



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 Liegenschaften GST.NR. 3422/2 und GST.NR. 3422/3 in der EZ 878 alle im GB 91004 Bizau

Betreibende Partei:

Marktgemeinde Lustenau

Rathausstraße 1

6890 Lustenau

Vertreten durch:

Dr. Andreas Fritsch, Dr. Ralph Vetter

Kaiser-Franz-Josef-Straße 4

6890 Lustenau

Verpflichtete Partei:

Frank Hämmerle, geb. 05.12.1984

Vorachstraße 37a

6890 Lustenau

**Auftraggeber des
Schätzungsgutachtens:**

Bezirksgericht Bezau

Platz 39

6870 Bezau

Geschäftszahl 6 E 251/25a

Bewertungsstichtag:

18.07.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Zweck:

Feststellung des Verkehrswertes der oben
genannten forstlichen Liegenschaften zur
Exekution

Wegen:

EUR 115.328,98 samt Anhang

I.) Lokalaugenschein:

Der Sachverständige hat die Liegenschaften am 18.07.2025 besichtigt, eine einwandfreie Befundaufnahme war möglich. Die betroffenen Parteien wurden vom BG Bizau geladen. Treffpunkt beim Gemeindeamt Bizau um 13:00 Uhr am 18.07.2025.

Folgende Parteien waren anwesend:

RA Dr. Ralph Vetter, Vertreter der betreibenden Partei
Bgm. Bernd Feuerstein, Gemeinde Bizau
Markus Hämmerle, Mitbesitzer

An der Befundaufnahme nahm kein Vertreter der geladenen Parteien teil.

II.) Fragestellung an den SV

Ermittlung des Schätzwertes der Liegenschaften

**GST.NR 3422/2 in der Einlagezahl 878 Katastralgemeinde 91004 Bizau
Anteil 1/2**

**GST.NR 3422/3 in der Einlagezahl 878 Katastralgemeinde 91004 Bizau
Anteil 1/2**

III.) Grundlagen zur Verkehrswertermittlung:

- I.1.) Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaften vom 18.07.2025
- I.2.) Grundbuchsauszug vom 18.07.2025
- I.3.) Vorarlberg-Atlas (digital)
- I.4.) Flächenwidmungsplan Gemeinde Bizau
- I.6.) Alterswertfaktoren nach Prof. Sagl
- 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 Liegenschaft 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 gebracht.

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 Prof. Sagl herangezogen

IV.d) Zerschlagungswert

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

V.) Begutachtungsflächen

V.a) GST.NR. 3422/2 und GST.NR. 3422/3 EZ 878 GB 91004 Bizau

Gutsbestand laut Auszug aus dem Hauptbuch A1 Blatt

KG: 91004 Bizau
Gst.Nr.: 3422/2 EZ: 878
Fläche: 1349 m²
Nutzung: Wald (10)

KG: 91004 Bizau
Gst.Nr.: 3422/3 EZ: 878
Fläche: 2309 m²
Nutzung: Wald (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 –

984/2016 Vorkaufsrecht Markus Hämmerle und Herta Willams

521/2023 Pfandrecht FA Österreich

1093/2023 Pfandrecht Marktgemeinde Lustenau

1776/2023 Pfandrecht Marktgemeinde Lustenau

112/2024 Pfandrecht Fohrenburg s'Fäscht GmbH

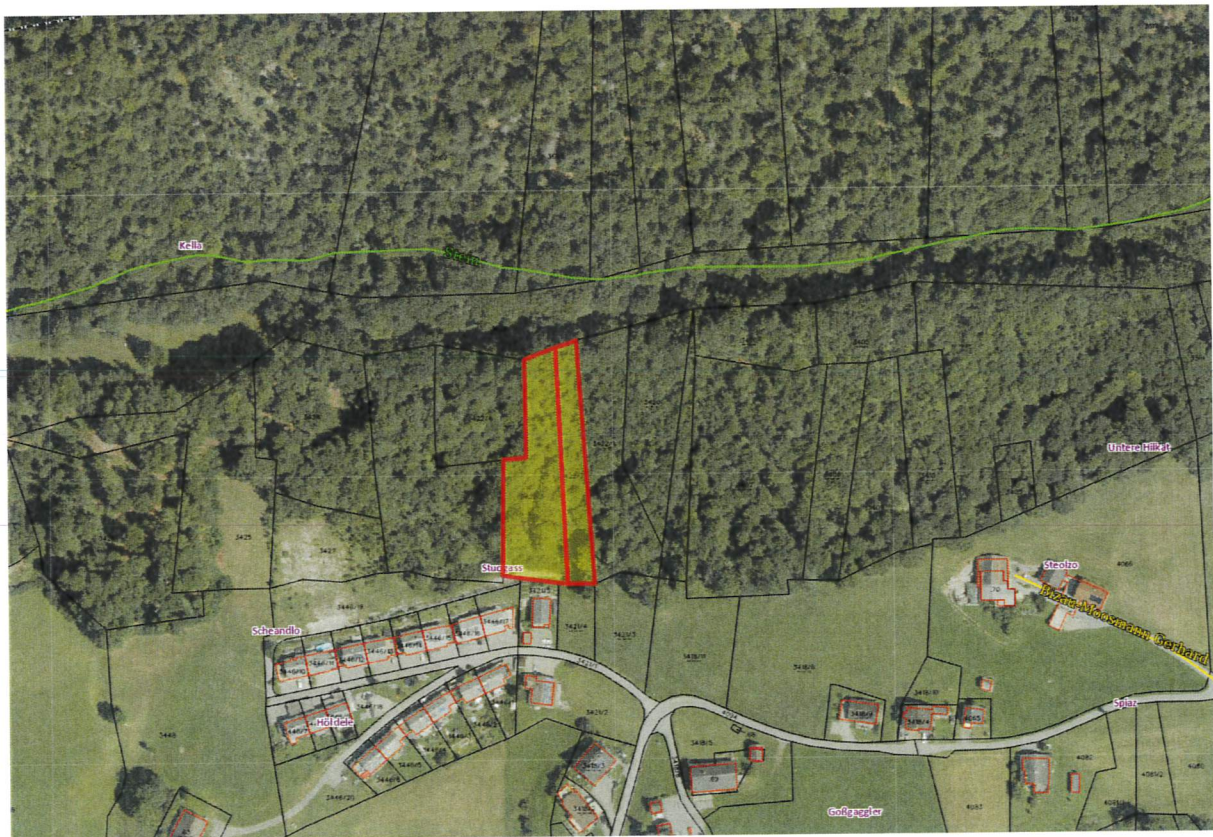
517/2025 Einleitung eines Versteigerungsverfahrens
Marktgemeinde Lustenau

außerbücherlich –

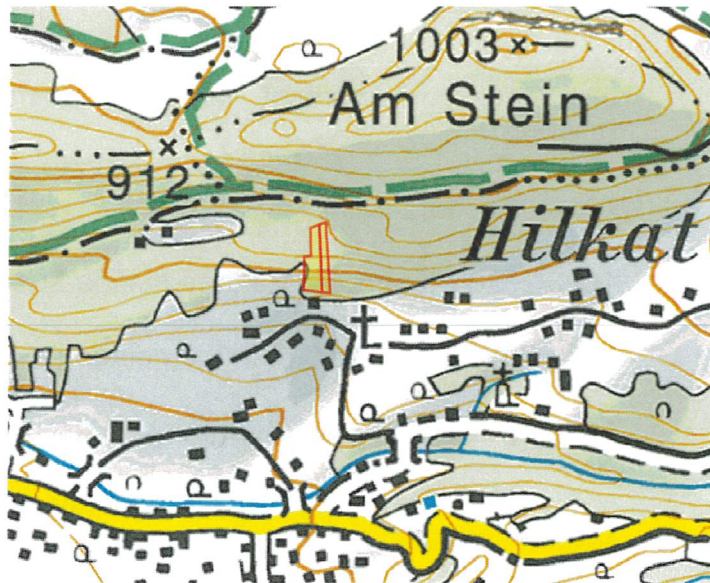
Steinschlagschutznetz auf beiden Grundstücken -
ersichtlich

Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaften befinden sich im Flurgebiet „Kella-Stein“ im Gemeindegebiet Bizau.



Quelle: Orthofoto Vogis



Quelle: OEK 50 Vogis

Verkehrsverhältnisse

Die Grundstücke sind einerseits durch die südlich gelegene Gemeindestraße und andererseits durch die nördlich verlaufende Forststraße – Bringungsgenossenschaft Stein erschlossen. Laut Auskunft-E-Mail vom 26. Juli 2025 Bezirksförster Ing. Christian Natter sind die zu bewertende Grundstücke kein Mitglied der Bringungsgenossenschaft Stein. Jedoch ist eine Bergaufrückung zur Forststraße mit Einbeziehung einer Wegemaut kostengünstiger als eine Bergabbringung zur Gemeindestraße. Die Bringung kann ausschließlich nur mit einem Seilkran erfolgen, die Rückedistanz beträgt ca. 150 lfm.

AW: Forstwegenossenschaft Stein-Bizau



Natter Christian <Christian.Natter@vorarlberg.at>
An: Georg Fulterer, Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt
Cc: Kolb Sebastian

Antworten · Allen antworten · Weiter
Me

Hallo Georg,
nach den mir vorliegenden Unterlagen sind die beiden Grundstücke nicht Mitglied bei der BGen. Stein.
Etwas westlich davon sind Grundstücke, die sehr wohl Mitglied sind, was soviel heißt, dass eine Bringung von Holz aus den beiden beschriebenen Grundstücken (zumindest aus dem oberen Teil) möglich wäre, vorausgesetzt die Mitgliedschaft.

SG Christian

Von: Georg Fulterer, Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt <georg@agraltstadt.at>
Gesendet: Samstag, 26. Juli 2025 11:17
An: Natter Christian <Christian.Natter@vorarlberg.at>
Betreff: Forstwegenossenschaft Stein-Bizau

Hallo Christian,

Ich habe vom BG Bizau den Auftrag erhalten die Waldgrundstücke 3422/2 und 3422/3 KG Bizau zu schätzen.

Bei der Befundaufnahme stellte ich fest, dass die Liegenschaften eventuell über die Forstliche Bringungsanlage Stein-Bizau erschlossen sein könnten.

Kannst Du mir bitte, wenn es Dir möglich ist, im Wegkaster nachschauen, ob meine Annahme stimmt.

Vielen Dank im Voraus

Gruß Georg

Ing. Georg Fulterer
Förster
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

Agrargemeinschaft Altgemeinde Altstadt
Rüttenenstraße 43
A 6800 Feldkirch
ATU 3528503

T: 0043 564 1404200
E-Mail: georg@agraltstadt.at



Quelle: E-Mail Ing. Christian Natter

6E 251/25a

6

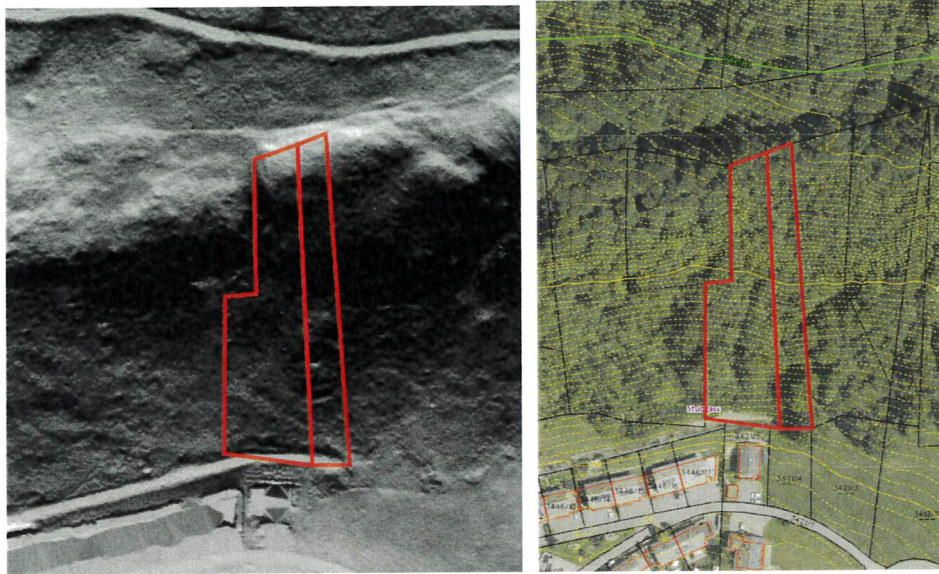
Form

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

Topographie/Exposition

Die Liegenschaften befinden sich auf einer Seehöhe von ca. 750 müA bis 850 müA.

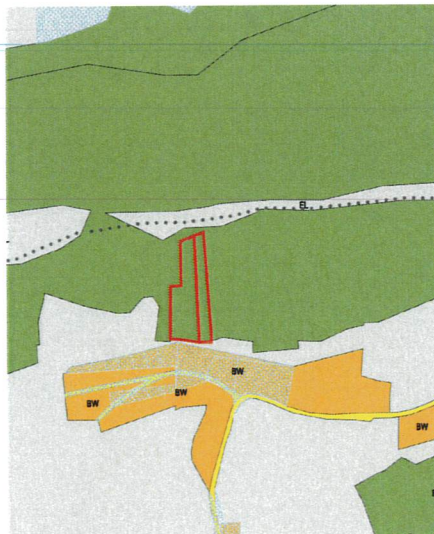
Die Grundstücke fallen sehr steil gegen Süden ab (durchschnittlich 80%). Ein Felsband durchquert die Flächen, ein Graben grenzt westlich an.



Quelle: Relief Vogis

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bizau sind die Liegenschaften als Wald eingetragen.



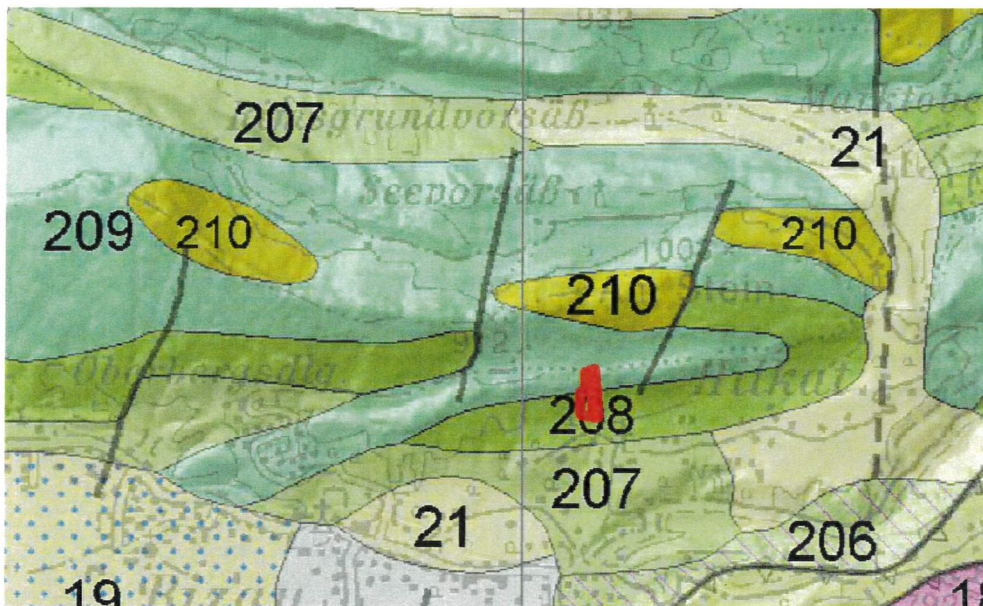
Quelle: Flächenwidmung Vogis

Bodenbeschaffenheit/Bodenrisiko

Der Boden ist sehr flachgründig und mit Wasser mäßig versorgt. Das Grundgestein bildet hauptsächlich ein Schrattenkalk (Zahl 208 und 209).

Konkrete Bodenuntersuchungen oder bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

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



Grundstückbeschreibung/Nutzung

Die beiden Grundstücke werden als Wald bewirtschaftet. Es handelt sich hierbei um einen sehr steilen Objektschutzwald Wertziffer 312. Die natürliche Waldgesellschaft ist ein Kalk-Buchenwald der montanen Stufe.



Quelle: Foto SV – Steinschlagschutznetz



Quelle: Foto SV – montaner Buchwald



Quelle: Foto SV – Feldbänder und steiler Standort

**Bestandesabtriebsverfahren
Altholz**

Baumart	Volumen [efm]	Sortimentsaufteilung				Ges.	Erntekosten [€/fm]	Maut (€/fm)	Wert [€]
		Preise [€/fm] frei Forststraße							
		A/B	C	C+	BH				
Buche	108	0,20 110,00	0,20 95,00	0,00	0,60 70,00	1,00	65,00	7,00	1.188,00
Esche	3	0,40 120,00	0,10 100,00	0,00	0,50 70,00	1,00	65,00	7,00	63,00
Ahorn	5	0,20 140,00	0,30 100,00	0,00	0,50 70,00	1,00	65,00	7,00	105,00
Ulme	3	0,20 180,00	0,30 100,00	0,00	0,50 70,00	1,00	65,00	7,00	87,00
Fichte	3	0,40 105,00	0,30 95,00	0,20 55,00	0,10 50,00	1,00	65,00	7,00	43,50
Bestandeswert									1.486,50

Gesamtzeitwert (Bestandeswert)	€ 1.486,50
---------------------------------------	-------------------

Bodenwert

Der Waldbodenwert wird mit folgender Formel berechnet:

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

Parameter:

Bonität 5 bei Buche

Schutzwald im Ertrag (SIE)

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

$$= 5 \times 3658 / 10$$

= 1.829,--

Wertkorrektur

-50 % Steilheit SIE	- 914,50
-25 % schlechte Erschließung	- 457,25
	<u>457,25</u>

Grundwert (Bodenwert)	€ 457,25
------------------------------	-----------------

= € 1.486,50- + € 457,25 € 1.943,75

Zerschlagungswert	€ 1.943,75
--------------------------	-------------------

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 (Zerschlagungswert)

Grundstück	Fläche	Preis/Bodenwert	Preis/Bestandeswert	Σ €
3422/2	1349 m ²	€ 168,63	€ 548,19	€ 716,82
3422/3	2309 m ²	€ 288,62	€ 938,31	€ 1.226,93
Summe	3658 m²	€ 457,25	€ 1.486,50	€ 1.943,75

Der Verkehrswert der obgenannten Liegenschaften wird aufgrund sämtlicher im Befund getroffenen Feststellungen zum Bewertungsstichtag 18.07.2025 für die

GST.NR. 3422/2 EZ 878 GB Bizau	€ 720,--
½ Anteil	€ 360,-- (Euro dreihundertsechzig)
GST.NR. 3422/3 EZ 878 GB Bizau	€ 1.230,--
½ Anteil	€ 615,-- (Euro sechshundertfünfzehn)
Gesamt	€ 975,-- (Euro neunhundertfünfundsiebzig)

geschätzt.

Hohenems, am 02.08.2025



Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige