



DI Robert Bischof

GZ. G 20/26

12 E 20/25w BG Bludenz

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaft

EZ 43, KG 90105 Silbertal

6782 Silbertal

»Digitale Ausfertigung«

Dornbirn, am 11. August 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Zweck des Gutachtens.....	4
1.4. Betreibende Partei.....	4
1.5. Verpflichtete Partei.....	4
1.6. Grundbuchstand.....	4
1.6.1. Allgemeines.....	4
1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt.....	5
1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt.....	5
1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt.....	6
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	6
1.6.6. Sonstiges	6
1.7. Bewertungsgrundlagen	7
1.8. Qualifikation/ Hinweise	8
2. Befundaufnahme.....	10
2.1. Lage der Liegenschaft.....	10
2.2. Besonnung.....	10
2.3. Verkehrsverhältnisse	10
2.4. Grundstücksausformung	11
2.5. Topografie/ Exposition	11
2.6. Flächenwidmung.....	11
2.7. Gefahrenzone	12
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko	13
2.9. Bebauung/ Nutzung.....	15
2.10. Bestandsverhältnis.....	16

2.11. Sonstiges.....	16
3. Gutachten/ Bewertung.....	17
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	17
3.2. Methodik der Wertermittlung/ Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3. Grundwert	18
3.3.1. Allgemeines.....	18
3.3.2. Erläuterung.....	19
3.3.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	19
3.3.4. Grundwert EZ 43	20
3.4. Barwert der außerbücherlichen dinglichen Rechte und Lasten.....	22
3.4.1. Dienstbarkeitsrecht einer Schiabfahrt	22
3.4.2. Forststraßengenossenschaft »Luza«.....	23
3.5. Verkehrswert	23
3.5.1. Allgemeines.....	23
3.5.2. Verkehrswert EZ 43.....	23
4. Zusammenstellung	24



1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
.67/3		Bauf. (10)	50 m ²	
208/2		Wald (10)	1367 m ²	
220		Wald (10)	9197 m ²	
221		Wald (10)	982 m ²	
222		GST-Fläche	2510 m ²	
		Landw (10)	90 m ²	
		Wald (10)	2333 m ²	
		Wald (30)	87 m ²	
223		GST-Fläche	6258 m ²	
		Landw (10)	635 m ²	
		Wald (10)	5444 m ²	
		Wald (30)	137 m ²	
		Sonst (10)	42 m ²	
224		GST-Fläche	3877 m ²	
		Landw (10)	3450 m ²	
		Wald (10)	267 m ²	
		Sonst (10)	160 m ²	
GESAMTFLÄCHE			24241 m ²	

Legende:

Bauf. (10):	Bauflächen (Gebäude)
Landw (10):	landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst (10):	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Wald (10):	Wald (Wälder)
Wald (30):	Wald (Forststraßen)

Hinweis

Die Grundstücke befinden sich nicht im Grenzkataster. Die angeführten Flächen sind somit nicht rechtsverbindlich.

1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

1 Anteil: 1/1 [REDACTED] (1972-04-07)

1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

»5 a 2142/1993

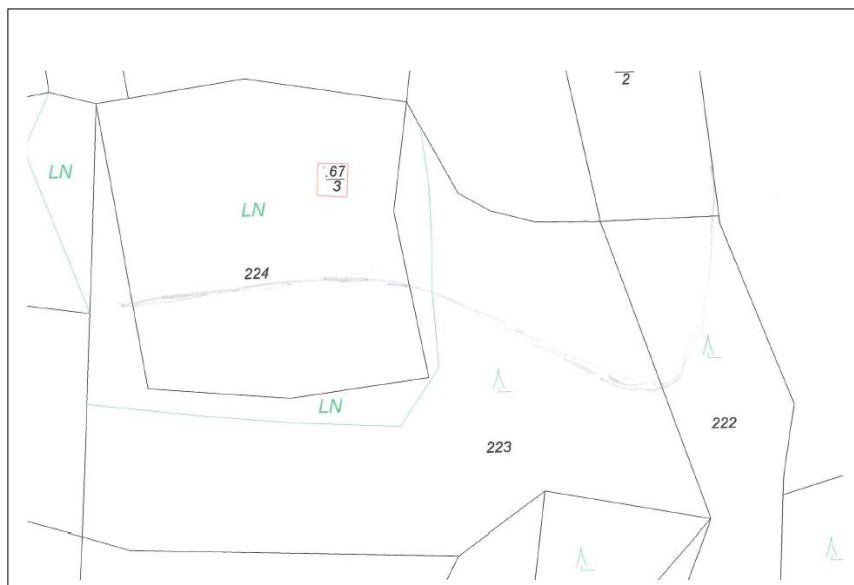
AUSGEDINGE gem Pkt IV Übergabsvertrag 1993-04-20 für

[REDACTED] «

Im detaillierten Wortlaut siehe Beilage ./SV-5.2 (liegt aus Datenschutzgründen dem EDIKT nicht bei). Laut Angabe der Gemeinde Silbertal ist die Berechtigte am 10.04.2023 verstorben und das Ausgedinge folglich erloschen.

1.6.6. Sonstiges

Gemäß einem noch gültigen Dienstbarkeitsvertrag (siehe Beilage ./SV-4.3) besteht auf den Gsten. 222, 223 und 224 das Dienstbarkeitsrecht einer Schiabfahrt verbunden mit einer monetären Abgeltung.



Quelle: Dienstbarkeitsvertrag gemäß Beilage ./SV-4.3

Betreffend die damit verbundenen Vereinbarungen wird auf die verbalen Formulierungen in der bezeichneten Beilage verwiesen. Ableitend dem Kontoblatt in Beilage ./SV-4.2 beträgt die vereinbarte jährliche Entschädigung aktuell € 204,09 bei Zahlung im Nachhinein. Eine nachhaltige Ausübung der

Dienstbarkeit ist gemäß mündlicher Auskunft der Gemeinde Silbertal nicht gesichert, weshalb die Zahlung durchaus eingestellt und die Dienstbarkeit aufgelöst werden kann.

Über die kausalen Gste. 222, 223, und 224 führt die Wegfläche der Forststraßengenossenschaft »Luza«, mitgenutzt von den westseitig angrenzenden Grundstücken als Last. Dementgegen führt über das ostseitig benachbarte Gst. 191 dieselbe Forststraße als Recht.

Sonstige dingliche Rechte und Lasten wie z.B. Gehrechte, Fahrrechte, Wegrechte, Bringungsrechte oder Leitungsrechte wurden keine bekannt gegeben, können jedoch nicht dezidiert ausgeschlossen werden.

1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalausgutschein am 24.06.2026 im Beisein von
 - RA Mag. Jan Rudigier, Rechtsvertretung der betreibenden Partei
 - RA Dr. Petra Piccolruaz, Abwesenheitskurator für die verpflichtete Partei
 - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
- Beginn der Befundaufnahme 09⁰⁰ Uhr, Verabschiedung der Rechtsanwälte in den Kanzleiräumen des Gemeindeamtes Silbertal um 09³⁰ Uhr, Ende der Befundaufnahme 10³⁰ Uhr
- land- und forstwirtschaftliche Bezugspreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bludenz
 - Auszug aus dem Hauptbuch vom 16.06.2026
 - Einsichtnahme in die Urkundensammlung, im Speziellen
 - Urkunde TZ 2142/93 Übergabsvertrag vom 20.04.1993
- Erhebungen beim Gemeindeamt Silbertal
 - Allgemein
 - Email vom 24.06.2026
 - Dienstbarkeitsvertrag vom 07.01.2002
 - Schreiben an [REDACTED] vom 18.05.2006
 - Abt. Abgaben
 - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
 - Abgaben dinglicher Wirkung (Kontoblatt)
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
 - Planung & Kataster
 - DKM/ Luftbild M 1:5.000

- DKM/ Höhenlinien/ Luftbild M 1:5.000
- Flächenwidmung M 1:5.000
- Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLW
- Gefahrenzone M 1:2.000
- Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 - Ertragsmesszahlen EMZ
- 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
 - Forstgesetz 1975 i.d.g.F.
 - 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
 - Sonstiges
 - Stabentheiner, J. (Sonderausgabe 2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz; Manz Verlag
 - Köhne, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre; Eugen Ulmer KG
 - 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.

In der Gutachtensausfertigung für die Ediktsdatei erfolgen Anonymisierungen gemäß DSGVO, im Speziellen betreffend die verpflichtete Partei, zum Schutz personenbezogener Daten. Dies umfasst gegebenenfalls ebenfalls eine entsprechende punktuelle Bearbeitung bzw. Weichzeichnung oder ein Verpixeln der beiliegenden Fotodokumentation.

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

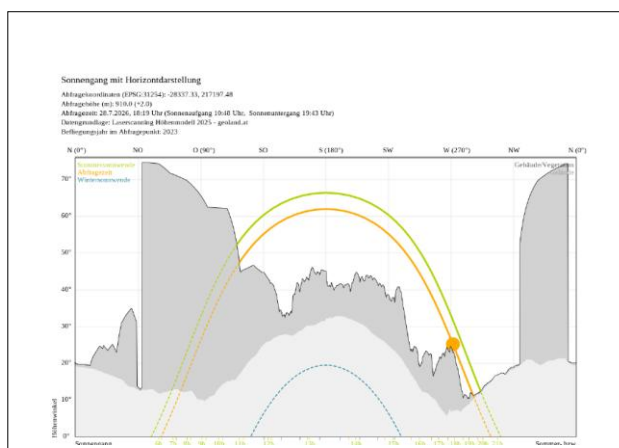
2. Befundaufnahme

2.1. Lage der Liegenschaft

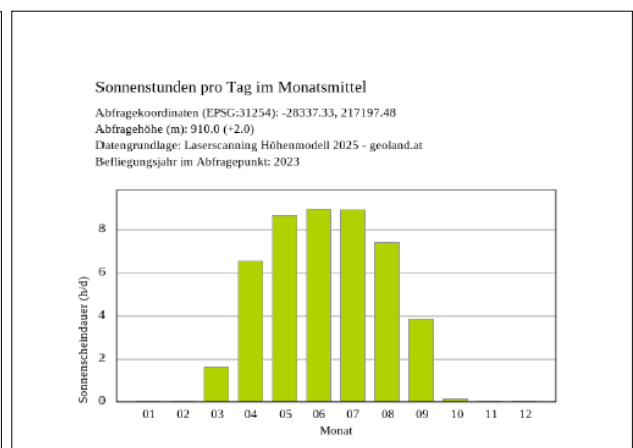
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Talschaft Montafon, Gemeinde Silbertal, im Flurbereich »Fleischa Maisäb« bzw. »Schöffel«, ca. 2,50 km von der Gemeindegrenze entfernt (siehe Beilage ./SV-1.1). Die Grundstücke bilden mit Ausnahme von Gst. 208/2 einen Flächenverbund. Gst. 208/2 liegt ca. 200 m bergseitig dem Flächenverbund.

2.2. Besonnung

Die Liegenschaft mit den einverleibten Grundstücken ist nordseitig ausgerichtet. In der VoGIS Klimakarte zeigen die Grundstücke starke Einschränkungen betreffend die Besonnung, die sich insbesondere auf die Monate April bis September und wenige Stunden im März beschränkt.



Quelle: voibos – Sonnengangberechnung



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 erfolgt über die Straßengenossenschaft Silbertal-Höfle und in weiterer Folge über die Forststraßengenossenschaft »Luza«.

2.4. Grundstücksausformung

Auf eine Beschreibung der Grundstücksformen wird verzichtet und auf das beiliegende DKM_Luftbild (siehe Beilage ./SV-1.2) verwiesen.

2.5. Topografie/ Exposition

Die Liegenschaft erstreckt sich ausgehend von Gst. 224 bei einer nordseitigen Exposition von einer Höhe von rund 900 m.ü.A bis Gst. 220 auf 1.060 m.ü.A, sowie Gst. 208/2 bei einer westseitigen Exposition von 1.120 m.ü.A bis 1.160 m.ü.A. Die Hangneigungen sind sehr steil und betragen bis zu 80 %. Auf das beiliegende DKM_Höhenlinien_Luftbild (siehe Beilage ./SV-1.3) wird verwiesen.

2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Silbertal sind die Grundstücke wie nachfolgend ausgewiesen. Abweichungen zwischen tatsächlicher Nutzung und den Nutzungsangaben im Grundbuch sind faktisch gegeben. Bei Flächen, die entgegen der Flächenwidmung Bestockungen aufweisen, als Erweiterung oder alleinstehend, ab einer bestockten Fläche von mindestens 1.000 m² und einer Breite von 10 m, ist im Zweifel oder bei Bedarf ein behördliches Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Auf das Forstgesetz 1975 i.d.g.F., insbesondere § 1a. *Begriffsbestimmungen* und § 5. *Feststellungsverfahren* wird verwiesen.

Gst. .67/3	Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL
Gst. 208/2	forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F
Gst. 220	forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F
Gst. 221	forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F
Gst. 222	forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F
Gst. 223	forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F, kleinflächig Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL und Freihaltegebiet FF
Gst. 224	Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL und Freihaltegebiet FF sowie forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F

Die Widmungsverläufe sind im Detail dem Flächenwidmungsplan (siehe Beilage ./SV-1.4) zu entnehmen.

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.*

u.a. forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)

- (5) *Als Freihaltegebiete sind Freiflächen festzulegen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Bebauung freizuhalten sind. Alle Freiflächen, die nicht als Landwirtschaftsgebiete oder Sondergebiete gewidmet sind, sind Freihaltegebiete. Auf Waldflächen ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zulässig, soweit dies für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist.*

§ 12 Allgemeines

forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)

- (9) *Im Flächenwidmungsplan sind, soweit nicht besondere Widmungen festgelegt werden, die für die Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten, wie Waldflächen, öffentliche Gewässer, bestehende und geplante Landes- und Bundesstraßen, Eisenbahnen, Flugplätze, bedeutende Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, besonders geschützte Gebiete sowie durch Naturgefahren besonders gefährdete Gebiete ersichtlich zu machen.*

2.7. Gefahrenzone

Lokalbezogene Gefahrenzonierungen gemäß graphischem Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« und »Gefahrenzonen WLW« sind wie folgt ausgewiesen:

- | | |
|------------|---|
| Gst. .67/3 | gelbe Gefahrenzone Lawine (LG), beruhend auf die Däschlawine, begleitet von der braunen Intensivzone Rutschung [Rui] und vom braunen Hinweisbereich Steinschlag [St] |
| Gst. 222 | talseitig, kleinflächig rote Gefahrenzone Wildbach (WR) beruhend auf die Auswirkungen des Grafentobels, begleitet von der braunen Intensivzone Rutschung [Rui], vom braunen Hinweisbereich Steinschlag [St] und blauem Vorbehaltsbereich Forsttechnische Maßnahmen [FM] |
| Gst. 223 | west- und ostseitig jeweils ein schmaler Streifen gelbe Gefahrenzone Lawine (LG), beruhend auf die Däschlawine, angrenzend rote Gefahrenzone Wildbach (WR) beruhend auf die Auswirkungen des Grafentobels, begleitet von der brau- |

nen Intensivzone Rutschung [Rui] und vom braunen Hinweisbereich Steinschlag [St]

Gst. 224 überwiegend gelbe Gefahrenzone Lawine (LG), beruhend auf die Däschalawine, begleitet von der braunen Intensivzone Rutschung [Rui] und vom braunen Hinweisbereich Steinschlag [St]

Die Zonenverläufe sind im Detail 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 WLV« 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 lassen im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche Gst. 224 den Bodentyp krumenvergleyte, kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus silikatischem Moränenmaterial vermuten.

Die Bodenart wird vermutlich in den oberen Bodenschichten lehmigen Sand oder lehmigen Schluff mit geringem bis mäßigem Grobanteilen (Grus, Steine), tiefergehend lehmigen Sand oder sandigen Lehm mit mäßigem bis hohem Grobanteil (Grus, Steine z. T. Grobsteine) bzw. vorherrschend Grobanteil (Grus, Steine, Schotter, Grobsteine, Blöcke) aufweisen.

Befahrbarkeit ist infolge der sehr steilen Hanglage nicht gegeben. Bei einer Beweidung ist mit Gangbildungen zu rechnen. Die Klassifizierung für Grünland ist mit gering- bis mittelwertig (Magerheuwiesen) zu beschreiben.

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.

Ergänzend wird für bestockte Waldflächen auf das Sachverständigen – Gutachten von OFö. Ing. Georg Fulterer in Beilage ./SV-3 verwiesen.

Nachfolgende Auflistung der Nutzungen und der den landwirtschaftlichen Flächen Grundflächen zugewiesener Ertragsmesszahlen EMZ beruht auf die Einsichtnahme in den »Kataster des BEV-Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen«. Die im selben Zug ermittelte Bodenklimazahl BKZ rechnet sich mit $EMZ/Fläche \times 100$.

Grundstück/ Nutzung	Fläche [m ²]	EMZ	BKZ
Gst. .67/3			
Gebäude	50	—	—
Gst. 208/2			
Wälder	1.367	—	—
Gst. 220			
Wälder	9.197	—	—
Gst. 221			
Wälder	982	—	—
Gst. 222			
Acker, Wiesen oder Weiden	90	—	—
Wälder	2.333	—	—
Forststraßen	87	—	—
Gst. 223			
Acker, Wiesen oder Weiden	635	29	4,57
Wälder	5.444	—	—

Forststraßen	137	—	—
Straßenverkehrsanlagen	42	—	—
Gst. 224			
Acker, Wiesen oder Weiden	3.450	346	10,03
Wälder	267	—	—
Straßenverkehrsanlagen	160	—	—

2.9. Bebauung/ Nutzung

Gst. .67/3 ist mit einem Stadel/ Heubarge bebaut und zeigt folgenden Bestandsgegebenheiten:

Baukonstruktion

Sockel Natursteinmauerwerk, Rundholzbaukonstruktion, Satteldach in Rundholzkonstruktion, Holzschindeleindeckung;

Innenausbau

Stallstock – zum Teil offener Boden, zum Teil Steinboden, zum Teil Betonstreifen;

Bau- und Erhaltungszustand

- Gesamtkonstruktion in sich abgesetzt (siehe Beilage 2, Bilddokumentation, Bild 11);
- Holzkonstruktion mehrerer Orte stark am Faulen und vom Holzwurm befallen (siehe Beilage 2, Bilddokumentation, Bild 12 und Bild 13);
- Dacheindeckung stark beschädigt (offene Flächen – siehe Beilage 2, Bilddokumentation, Bild 14);
- bergseitiges Fundament am Ausbrechen (siehe Beilage 2, Bilddokumentation, Bild 15);
- Stallstock in sich abgesetzt, zum Teil Balken abgetragen, zum Teil Balken schrägstehend (siehe Beilage 2, Bilddokumentation, Bild 15);

Anmerkung

Bergseitig von Gst. .67/3 zeigt sich eine Wasserleitung mit Schieber. Der Wasserzulauf bzw. die Entnahmestelle konnte nicht eruiert werden (siehe Beilage 2, Bilddokumentation, Bild 17).

Die landwirtschaftlichen Flächen werden als Heumahd genutzt. Ergänzend wird für bestockte Waldflächen auf das Sachverständigen – Gutachten von OFö. Ing. Georg Fulterer in Beilage ./SV-3 verwiesen.

2.10. Bestandsverhältnis

Ein aufrechtes Bestandsverhältnis oder in diesem Zusammenhang hinterlegte Kationen wurden nicht bekannt gegeben und konnte von der Gemeinde Silbertal ergänzend nicht erhoben werden.

2.11. Sonstiges

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

Einheitswert	€	500,00
Grundsteuermessbetrag	€	0,80
Grundsteuer	€	4,00

Dingliche Ausstände (Grundsteuer) werden mit den Zahlungen aus der Dienstbarkeitsvereinbarung gegenverrechnet:

Aktuelles Gesamtguthaben	€	523,27
--------------------------	---	--------

Eine rechtliche Beurteilung der Inhalte unter 2.10. und 2.11. obliegt nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

3. Gutachten/ Bewertung

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Sämtliche als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL (§ 18 Abs. 3 RPG), Freihaltegebiet FF (§ 18 Abs. 5 RPG) und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) F (Ersichtlichmachung gemäß § 12 Abs. 9 RPG) gewidmeten Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Grundverkehrsgesetz und sind ausschließlich entsprechend ihrer Nutzung zu bewerten und zu verwerten. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwidmungen oder auch durch sonstige, besondere Gegebenheiten, die eine Umwidmung herbeiführen könnten, sind bei der Bewertung zu vernachlässigen, sofern die Umwidmung nicht schriftlich seitens der genehmigenden Behörde bestätigt wird.

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).

3.2. Methodik der Wertermittlung/ Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung von unbebauten Liegenschaften wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können. Das Vergleichswertverfahren genießt aus diesem Grund bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Bei landwirtschaftlich genutzten und gewidmeten Flächen fließt die spezifisch gegebene, natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zum Vergleich mit ein.

Beim »Vergleichswertverfahren« wird der maßgebliche Grundpreis 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 vergleichbaren Gebieten gelegen und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Die Bewertung von forstwirtschaftlich genutzten und entsprechend gewidmeten Flächen erfolgt nach den marktkonform üblichen und praktisch angewandten Bewertungsmethoden. Diesbezüglich wird auf das Sachverständigen – Gutachten von OFö. Ing. Georg Fulterer in Beilage ./SV-3 verwiesen.

3.3. Grundwert

3.3.1. 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.

3.3.2. Erläuterung

Die Erhebungen der Vergleichswerte beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen bei den Widmungen Freiflächen Landwirtschaftsgebiet FL und Freihaltegebiet FF bezogen auf die gegenständliche Gemeinde Silbertal und ausgeweitet auf die umliegenden Gemeinden, wobei sich landwirtschaftliche Transaktionen in den vergangenen Jahren wenig aktiv und sehr zurückhaltend zeigen.

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

3.3.3. Lokale Grundpreisverhältnisse

Nutzungsabhängige Flächenzuweisungen erfolgen vorbehaltlich gemäß den Angaben im Grundbuch bzw. des »Kataster des BEV-Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen«, die mit den Widmungsflächen nicht unbedingt übereinstimmen.

Widmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL und Freihaltegebiet FF

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenklimazahl drückt hierbei die natürliche Ertragsfähigkeit einer landwirtschaftlich genutzten Bodenfläche im Verhältnis zum ertragsfähigsten Boden Österreichs mit der Wertzahl 100 aus. Die Berechnung erfolgt durch Division der grundzugehörigen Ertragsmesszahl und der zugehörigen Fläche in Ar (= 1.000 m²). Die Ertragsmesszahl resultiert aus der Bodenschätzung (im Detail siehe »Land- und forstwirtschaftliches Vermögen/ Bodenschätzung«, §§ 29 bis 50 BewG 1955), die das jeweilig zuständige Vermessungsamt ermittelt.

Die Erhebungen weisen in den vergangenen Jahren einen sehr verhaltenen landwirtschaftlichen Grundverkehr im und um das Gemeindegebiet Silbertal aus. Die Grundpreise bewegen sich hierbei, losgelöst der Ertragsfähigkeit, zwischen rund € 1,00/m² bis € 10,00/m². Nach Eliminierung dieser beiden Ausreißer rechnet sich unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfähigkeit das arithmetische Mittel bei € 3,52/m² (€ 0,2941/m²,BKZ) und das Flächenmittel bei € 3,97/m² (€ 0,2631/m²,BKZ). Die gemeindeübergreifende durchschnittliche Bodenklimazahl rechnet sich aus den Vergleichswerten, bei denselben Prämissen, mit BKZ=15,08.

Die bewertungsgegenständlich ausgewiesene natürliche Ertragsfähigkeit bewegt sich insbesondere für Gst. 224 (siehe unter 2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko) zum Vergleichswert 100 mit 10,03 im gemäßigten Bereich. Auf Basis dieser Gegebenheiten rechnet sich der lokal auf Grundlage der natürli-

chen Ertragsfähigkeit zuordenbare Grundwert mit $\varnothing \text{ € } 0,2786/\text{m}^2, \text{BKZ} \times 10,03 = \text{€ } 2,79/\text{m}^2$. Für das eingebettete Gst. .67/3 wird derselbe Basiswert in Ansatz gebracht. Für Gst. 223 rechnet sich der zuordenbare Grundwert mit $\varnothing \text{ € } 0,2786/\text{m}^2, \text{BKZ} \times 4,57 = \text{€ } 1,27/\text{m}^2$. Lokale Gegebenheiten wie insbesondere die steile Hangneigung werden unmittelbar berücksichtigt.

Widmung forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F

Die Bewertung durch SV OFö. Ing. Georg Fulterer wird unmittelbar eingearbeitet (siehe Beilage ./SV-3).

3.3.4. Grundwert EZ 43

Nachfolgende Bewertung erfolgt für jedes Grundstück im Einzelnen. Die Wertangaben erfolgen hierbei in ganzen Euro. Das Rechenergebnis wird als Gesamtes beurteilt.

Die im Grundbuch als Sonstige (10) bezeichneten Flächen, die Straßenverkehrsanlagen darstellen, und die als Wald (30) bezeichneten Flächen, die Forststraßen darstellen, werden abhängig der Befestigungskategorie unmittelbar inkl. dem Zeitwert der baulichen Anlage bewertet. Abweichungen in der Natur sind nicht auszuschließen, bewegen sich jedoch erfahrungsgemäß innerhalb der Bewertungstoleranz.

Gst. .67/3 mit 50 m²

Bauf. (10) $50 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,79/\text{m}^2 = \text{€ } 140,00$

Wertkorrekturen

Hangneigung über 50 % - 80 % grundsätzlich Bewirtschaftung nur manuell oder mit Spezialgeräten möglich (Zone 4 mit extremer Erschwernis)

exponierte Lage - 10 %

unmittelbare Erschließung + 20 %

$\Sigma - 70 \%$

- 70 % $- 0,70 \times 50 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,79/\text{m}^2 = \text{€ } - 98,00$

gemäß der gängigen Bewertungspraxis wird für eine derartige, landwirtschaftlich genutzte Baufläche in Summe der dreifache landwirtschaftliche Grundwert in Ansatz gebracht

$\Rightarrow 2 \times 50 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,79/\text{m}^2 \times 0,30 = \text{€ } 84,00 \text{ € } 126,00$

Stadel/ Heubarge

Auf eine Zurechnung des Zeitwertes der baulichen Substanz ist infolge des gegebenen Bauzustandes und der erforderlichen Investitionen für einen nachhaltigen Weiterbestand abzusehen. Der bauliche Restwert wird wertgleich mit den Kosten für einen ordnungsgemäßen Abbruch beurteilt. Die Aufsum-
mierung verhält sich somit wertneutral.

Gst. 208/2	mit 1.367 m ² gemäß SV Fulterer		
Wald (10)		€	3.169,00

Gst. 220	mit 9.197 m ² gemäß SV Fulterer		
Wald (10)		€	18.652,00

Gst. 221	mit 982 m ² gemäß SV Fulterer		
Wald (10)		€	1.859,00

Gst. 222	mit 2.510 m ²		
Landw. (10) - Symbolwert		€	1,00

gemäß SV Fulterer

Wald (10) für 2.333 m ²	€	4.047,00	
Wald (30) Forststraße für 87 m ²	€	<u>3.045,00</u>	€ 7.092,00

Gst. 223	mit 6.258 m ²		
Landw. (10)	635 m ² x € 1,27/m ² =	€	806,00

Wertkorrekturen

Hangneigung über 50 %	- 80 %
exponierte Lage	- 10 %
unmittelbare Erschließung	<u>+ 20 %</u>
	Σ - 70 %

- 70 %	- 0,70 x 635 m ² x € 1,27/m ² =	€	- 565,00
--------	---	---	----------

gemäß SV Fulterer

Wald (10) für 5.444 m² € 8.368,00

Wald (30) Forststraße für 137 m² € 4.795,00

Sonst (10)

Straßenverkehrsanlage 42 m² x € 35,00/m² = € 1.470,00 € 14.874,00

Gst. 224 mit 3.877 m²

Landw. (10) 3.450 m² x € 2,79/m² = € 9.626,00

Wertkorrekturen

Hangneigung über 50 % - 80 %

exponierte Lage - 10 %

unmittelbare Erschließung + 20 %

Σ - 70 %

- 70 % - 0,70 x 3.450 m² x € 2,79/m² = € - 6.738,00

gemäß SV Fulterer

Wald (10) für 267 m² € 272,00

Sonst (10)

Straßenverkehrsanlage 160 m² x € 35,00/m² = € 5.600,00 € 8.760,00

Gesamtgrundwert EZ 43	€ 54.532,00
------------------------------	--------------------

3.4. Barwert der außerbücherlichen dinglichen Rechte und Lasten

3.4.1. Dienstbarkeitsrecht einer Schiabfahrt

Der unter 1.6.6. angeführte Dienstbarkeitsvertrag beinhaltet kein Ablaufdatum, dementgegen jedoch die Möglichkeit eines jederzeitigen Ruhens der Vereinbarung. Aus diesem Grund ist keine nachhaltige und nachvollziehbare Berechnung des Barwertes realistisch möglich. Die Dienstbarkeit ist aus heutiger Sicht nicht wertbestimmend, praktisch und faktisch in Zusammenhang mit dem Verkehrswert wertlos.

3.4.2. Forststraßengenossenschaft »Luza«

Die Nutzung beinhaltet eine wechselseitige Nutzung der jeweiligen Grundeigentümer. Der der gegenständlichen Liegenschaft zuordenbare Wert ist bereits im Grundwertansatz berücksichtigt. Eine weitere Wertbeeinflussung ist aus heutiger Sicht nicht ableitbar.

3.5. Verkehrswert

3.5.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 43, KG 90105 Silbertal, 6782 Silbertal aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, inkl. den erhobenen, außerbücherlichen dinglichen Rechte und Lasten, zum Bewertungsstichtag 24. Juni 2026.

3.5.2. Verkehrswert EZ 43

Grundwert gemäß 3.3.4. € 54.532,00

Verkehrswert EZ 43 abgerundet	€ 54.500,00
--------------------------------------	--------------------

In Worten: Euro vierundfünfzigtausendfünfhundert;

4. Zusammenstellung

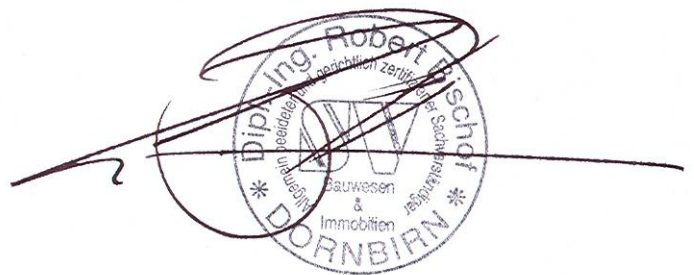
Verkehrswert EZ 43 gemäß 3.5.2.	€ 54.500,00
--	--------------------

In Worten: Euro vierundfünfzigtausendfünfhundert;

Anmerkungen

- 1) In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten liegenschaftseigener Umstände berücksichtigt werden.
- 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. 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 11. August 2026



Verzeichnis der Beilagen

./SV-1	Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten
	1.1 Auszug aus dem Ortsplan
	1.2 DKM/ Luftbild M 1:5.000
	1.3 DKM/ Höhenlinien/ Luftbild M 1:5.000
	1.4 Flächenwidmung M 1:5.000
	1.5 Gefahrenzone M 1:2.000
./SV-2	Bilddokumentation
./SV-3	Gutachten SV OFö. Ing. Georg Fulterer
./SV-4	Unterlagen Gemeindeamt Silbertal
	4.1. Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag
	4.2. Kontoblatt
	4.3. Dienstbarkeitsvertrag Schiabfahrt
	4.4. Schreiben Gemeinde Silbertal Entschädigungszahlung vom 18.05.2006
./SV-5	Unterlagen Bezirksgericht Bludenz
	5.1 Auszug aus dem Hauptbuch vom 16.06.2026
	5.2 Urkunde TZ 2142/93 – Notariatsakt zur Übergabe vom 20.04.1993 (liegt dem EDIKT aus Datenschutzgründen nicht bei)

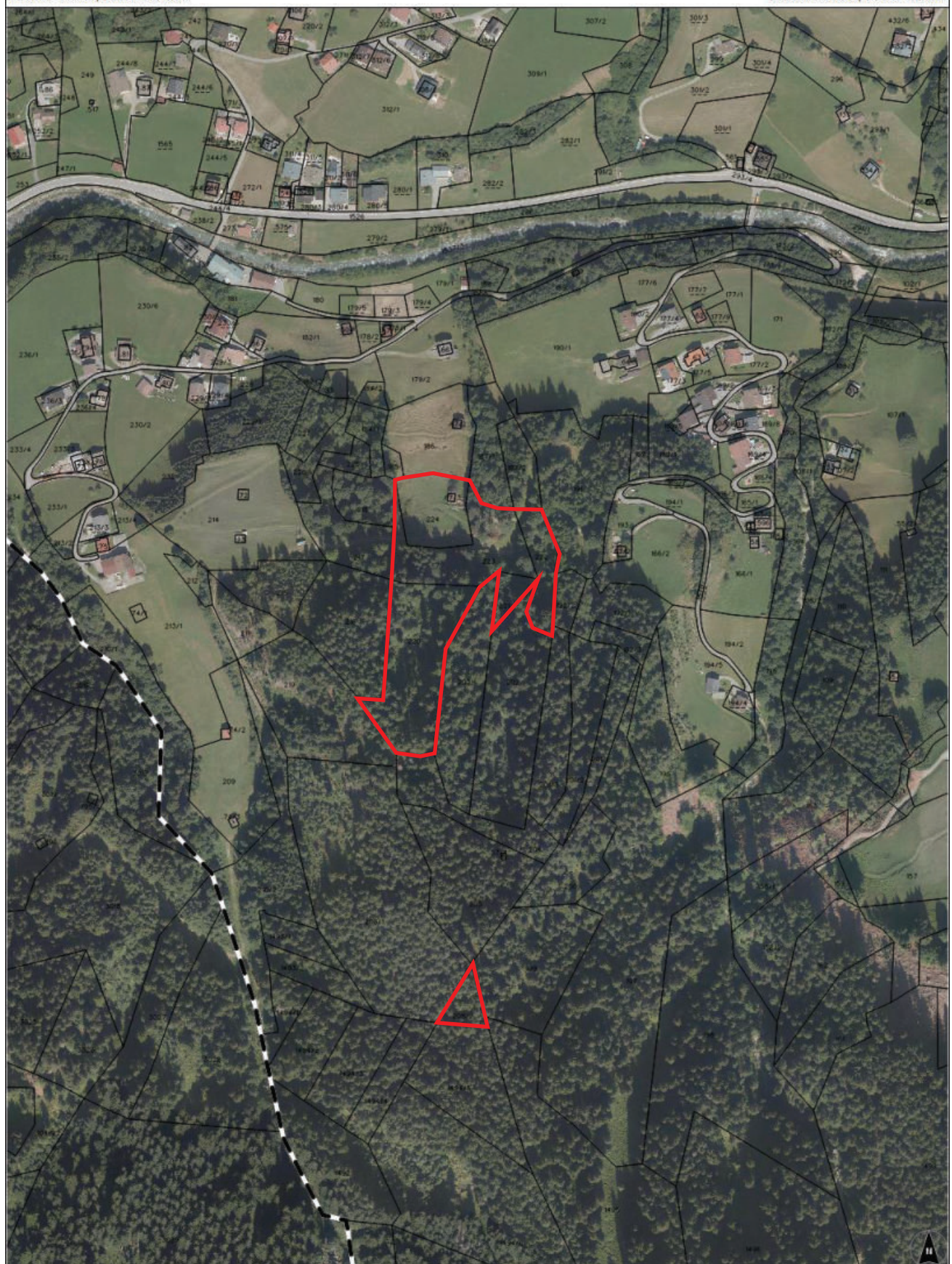


DI Robert Bischof

Beilage ./SV-1

rechts: -28740; hoch: 217642

rechts: -27884; hoch: 217642



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

0 M 1:5.000 250 m

rechts: -28740; hoch: 216462

rechts: -27884; hoch: 216462

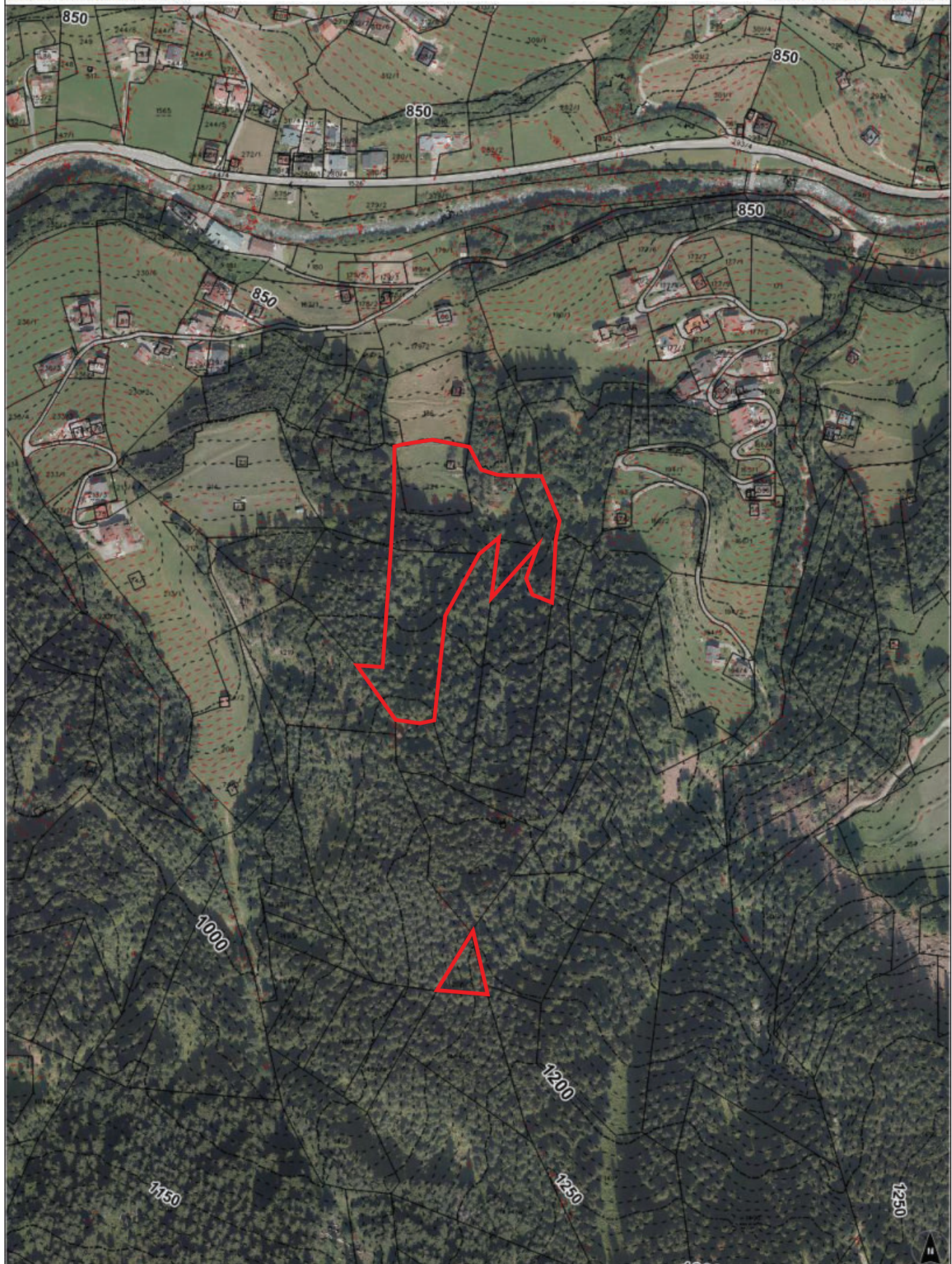
Karte erstellt am: 16.06.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -28739; hoch: 217614

rechts: -27883; hoch: 217614



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

rechts: -28739; hoch: 216433

rechts: -27883; hoch: 216433

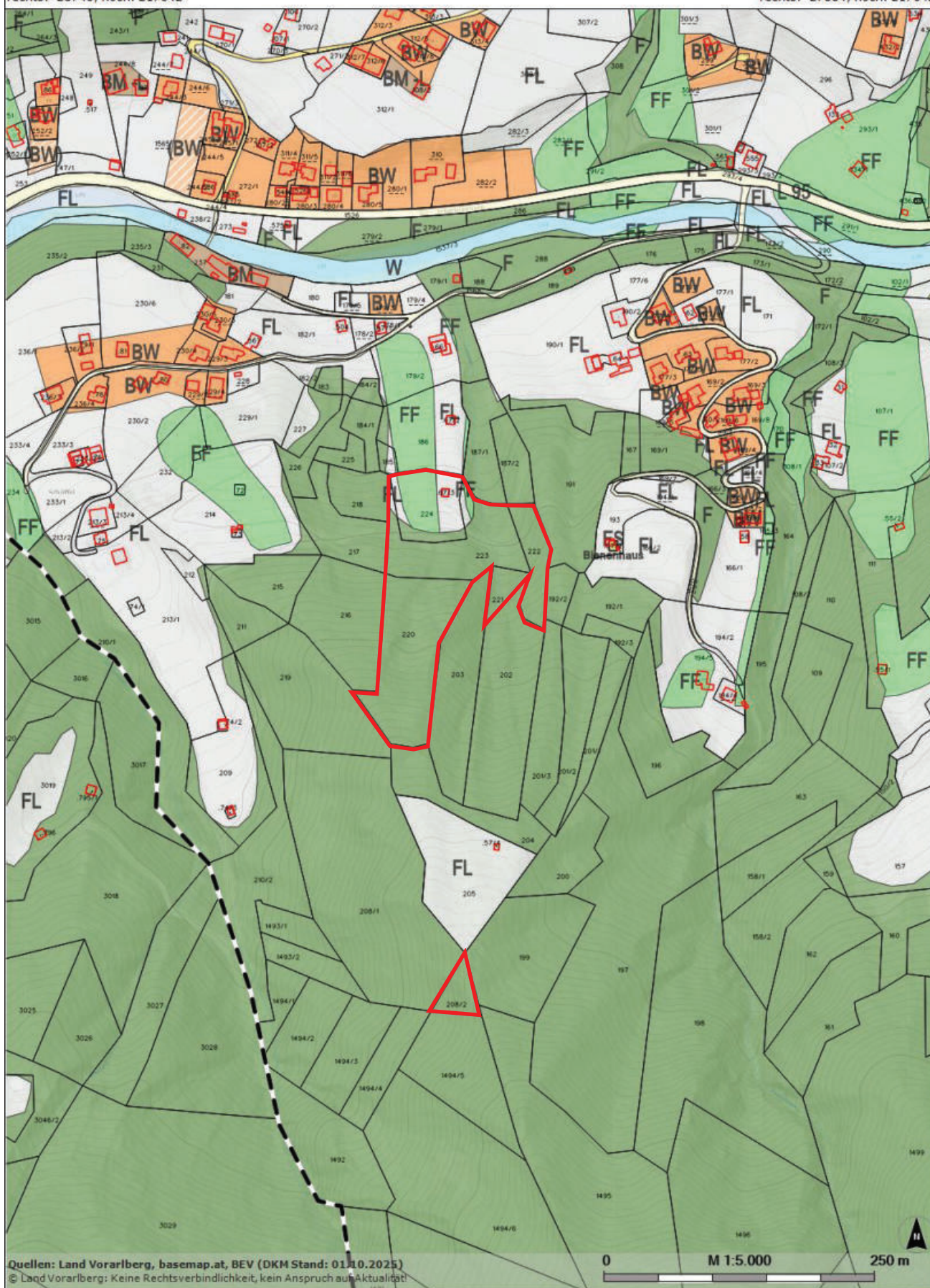
Karte erstellt am: 24.06.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -28740; hoch: 217642

rechts: -27884; hoch: 217642



rechts: -28740; hoch: 216462

rechts: -27884; hoch: 216462

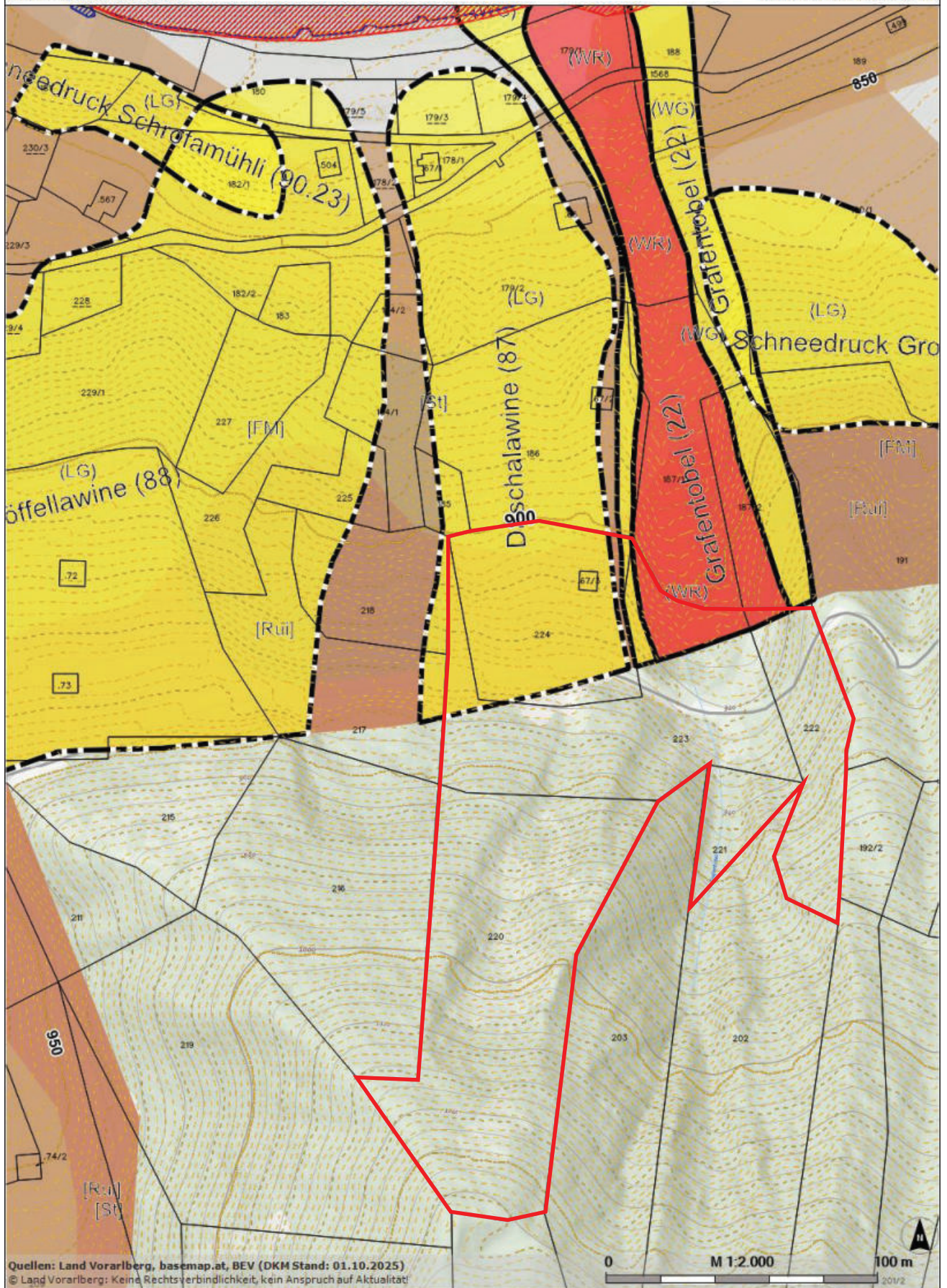
Karte erstellt am: 16.06.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MG1 / Austria GK West (31254)

rechts: -28549; hoch: 217408

rechts: -28207; hoch: 217408



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

rechts: -28549; hoch: 216936

rechts: -28207; hoch: 216936

Karte erstellt am: 16.06.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

Beilage ./SV-2



Bild 1

Übersicht



Bild 2

Forststraßengenossenschaft

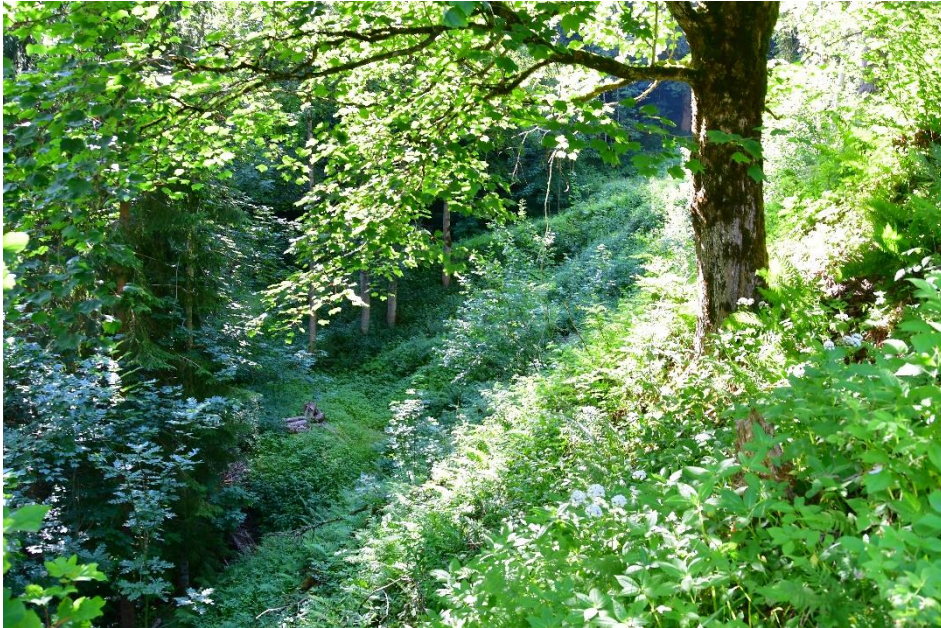


Bild 3

Blick auf Gst. 223

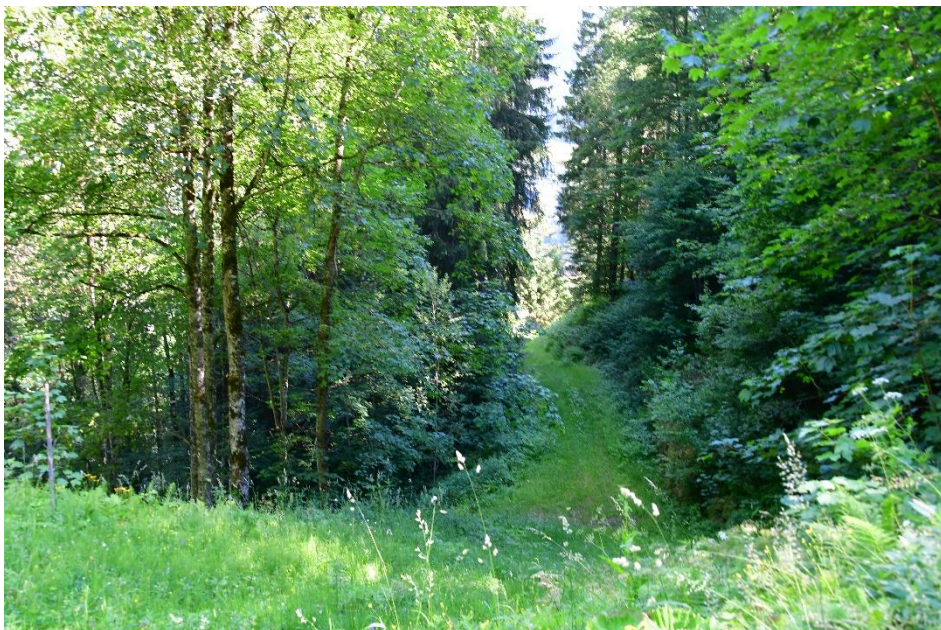


Bild 4

Dienstbarkeit Schiabfahrt



Bild 5

Forststraßengenossenschaft



Bild 6

Blick auf Gste. 224 und .67/3



Bild 7

Blick auf Gst. .67/3



Bild 8

Blick auf Gst. .67/3



Bild 9

Blick auf Gst. .67/3



Bild 10

Blick auf Gst. .67/3



Bild 11

Bau- und Erhaltungszustand

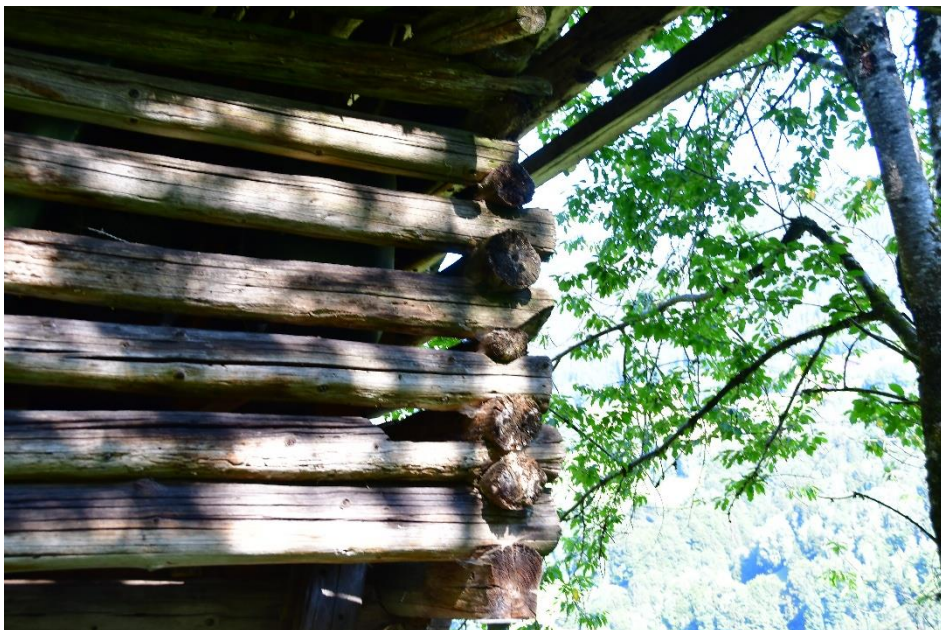


Bild 12

Bau- und Erhaltungszustand



Bild 13

Bau- und Erhaltungszustand



Bild 14

Bau- und Erhaltungszustand



Bild 15

Bau- und Erhaltungszustand



Bild 16

Heustock



Bild 17

Wasserauslass

Beilage ./SV-3



Ing. Georg Fulterer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Lenaustraße 6b
6845 Hohenems
georg@agraraltenstadt.at
Tel.: 0043 664 1404200

Sachverständigen – Gutachten

über den Verkehrswert der forstlichen Liegenschaft in der EZ 43 im GB 90105
Silbertal

Betreibende Partei:

Advokaturbüro Santner & Rudigier
Mühletorplatz 1
6800 Feldkirch

Vertreten durch:

Advokaturbüro Santner & Rudigier
Mühletorplatz 1
6800 Feldkirch

Verpflichtete Partei:



Vertreten durch:

RA Dr. Petra Piccolruaz
Werdenbergerstraße 38
6700 Bludenz

**Auftraggeber des
Schätzungsgutachtens:**

SV DI Robert Bischof
Wichnerstraße 43b
6850 Dornbirn

Geschäftszahl 12E 20/25w

Bewertungsstichtag:

09.07.2026 (Tag der Befundaufnahme)

Zweck:

Feststellung des Verkehrswertes der oben
genannten forstlichen Liegenschaft zur
Exekution

Wegen:

EUR 6.934,37 samt Anhang

12E 20/25w

I.) Lokalaugenschein:

Der Sachverständige hat die Liegenschaften am 09.07.2026 besichtigt, eine einwandfreie Befundaufnahme war möglich. Die betroffenen Parteien wurden nicht geladen.

II.) Fragestellung an den SV

Ermittlung des Schätzwertes der Liegenschaft

GST.NR 208/2 in der Einlagezahl 43 Katastralgemeinde 90105 Silbertal

GST.NR 220 in der Einlagezahl 43 Katastralgemeinde 90105 Silbertal

GST.NR 221 in der Einlagezahl 43 Katastralgemeinde 90105 Silbertal

GST.NR 222 in der Einlagezahl 43 Katastralgemeinde 90105 Silbertal

GST.NR 223 in der Einlagezahl 43 Katastralgemeinde 90105 Silbertal

GST.NR 224 in der Einlagezahl 43 Katastralgemeinde 90105 Silbertal

Anteil 1/1

III.) Grundlagen zur Verkehrswertermittlung:

I.1.) Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft vom 09.07.2026

I.2.) Grundbuchsauszug vom 16.06.2026

I.3.) Vorarlberg-Atlas (digital)

I.4.) Flächenwidmungsplan Gemeinde Silbertal

I.6.) Alterswertfaktoren nach DI Gerhard Pelzmann, Stand 01.02.2023

I.7.) „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter

I.8.) Hilfstafeln für die Forsteinrichtung von DI Dr. Julius Marschall

IV.) Gutachten/Bewertung

IV.a) Allgemeines

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz).

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.

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 die 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 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).

IV.b) Grundwert (Bodenwert)

Sämtliche Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Grundverkehrsgesetz und sind ausschließlich entsprechend ihrer Nutzung zu bewerten und verwerten. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwidmungen oder auch durch sonstig besondere Gegebenheiten, die eine Umwidmung herbeiführen würden, sind bei der Bewertung zu vernachlässigen, sofern die Umwidmung nicht schriftlich seitens der genehmigenden Behörde vorliegt.

Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr in diesen Lagen ist als nicht sehr rege einzustufen.

Der Bodenwert kann auf Grund der Ermangelung von vergleichbaren, veräußerten unbestockten Waldflächen in dieser Gegend in den letzten Jahren nicht im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Es wird der Bodenwert in einem modifizierten Ertragswertverfahren errechnet, wie folgt:

$$\text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} = \text{Ertragsklasse} \times \text{€ 1,--/m}^2\text{/10}$$

Ertragsklasse Bonität errechnet aus Höhe und Alter

(diese Formel kann ohne Abschläge bei gut erschlossenen Waldflächen verwendet werden)

Wertminderungen, wie zum Beispiel schlechte Erschließung, Steillagen o.ä. werden gutachtlich in Abzug abgebracht.

IV.c) Bestandeswert (Waldbestand)

Es wird eine Bestandsinventur mittels Messgerät (Spiegelrelaskop) an mehreren Probeflächen (Winkelzählproben) durchgeführt. Die Bonitierung erfolgt über eine Baumhöhenmessung sowie Baumaltersbestimmung. Somit kann der Holzvorrat mit den Hilfstafeln für die Forsteinrichtung von DI Dr. Julius Marschall errechnet werden.

Je nach Alter des Waldes wird der Bestand wie folgt bewertet:

- Bestandeskostenverfahren (Jungwuchs bis Stangenholz)
- Bestandeserwartungsverfahren (schwaches bis mittleres Baumholz)
- Bestandesabtriebsverfahren (starkes Baumholz bis Altholz)

Zur Hilfe werden die Alterswertfaktoren nach DI Pelzmann herangezogen

IV.d) Zerschlagungswert

Der Zerschlagungswert ergibt sich aus der Summe des Boden- und Bestandeswert

V.) Begutachtungsflächen

V.a) EZ 43 GB 90105 Silbertal

Gutsbestand laut Auszug aus dem Hauptbuch A1 Blatt

KG: 90105 Silbertal
Gst.Nr.: 208/2 EZ: 43
Fläche: 1367 m²
Nutzung: Wald (10)

KG: 90105 Silbertal
Gst.Nr.: 220 EZ: 43
Fläche: 9197 m²
Nutzung: Wald (10)

KG: 90105 Silbertal
Gst.Nr.: 221 EZ: 43
Fläche: 982 m²
Nutzung: Wald (10)

KG: 90105 Silbertal
Gst.Nr.: 222 EZ: 43
Fläche: 2510 m²
Nutzung: 2333 m² Wald (10)
 87 m² Wald (30)
 90 m² Landw (10)

KG: 90105 Silbertal

Gst.Nr.: 223 EZ: 43

Fläche: 6258 m²

Nutzung: 5444 m² Wald (10)
137 m² Wald (30)
635 m² Landw (10)
42 m² Sonst (10)

KG: 90105 Silbertal

Gst.Nr.: 224 EZ: 43

Fläche: 3877 m²

Nutzung: 267 m² Wald (10)
3450 m² Landw (10)
160 m² Sonst (10)

Anmerkung

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Eine Verifizierung dieser Flächenangaben erfordert jedenfalls eine Vermessung durch einen hierfür befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen.

Dingliche Rechte

gemäß A2-Blatt – keine bekannt gegeben bzw. ersichtlich

außerbücherlich – keine bekannt gegeben bzw. ersichtlich

Dingliche Lasten

gemäß C-Blatt –

2142/1993 Belastungs und Veräußerungsverbot

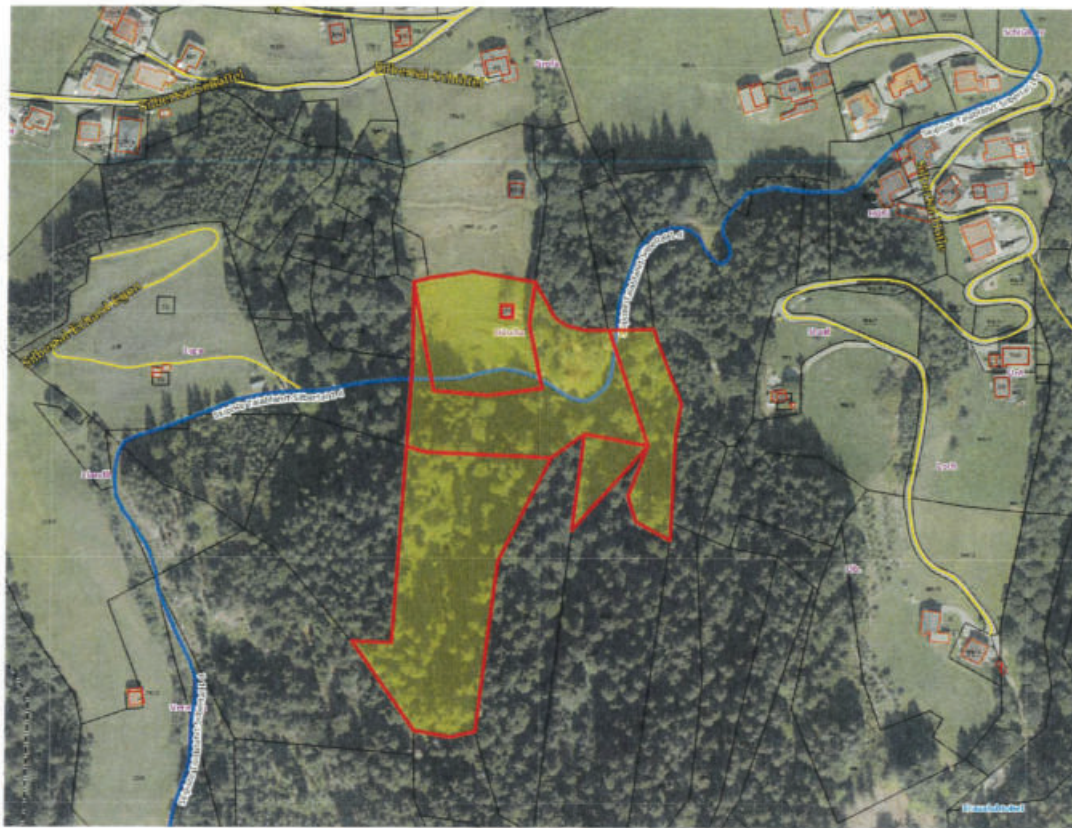
2142/1993 Vorkaufsrecht

3873/2025 Einleitung Versteigerungsverfahrens
Advokaturbüro Santner & Rudiger Anwaltspartnerschaft

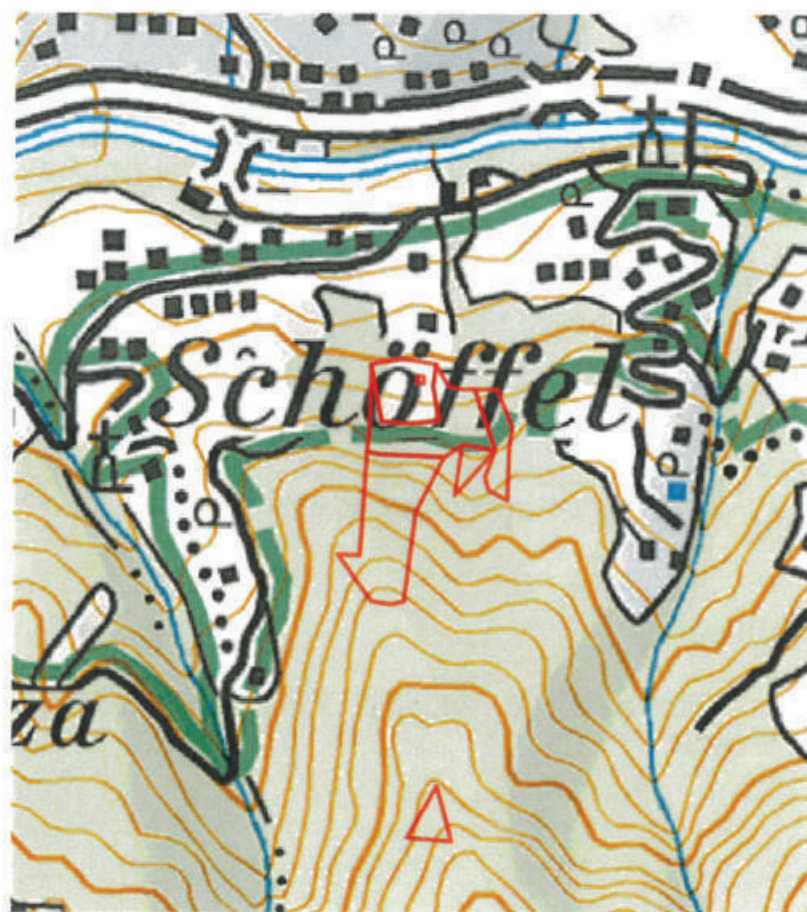
außerbücherlich – keine bekannt gegeben bzw. ersichtlich

Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaften befinden sich im Flurgebiet „Fleischa Maisäß“ bzw. „Schöffel“ im Gemeindegebiet Silbertal.



Quelle: Orthofoto Vogis



Quelle: OEK 50 Vogis



Verkehrsverhältnisse

Die Grundstücke sind durch die forstliche Bringungsanlage „Forststraßengenossenschaft LUZA“ und anschließend durch die „Straßengenossenschaft Silbertal-Höfle“ erschlossen. Ein Teilstück der Forststraße wird als Skipiste „Talabfahrt Silbertal“ genutzt. Hierfür liegt ein Dienstbarkeitsvertrag vor.

Das anfallende Holz muss hauptsächlich mithilfe einer Seilkrananlage bergab zur Forststraße transportiert werden. Aufgrund der Steilheit und der langen Rückedistanz ist dies sehr aufwendig.



Quelle: Skipiste Vogis



Quelle: Foto SV Forstweg

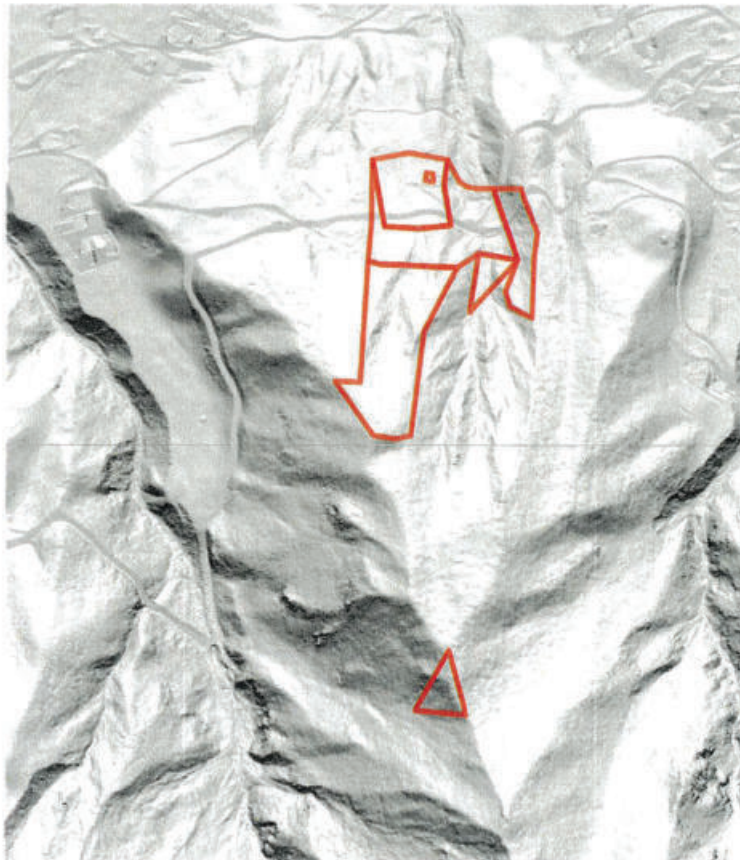
Form

Auf eine Beschreibung der Grundstücksformen wird verzichtet und auf den Lageplan verwiesen.

Topographie/Exposition

Die Liegenschaften befinden sich auf einer Seehöhe von ca. 900 müA bis 1160 müA.

Die Grundstücke sind sehr steil, die Hangneigung beträgt bis zu 80%. Dabei handelt es sich um einen Nordhang. Zwei Gräben durchqueren die Flächen.



Quelle: Relief Vogis

Flächenwidmung

Die Liegenschaften sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Silbertal als Wald eingetragen. Sie befinden sich weder in einem Wasserschutzgebiet und nur am Rande im Gefahrenzonenplan.



Quelle: Flächenwidmung Vogis



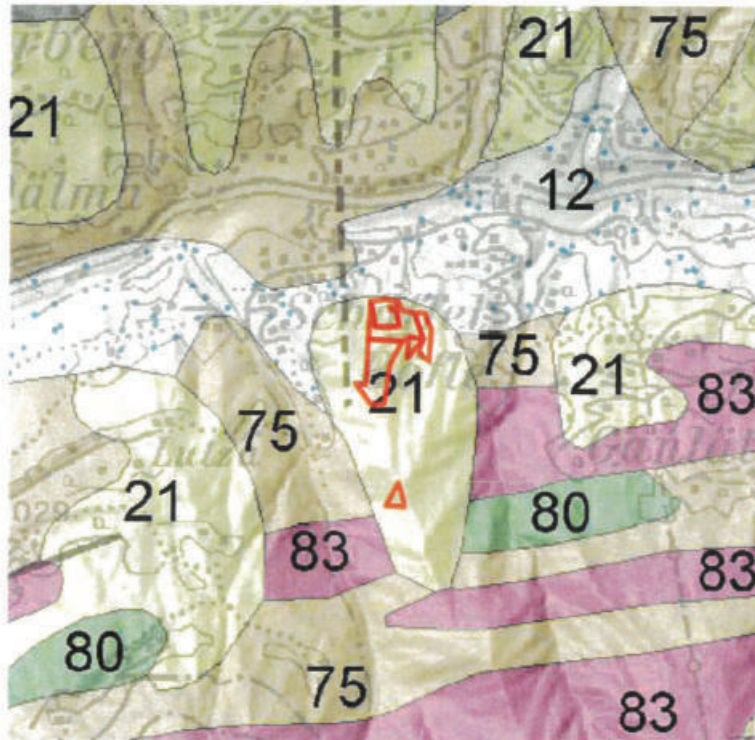
Quelle: Gefahrenzoneplan Vogis.

Bodenbeschaffenheit/Bodenrisiko

Der Boden ist flachgründig und mit Wasser mäßig versorgt. Das Grundgestein bildet hauptsächlich eine Seitenmoräne (Zahl 21) aus Blöcken und Steinen (Gneis).

Konkrete Bodenuntersuchungen oder bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

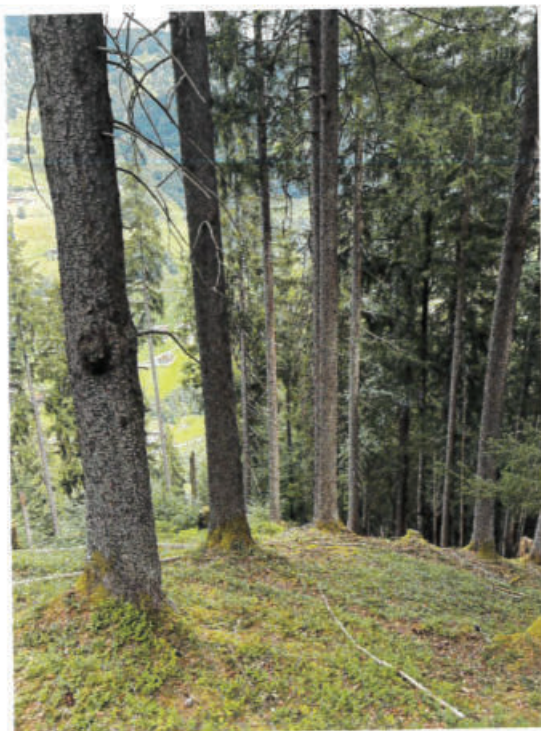
Zur Verifizierung bzw. zur Abwägung der tatsächlichen Verhältnisse müssten entsprechende Bodenuntersuchungen vorgelegt werden.



Quelle: Geologische Karte Vogis

Grundstückbeschreibung/Nutzung

Die zu bewertenden Grundstücke werden als Wald bewirtschaftet. Es handelt sich hierbei um einen sehr steilen Standortschutzwald bzw. Objektschutzwald (321), der hauptsächlich mit einem Fichtenaltholz bestockt ist. In der Mitte der Liegenschaft wurde eine forstliche Nutzung durchgeführt, welche sich mit Fichte und Buche verjüngt hat. Die natürliche Waldgesellschaft besteht aus einem bodensauren Fichten-Tannenwald und einem typischen Braunerde-Fichten-Tannen-Buchenwald der montanen Stufe.



Quelle: Foto SV bodensaurer Fichten-Tannenwald





Quelle: Foto SV Verjüngungskerne aus Buche und Fichte

DIGITALER WALDENTWICKLUNGSPLAN

FUNKTIONSFLÄCHEN

politischer Bezirk: Bludenz				Jahr / Revision: 2007 / 1. Revision			
Forstbezirk/BFl: Bludenz (80101)							
Nr.	Wertziffer	Leitfunktion	Beeinträchtigung	Gesamtfläche	Waldanteil	OEK-Blatt	Rasterkoord.
53	321	Schutzfunktion	ja	531,1ha	82,2%	436,6ha	142
Charakteristik		Hoh. Vermola, Ganlätsch, Schattwald Silbertal Objektschutzwald (Rutschungen, Vermurung, Lawinen); wüchsige Bestände, Bereich Vermola/Frauenlob/Barghratobel schlecht erschlossen;					Kampfzone enthält
Begründung §§			Beschreibung				
Schutzfunktion		§ 21 Abs. 2 (Objektschutzwald) § 21 Abs. 1 Ziffer 4 § 21 Abs. 1 Ziffer 3		Objektschutzwirkung Rutschhänge schroffe Standorte			
Wohlfahrtsfunktion		§ 27 Abs. 2 lit. d		Reinigung des Wassers			
Wälder mit Objektschutzwirkung							
Nr	Objektklasse	Objekt	Gefahrenart	Objektschutzwirksame Waldfläche			
1	Klasse III	Siedlungen, Orte, Weiler, Einzelgebäude	Rutschungen Lawinen	50%	218,30ha		
2	Klasse III	Öffentliche Straßen	Rutschungen Lawinen Muren	40%	174,64ha		
Beeinträchtigungsmerkmale				Beeinträchtigte Waldfläche			
Verfallsschäden, Fegeschäden				50%	218,3ha		
Aufschließungsmangel				30%	131,0ha		
Bodenbewegung				20%	87,3ha		
Erläuterungen / Zusatzangaben							
Rot-, Reh-, Gamswild							
Ursachen der Beeinträchtigung			Planung:	Gegenmaßnahme 1 Gegenmaßnahme 2		Dringl.	
Wild			Regulierung Schwerpunktbeugung/Freihaltung			hoch	
forstbetriebl. Erschließung			Basiserschließung Dunkelwald, Vermola			hoch	
Massenbewegung			waldbauliche Maßnahmen Schutzwaldsanierung, PWP			hoch	

Quelle: digitaler Waldentwicklungsplan Vogis

Bestandeswert

Berechnung nach Alterswertfaktoren EZ 43

starkes Baumholz		braun	GST.			208/2			
		Umtriebszeit	120	Fläche	0,1367	Best.	0,74		
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	1,00	120	9	40	1500	0,80	789	1,000	2.554,04
	1,00								2.554,04
starkes Baumholz		blau	GST.			220			
		Umtriebszeit	120	Fläche	0,9197	Best.	0,50		
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	1,00	120	9	50	1500	0,80	789	1,000	14.512,87
	1,00								14.512,87
starkes Baumholz		braun	GST.			221			
		Umtriebszeit	120	Fläche	0,0982	Best.	0,50		
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	0,87	120	9	50	1500	0,80	789	1,000	1.348,15
Buche/Ahorn	0,13	120	6	30	1500	0,80	447	1,000	68,48
	1,00								1.416,63
starkes Baumholz		braun	GST.			222			
		Umtriebszeit	120	Fläche	0,2333	Best.	0,39		
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	0,75	120	9	50	1500	0,80	789	1,000	2.692,08
Buche/Ahorn	0,25	120	6	30	1500	0,80	447	1,000	305,03
	1,00								2.997,11
starkes Baumholz		braun	GST.			223			
		Umtriebszeit	120	Fläche	0,5444	Best.	0,33		
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	0,75	120	9	50	1500	0,80	789	1,000	5.315,45
Buche/Ahorn	0,25	120	6	30	1500	0,80	447	1,000	602,28
	1,00								5.917,74
starkes Baumholz		braun	GST.			224			
		Umtriebszeit	120	Fläche	0,0267	Best.	0,5		
Baumart	FA	Alter	EKL	DBI	Kulturkosten	EV	Vfm/ha	AWF	Bestandeswert
Fichte	0,50	40	9	60	1500	0,80	789	0,313	98,91
Buche/Ahorn	0,50	40	6	40	1500	0,80	447	0,440	52,51
	1,00								151,42

Gesamt

1,959

27.549,80

Gesamtzeitwert (Bestandeswert)

€ 27.549,80

Bodenwert

Der Waldbodenwert wird mit folgender Formel berechnet:

$$\text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} = \text{Ertragsklasse} \times \text{€ 1,--/m}^2\text{/10}$$

Parameter:

Bonität 4 bei Buche

Schutzwald im Ertrag (SIE)

$$\text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} = \text{Ertragsklasse} \times \text{€ 1,--/m}^2\text{/10}$$

$$= 9 \times 19590 / 10$$

$$= 17.631,00$$

Wertkorrektur

- 50 % Steilheit SIE

- 8.815,50

8.815,50

Grundwert (Bodenwert)

€ 8.815,50

Sachwert Forststraße

$$224 \text{ m}^2 \times \text{€ 35,--/m}^2 = \text{€ 7.840,--}$$

Sachwert (Forststraße)

€ 7.840,--

$$= \text{€ 27.549,80} + \text{€ 8.815,50} + \text{€ 7.840,--} = \text{€ 44.205,30}$$

Zerschlagungswert

€ 44.205,30

VI.) Verkehrswert

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert oder vom Ertragswert sind besondere Anpassungsab- bzw. Zuschläge an die Marktlage erforderlich. Die Höhe dieser Ab- bzw. Zuschläge sind von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Der Verkehrswert wird in weiterer Folge ausgehend dem Sachwert unter Berücksichtigung marktkonformer Anpassungsabschläge abgeleitet. Die Höhe dieser Abschläge ist wiederum von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Zusammenstellung – Gesamtwert

EZ	GST.NR.	Bodenwert	Bestandeswert	Sachwert Straße	Σ €
43	208/2	615,15 €	2.554,04 €		3.169,19 €
43	220	4.138,65 €	14.512,87 €		18.651,52 €
43	221	441,90 €	1.416,63 €		1.858,53 €
43	222	1.049,85 €	2.997,11 €	3.045,00 €	7.091,96 €
43	223	2.449,80 €	5.917,73 €	4.795,00 €	13.162,53 €
43	224	120,15 €	151,42 €		271,57 €
43		8.815,50 €	27.549,80 €	7.840,00 €	44.205,30 €

Der Verkehrswert der obgenannten Liegenschaften wird aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen zum Bewertungsstichtag 09.07.2026 für das

EZ 43 GB 90105 Silbertag

auf

1/1 Anteil € 44.200,--

(Euro vierundvierzigtausendzweihundert)

geschätzt.

Hohenems, am 03.08.2026



Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Beilage ./SV-4

EWAZ 98/053-1-0286/3

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
Zustellung an:

**Betreff:**

Katastralgemeinde: Silbertal

Einlagezahl: 43 GStNr. 220

Liste der Grundstücke siehe Anhang B

Hauptveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

- Unterart des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens: forstwirtschaftlicher Betrieb
- Einheitswert: 500,00 Euro
- Die Zurechnung ist dem Anhang A zu entnehmen.

Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2023**Hauptveranlagung**

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit:

0,80 Euro

Information für die GemeindeLand- und forstwirtschaftliche Fläche: 24.241 m²**Anhang A: Liste der Miteigentümer**

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
		1/1	

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 90105 Silbertal

GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Einlagezahl
208/2	1367	90105	43
220	9197	90105	43
221	982	90105	43
222	2510	90105	43
223	6258	90105	43
.67/3	50	90105	43

224

3877

90105

43



Kontoblatt Kunde

Person:
Objekt:

2, Land-u.forstw.Betrieb, .. 6782 Silbertal

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	913/1	RW/0	01.01.2026	23.05.2022	Pacht Schiabfahrt SIMO Rückgutschrift wg. Kto....		132,51	-122,11	-20,37	20,00 %
2/	913/1	RW/0	01.01.2026	27.06.2025	Pacht Schiabfahrt SIMO 2024/2025	-197,17		-197,17	-32,86	20,00 %
2/	1/1	RW/212	03.02.2026	15.05.2026	Grundsteuer A 2026	4,00				
2/	3/1	RW/212	03.02.2026	15.05.2026	Landwirtschaftskammerumlage 2026	6,40				
2/	913/1	RW/1122	26.03.2026	23.05.2022	Pacht Schiabf., Bei: 1835 Rückgutschrift wg. Kto....		-10,40		-1,73	20,00 %
2/	1/1	RW/1122	26.03.2026	15.05.2026	Grundsteuer A, Bei: 212 2026		4,00			verr
2/	3/1	RW/1122	26.03.2026	15.05.2026	WK-Umlage, Bei: 212 2026		6,40			verr
2/	913/1	RW/1527	07.05.2026	07.05.2026	Pacht Schiabfahrt SIMO 2025/2026		-204,09		-34,02	20,00 %
2/	913/1	RW/1527	07.05.2026	07.05.2026	Pacht Schiabfahrt SIMO Storno Fehlbuchung		204,09		34,02	20,00 %
2/	913/1	RW/1527	07.05.2026	07.05.2026	Pacht Schiabfahrt SIMO 2025/2026	-204,09		-204,09	-34,02	20,00 %
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						-193,69		-523,37	-523,37	
Konto						-193,69		-523,37	-523,37	

Forderungen der Grundsteuer
werden mit Guthaben am Steuerkonto
aus den Pachtzahlungen des Dienstbarkeitsvertrages
von 1.1.2002 gegenüberrechnet.
Im Moment besteht am Kunden-Steuerkonto
ein Guthaben von € 523,37.

Silbertal, am 24.6.2026



Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

 kurz "Partei" genannt und

B)
der Gemeinde Silbertal, vertreten durch den Bürgermeister Willi SÄLY und einem Mitglied des Gemeindevorstandes im folgenden "Gemeinde Silbertal" genannt, andererseits.

1.

1.1 Die Gemeinde Silbertal plant, ausgehend von der Schiabfahrt "Kropfen - Schruns" im Gemeindegebiet Schruns bis zur Talstation der Silbertaler Kapellbahn im Gemeindegebiet Silbertal, eine Schiabfahrt (Schiroute) zu errichten. Die Vertragsteile kommen nunmehr überein, nach Einigung mit allen Grundeigentümern und Erlangung sämtlicher behördlicher Genehmigungen, zur Benützung der Grundstücke, diesen Dienstbarkeitsvertrag abzuschließen.

1.2 Sämtliche in dieser Urkunde genannten Grundbuchseinlagen (= Einlagezahl), kommen im Grundbuch KG Silbertal vor.

1.3 Die Partei ist Eigentümerin folgender Grundstücke mit der GST-NR.: **.67/3, 208/2, 220, 221, 222, 223, 224**

2.

Die Partei räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Gutes Ezl. 43 KG Silbertal, der Gemeinde Silbertal, folgende Dienstbarkeitsrechte ein, und willigt in den Lastenblättern der Ezl. 43 in deren Einverleibung:

2.1 Das Dienstbarkeitsrecht der Schiabfahrt auf den GST-NR. **224, 223, 222**, gemäß beiliegendem, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages, bildenden Lageplan.

Dieses Dienstbarkeitsrecht umfasst auch das Recht:

2.11 Auf einer, in beiderseitigem Einvernehmen festgelegten Fläche, die Abfahrtsstrecke auszubauen, zu betreiben und instandzuhalten.

2.12 Die Abfahrtsflächen zu beschneien und die dazu notwendige Infrastruktur (z.B. Verlegung von Leitungen) einzurichten, zu betreiben, instandzuhalten und zu erneuern.

2.13 Die ungehinderte Durchfahrt der Wintersportler mit beliebigen Wintersportgeräten zu ermöglichen und die Abfahrtsflächen befahren zu lassen.

2.14 Die Pistenpräparierung (auch mit Hilfsmitteln nach dem jeweiligen Stand der Präparierungs- und Pistentechnik) und Pistenmarkierung zu dulden.

2.15 Zum Zwecke der Erhaltung der Pisten genannte Grundparzellen, sowie die dazuführenden Privatwege, gegen Vergütung jeden Flurschadens zu betreten und zu befahren,

2.16 zu dulden, dass Zäune und ähnliche Hindernisse, vor der Schisaison, durch die Gemeinde Silbertal niedergelegt werden,

2.17 zum Kappen und Entfernen von Ästen und Büschen, die nachträglich in die vereinbarten Durchfahrten einwachsen und

2.18 die Errichtung von Windzäunen neben den Abfahrtsflächen zu dulden.

2.19 Das Bau- und Bestockungsverbot auf der im Lageplan ersichtlichen Fläche, mit der Wirkung, dass in diesem Bereiche keinerlei Bauten, feste Brunnentröge, Schneehaufen und ähnliches errichtet, keine Bäume und Sträucher gepflanzt und gehalten werden dürfen, und alles zu unterlassen ist, was die Sicherheit der Wintersportler beeinträchtigen könnte.

Die Gemeinde Silbertal nimmt diese Rechtseinräumungen unter folgenden Bedingungen an:

3.

3.1 Die Gemeinde Silbertal leistet für die Einräumung der in Punkt 2. angeführten Dienstbarkeiten eine einmalige Entschädigung von **ATS 1.50 (Euro 0.110) per m²**.

3.2 Für die damit verbundenen Schäden und Wirtschafterschwernisse jährlich einen Geldbetrag von **ATS 1.30,- (Euro 0.095) per m²**, *inkl. 1 Saisonkarte für Winter*

3.3 Bei einer Beschneidung dieser Flächen erhöht sich die Entschädigung gemäß Pkt. 3.2 um 10% der vereinbarten Summe.

3.4 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des jährlichen Entgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit, dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt jährlich verlaubliche durchschnittliche Verbraucherpreisindex 1996, oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag, dient die für das Jahr 2001 errechnete durchschnittliche Indexzahl. Die Wertsicherung wird jeweils mit dem Durchschnitts-Index jenes Jahres errechnet, für welches die Zahlung erfolgt. Das heißt z.B. das jährliche Entgelt für 2002 ist aufgewertet mit dem Durchschnitt-Index 2002 und ist bis spätestens Ende Februar 2003 zur Zahlung fällig.

3.5 Die Zahlungen erfolgen jährlich im Nachhinein, nach Vorliegen des Jahresindex, spätestens Ende Februar. Sie werden erstmals für jenes Jahr fällig, in dem die Schiabfahrt errichtet wird und benützt werden kann.

3.6 Die Verpflichtung der Gemeinde Silbertal zur Zahlung des in Punkt 3.2 angeführten Entgeltes ruht jedoch, wenn die Schiabfahrt aus was für immer einen Grund, eine ganze Wintersaison nicht benützt werden kann.

3.7 Sollte die Schiabfahrt trotz genügender Schneedecke nicht präpariert und nur als sogenannte Schiroute angeboten und mit Wintersportgeräten befahren werden, so sind die Zahlungen nach Pkt. 3.2 von der Gemeinde Silbertal ebenfalls zu leisten.

4.

Die Partei verpflichtet sich, die Abfahrt während der Wintersaison nicht zur Holzbringung, zum Heuziehen und ähnlichen Zwecken zu verwenden. Ausnahmen sind einige Tage vor der geplanten Durchführung mit der Gemeinde Silbertal, unter Wahrung des öffentlichen Interesses, einvernehmlich festzulegen.

5.

Die Partei verpflichtet sich, im Bereich der Abfahrt während der Wintersaison keine Misthaufen anzulegen.

6.

6.1 Sind Holzschlägerungen im Bereich der vorgesehenen Schiabfahrtpiste notwendig, verbleibt das gefällte Holz im Eigentum des Grundeigentümers, und ist von der Gemeinde auf einem für UNIMOG-Abtransport geeigneten Platz zu deponieren oder am Stock abzulösen.

6.2 Die Partei ist von der Vornahme der Schlägerungen rechtzeitig zu verständigen. Der Partei steht es frei, zu den von der Gemeinde Silbertal festgesetzten Terminen, die Schlägerungs- und Aufräumarbeiten zu ortsüblichen Entgelten selbst durchzuführen.

7.

7. 1 Die Gemeinde Silbertal verpflichtet sich, die Grundflächen nach der Errichtung der Schiabfahrt fachgerecht zu kultivieren.

7.2 Die Gemeinde Silbertal verpflichtet sich, die von ihr abgetragenen Zäune, nach der Wintersaison wieder zu errichten und die Piste von Unrat, Abfällen und ähnliches zu reinigen.

7.3 Größere Schäden an der Weganlage, die offensichtlich durch den Betrieb der Schiroute entstehen (z.B. Setzungen der Weganlage durch die Pistengeräte) sind von der Gemeinde Silbertal zu ersetzen.

8.

8.1 Sollte die Beschneiungsanlage errichtet werden, verpflichtet sich die Gemeinde, auf ihre Kosten, von der Schitrasse aus das Stromkabel mit dem Anschlußkasten zum Stallgebäude der GST-NR .67/3 zu verlegen.

8.2 Nach Beendigung der Ausbauarbeiten sind auf Kosten der Gemeinde Silbertal, die Grenzpunkte zwischen den GST-NR 185,218,223 und 224, sowie die Grenzpunkte zwischen GST-NR 218, 217 und 223, nach dem Mappenblatt, in der Natur einzumessen *und*

abzustecken.

9.

5.1 Die in diesem Dienstbarkeitsvertrag angeführten Servituten und Verpflichtungen erlöschen, wenn die Schiabfahrt durch dauernde Still-Legung der Trasse nicht mehr benötigt

wird und dies die Gemeinde Silbertal schriftlich ausdrücklich mitteilt.

10.

Die Gemeinde Silbertal ist berechtigt, alle oder einzelne der in diesem Vertrag angeführten Rechte und Verpflichtungen an eine andere Rechtspersönlichkeit zu übertragen.

11.

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Gemeinde Silbertal.

12.

Abänderungen dieses Vertrages sind nur in schriftlicher Form gültig.

13.

Die Vertragsteile erachten die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag für angemessen im Sinne der Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes und verzichten ausdrücklich darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums oder was immer für einen Grund, anzufechten.

Der/Die Grundeigentümer:

Für die Gemeinde Silbertal



7.1.2002



Gemeinde Silbertal

Gemeindeamt, 6780 Silbertal, Tel. 05556/74104, Email: gemeinde.silbertal@vol.at

KARTENTITEL

Maßstab: 1:1000

Datum: 5.12.2001



Vorarlberg Atlas Pro Planung & Kataster (intern)



rechts: -28442; hoch: 217238

rechts: -28184; hoch: 217238



Quellen: Land Vorarlberg – LVA, BEV (DKM: 30.09.2011, Ök, Urmappe)
 © Land Vorarlberg; Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

rechts: -28442; hoch: 217097

0 M 1:1.000 50 m

rechts: -28184; hoch: 217097

Karte erstellt am: 02.02.2012

Zweck: Ffisch Reiner GST-Nr. 222, Abteilung:

Bearbeitung: tz



Gemeindeamt Silbertal
6780 Silbertal
Telef. 05556-74104, Fax DW 6
e-mail : bgm.saely@silbertal.at

Silbertal, am 18.05.2006

Herrn



Sehr geehrter



Die Gemeinde Silbertal bedankt sich nochmals für ihre Zustimmung zur Errichtung der Schiabfahrt „Schruns-Silbertal“. Wie der erste Winter gezeigt hat, wird die Schiabfahrt sehr gut angenommen. Leider mussten wir die Abfahrt am 24.03.2006 wegen Erosionen und Böschungsrutschungen sperren. Nach der Schneeschmelze werden die Sanierungs- und Aufräumarbeiten mit der Begrünung in Angriff genommen.

Nach dem Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages hat die Gemeinde eine jährliche Entschädigung für Schäden und Wirtschafterschwernisse in der Höhe von (S 1.30) € 0.095 zu leisten. Die genaue Flächenberechnung erfolgt noch in diesem Jahr in gemeinsamer Absprache mit dem Grundeigentümer und einem Vermessungsbüro. Die Indexanpassung erfolgt nach der Vermessung und Eintragung in das Grundbuch.

Betroffen sind die GST-NR 223 und 224

Vorab haben wir für die GST-NR 223 und 224 eine durchgehend beanspruchte Fläche von 16 m Breite und einer Länge von 80 m angenommen.

Dies ergibt nachstehende Berechnung: $16 \times 80 \text{ m} = 1.280 \text{ m}^2 \times 0.095 = \text{€ } 121,60$
Dies ergibt eine á Konto Zahlung von **€ 121,60**

Der angeführte Geldbetrag wird in den nächsten Tagen angewiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Bürgermeister Willi Säly

Beilage ./SV-5

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 90105 Silbertal

EINLAGEZAHL

43

BEZIRKSGERICHT Bludenz

Letzte TZ 3873/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.67/3	Bauf.(10)	50	
208/2	Wald(10)	1367	
220	Wald(10)	9197	
221	Wald(10)	982	
222	GST-Fläche	2510	
	Landw(10)	90	
	Wald(10)	2333	
	Wald(30)	87	
223	GST-Fläche	6258	
	Landw(10)	635	
	Wald(10)	5444	
	Wald(30)	137	
	Sonst(10)	42	
224	GST-Fläche	3877	
	Landw(10)	3450	
	Wald(10)	267	
	Sonst(10)	160	
	GESAMTFLÄCHE	24241	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

- b 2142/1993 Übergabsvertrag 1993-04-20 Eigentumsrecht
- c 2142/1993 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- d 2142/1993 Vorkaufsrecht

***** C *****

5 a 2142/1993

AUSGEDINGE gem Pkt IV Übergasvertrag 1993-04-20 für **erloschen am 10.04.2023**

- d 112/2016 VORRANG von LNR 10 vor 5
- e 1040/2018 VORRANG von LNR 11 vor 5

6 a 2142/1993

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IV
Übergasvertrag 1993-04-20 für

d 112/2016 VORRANG von LNR 10 vor 6
e 1040/2018 VORRANG von LNR 11 vor 6
7 a 2142/1993
VORKAUFSRECHT gem Pkt IV Übergasvertrag 1993-04-20 für



14 a 3873/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.881,93 samt 4% Z ab
04.08.2021, EUR 52,45, EUR 554,73 für
Advokaturbüro Santner & Rudigier Anwaltspartnerschaft
(FN 87591k)
12 E 20/25w

***** HINWEIS *****

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