



DI Robert Bischof

GZ. G 15/26

12 E 8/26g BG Bludenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

¼ Miteigentumsanteil an EZ 1603, KG 90108 Tschagguns

Ruchweg 13, 6774 Tschagguns

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 5. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	5
1.1. Auftraggeber	5
1.2. Bewertungsstichtag	5
1.3. Zweck des Gutachtens.....	5
1.4. Betreibende Partei.....	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.....	7
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	7
1.6.6. Sonstiges.....	7
1.7. Bewertungsgrundlagen	8
1.8. Qualifikation/ Hinweise.....	10
2. Befundaufnahme.....	12
2.1. Lage der Liegenschaft.....	12
2.2. Besonnung.....	12
2.3. Verkehrsverhältnisse	13
2.4. Grundstücksform	13
2.5. Topografie.....	14
2.6. Flächenwidmung.....	14
2.7. Gefahrenzone.....	14
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	15
2.9. Bebauung/ Bauhistorie/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	16
2.9.1. Bebauung.....	16



2.9.2.	Bauhistorie	16
2.9.3.	Nutzung.....	16
2.9.4.	Bebaubarkeit	16
2.10.	Baubeschreibung.....	17
2.10.1.	Erläuterung.....	17
2.10.2.	Allgemeine Baubeschreibung	17
2.10.3.	Raumprogramm/ Geschoss- und Raumbeschreibung	18
2.10.4.	Außenanlage	19
2.10.5.	Zubehör	19
2.10.6.	Bau- und Erhaltungszustand.....	19
2.10.7.	Bestandsverhältnisse.....	20
2.11.	Sonstiges.....	20
2.12.	Gesetzliche Umsatzsteuer.....	20
3.	Massenermittlung.....	21
4.	Gutachten/ Bewertung	22
4.1.	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	22
4.2.	Methodik der Wertermittlung.....	22
4.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.4.	Sachwertverfahren.....	24
4.4.1.	Zeitwert der baulichen Anlagen	24
4.4.1.1.	Erläuterung.....	24
4.4.1.2.	Definitionen.....	24
4.4.1.3.	Technische Lebensdauer.....	25
4.4.1.4.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer	26
4.4.1.5.	Restnutzungsdauer	28
4.4.1.6.	Ansätze der technischen Lebensdauer/ Restnutzungsdauer/ Wertminderung.....	28



4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf.....	29
4.4.1.8. Verlorener Bauaufwand	29
4.4.1.9. Zeitwert.....	29
4.4.2. Grundwert.....	30
4.4.2.1. Allgemeines.....	30
4.4.2.2. Erläuterung.....	30
4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	31
4.4.2.4. Basiswert	32
4.4.2.5. Grundwert EZ 1603.....	32
4.4.3. Sachwert	33
4.5. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten	33
4.5.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	33
4.5.2. Außerbücherliche dingliche Rechte.....	33
4.6. Verkehrswert	34
4.6.1. Allgemeines.....	34
4.6.2. Verkehrswert EZ 1603	34
4.6.3. Verkehrswert Zubehör	35
4.6.4. Verkehrswert eines ¼ Anteiles an EZ 1603.....	35
5. Zusammenstellung	37



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
1520/4		GST-Fläche *	270 m ²	
		Bauf. (10)	38 m ²	
		Gärten (10)	232 m ²	Ruchweg 13

Legende:

- *: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten (10): Gärten (Gärten)

Hinweis

Das Grundstück befindet sich nicht im Grenzkataster. Die angeführte Fläche ist somit nicht rechtsverbindlich.

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»2 a 89/1972 Grunddienstbarkeit der Quellfassung auf Gst 1520/3 sowie der Errichtung und Erhaltung einer Brunnenstube auf Gst 1520/3 und des Trink- und Nutzwasserbezuges aus der Brunnenstube in EZ 181 für Gst 1520/4«

Zitat aus Urkunde TZ 89/1972, Punkt 3. (Wortlaut im Detail siehe Beilage ./SV-5.2):

»Auf der Gp. 1520/1 und zwar an der Grenze zu Gp. 1522 entspringt eine Quelle. Zur Versorgung des auf der Gp. 1520/4 zur Errichtung kommenden Hauses mit Trink- und Nutzwasser räumt [REDACTED] als Eigentümer des dienenden Gutes EZ 236 für sich, seine Erben und Rechtsnachfolger den [REDACTED] als Eigentümer des herrschenden Gutes EZ 794 /: Gp. 1520/4 und dem darauf zur Errichtung kommenden Hauses /: nachstehende Dienstbarkeitsrechte ein:

- 3.1 Die Dienstbarkeit, die auf der Gp. 1520/1 entspringende Quelle zu fassen und auf der Grundparzelle eine zur Verteilung des Wassers dienende Brunnenstube im Ausmaß von 1 m³ zu errichten und zu halten, aus dieser Brunnenstube das Trink- und Nutzwasser zur Versorgung des auf Gp. 1520/4 zur Errichtung kommenden Hauses zu beziehen;
- 3.2 die Dienstbarkeit, das Quellwasser von der Quelle durch die Gp. 1520/1 zur Brunnenstube und von dort durch die Gp. 1520/1 zur Gp. 1520/4 mittels unter der Erde verlegten ¾-zölligen Röhren zu leiten;
- 3.3 die Dienstbarkeit, alle zum Zwecke der Quellfassung, der Errichtung der Brunnenstube, der Verlegung, des Betriebes, der Erhaltung und Instandhaltung dieser Wasserleitung notwendigen Ar-

beiten auf Gp. 1520/1 vorzunehmen und diese Grundparzelle zu diesem Zwecke entlang der Wasserleitung zu begehen und zu befahren;«

»Sollte die Trinkwasserversorgung des Verkäufers oder seiner Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Gutes durch Elementarereignisse vernichtet werden, so können er und seine Rechtsnachfolger an dieser Brunnenstube anschließen und Wasser im Rahmen des heute für das dienende Gut bestehenden Bedarfs daraus beziehen, gegen anteilige Vergütung der Erstellungs- und Erhaltungskosten.«

Die zitierte Quelle ist im »digitalen Wasserbuch« (Führung gemäß Wasserrechtsgesetz 1959 §124) nicht ausgewiesen. Nähere Informationen über die Ergiebigkeit und die Wasserqualität der Quelle liegen nicht vor.

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

3 ANTEIL: ¼



4 ANTEIL: ¼



6 ANTEIL: ¼



8 ANTEIL: ¼



1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

1.6.6. Sonstiges

Die Zufahrt erfolgt ausgehend der Gemeindestraße Ruchweg über Gst. 3342/1 (1/1 Alleineigentum Öffentliches Gut) durch ein vertraglich geregeltes (siehe TZ 89/1972 in Beilage ./SV-5.2), jedoch grundbücherlich nicht sichergestelltes Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 2,50 m über die Gste. 1519 und 1520/1. Zitat aus Urkunde TZ 89/1972, Punkt 3. (Wortlaut im Detail siehe Beilage ./SV-5.2):

»3.4 das Dienstbarkeitsrecht des unbeschränkten Geh- und Fahrweges mit was immer für einem Fahrzeug in einer Breite von 2,50 m /: zwei Meter fünfzig :/ von der Gp. 3342 im Bogen in süd-östlicher Richtung über die Gp. 1519, 1520/1 zu Gp. 1520/4;«

»Den Weg gemäß Punkt 3.4 des Vertrages kann der Käufer ebenfalls zu landwirtschaftlichen Zwecken benützen.«



Quelle: VoGIS Luftbild – schematische Darstellung

Außerbücherliche Dienstbarkeit des Gehweges, Zitat aus Urkunde TZ 89/1972, Punkt 3. (Wortlaut im Detail siehe Beilage ./SV-5.2):

3.5 das Dienstbarkeitsrecht des Gehweges zur Mittelstation des Lifes Grabs in ostwestlicher Richtung von der Gp. 1520/4 über die Gp. 1520/1, 1518/3, 1521/1 und 1518/3;

Die historische Sesselliftanlage Grabs wurde im März 2008 stillgelegt und deinstalliert. Die Dienstbarkeit wird laut Angabe nicht ausgeübt.

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 12. Mai 2026 im Beisein von
 - [REDACTED], verpflichtete Partei
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Grund- und Baupreise zum Bewertungsstichtag

- Erhebungen beim Gemeindeamt Tschagguns
 - Abt. Baurecht

Vorlage des Bauaktes gemäß digitaler Anforderung seitens des zeichnenden Sachverständigen:

 - Email vom 11.05.2026 und 12.05.2026
 - Baubeschreibung vom 19.09.1970
 - Einreichplan
 - Bescheid Zl. I-153-B/27-1970 vom 30.10.1970, Gemeindeamt Tschagguns, Errichtung eines Ferienhäuschens, baupolizeiliche Bewilligung
 - Mitteilung über Neubauten und bauliche Veränderungen vom 25.05.1974
 - Bescheid A.Z. I-153-B/27/70-1974 vom 25.05.1974, Gemeinde Tschagguns, Benützungsbewilligung
 - Anzeige von privaten Ferienwohnungen vom 31.08.1993
 - Widmungsbestätigung Zl. 031-32/2011 vom 24.10.2011, Gemeinde Tschagguns
 - Lageplan Trinkwasser und Schmutzwasser vom 11.05.2026
 - Abt. Abgaben
 - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
 - Abgabenbescheide dinglicher Wirkung (Kontoblatt)
 - Bescheid Verschreibung Kanalisationsbeitrag vom 06.11.2013
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 07.05.2026
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 89/1972, Kaufvertrag vom 09.07.1971
 - Urkunde TZ 263/2012, Kaufvertrag vom 23.11.2011
 - Urkunde TZ 652/2016, Kaufvertrag vom 23.11.2015
 - Urkunde TZ 3649/2025, Kaufvertrag vom 22.04.2025
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:2.000
 - DKM/ Höhenschichten M 1:500
 - Flächenwidmung M 1:2.000
 - Nutzungsflächen 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 1:1.000
- Erhebungen HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
- 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
 - Wasserrechtsgesetz 1959 WRG
 - 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 Beeidigung 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 verpflichtete Partei wird 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 gegebenenfalls ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation.

Seitens der verpflichteten Partei als Miteigentümer wird ausdrücklich im Hinblick auf die nicht verfahrensinvolverten Miteigentümer eine reduzierte Fotodokumentation gefordert. Das dem Gutachten beiliegende Ausmaß der bildlichen Dokumentation ist ausdrücklich für eine verfahrenskausale Veröffentlichung freigegeben.

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

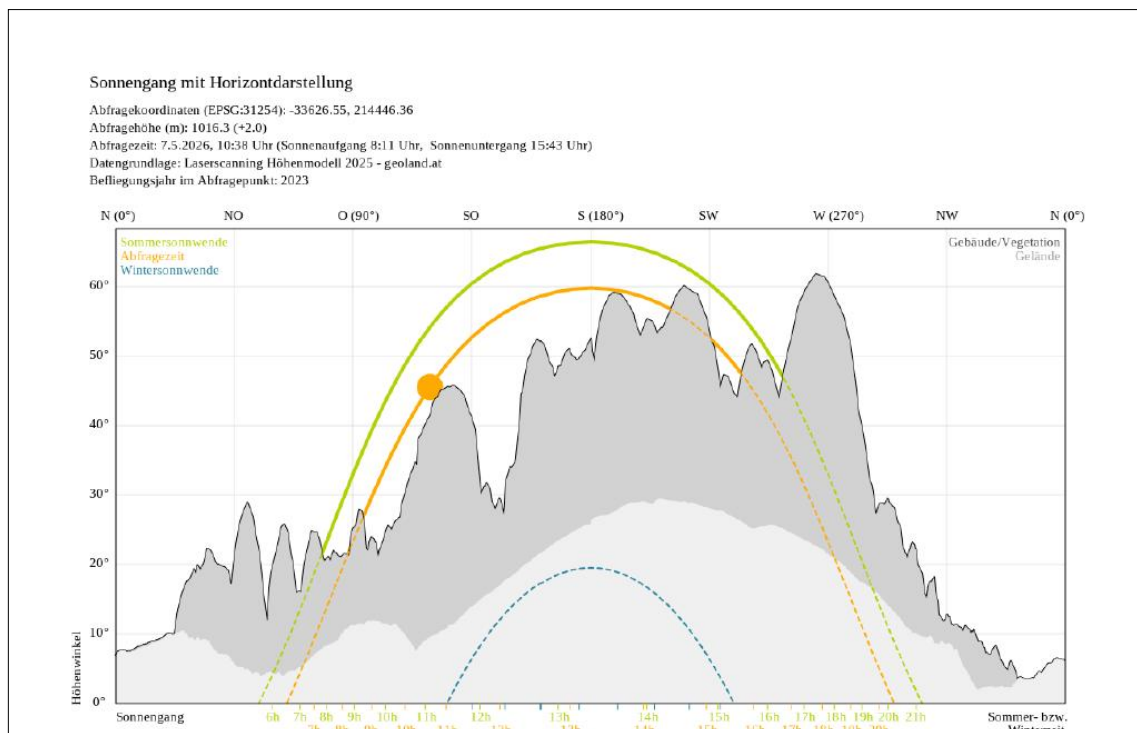
2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Österreich, im Bundesland Vorarlberg, in der Tal-schaft Montafon, der Gemeinde Tschagguns, exponiert zum Gemeindezentrum, Namensgutbezeich-nung Ziegerberg-Ruch, auf einer Meereshöhe von rund 1.016 m.ü.A. Infolge der umgebenden Besto-ckung ist aktuell eine eingeschränkte Aussicht in das Gemeindegebiet von Bartholomäberg gegeben. Die Entfernung in das Gemeindezentrum beträgt ca. 3,25 km.

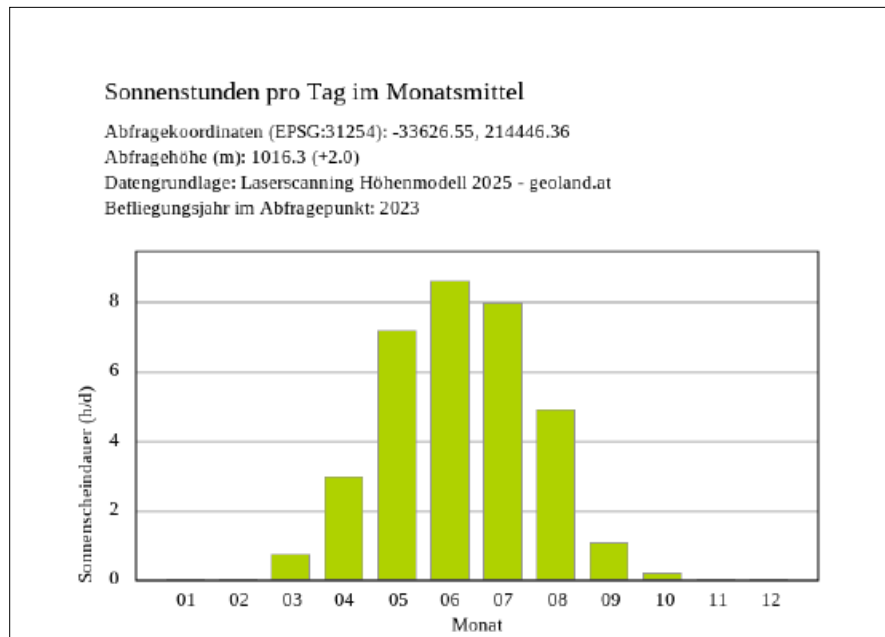
2.2. Besonnung

Gst. 1520/4 zeigt über den Jahresverlauf starke Einschränkungen betreffend die Besonnung insbeson-dere in den Monaten September bis März.



Quelle: voibos – Sonnengangberechnung

In der VoGIS Klimakarte wird die Sonnenscheindauer am 21. April zwischen 0 bis 7 Stunden, das So-larpotential im Dachbereich zwischen rund 87 kWh/m²,a bis 800 kWh/m²,a und die Jahressumme der Solarenergie zwischen 0 Wh/m²,a bis 1.000 kWh/m²,a bezeichnet.



Quelle: voibos - Sonnenscheindauer

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 für den Individualverkehr erfolgt über das öffentlichen Verkehrsnetz und in weiterer Folge über ein grundbücherlich nicht sichergestelltes, jedoch vertraglich geregeltes Geh- und Fahrrecht über die unter Punkt »1.6.6. Sonstiges« angeführten Grundstücke. Für die Zufahrt ausgehend dem Ruchweg sind infolge der Geländegegebenheiten und der nicht für ein ständiges Fahren ausgelegten, ungebundenen Bauweise mit teilweise unbefestigten Abschnitten, höher gestellte Fahrzeuge, aber auch Allradsysteme von Vorteil. Unmittelbare Stellplatzmöglichkeiten für Personenkraftwagen sind keine gegeben.

Öffentliche Verkehrsverbindungen und zugehörige Haltestellen befinden sich an der Gemeindestraße Latschastraße, in einer Entfernung von ca. 2,50 km.

2.4. Grundstücksform

Das Grundstück weist eine trapezförmige Form auf (siehe DKM/ Luftbild in Beilage ./SV-1.2).

2.5. Topografie

Grundsätzlich weist das umliegende Gelände eine nordseitige Hangneigung auf, wobei der Bereich um die gegenständliche Bebauung plateauartig ausgebildet ist. Tal- und bergeseitig zeigen sich Geländeneigungen zwischen 38 % bis 48 %. Im Detail wird auf den beiliegenden Höhenschichtenplan (siehe Beilage ./SV-1.3) verwiesen.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns ist die Liegenschaft in der Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL (§ 18 Abs. 3 RPG) eingetragen. Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen (siehe Beilage ./SV-1.4).

Gemäß Auskunft und schriftlicher Vorlage der Gemeinde Tschagguns besteht eine »Anzeige von privaten Ferienwohnungen« gemäß Art. II Abs. 2 und 3 dGüeÄdRPG, LGBL.Nr. 27/1993, bezeichnet als »Maiensäß« (siehe Beilage ./SV-3.5). Ebenso wurde eine Widmungsbestätigung vom 24.10.2011 vorgelegt, die die Flächenwidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet und für das »Objekt Ruchweg 13 die Nutzung zu Ferienwohnzwecken nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz« attestiert (siehe Beilage ./SV-3.6).

Legende gemäß Raumplanungsgesetz RPG – Zitate in kursivem Schriftbild:

§ 18 Freiflächen

- (1) *Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind Freiflächen.*
- (2) *Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen.*

Freifläche Landwirtschaftsgebiet

- (3) *In Landwirtschaftsgebieten ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.*

2.7. Gefahrenzone

Die Liegenschaft ist im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung in der Gelben Gefahrenzone Wildbach (WG) und im Braunen Hinweisbereich Rutschung [Ru] und Vernässung [Vn] 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. Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der örtlichen Boden- und Grundwassersituation müssten entsprechende Untergrunderkundungen durchgeführt und ausgewertet werden.

Allgemeine Kenntnisse werden durch die Einsichtnahme in die digitale Bodenkarte des BFW (Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft) ergänzt.

Der Bodentyp lässt auf entwässerten, kalkfreien Hangley aus silikatischem Moränematerial, feuchte und nasse Wasserverhältnisse, oft mit starkem Hangwasserabfluss verbunden, schließen. Der lokale Hangbereich ist stark durchnässt und zeigt diverse Quellwasseraustritte im Nahbereich. Auf diesen Umstand begründen sich vermutlich auch die ausgewiesenen Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung.

In den oberflächennahen Schichten finden sich zumeist sandiger Lehm mit geringem Grobanteil, tiefergehend lehmiger Sand oder Schluff mit mäßigen bis hohen Grobanteilen (Kies, Schotter, Grobschotter, Steine und Grobsteine). Es besteht Erosionsgefahr und infolge starke Rutschgefährdung. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich bei den unbestockten Flächen um geringwertiges Grünland.

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

Gst. 1520/4 ist mit einem kleinen, gemäß Baubescheid bezeichneten »Ferienhäuschen« bebaut. Der vertikale Geschossaufbau zeigt sich mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.

Seitens der Gemeinde Tschagguns fand am 02.06.2025 eine örtliche Begehung statt. Im Zuge dessen wurde festgestellt, dass der äußerliche Naturbestand hinsichtlich der Abmessungen im Wesentlichen den bewilligten Planunterlagen entspricht. Offensichtliche Abweichungen wurden wie folgt aufgelistet:

- a) leichte Abänderung bei der Lage, Anzahl, Größe und Form von Fenster und Türen
- b) Verlängerung mit Aufständigung der Terrasse auf die Talseite;
- c) bergseitiger Trakt im EG nicht als Putzfassade, sondern optisch dem Dachgeschoss als sichtbares Holzrundstrickwerk angepasst;
- d) Zufahrtsstraße laut Bescheid nicht ausgeschlossen, jedoch nicht bewilligt;
- e) Dacheindeckung wurde anstatt den bewilligten Holzschindeln mit Bitumenbahnen ausgeführt bzw. auf diese abgeändert;

Eine Benützungsbewilligung liegt vor (siehe Beilage ./SV-3.4). Eine abschließende baurechtliche Beurteilung und der Festlegung möglicher Auflagen betreffend die aufgelisteten Abweichungen obliegt ausschließlich der zuständigen Behörde und nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

2.9.2. Bauhistorie

Neubau 1970

vor ca. 8 bis 10 Jahren Neueindeckung der Dachflächen

ständige Instandhaltungsmaßnahmen

2.9.3. Nutzung

Die Liegenschaft mit dem Ferienhäuschen wird durch die Eigentümergemeinschaft nach Absprache für Erholungs- und Freizeit Zwecke genutzt.

2.9.4. Bebaubarkeit

Die Liegenschaft befindet sich in keinem verordneten Maisäß-Gebiet und ist in der aktuellen Verordnung zum Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Tschagguns in der Zone »Streuesiedlung« ausgewiesen.

Aufgrund der rechtsgültigen spezifischen Flächenwidmung als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL wird grundsätzlich, abweichend »§ 4 Maß der baulichen Nutzung« gemäß Gesamtbebauungsplan, von der Bestandsregelung gemäß § 58 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (V-RPG) mit dessen Inhalt und Vorgaben auszugehen sein.

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), Ablagerungen oder schadstoffhaltige Baustoffe/ Baumaterialien usw. wird keine Haftung übernommen.

2.10.2. Allgemeine Baubeschreibung

Versorgung:	- Nutzwasserbezug gemäß Grunddienstbarkeit der Quelfassung sowie der Errichtung und Erhaltung einer Brunnenstube, Möglichkeit zum Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz am talseitig gelegenen Ruchweg; auf die hierfür erforderlichen Bewilligungen inkl. Klärung der Durchleitungsrechte sowie die hierfür und für die Errichtung erforderlichen Kosten wird ausdrücklich hingewiesen. - Stromanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Fundamente:	überwiegend Natursteinmauerwerk, möglicherweise verstärkt durch Stampfbeton
Umfassungswände:	Holzblockbauweise
Innenwände:	Holzkonstruktion (Riegel- oder Strickwerk)
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion, im Terrassenbereich aufgeständerter Schleppvorbau
Dacheindeckung:	Bitumeneindeckung

Dachwasserabfuhr:	Dachrinnen mit Freifallentwässerung
Feuchtigkeitsabdichtung:	im Stand der Errichtung
Wärmedämmung:	keine zusätzlichen Maßnahmen
Fassadengestaltung:	sichtbare Holzblockkonstruktion
Innere Verkleidung:	überwiegend Täfelungen – Verweis auf Geschoss- und Raumbeschreibung
Fußböden:	Holzböden, vereinzelt mit Belägen
Treppenanlage:	gewendelte Holztreppe
Fenster:	Holzverbundfenster mit Zweifachverglasung
Sonnenschutz:	Holzläden
Türen:	einfache Vollbau- oder Füllungstüren, WC Holzschiebetüre

Haustechnik

Heizungsanlage:	ein Holzofen, ein Zusatzherd im Kochbereich, elektrische Warmwasseraufbereitung
Installationen:	einfache Elektroinstallationen, teilweise auf den Wandverkleidungen verlegt, einfache Sanitärinstallationen
Anmerkung	
Infolge der Quellwasserversorgung weisen die Wasserversorgungsleitungen einen nur sehr geringen Wasserdruck auf.	

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.

Erdgeschoss

Vorraum/ Kochbereich:	Riemenboden, Wände Täfelung, Fliesenbelag oder Spachtelung (Kalkputz), Decke Putz;
Technische Einbauten:	ein Holzherd, ein elektrischer Warmwasserboiler, ein Spülbecken;
Dusche/ WC:	Fußboden Kunststoffbelag, Wände Spachtelung oder Putz, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	eine WC Schale mit Hochspülkasten, eine Dusche mit Armatur und Ablauf;

Stube:	Fußboden verklebter Filzteppichbelag, Wände Täfelung, im Ofenbereich Fliesenbelag, Decke einfache Kassettentäfelung;
Technische Einbauten:	ein Holzofen;
Fundamentraum/ Grube:	offener Lehmbooden, Sockel Stampfbeton, Holzbalkendecke;

Dachgeschoss

Vorraum:	Riemenboden, Wände, Decke Täfelung;
Technische Einbauten:	einfacher Elektrointerverteiler;
Schlafzimmer:	Riemenboden, Wände, Decke, Dachschräge Täfelung;
Schlafzimmer:	Riemenboden, Wände, Decke, Dachschräge Täfelung;

2.10.4. Außenanlage

Terrasse:	in Holzkonstruktion;
-----------	----------------------

2.10.5. Zubehör

Kochbereich:	einzeiliger Küchenschrank (Unterschrank) mit Schubladen und Türen;
--------------	--

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;
- Terrassenkonstruktion am Faulen (siehe Beilage ./SV-2, Bilddokumentation Bild 5);
- in der Stube ein Fensterglas gebrochen;
- Holzläden verwittert;
- Holzöfen sind fachkundig zu überprüfen und möglicherweise zu erneuern;
- Rauchfang ist fachkundig zu überprüfen - starker Holz-Rußgeruch ist auch ohne Feuerung präsent;
- einfacher Bau- und Ausbaustandard;

2.10.7. Bestandsverhältnisse

Das Objekt steht in Eigennutzung durch die Miteigentümer mit einer internen Nutzungsabsprache.

2.11. Sonstiges

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

Einheitswert Stand 2016	€	2.107,51
erhöhter Einheitswert Stand 2016	€	2.834,24
Grundsteuermessbetrag Stand 2016	€	2,83
Grundsteuer fällig am 15.05.2026	€	14,15

Der Bescheid für den Kanalanschluss wurde am 06.11.2013 vorgeschrieben. Ein diesbezüglicher Ausstand wurde nicht bekannt gegeben.

Vorhergehende Angaben unter 2.10.7. und 2.11. verstehen sich mit Vorbehalt, ohne rechtliche Beurteilung seitens des zeichnenden Sachverständigen.

2.12. Gesetzliche Umsatzsteuer

Nachfolgende Bewertung erfolgt auf Basis der Nutzung als Endverbraucher, somit inkl. in diesem Zusammenhang anrechenbarer Umsatzsteuer auf den Anteil der baulichen Substanz.

3. Massenermittlung

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

Die Nutzflächen wurden im Bestand überschlägig ermittelt, was zur Kontrolle des Bestandes sowie der vorliegenden Planunterlagen und in weiterer Folge zur Abschätzung der Herstellwerte dient. 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.

Bruttogrundfläche

Erdgeschoss	5,00 x 6,50 =	32,50	
	1,40 x 3,10 =	<u>4,34</u>	36,84 m ²
Dachgeschoss	5,00 x 6,50 =	32,50	
	1,40 x 3,10 =	<u>4,34</u>	36,84 m ²

Umbauter Raum

Erdgeschoss	36,84 x 2,55 =		93,94 m ³
Dachgeschoss	32,50 x 1,55 =	50,38	
	0,50 x 32,50 x 0,98 =	15,93	
	0,50 x 4,34 x 1,55 =	3,36	
	0,50 x 4,34 x 0,80 =	<u>1,74</u>	71,40 m ³
Gesamtumbauter Raum			165,34 m ³

Nutzflächenzusammenstellung

Erdgeschoss	29,00 m ²
Dachgeschoss	26,00 m ²
Gesamtnutzfläche	55,00 m ²

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 Bebauungen üblicherweise stark voneinander abweichen.

Im »Sachwertverfahren« ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Hierbei wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren beurteilt. Der Bauwert versteht sich 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 aufgrund der Nutzungsmöglichkeit 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, das geeignete Verfahren dar, da die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Demgegenüber findet das Ertragswertverfahren 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 Immobilien mit vergleichbaren örtlichen, baulichen und nutzungsbedingten Prämissen 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 gegebenen Stand der Technik. Nachfolgende Wertansätze sind als Richtwerte und der Herstellungswert als Ganzes anzusehen. Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit der gegebenen Nutzung als einfach konzeptioniertes und errichtetes Ferienhäuschen inkl. Honorare und Nebenkosten 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 vergleichsweise 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.

In der fachspezifischen Literatur findet sich im Hinblick auf kleine Wohnhäuser in Holzbauweise nur bedingt verwertbare Angaben bezüglich objektbezogener Ansätze von Gesamtnutzungsdauern:

»Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006« ⁽¹⁾

Hier finden sich keine unmittelbar verwertbaren Referenzwerte für Baukonstruktionen wie gegeben. Lediglich die Einstufung als landwirtschaftlich genutztes Objekt lässt bei Abkoppelung des Wohntraktes für diesen, je nach Bauweise, eine Gesamtnutzungsdauer von bis zu 80 Jahre zu.

»Sachwertrichtlinie-SW-RL 2012« ⁽²⁾

Auch hier deckt sich die Einschätzung im Wesentlichen mit der der Wertermittlungsrichtlinie.

»Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlageteile« ⁽³⁾

Landwirtschaftliche Bauten bewegen sich je nach Nutzungsanforderung zwischen 20 bis 50 Jahren. Wohntrakte sind den Wertangaben für Wohnhäuser, je nach Bauweise, im Speziellen für Holz-Massivbauweise zwischen 60 bis 70 Jahre, für Holz-Leichtbauweise zwischen 50 bis 60 Jahre und für Massivbauweise zwischen 60 bis 70 Jahre zuzuordnen.

»Liegenschaftsbewertung« ⁽⁴⁾

Landwirtschaftliche Wohngebäude	60 bis 80 Jahre
---------------------------------	-----------------

»Die Nutzungsdauer« ⁽⁵⁾

Holz, Ständer, Riegelbauweise	40 bis 60 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⁾ SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl.- Ing. Franz Josef Seiser, FRICS CRSV (2020):
Der Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen

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

Eine generelle Aussage zur Lebensdauer von »Holzhäusern« ist nur sehr schwer zu treffen. Bei fachgerecht angewandter Handwerkskunst zur Errichtung, gutem Bauholz, klimatisch »gesunden« Rahmenbedingungen und umsichtiger Instandhaltung, verbunden mit kontinuierlicher Durchführung von erforderlichen Teilerneuerungen, im Speziellen von tragenden Bauteilen, ist eine Überschreitung der Literaturangaben nicht nur denkbar möglich, sondern faktische Gegebenheit.

Gegenständlich wurden augenscheinlich bislang keine wesentlichen Verbesserungen an den tragenden Holzbauteilen durchgeführt. Der tatsächliche Zustand wird sich nur durch Bauteilöffnungen näher bestimmen lassen. Aufgrund der Baukonstruktion, des Ausbaugrades und der zweckspezifischen Nutzung als **Ferienhäuschen**, wird dem Objekt beim gegebenen Alter die Zeitgleichheit des Ablaufes der technischen Lebensdauer und, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, die hieraus folgernde wirtschaftliche Restnutzungsdauer als Schicksalsgemeinschaft unterstellt. Folglich ist die technische Lebensdauer des Objektes mit der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ident. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird die Restnutzungsdauer in unmittelbarer Abhängigkeit mit der Gesamtnutzungsdauer wie folgt beurteilt:

Referenzalter A zum Bewertungsstichtag 2026 – 1970 =	56 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer:	20 Jahre
rechnerische übliche Gesamtnutzungsdauer: $56 + 20 =$	76 Jahre

Aus diesen Ansätzen rechnet eine lineare Wertminderung von rund 74 %.

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 eine lineare Wertminderung $WM_{linear} = A/GND \times 100$

WM = Wertminderung in % GND = Gesamtnutzungsdauer in Jahren

A = Alter in Jahren RND = Restnutzungsdauer in Jahren

4.4.1.7. Rückgestauter Reparaturbedarf

Für die unter 2.10.6. angeführten Gegebenheiten betreffenden Bauzustand wird eine »anteilige und zusätzlich anrechenbare« Wertminderung in Höhe von pauschal € 5.800,00 in Ansatz gebracht. Dies umfasst mit, ebenfalls anteilig, außerordentlich überfällige Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Reparatur der Terrassenkonstruktion findet keine Berücksichtigung, da diese vorab baurechtlich zu bewilligen sein wird. Ein wesentlicher Bestandteil hierfür wird auch die Ausführung einer ordnungsgemäßen Absturzsicherung darstellen.

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. Der Wertansatz wird mit 2,5 % beurteilt und in Ansatz gebracht.

4.4.1.9. Zeitwert

Ferienhäuschen

umbauter Raum: 165,34 m³

verglicher Wert (inkl. Schleppvorbau und Fundamentraum/ Grube): € 790,00/m³

Herstellungswert: 165,34 x 790,00	€	130.619,00
-----------------------------------	---	------------

15 % Zuschlag für

Baukostenverteuerung infolge exponierter Lage, Hang- und Grundverhältnisse	€	19.593,00
--	---	-----------

Terrasse – Restwert entspricht Abbruch- und Entsorgungskosten	€	<u> –,– </u>
---	---	--------------------------------

	€	150.212,00
--	---	------------

Herstellungswert ohne Umsatzsteuer bei gegebenem Stand der Technik	€	150.212,00
zzgl. 20 % USt.	€	<u>30.042,00</u>

Herstellungswert inkl. USt. bei gegebenem Stand der Technik	€	180.254,00
---	---	------------

Wertminderungen

durchschnittliche technische Abnutzung

74 % gemäß 4.4.1.6.	€	<u>- 133.388,00</u>
---------------------	---	---------------------

	€	46.866,00
--	---	-----------

anteiliger, rückgestauter und anrechenbarer Reparaturbedarf gemäß 4.4.1.7.	€	<u>- 5.800,00</u>
--	---	-------------------

gekürzter Herstellungswert	€	41.066,00
----------------------------	---	-----------

verlorener Bauaufwand

2,5 % von € 180.254,00	€	<u>- 4.506,00</u>
------------------------	---	-------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen	€	36.560,00
---------------------------------------	----------	------------------

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

Die gegenständliche Flächenwidmung lautet auf Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL und weist eine grundbücherlich ausgewiesene Gesamtfläche von 270 m², hiervon eine als »Baufläche« genutzte Fläche von 38 m² und die Differenzfläche als »Gärten« auf.

Als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL gewidmeten Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Grundverkehrsgesetz und sind gemäß § 2 Abs. (1) Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz) entsprechend ihrer Beschaffenheit und der Art der tatsächlichen Nutzung/Verwendung zu beurteilen, bewerten und verwerten. Die aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtliche Benützungsart ist hierbei nicht von Bedeutung.

Gemäß § 9 Ausnahmen Abs. (1) lit. 1) Grundverkehrsgesetz unterliegen »nicht bebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke« von bis zu einem Ausmaß von höchstens 300 m² keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder einer Erklärung. Die gegenständliche Liegenschaft ist jedoch bebaut.

Widmung FL - Beurteilung

Fakt ist, dass die Liegenschaft seit erfolgter Bebauung nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Für das Objekt ist demgegenüber die »Nutzung zu Ferienwohnzwecke nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz« zulässig.

Aufgrund dieser Konstellation wird ableitend § 2) Abs. 1 Grundverkehrsgesetz im Speziellen der Grundpreis für als Bauflächen (Wohnflächen) »genutzte Flächen« zzgl. eines angemessenen Umschwunges, der in einer Breite von 3,00 m definiert wird, mit dem ortsüblich angemessenen Grundpreis für Flächenwidmungen mit Bauflächen Wohn- oder Mischgebiet verglichen, in Ansatz gebracht und den lokalen Verhältnissen angepasst.

Die Differenzfläche zum Gesamten wird als unmittelbare Kommunikations-/ Gartenfläche genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist weder gegeben noch möglich. Ableitend dieser Gegebenheiten ergibt sich in Verbindung mit dem Ferienhäuschen eine höhere Wertigkeit in der Verwendbarkeit, die, ableitend der gutachterlichen Erfahrung in der ständigen Bewertungspraxis, bei den gegebenen Verhältnissen mit 15 bis 25 gemittelt 20 % des zuordenbaren lokalen Grundpreises für als Baufläche Wohn- oder Mischgebiet gewidmeten Flächen in Ansatz gebracht wird.

4.4.2.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus ständigen Marktbeobachtungen (Grundpreisrichtlinien, Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Zur Festlegung des lokalen Grundpreises werden Vergleichswerte im Gemeindegebiet von Tschagguns erhoben. Die Erhebungen beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen im Beobachtungszeitraum 2023 bis zum Bewertungsstichtag, bezogen auf unbebaute, baureif erschlossene, unbelastete und geldlastenfreie, als Baufläche Wohngebiet BW oder Baufläche Mischgebiet BM gewidmete Grundstücke.

Im Beobachtungszeitraum bis zum Bewertungsstichtag zeigt sich die durchschnittliche, effektive Grundpreisbandbreite im Gemeindegebiet von Tschagguns zwischen € 491,00/m² (2023) bis € 646,00/m² (2024). Im Jahr 2025 und bislang im Jahr 2026 haben keine Grundtransaktionen stattgefunden. Der arithmetische Mittelwert rechnet sich aus den Vergleichstransaktionen mit € 558,00/m² und das Flächenmittel mit € 590,00/m².

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

4.4.2.4. Basiswert

Ableitend vorstehender Marktgegebenheiten ist für als Baufläche Wohn- oder Mischgebiet gewidmete Flächen in der Gemeinde Tschagguns, ohne zeitliches Harmonisierungserfordernis, ein Basispreis von im Mittel rund € 575,00/m² zum Bewertungsstichtag als repräsentativ zu quantifizieren. In weiterer Folge ist dieser Wert an die lokalen Verhältnisse anzupassen.

4.4.2.5. Grundwert EZ 1603

Gst. 1520/4	rechn. rd. 37 m ² x € 575,00/m ² =	€	21.275,00
Umschwung	rechn. rd. 114 m ² x € 575,00/m ² =	€	65.550,00
Differenzfläche	119 m ² x € 575,00/m ² x 0,20 =	€	<u>13.685,00</u>
		€	100.510,00

spezifische Wertkorrekturen

- lokale Situierung/ Erschließung
dezentrale Lage zum Gemeindezentrum mit fehlender Zufahrtsmöglichkeit im Winter ⇒ - 25 %
- Sonnenverlauf
lokal weit unterdurchschnittliche Besonnung im Jahresverlauf ⇒ - 15 %

- Gefahrenzonierung

bei einer Bebauung in der Gelben Gefahrenzone Wildbach ist mit entsprechenden baulichen Auflagen seitens des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung zu rechnen, die sich in Form einer Baukostenverteuerung niederschlagen wird $\Rightarrow$ - 10 %

- Bebauungsabschlag

bei der gegenständlichen Liegenschaft ist bei den aktuellen Marktverhältnissen der Ansatz eines Bebauungsabschlages vernachlässigbar

Wertkorrektur aufsummiert - 50 % € - 50.255,00

Grundwert	€ 50.255,00
------------------	--------------------

4.4.3. Sachwert

Zeitwert gemäß 4.4.1.9. € 36.560,00

Grundwert gemäß 4.4.2.5. € 50.255,00

Sachwert	€ 86.815,00
-----------------	--------------------

4.5. Barwert der dinglichen Rechte und Lasten

4.5.1. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

»2 a 89/1972 Grunddienstbarkeit der Quellfassung auf Gst 1520/3 sowie der Errichtung und Erhaltung einer Brunnenstube auf Gst 1520/3 und des Trink- und Nutzwasserbezuges aus der Brunnenstube in EZ 181 für Gst 1520/4«

Für die Grunddienstbarkeit konnten keine verwertbaren Unterlagen erhoben werden. Auf Grundlage des gegebenen Wissensstandes zum Zeitpunkt der Gutachtenszeichnung ergibt sich hierdurch keine Wertbeeinflussung.

4.5.2. Außerbücherliche dingliche Rechte

Dienstbarkeit des unbeschränkten Geh- und Fahrweges als Recht

Diese Dienstbarkeit ist Grundvoraussetzung für eine Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft und ist im Grundwert bereits enthalten.

Dienstbarkeit des Gehweges als Recht

Die historische Sesselliftanlage Grabs wurde im März 2008 stillgelegt und deinstalliert. Das Dienstbarkeitsrecht hat somit seine Begründung verloren. Hierdurch ergibt sich auf Basis des gegebenen Wissensstandes keine Wertbeeinflussung.

4.6. Verkehrswert

4.6.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für den $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 1603, KG 90108 Tschagguns, Ruchweg 13, 6774 Tschagguns, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. des anrechenbaren, grundbücherlich sichergestellten dinglichen Rechtes und der außerbücherlichen dinglichen Rechte, zum Bewertungsstichtag 12. Mai 2026. Ideelle Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

4.6.2. Verkehrswert EZ 1603

Sachwert gemäß 4.4.3. € 86.815,00

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert sind gegebenenfalls besondere Anpassungskorrekturen an die Marktlage erforderlich. Die Höhe dieser Korrekturen ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Für die gegenständliche Liegenschaft, konkret für die Bebauung, besteht eine seitens der Gemeinde bestätigte »Nutzungsmöglichkeit zu Ferienwohnzwecke nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz«. Der Umstand dieser Nutzungsmöglichkeit wurde bislang in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Schlussfolgerung

Die Liegenschaft befindet sich in keinem der bevorzugten und verordneten Maisäzgebiete der Taltschaft Montafon. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der fehlenden Stellplatzmöglichkeiten sowie der baulichen Prämissen, insbesondere aber auch eine psychologische Beeinflussung durch den ausgewiesenen Braunen Hinweisbereich Rutschung, wird das Kaufinteresse gegenüber den bevorzugten Gebieten gedämpft werden. Ableitend dessen wird gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) und auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG § 7 Abs. (1) ein für die Nutzungsmöglichkeit erforderlicher Zuschlag von 30 bis 40 gemittelt 35 % als Wertkorrektur quantifiziert.

Sachwert gemäß 4.4.3.	€	86.815,00
zzgl. 35 %	€	+ 30.385,00
	€	117.200,00
Verkehrswert EZ 1603 rund	€	117.000,00

In Worten: Euro einhundertsiebzehntausend;

4.6.3. Verkehrswert Zubehör

Das unter 2.10.5. angeführte Zubehör ist überaltert, praktisch und faktisch wertlos.

4.6.4. Verkehrswert eines ¼ Anteiles an EZ 1603

Bei der Bewertung eines ideellen Anteiles einer Liegenschaft wird grundsätzlich vorerst der Wert der gesamten Liegenschaft ermittelt. In weiterer Folge wird der Anteil rechnerisch festgestellt und von diesem – gegebenenfalls – ein so genannter »Mitbesitzerabschlag« in Abzug gebracht.

Prinzipiell wird bei der Berechnung eines Mitbesitzerabschlages davon ausgegangen, dass der gegenständliche Anteil am freien Markt veräußert wird und somit von jedem Marktteilnehmer (mehr als ein Interessent) erworben werden kann. Dieser Abschlag berücksichtigt den Umstand, dass ein Liegenschaftsanteil in der Regel nur schlechter – falls überhaupt – zu veräußern ist als ein Alleinbesitz. Die Höhe dieses Abschlages orientiert sich in der Regel an den rechtlichen und den zeitlichen Folgen respektive den damit verbundenen Kosten bzw. den zeitabhängigen Zinsverlusten.

Bei den Prozentsätzen für den Mitbesitzerabschlag handelt es sich um Empfehlungen des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen Tirol und Vorarlberg, jedoch nicht um eine uneingeschränkte Bewertungspraxis.

Sollte jedoch dementsprechend durch einen möglichen Ankauf durch einen Miteigentümer beispielsweise Majoritätsanteil entstehen, könnten individuell ideelle Wertzumessungen zum Tragen kommen, dass genau diesem Eigentümer der Anteilszukauf mehr Wert ist als der rechnerische Anteil und mit einem Zuschlag bemessen wird. Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz sind derartige Umstände (ideelle Wertzumessungen) jedoch zu vernachlässigen. Der Ermittlung des Verkehrswertes obliegt der Markt, der keinem Individualwert entspricht. Der Mitbesitzerabschlag ist am freien Markt faktisch gegeben.

Verkehrswert EZ 1603 gemäß Verkehrswertgutachten unter 4.6.2.	€	117.000,00
hiervon $\frac{1}{4}$ Anteil	€	29.250,00
Mitbesitzerabschlag gemäß den Empfehlungen abzgl. 17 %	€	<u>- 4.973,00</u>
	€	24.277,00

Verkehrswert für den $\frac{1}{4}$ Anteil an EZ 1603 abgerundet	€	24.000,00
---	----------	------------------

In Worten: Euro vierundzwanzigtausend;

5. Zusammenstellung

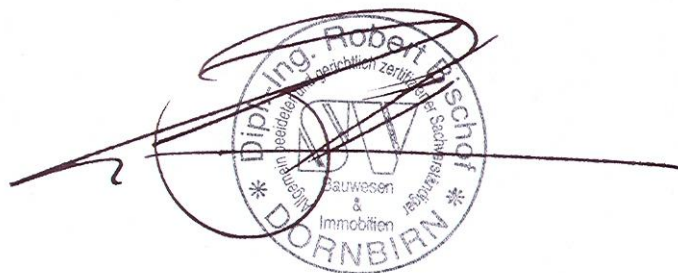
Verkehrswert des ¼ Miteigentumsanteil an EZ 1603	€ 24.000,00
---	--------------------

In Worten: Euro vierundzwanzigtausend;

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 Wertumessungen 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. anrechenbarer gesetzlicher 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 5. Juni 2026



Der Gerichtssachverständige

Verzeichnis der Beilagen

./SV-1

Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten

- 1.1 Auszug aus dem Ortsplan
- 1.2 DKM/ Luftbild M 1:2.000
- 1.3 DKM/ Höhenschichten M 1:500
- 1.4 Flächenwidmung M 1:2.000
- 1.5 Gefahrenzone M 1:1.000
- 1.6 Lageplan Wasser- und Schmutzleitung

./SV-2

Bilddokumentation

./SV-3

Auszug aus dem Bauakt

- 3.1 Grundriss EG/ Ansicht Ost und Süd
- 3.2 Grundriss DG/ Schnitt/ Ansicht Nord und West
- 3.3 Bescheid Zl. I-153-B/27-1970 vom 30.10.1970, Gemeindeamt Tschagguns, Errichtung eines Ferienhäuschens, baupolizeiliche Bewilligung
- 3.4 Bescheid A.Z. I-153-B/27/70-1974 vom 25.05.1974, Gemeinde Tschagguns, Benützungsbewilligung
- 3.5 Anzeige von privaten Ferienwohnungen vom 31.08.1993
- 3.6 Widmungsbestätigung vom 24.10.2011

./SV-4

Unterlagen Gemeindeamt Tschagguns

- 4.1 Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag 2021
- 4.2 Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag 2016
- 4.3 Kontoblatt

./SV-5

Unterlagen des Bezirksgerichtes Bludenz

- 5.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 07.05.2026
- 5.2 Urkunde TZ 89/1972, Kaufvertrag vom 09.07.1971



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1

Ortsplan Schruns/Tschagguns

Zeichenerklärung

- Landesstraße
- Hauptverbindungsstraße
- Sonstige Straße
- Einbahn
- Gemeindegrenze
- Spazier- und Wanderweg
- Bergwanderweg
- Alpiner Steig
- Natureisengrad
- Radweg
- Öffentliche Einrichtung
- Bahnhofsbahn
- Busstation
- Wanderbus
- Kirche, Kapelle
- Aussichtspunkt, Kinderspielfeld
- Postamt, Telefonzelle
- Arzt, Zahnarzt
- Apothek, Bergrettung
- Parkplatz, Parkgarage
- Tankstelle, Fahrbahn
- Tourismus-Information, Camping
- Tennisplatz, Sportplatz
- Schwimmbad, Eisstockschießen
- Radweg, Mountainbikeroute
- Langlaufloipe, Golfplatz
- Reiten, Kneippanlage
- Rodelbahn, Minigolf
- Unfallbahn, 55 Personen Kabine



rechts: -33783; hoch: 214674

rechts: -33440; hoch: 214674



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:2.000 100 m

rechts: -33783; hoch: 214202

rechts: -33440; hoch: 214202

Karte erstellt am: 07.05.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -33665; hoch: 214499

rechts: -33579; hoch: 214499



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

0 M 1:500 25 m

rechts: -33665; hoch: 214381

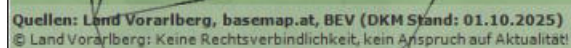
rechts: -33579; hoch: 214381

Karte erstellt am: 07.05.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -33454; hoch: 214689

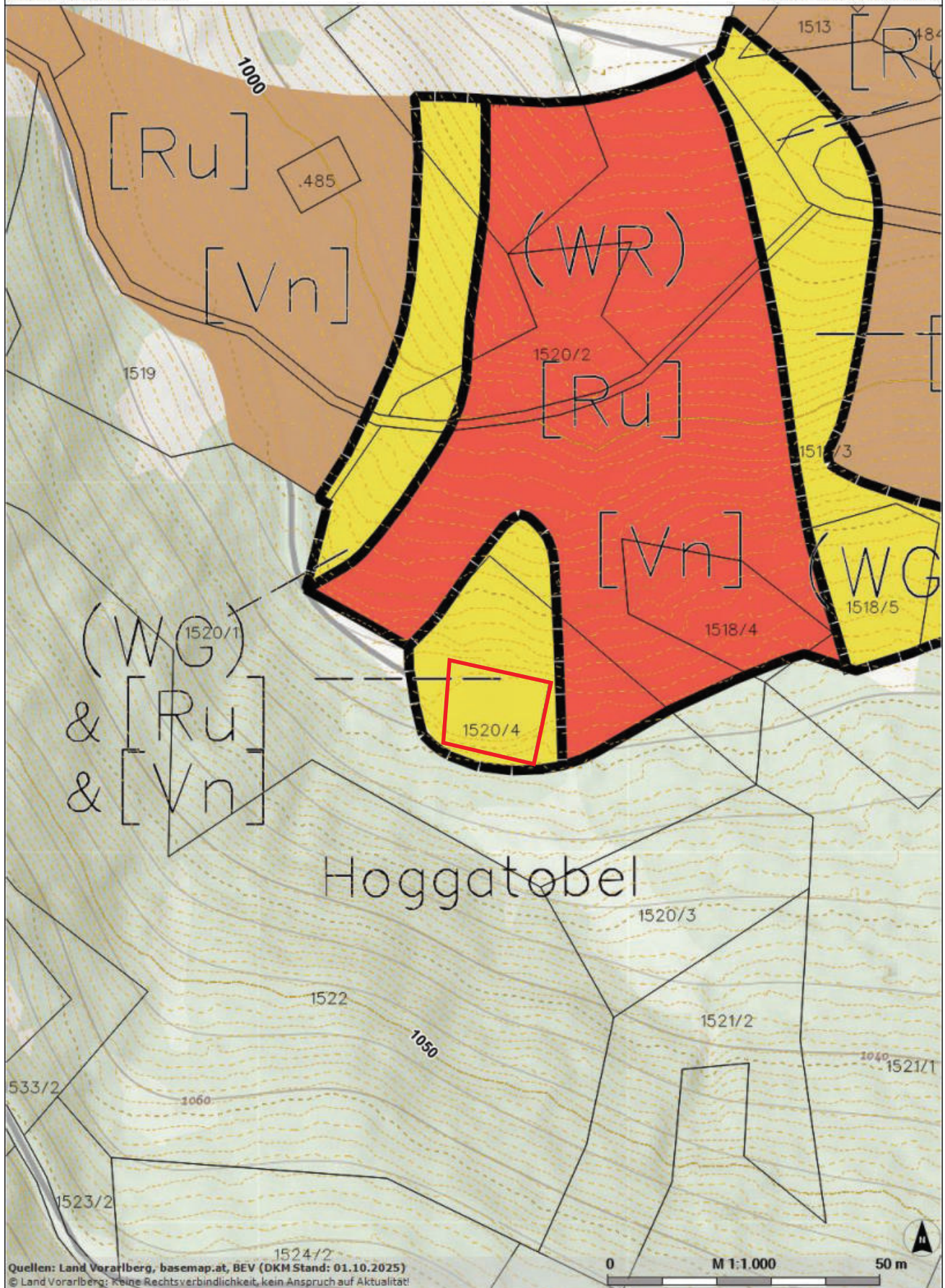


rechts: -33454; hoch: 214217

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -33713; hoch: 214574

rechts: -33542; hoch: 214574



Quellen: Land Vorarlberg, basemap.at, BEV (DKM Stand: 01.10.2025)
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -33713; hoch: 214338

rechts: -33542; hoch: 214338

Karte erstellt am: 07.05.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



Wichtiger Hinweis !

Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!

Gemeinde Tschagguns

Ruchweg 13 - TW & SW

Maßstab: 1:1.000

Datum: 11.5.2026





DI Robert Bischof

Beilage ./SV-2



DI Robert Bischof



Bild 1

Ansicht



Bild 2

Ansicht



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



Bild 5

Bauzustand Terrasse



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-3

Genehmigt gemäß Bescheid
vom 30. 10. 70 d. 17/70
Tschagguns am 30. 10. 70



OSTANSICHT

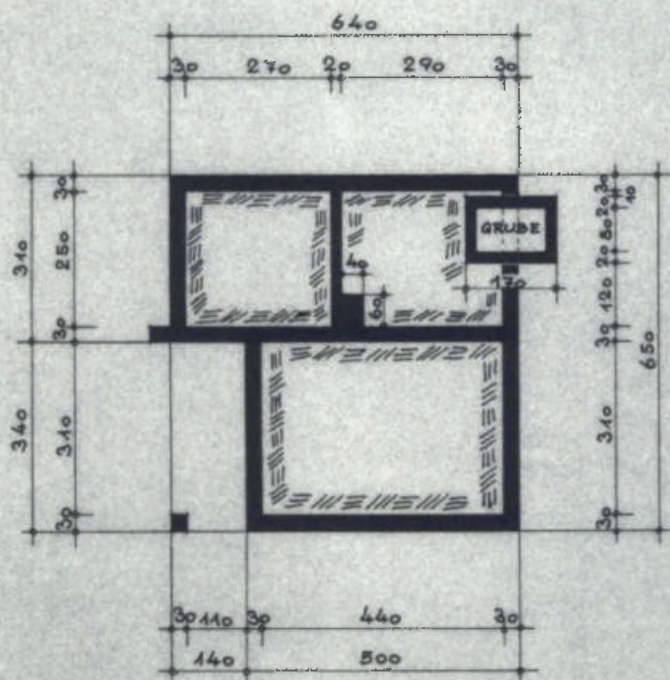


Walter Bally

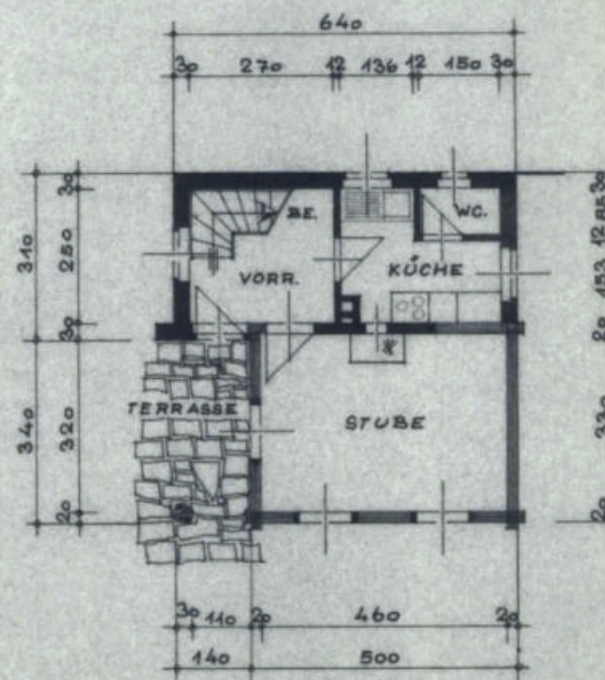
SÜDANSICHT



FUNDAMENTE



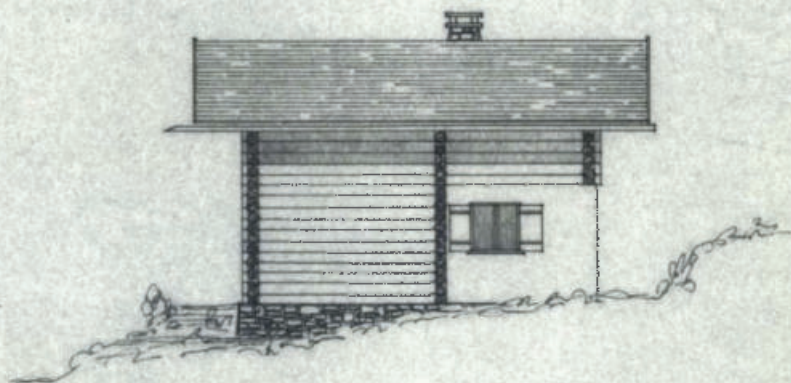
ERDGESCHOSS



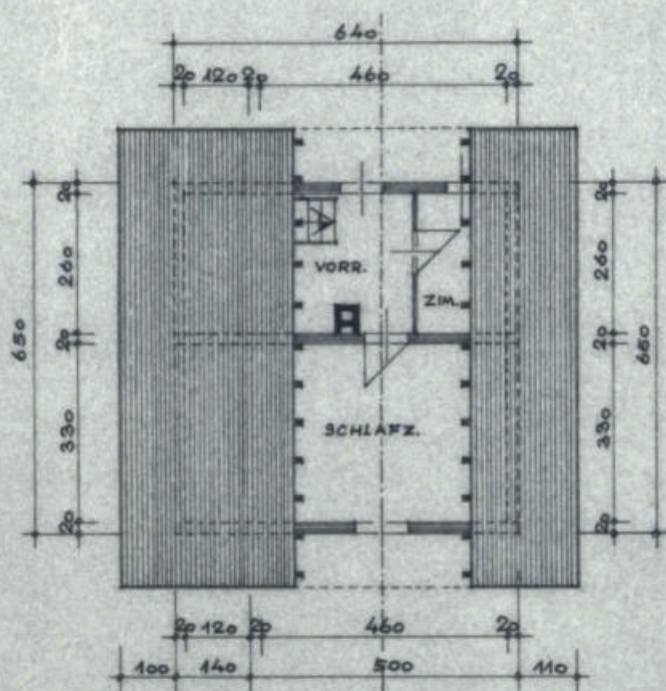
WESTANSICHT



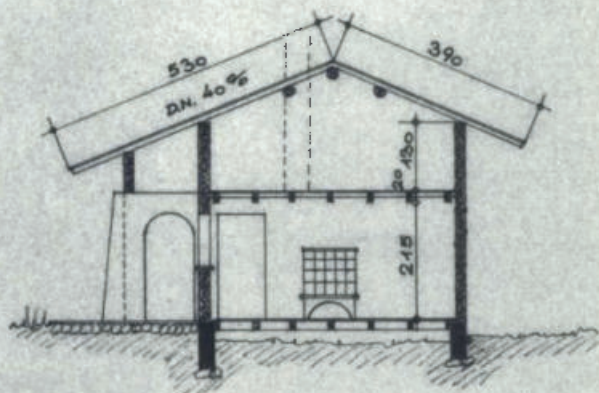
NORDANSICHT



DACHGESCHOSS



SCHNITT



Betrifft:

Errichtung eines Ferienhäuschens
auf Gp. 1520/1 KG. Tschagguns.

B e s c h e i d :

hat mit Eingabe vom 26.9.1970 um die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung für die Errichtung eines Ferienhäuschens auf einem Teilstück der Gp. 1520/1 KG. Tschagguns angesucht. Auf Grund der am 19.10.1970 an Ort und Stelle durchgeführten baukommissionellen Verhandlung, sowie nach Maßgabe der vorliegenden Pläne und der Beschreibung und des zum Gegenstand stattgefundenen Ermittlungsverfahrens, ergibt sich folgende

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bauwerber beabsichtigt auf einem Teilstück der Gp. 1520/1 ein Ferienhäuschen bestehend aus Erd- und Dachgeschoß zu erstellen. Das Objekt erhält eine verbaute Fläche von 6,40 x 3,10 m + 5 x 3,40 m. Die Bauausführung erfolgt auf massivem Fundament in Holzstrickbauweise. Der Baubestand gegenüber der Nachbargrundgrenzen beträgt allseits mindestens 4 m. Das Baugrundstück ist bereits vermessen. Die grundsicherliche Übertragung in das Eigentum des Bauwerbers ist im Gange. Der derzeitige Besitzer der Gp. 1520/1, Bahl Ludwig, Tschagguns Nr. 181, stimmt diesem Bauvorhaben grundsätzlich zu und ist auch mit der grundsicherlichen Übertragung des Baugrundstückes in das Eigentum des Bauwerbers einverstanden.

Der Zugang erfolgt abweigend vom öffentlichen Weg über das Grundstück des Ludwig Bahl, mit dessen Wissen und Einverständnis. Eine Zufahrt ist nicht vorgesehen, zumal das Objekt nur als Ferienhäuschen benutzt wird. Ansonsten wäre die Errichtung einer Zufahrt durch Verbräuterung des Zugangsweges möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Zuleitung einer privaten Trinkwasserquelle auf dem Grundstück des Ludwig Bahl. Die Einverständniserklärung für die Nutzung dieser Quelle liegt vor. Die Beseitigung der Abwässer und Fäkalien erfolgt über eine Dreikammerklärgrube in eine Sickergrube auf eigenem Grund.

Im Übrigen soll das Bauvorhaben nach den vorliegenden Plänen und der Beschreibung zur Ausführung gelangen.
Die Baukostensumme beträgt S 70.000.--.

S p r a c h :

Das Bauvorhaben wird gemäß § 28 LBO, LGBl.Nr. 49/1962, bei Einhaltung der nachstehenden Vorschriften bewilligt:

- 1.) Vor Baubeginn ist der Genehmigungsbescheid und die genehmigte Planausfertigung dem verantwortlichen Bauherrn zur Einsichtnahme vorzulegen.
- 2.) Abweichungen vom genehmigten Bauvorhaben bedürfen der rechtzeitigen, vorherigen Genehmigung der Baupolizeibehörde.
- 3.) Das Fundamentmauerwerk ist bis auf tragfähigen Grund und frostfreie Tiefe zu führen. Das Gebäude ist gegen aufsteigende und seitliche Feuchtigkeit fachgerecht zu isolieren.
- 4.) Die Dreikammerklärgrube ist gemäß ONORM B 2302 auszuführen. Sie ist mindestens 50 cm entfernt vom übrigen Mauerwerk zu erstellen und den statischen Erfordernissen entsprechend mit einer Eisenbetondecke abzudecken. Die Klärgrube muß einen Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ erhalten, wobei die erste Kammer 5/10, die zweite 3/10 und die dritte 2/10 des Nutzraumes fassen soll.
- 5.) Der Kamin ist in Vollziegelmauerwerk mit mindestens 10 cm starken Wandungen auszuführen. Im Übrigen wird auf § 63 LBO, verwiesen.
- 6.) Heizanlage und Rauchfänge sind nach Installation der elektrischen Leitungen vor Anbringung des Innenputzes vom zuständigen Rauchfängerhersteller überprüfen zu lassen. Dieser hat über die fachgemäße Ausführung eine Bestätigung auszustellen, die vom Bauverber der Baubehörde (Gemeindeamt) unverzüglich vorzulegen ist.
- 7.) Die Abwässer sind so abzuleiten, das Anruher und öffentliche Interessen nicht nachteilig berührt werden.
- 8.) Die elektrischen Leitung sind nach den derzeit in Österreich geltenden Vorschriften durch befugte Fachleute auszuführen und instandzuhalten.
- 9.) Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist beim Gemeindeamt Tschagguns um Durchführung einer Bauüberprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 10.) Die Baubehörde behält sich das Recht vor, bei Auftreten von unzulässigen Schädlichkeiten, die nach ihrem Ermessen notwendigen Vorschriften in einem Nachtragsbescheid zu erlassen.
- 11.) Für die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß Verwaltungsabgabenverordnung LGBl.Nr. 21/1968 eine Verwaltungsabgabe von S 174.-- zu entrichten. (Die Verwaltungsabgabe ist bereits bezahlt.)

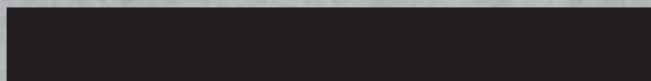
B e g r ü n d u n g :

Der Spruch stützt sich auf das Ergebnis der durchgeführten baukommissionellen Verhandlung und auf die vorzietierten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, welche binnen 2 Wochen gerechnet vom Tage der Zustellung an, schriftlich, mit 3 15.-- Bundesstempel versehen, im Gemeinde Technaguns einzubringen wäre.

Ergeht an:



unter Anschluß einer genehmigten Planaufertigung und der Beschreibung.

Herrn Ludwig Bahal
Technaguns Nr. 161 (RS.)

Der Bürgermeister:

Gemeinde: Tschagguns Verw. Bezirk: Bludenz
als Baubehörde

A. Z.: I-153- B/27/70-1974 Tschagguns, am 25.5.1974

An 1)

Künk Franz

Tschagguns Nr. 549

In

Benutzungsbewilligungsbescheid

Herr

Frau-Firma

wohnhaft in

hat am 2.5.1974 um die Bewohnungs- und Benutzungsbewilligung für
angesucht,

Auf Grund des Ergebnisses der am 24.6.1974 vorgenommenen Lokalaugenscheines
(Kollaudierung) wird hiemit gemäß § 45 der Bauordnung für Vorarlberg die

Bewohnungs- und Benutzungsbewilligung

für den errichteten Neubau - Zubau - Umbau - Aufbau - Wiederaufbau für die baulichen Herstellungen, bestehend
aus - 2)

auf dem Grundstück Nr. 1520/4 E. Z. Tschagguns Kat. Gde.
Malensäßhaus - Tschagguns Nr. 715 erteilt, nachdem der Bauwerber

(Ortschaft, Straße, ...)

und der Bauführer sich verpflichtet haben,

Die angeführten Planabweichungen werden hiemit nachträglich genehmigt.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt festgesetzt:

1. Verwaltungsabgabe	S	<u>75.--</u>
3. Kommissionsgebühren	S	
3.	S	
zusammen: S		<u>75.--</u>

welcher Betrag binnen ... bei der Gemeindekasse oder mit beiliegendem Erlagschein
einzuzahlen ist.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet,
die Berufung erhoben werden. Die Berufung ist an ...
zu richten und beim Gemeindeamt einzubringen.

1) Erght an Bauwerber und Katastralamt sowie an die
Interessenten, die eine Vereländigung verlangten.
2) Nichtzutreffendes streichen, bzw. ergänzen.

Stapel

Der Bürgermeister:
I. A.

[Handwritten Signature]

An das
Gemeindeamt

6744 TSCHAGGUNS
.....

Anzeige von privaten Ferienwohnungen

(gemäß Art. II Abs. 2 und 3 des Gesetzes über eine
Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993)

Falls in einem Gebäude mehrere Ferienwohnungen vorhanden sind, ist für jede dieser Ferienwohnungen ein eigenes Anzeigeformular auszufüllen.

1. Genaue Bezeichnung der Wohnung/des Wohnraumes:

- a) Gebäude, in dem sich die Wohnung/der Wohnraum befindet (Straße; Hausnummer):

..... Ruchweg 13
.....

- b) Bezeichnung der Wohnung/des Wohnraumes (z.B. Stockwerk, Topnummer, Zahl und Bezeichnung der Wohnräume):

..... Morion e.ä. ss!
.....
.....

2. Eigentümer der Wohnung oder des Wohnraumes (im Falle von Miteigentum sind sämtliche Miteigentümer, im Falle von Wohnungseigentum sämtliche Wohnungseigentümer anzuführen):

Name	Staatsangehörigkeit	Hauptwohnsitz
	Ostreich	

3. Gegebenenfalls Personen, denen an der Wohnung oder am Wohnraum ein Nutzungsrecht (z.B. Wohnungsrecht, Mietrecht) eingeräumt wurde:

Name des Berechtigten	Art des eingeräumten Rechtes	Staatsangehörigkeit	Hauptwohnsitz
Eigen- nutzung	—	—	—

Ich nehme zur Kenntnis, daß die Gemeinde mir die Vorlage weiterer Angaben oder Nachweise auftragen kann, wenn dies zur Beurteilung der Frage erforderlich ist, ob die Nutzung der oben angeführten Wohnung als Ferienwohnung zulässig ist.

Flachm., am 31.8.93



Der/Die Eigentümer der Wohnung
oder des Wohnraumes:



Öffentlicher Notar
Dr. Egel Johannes
Schlossgraben 10
6800 Feldkirch

Tschagguns, am 24. 10. 2011

**Widmungsbestätigung für Gstk. Nr. 1520/4;
Ihr Schreiben vom 19. 10. 2011**

Es wird gemeindeamtlich bestätigt, dass das Grundstück Nr. 1520/4 GB Tschagguns im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen ist.

Bei dem darauf befindlichen Objekt Ruchweg 13 ist die Nutzung zu Ferienwohnzwecken nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz zulässig.

Mit freundlichen Grüßen


Gemeinde Tschagguns

Bgm. Herbert Bitschnau



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-4

EWAZ 98/055-2-0715/7

Miteigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
Zustellung an:

6780 Schruns
Österreich

Betreff:

Katastralgemeinde: Tschagguns
Einlagezahl: 1603 GStNr. 1520/4
Liste der Grundstücke siehe Anhang B
Lageadresse: 6774, Ruchweg 13

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
	21.10.1978	1/4	1)
	20.09.1978	1/4	
	14.01.1976	1/4	
	21.06.1986	1/4	

Kennzeichen:

- 1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.
- 2) Anteil von der Grundsteuer befreit
- 3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 90108 Tschagguns

GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
1520/4	270	90108	1603

Retouren an: Finanzamt Feldkirch (AV/01)
Reichsstr. 154, 6800 Feldkirch

ab 1. Jänner 2016

Betr.: Grundbesitz (sonstiges bebautes Grundstück)
6774 Ruchweg 13
Gemeinde Tschagguns
Grundbuch/Katastralgemeinde 90108 Tschagguns
Einlagezahl 1603 Grundstücksnummer 1520/4

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	Anteil	
	1/4	1)
	1/4	1)
	1/4	1)
	1/4	1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

Begründung

Die Feststellung war infolge Änderung der Zurechnung im maßgeblichen EW-Bescheid erforderlich.

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 2.834,24 Euro (das sind unverändert 39.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 2.107,51 Euro (das sind unverändert 29.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 2,83 Euro. (Das sind unverändert 39 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.



Kontoblatt Kunde

Jahr: 2026

Person:
Objekt:

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	16.08.2019	Kanalbenützungsgebühr 1. Halbjahr 2019	67,89		67,89	6,17	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	16.08.2019	Müllabfuhrgebühren 1. Halbjahr 2019	24,82		24,82	2,26	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	31.12.2019	Kanalbenützungsgebühr Endabrechnung	72,36		72,36	6,58	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	31.12.2019	Müllabfuhrgebühren 2. Halbjahr 2019	24,82		24,82	2,26	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	20.08.2020	Kanalbenützungsgebühr 1. Halbjahr 2020	70,14		70,14	6,38	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	20.08.2020	Müllabfuhrgebühren 1. Halbjahr 2020	24,75		24,75	2,25	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	30.12.2020	Kanalbenützungsgebühr Endabrechnung	72,59		72,59	6,60	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	30.12.2020	Müllabfuhrgebühren 2. Halbjahr 2020	24,75		24,75	2,25	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	28.07.2021	Kanalbenützungsgebühr 1. Halbjahr 2021	71,36		71,36	6,49	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	28.07.2021	Müllabfuhrgebühren 1. Halbjahr 2021	25,15		25,15	2,29	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	27.12.2021	Kanalbenützungsgebühr Endabrechnung	73,57		73,57	6,69	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	27.12.2021	Müllabfuhrgebühren 2. Halbjahr 2021	25,15		25,15	2,29	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	01.08.2022	Kanalbenützungsgebühr 1. Halbjahr 2022	72,47		72,47	6,59	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	01.08.2022	Müllabfuhrgebühren 1. Halbjahr 2022	25,67		25,67	2,33	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	22.12.2022	Kanalbenützungsgebühr Endabrechnung	75,43		75,43	6,86	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	22.12.2022	Müllabfuhrgebühren 2. Halbjahr 2022	25,67		25,67	2,33	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	14.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 1. Halbjahr 2023	73,95		73,95	6,72	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	14.08.2023	Müllabfuhrgebühren 1. Halbjahr 2023	26,99		26,99	2,45	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	30.12.2023	Kanalbenützungsgebühr Endabrechnung	79,34		79,34	7,22	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	30.12.2023	Müllabfuhrgebühren 2. Halbjahr 2023	26,99		26,99	2,45	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	20.07.2024	Kanalbenützungsgebühr 1. Halbjahr 2024	76,65		76,65	6,97	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	20.07.2024	Müllabfuhrgebühren 1. Halbjahr 2024	28,33		28,33	2,58	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Halbjahr 2025	80,47		80,47	7,32	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	15.08.2025	Müllabfuhrgebühren 1. Halbjahr 2025	28,33		28,33	2,58	10,00 %
1/	7/1	rs/0	01.01.2026	31.12.2025	Kanalbenützungsgebühr Endabrechnung	89,15		89,15	8,10	10,00 %
1/	8/1	rs/0	01.01.2026	31.12.2025	Müllabfuhrgebühren 2. Halbjahr 2025	28,33		28,33	2,58	10,00 %
					Summe Beleg rs/0	1.315,12		1.315,12		
1/	2/1	rs/745	25.03.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2026	14,15		14,15		
					Summe Beleg rs/745	14,15		14,15		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	1.315,12	14,15		1.329,27	1.329,27
Konto	1.315,12	14,15		1.329,27	1.329,27



Kontoblatt Kunde

Person:
Objekt:



Jahr: 2026

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		14,15	14,15					14,15	14,15	
7	Kanalbenützungsgebühr	975,37							975,37	886,68	88,69
8	Müllabfuhrgebühren	339,75							339,75	308,85	30,90
Summe		1.315,12	14,15	14,15					1.329,27	1.209,68	119,59

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3



DI Robert Bischof

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90108 Tschagguns

EINLAGEZAHL 1603

BEZIRKSGERICHT Bludenz

Letzte TZ 1035/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1520/4	GST-Fläche	*	270
	Bauf.(10)		38
	Gärten(10)	232	Ruchweg 13

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 89/1972 Grunddienstbarkeit der Quelfassung auf Gst 1520/3 sowie der Errichtung und Erhaltung einer Brunnenstube auf Gst 1520/3 und des Trink- und Nutzwasserbezuges aus der Brunnenstube in EZ 181 für Gst 1520/4

b 878/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 794

***** B *****

3 ANTEIL: 1/4



4 ANTEIL: 1/4



6 ANTEIL: 1/4



8 ANTEIL: 1/4



***** C *****

13 auf Anteil B-LNR 6

a 6527/2022 Zahlungsbefehl 2020-10-07

PFANDRECHT

EUR 96.008,--

EUR 387,90, EUR 1.550,40 für

Republik Österreich (Einbringungsstelle, Str 080262/22-6)

9 E 2366/22v
b 1035/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 18
14 auf Anteil B-LNR 8
a 3649/2025
VORKAUFSRECHT für ALLE Veräußerungsarten gem Pkt XI.
Kaufvertrag 2025-04-22 für

15 auf Anteil B-LNR 3
a 3649/2025
VORKAUFSRECHT für ALLE Veräußerungsarten gem Pkt XI.
Kaufvertrag 2025-04-22 für

16 auf Anteil B-LNR 4
a 3649/2025
VORKAUFSRECHT für ALLE Veräußerungsarten gem Pkt XI.
Kaufvertrag 2025-04-22 für

17 auf Anteil B-LNR 6
a 3649/2025
VORKAUFSRECHT für ALLE Veräußerungsarten gem Pkt XI.
Kaufvertrag 2025-04-22 für

18 auf Anteil B-LNR 6
a 1035/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 96.008,--, EUR 1.938,30, EUR 471,60
für Republik Österreich (Einbringungsstelle, Str
080262/22-6) (12 E 8/26g)
IM RANG C-LNR 13

***** HINWEIS *****

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



K a u f v e r t r a g

abgeschlossen zwischen

- A.) Ludwig B a h l, Landwirt, Tschagguns Nr. 181, als
Verkäufer einerseits, und
- B.) 1. Franz K ü n k, Lokführer,
2. Irma K ü n k geb. Oberer, Hausfrau,
beide Tschagguns Nr. 549 und im folgenden kurz " Ehe-
leute Künk " genannt, als Käufer andererseits.

1.

1.1 Sämtliche in dieser Urkunde genannten Einlagezahlen
(= EZ) kommen im Grundbuch der Katastralgemeinde
Tschagguns vor.

1.2 Ludwig Bahl ist grundbücherlicher Alleineigentümer
der Liegenschaft EZ 236, zu deren Gutsbestand unter
anderen die

Gp. 1520/1 Wiese
Gp. 1522 Wald
Gp. 1519 Wiese

gehören.

1.3 Auf Grund des einen wesentlichen Bestandteil dieses
Kaufvertrages bildenden Lageplanes des Ing. Konsu-
lenten für Vermessungswesen, Ing. Elmar Geiger,
Bludenz, GZl. 2749 vom 17.2.1971, wird die Gp. 1520/1
Wiese in diese und die mit 1085 - 1088 - 1087 u 1085
umschriebene Gp. 1520/4 Wiese untergeteilt.
Ludwig Bahl willigt in diese Unterteilung.

1.4 Ludwig Bahl verkauft und übergibt nun den " Eheleuten Künk " und diese kaufen und übernehmen von ersterem die Gp. 1520/4 Wiese in ihr volles und unbeschränktes Eigentum in allen jenen alten Grenzen, Rechten und Lasten, wie die Verkäuferin dieses Grundstück bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt gewesen wäre, unter folgenden

2.

Bedingungen:

2.1 Der Kaufpreis für die Gp. 1520/4 beträgt S 13.500,--
/: in Worten: Schilling dreizehntausendfünfhundert :/
und wird bei Unterfertigung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

2.2 Besitz und Genuß, Wag und Gefahr gehen mit der Unterfertigung des Kaufvertrages auf die Eheleute Künk aber, die auch ab diesem Zeitpunkt die vom Kaufsobjekt zu entrichtende Grundsteuer tragen.

2.3 Ludwig Bahl leistet nur für sein Eigentum am Kaufsobjekte und dessen Pfandlastenfreiheit Gewähr. Auf alle anderen wie immer Namen habenden Gewährleistungsansprüche verzichten die " Eheleute Künk " ausdrücklich.

2.4 Die Kosten und Gebühren für die Vermessung und Vermarkung, Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages und die Grunderwerbsteuer



tragen die " Eheleute Künk " zur ungeteilten Hand. Die Käufer beabsichtigen, auf dem Grundstück ein Eigenheim zu errichten und werden daher die Grunderwerbsteuerbefreiung beantragen.

- 2.5 Beide Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Irrtums oder aus was immer für einem Grunde anzufechten.

3.

Auf der Gp. 1520/1 und zwar an der Grenze zu Gp. 1522 entspringt eine Quelle. Zur Versorgung des auf der Gp. 1520/4 zur Errichtung kommenden Hauses mit Trink- und Nutzwasser räumt Ludwig Bahl als Eigentümer des dienenden Gutes EZ 236 für sich, seine Erben und Rechtsnachfolger den Eheleuten Künk als Eigentümer des herrschenden Gutes EZ 794 /: Gp. 1520/4 und dem darauf zur Errichtung kommenden Hause :/ nachstehende Dienstbarkeitsrechte ein:

- 3.1 Die Dienstbarkeit, die auf der Gp. 1520/1 entspringende Quelle zu fassen und auf dieser Grundparzelle eine zur Verteilung des Wassers dienende Brunnenstube im Ausmaß von 1 m³ zu errichten und zu halten, aus dieser Brunnenstube das Trink- und Nutzwasser zur Versorgung des auf Gp. 1520/4 zur Errichtung kommenden Hauses zu beziehen;

- 3.2 die Dienstbarkeit, das Quellwasser von der Quelle durch die Gp. 1520/1 zur Brunnenstube und von dort durch die Gp. 1520/1 zur Gp. 1520/4 mittels unter der Erde verlegten 3/4-zölligen Röhren zu leiten;
- 3.3 die Dienstbarkeit, alle zum Zwecke der Quellfassung, der Errichtung der Brunnenstube, der Verlegung, des Betriebes, der Erhaltung und Instandhaltung dieser Wasserleitung notwendigen Arbeiten auf Gp. 1520/1 vorzunehmen und diese Grundparzelle zu diesem Zwecke entlang der Wasserleitung zu begehen und zu befahren;
- 3.4 das Dienstbarkeitsrecht des unbeschränkten Geh- und Fahrweges mit was immer für einem Fahrzeug in einer Breite von 2,50 m /: zwei Meter fünfzig :/ von der Gp. 3342 im Bogen in südöstlicher Richtung über die Gp. 1519, 1520/1 zu Gp. 1520/4;
- 3.5 das Dienstbarkeitsrecht des Gehweges zur Mittelstation des Liftes Grabs in ostwestlicher Richtung von der Gp. 1520/4 über die Gp. 1520/1, 1518/3, 1521/1 und 1518/3;

und zwar alle diese Rechte nach Maßgabe der Handskizze in dem in Punkt 1.3 dieses Vertrages erwähnten Lageplan.

Auf Grund der derzeitigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung ist eine Verbücherung der Dienstbarkeitsrechte Punkt 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5 nach Artikel I. des Gesetzes vom 24.2.1905, RGEBl. Nr. 33, nicht möglich.

Im Falle eines Verkaufes der Gp. 1519, 1520/1, 1518/3,

1521/1 oder Teilen davon, die von diesen Dienstbarkeitsrechten berührt werden, ist Ludwig Bahl verpflichtet, dem Käufer oder Erwerber diese Dienstbarkeitsrechte zu überbinden.

Sollte die Trinkwasserversorgung des Verkäufers oder seiner Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Gutes durch Elementarereignisse vernichtet werden, so können er und seine Rechtsnachfolger an dieser Brunnenstube anschließen und Wasser im Rahmen des heute für das dienende Gut bestehenden Bedarfes daraus beziehen, gegen anteilige Vergütung der Erstellungs- und Erhaltungskosten. Den Weg gemäß Punkt 3.4 des Vertrages kann der Käufer ebenfalls zu landwirtschaftlichen Zwecken benützen.

4.

Ludwig Bahl willigt auf Grund dieser Urkunde in die lastenfreie Abschreibung der Gp. 1520/4 Wiese vom Gutsbestande seiner Liegenschaft EZ 236 und deren Zuschreibung zum Gutsbestand der Liegenschaft EZ 794, je zur Hälfte im Eigentum der Eheleute Franz Künk und Irma Künk geb. Oberer und in die Einverleibung der unter Punkt 3. angeführten Dienstbarkeitsrechte ob seiner Liegenschaft EZ 236 als dem dienenden Gute zugunsten der Liegenschaft EZ 794 /: Gp. 1520/4 und dem darauf zur Errichtung kommenden Hause :/ als dem herrschenden Gute.

5.

Die " Eheleute Künk " beauftragen und bevollmächtigen
Dr. Hansjörg Czinglar, Rechtsanwalt in Schruns, diesen
Vertrag zu errichten und grundbücherlich durchzuführen
und alle damit verbundenen Bescheide, Steuerbescheide
und gerichtlichen Beschlüsse entgegenzunehmen und Rechts-
mittel dagegen einzubringen.

Tschagguns, den 9.7.1971.

Künk Hansjörg
Künk Hansjörg geb. Bahr

Laut Legalisierungsreg. 54/71 hat der mir persönlich bekannte
Ludwig BAHL, geb. 7.8.1919, Landwirt, wohnhaft in Tschagguns Nr. 18,
diese Urkunde eigenhändig unterschrieben.

Stempel u. Leg. Geb. 35.--

Tschagguns, den 9.7.1971.

H. Bahr
Legalisator,



Grundverkehrs-Landeskommission

rechtskräftig genehmigt

am 17. Sept. 1970, G-116-171/70

Der Vorsitzende:

[Signature]

Vollständiges Lichtbild der Hauptschrift.
Die Hauptschrift ist eine Urschrift, einfache,
beglaubigte Abschrift, Auffertigung.

Geschäftsstelle des Bezirksgerichtes Montafon

Schruns, am 7.8.5.1972

