-04-09, verbesserter
Exekutionsantrag 2025-04-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 38.000,00
(Vollstreckbarkeitsbestätigung vom 07.11.2024)
samt 8,00% Zinsen aus EUR 38.000,00
ab 27.11.2023 bis 31.12.2023
samt 8,88% Zinsen aus EUR 38.000,00 ab 01.01.2024
samt Kosten von EUR 2.055,82
für Lothar Zudrell geb 1988-06-29
(9 E 1396/25a)
- b 1548/2025 3176/2025 3878/2025 Simultan haftende
Liegenschaften
- EZ 175 KG 90002 Bludenz C-LNR 44
 - EZ 446 KG 90009 Innerbraz C-LNR 29
 - EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 44
 - EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
 - EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 29

EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 42
EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 33
EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 23
EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 46
EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 37

d gelöscht

26 auf Anteil B-LNR 3

a 1647/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 14.732,87
samt 2,969 % Zinsen pro Quartal (= 11,875 % pro Jahr)
seit 08.10.2024, ihrer Kosten von EUR 2.444,52
sowie der mit EUR 868,46 bestimmten Kosten
des Exekutionsantrags
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
(12 E 7/25h)
IM RANGE C-LNR 4

27 auf Anteil B-LNR 3

a 3588/2025 Exekutionsantrag 2025-08-11, Verbesserter E-Antrag
PFANDRECHT vollstr. EUR 401,17
(Vollstreckbarkeitsbestätigung vom 08.08.2025)
(darin enthaltene Nebenforderungen von EUR 12,00)
samt 4% Zinsen p.a. aus EUR 187,25 ab 10.07.2023
samt 4% Zinsen p.a. aus EUR 201,92 ab 23.09.2024
Kosten von EUR 228,60 samt 4% Zinsen seit 26.06.2025
Sontige Auslagen:
-17 Grundbuchsauszüge à EUR 6,38, Gesamt EUR 108,46
-Abfragegebühr EUR 3,19 inkl. 20% USt
samt Kosten von EUR 346,82
für "R u. S" Mehele GmbH (FN 245036y)
(9 E 3187/25h)

b 3588/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 446 KG 90009 Innerbraz C-LNR 30
EZ 175 KG 90002 Bludenz C-LNR 45
EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 45
EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 30
EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 31
EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 27
EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 43
EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 34
EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 24
EZ 2973 KG 90002 Bludenz C-LNR 30
EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 39
EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 47
EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 29
EZ 658 KG 90009 Innerbraz C-LNR 12

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90002 Bludenz
BEZIRKSGERICHT Bludenz

EINLAGEZAHL 2046

Letzte TZ 3878/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.561/42	Bauf.(10)	36	
2715	GST-Fläche	7028	
	Wald(10)	2783	
	Sonst(70)	4245	
2716	Wald(10)	8312	
2717	GST-Fläche	572	
	Wald(10)	460	
	Sonst(70)	112	
2798	Landw(10)	2744	
2799	Landw(10)	2241	
2800	GST-Fläche	4082	
	Landw(10)	3992	
	Sonst(10)	90	
2801	Landw(10)	723	
2912/1	Landw(10)	827	
2912/2	Landw(10)	759	
2912/3	Landw(10)	2065	
2912/13	Landw(10)	435	
2912/14	Landw(10)	442	
GESAMTFLÄCHE		30266	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/3

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 2832/1982 Einantwortungsurkunde 1982-01-16 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 4/15

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 2832/1982 Einantwortungsurkunde 1982-01-16 Eigentumsrecht

b 4175/1992 Schenkungsvertrag 1992-01-31 Eigentumsrecht

c gelöscht

4 ANTEIL: 2/15

[REDACTED]

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]

a 2832/1982 Einantwortungsurkunde 1982-01-16 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 2/15

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]
a 2832/1982 Einantwortungsurkunde 1982-01-16 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 2/15

GEB: [REDACTED] ADR: [REDACTED]
a 2832/1982 Einantwortungsurkunde 1982-01-16 Eigentumsrecht

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 3

- a 362/2005 Pfandurkunde 2005-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 196.000,--
für Vorarlberger Volksbank registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 362/2005 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 309
- e 5167/2024 Klage wegen EUR 14.732,87 s.A. (32 C 262/24y)
- f 1647/2025 SIEHE VERSTEIGERUNGSVERFAHREN C-LNR 27

22 auf Anteil B-LNR 3

- a 562/2023 Pfandurkunde 2023-01-26, Notariatsakt 2023-01-26
PFANDRECHT EUR 105.000,--
8 % Z, 12 % VZ, 12 % ZZ, NGS EUR 31.500,--
für Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k)
- b 562/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 562/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 36
EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 38
EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 20
EZ 2973 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 35
EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 23
EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 20
EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 22
EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 32
EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 22
EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 23

24 auf Anteil B-LNR 3

- a 2554/2023 Pfandurkunde 2023-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k)
- b 2554/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 39
EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 40
EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 31
EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 22
EZ 2973 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 446 KG 90009 Innerbraz C-LNR 27
EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 38
EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 23
EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 24
EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 34
EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 24
EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 27
EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 25

- 25 auf Anteil B-LNR 3
a 4043/2023 Rückstandsausweis 2023-07-26
PFANDRECHT vollstr EUR 1.036,06
EUR 277,77 für
Amt der Stadt Bludenz
(19 E 1094/23k)
b 4043/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 175 2046 3153
c gelöscht
- 26 auf Anteil B-LNR 3
a 1548/2025 Exekutionsantrag 2025-04-09, verbesserter
Exekutionsantrag 2025-04-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 38.000,00
(Vollstreckbarkeitsbestätigung vom 07.11.2024)
samt 8,00% Zinsen aus EUR 38.000,00
ab 27.11.2023 bis 31.12.2023
samt 8,88% Zinsen aus EUR 38.000,00 ab 01.01.2024
samt Kosten von EUR 2.055,82
für Lothar Zudrell geb 1988-06-29
(9 E 1396/25a)
b 1548/2025 3176/2025 3878/2025 Simultan haftende
Liegenschaften
EZ 175 KG 90002 Bludenz C-LNR 44
EZ 446 KG 90009 Innerbraz C-LNR 29
EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 44
EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 29
EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 42
EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 33
EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 23
EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 25
EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 46
EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 37
d gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 3
a 1647/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 14.732,87
samt 2,969 % Zinsen pro Quartal (= 11,875 % pro Jahr)
seit 08.10.2024, ihrer Kosten von EUR 2.444,52
sowie der mit EUR 868,46 bestimmten Kosten
des Exekutionsantrags
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)
(12 E 7/25h)
IM RANGE C-LNR 4
- 28 auf Anteil B-LNR 3
a 3588/2025 Exekutionsantrag 2025-08-11, Verbesserter E-Antrag
PFANDRECHT vollstr. EUR 401,17
(Vollstreckbarkeitsbestätigung vom 08.08.2025)
(darin enthaltene Nebenforderungen von EUR 12,00)
samt 4% Zinsen p.a. aus EUR 187,25 ab 10.07.2023
samt 4% Zinsen p.a. aus EUR 201,92 ab 23.09.2024
Kosten von EUR 228,60 samt 4% Zinsen seit 26.06.2025
Sontige Auslagen:
-17 Grundbuchsauszüge à EUR 6,38, Gesamt EUR 108,46
-Abfragegebühr EUR 3,19 inkl. 20% USt
samt Kosten von EUR 346,82

für "R u. S" Mehele GmbH (FN 245036y)
(9 E 3187/25h)

b 3588/2025 Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 446 KG 90009 Innerbraz C-LNR 30
- EZ 175 KG 90002 Bludenz C-LNR 45
- EZ 156 KG 90002 Bludenz C-LNR 45
- EZ 309 KG 90002 Bludenz C-LNR 30
- EZ 596 KG 90002 Bludenz C-LNR 31
- EZ 597 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
- EZ 604 KG 90002 Bludenz C-LNR 27
- EZ 648 KG 90002 Bludenz C-LNR 43
- EZ 1975 KG 90002 Bludenz C-LNR 34
- EZ 2046 KG 90002 Bludenz C-LNR 28
- EZ 2944 KG 90002 Bludenz C-LNR 24
- EZ 2973 KG 90002 Bludenz C-LNR 30
- EZ 3153 KG 90002 Bludenz C-LNR 39
- EZ 3313 KG 90002 Bludenz C-LNR 26
- EZ 1390 KG 90002 Bludenz C-LNR 47
- EZ 3116 KG 90002 Bludenz C-LNR 29
- EZ 658 KG 90009 Innerbraz C-LNR 12

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