



**DI Robert Bischof**

**GZ. G 11/26**

**68 E 3124/25k BG Bregenz**

# **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**EZ 706, KG 91115 Langen**

**6932 Langen bei Bregenz**

**»Digitale Ausfertigung«**

**Dornbirn, am 21. April 2026**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
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.....	5
1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt.....	5
1.6.6. Sonstiges.....	5
1.7. Bewertungsgrundlagen .....	5
1.8. Qualifikation/ Hinweise .....	7
<b>2. Befundaufnahme.....</b>	<b>8</b>
2.1. Lage der Liegenschaft.....	8
2.2. Besonnung.....	8
2.3. Verkehrsverhältnisse .....	8
2.4. Grundstücksausformung .....	8
2.5. Topografie/ Exposition .....	8
2.6. Flächenwidmung.....	8
2.7. Gefahrenzone.....	9
2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko .....	10
2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit.....	10
2.9.1. Bebauung.....	10



2.9.2. Nutzung.....	11
2.9.3. Bebaubarkeit.....	11
2.10. Bestandsverhältnis.....	11
2.11. Sonstiges.....	11
<b>3. Gutachten/ Bewertung.....</b>	<b>12</b>
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	12
3.2. Methodik der Wertermittlung/ Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	13
3.3. Grundwert .....	13
3.3.1. Allgemeines.....	13
3.3.2. Erläuterung.....	13
3.3.3. Lokale Grundpreisverhältnisse.....	14
3.3.4. Lokaler Basiswert.....	14
3.3.5. Grundwert EZ 706.....	15
3.4. Verkehrswert.....	15
3.4.1. Allgemeines.....	15
3.4.2. Verkehrswert EZ 706.....	15
<b>4. Zusammenstellung .....</b>	<b>16</b>



## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Bregenz  
Bergmannstraße 1, 6900 Bregenz

### 1.2. Bewertungsstichtag

7. April 2026

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag für die Liegenschaft EZ 706, KG 91115 Langen, 6932 Langen bei Bregenz, in dem bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren 68 E 3124/25k BG Bregenz

### 1.4. Betreibende Partei

Santander Consumer Bank GmbH  
Wagramer Straße 19, 1220 Wien

### 1.5. Verpflichtete Partei

████████████████████  
██

### 1.6. Grundbuchstand

#### 1.6.1. Allgemeines

Nachfolgende zitierte Angaben verstehen sich im gutachtensrelevanten Auszug. Im Detail wird im Wortlaut vollinhaltlich auf die Beilage ./SV-4 verwiesen.

BEZIRKSGERICHT Bregenz                      KATASTRALGEMEINDE 91115 Langen                      EINLAGEZAHL 706

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 791/2026



### 1.6.2. Gutsbestand gemäß A1-Blatt

Gst-Nr	G	BA (Nutzung)	Fläche	Gst-Adresse
1694/16		Landw (10)	4200 m <sup>2</sup>	

#### Hinweis

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

#### Legende:

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

### 1.6.3. Dingliche Rechte gemäß A2-Blatt

keine Eintragungen;

### 1.6.4. Eigentumsverhältnisse gemäß B-Blatt

1 Anteil: 1/1



### 1.6.5. Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Dienstbarkeiten oder Reallasten ⇒ keine Eintragungen;

### 1.6.6. Sonstiges

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

## 1.7. Bewertungsgrundlagen

- Lokalaugenschein am 7. April 2026 im Beisein von
  - DI Robert Bischof, der zeichnende Gerichtssachverständige
  - verpflichtete Partei nicht anwesend
- Grundpreise zum Bewertungsstichtag
- Erhebungen beim Bezirksgericht Bregenz
  - Auszug aus dem Hauptbuch vom 01.04.2026
  - Einsichtnahme in die Urkundensammlung
- Erhebungen in der VoGIS Informationsdatendienst
  - Planung & Kataster
  - Orientierung M 1:10.000



- DKM/ Luftbild M 1:1.000
- Höhenlinien M 1:2.000
- Flächenwidmung M 1:2.000
- Einsichtnahme in die Klima- und Meteorologiekarte
- Gefahrenzonenpläne der Bundeswasserbauverwaltung BWV und der Wildbach- und Lawinenverbauung WLW
- Erhebungen beim Gemeindeamt Langen bei Bregenz
  - Allgemein
    - Räumlicher Entwicklungsplan (REP) Langen, Erläuterungsbericht vom 30.09.2024
    - Räumlicher Entwicklungsplan, Zielplan gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.10.2024
    - Verordnung zum Räumlichen Entwicklungsplan (REP Langen), genehmigt mit Bescheid der Landesregierung GZ. VIIa-50.030.46-1//28 vom 04.12.2024
    - Verordnungsblatt vom 16.12.2024, Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Langen bei Bregenz über einen Räumlichen Entwicklungsplan
  - Abt. Abgaben
    - Einheitswert/Grundsteuermessbetrag
- 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
  - 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

### **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](http://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 EZ 706, beinhaltend Gst. 1694/16, befindet sich in der Gemeinde Langen bei Bregenz, bergseitig dem Flurbereich »Gretaloch«, unmittelbar nordostseitig an der Spitzkehre des Güterwegabschnittes Ahornach (siehe Beilage ./SV-1.1).

### 2.2. Besonnung

Die VoGIS Klimakarte weist über das Grundstück stark unterschiedliche, grundsätzlich gemäßigte Sonneneinstrahlungen auf, dessen Umstand dem täglichen und jahreszeitlichen Sonnengang bzw. Sonnenstand und im Speziellen dem umliegenden Baumschatten geschuldet ist.

### 2.3. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend dem öffentlichen Verkehrsnetz über die »Güterweggenossenschaft Feßlerberg«. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind an der talseitig gelegenen Landesstraße L 2 gegeben.

### 2.4. Grundstücksausformung

Das Grundstück weist eine unregelmäßige, rechteckähnliche Form auf, die südwestseitig entlang der Spitzkehre verläuft. Im Detail wird auf das DKM\_Luftbild (siehe Beilage ./SV-1.3) verwiesen.

### 2.5. Topografie/ Exposition

Die Spitzkehre und somit die westliche Grundgrenze befindet sich auf einer Höhe von rund 866 m.ü.A und bildet den Einhang in das bewertungsgegenständliche Grundstück. Das Gelände weist im bergseitigen Bereich eine überwiegend süd- bis südwestseitige Hangneigung von bis zu ca. 45 % auf. Talseitig wechselt die Neigung mit durchschnittlich 10 % auf Nordosten (siehe Beilage ./SV-1.2).

### 2.6. Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Langen ist Gst. 1694/16 überwiegend in der Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL und mit einer digital, approximativ ermittelten Fläche von 885 m<sup>2</sup> forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F eingetragen. 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 Kartendienst »Gefahrenzonen BWV« und »Gefahrenzonen WLW« sind keine bekannt.

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 Untergrunderkundigungen und in weiterer Folge spezifische bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Allgemeine Kenntnisse lassen beim Bodentyp auf pseudovergleyte, kalkfreie Lockersediment Braunerde aus vorwiegend feinem Moränenmaterial vermuten, wobei sehr unterschiedliche Grobanteil- und Vergleungsverhältnisse gegeben sein können.

In den oberen Schichten finden sich lokal unterschiedlich, sandiger Lehm, lehmiger Schluff oder lehmiger Sand ohne oder mit geringem Grobanteil (Grus, Steine), tiefergehend sandiger Lehm oder lehmiger Sand ohne oder mit geringem bis mäßigem Grobanteil (Grus, Steine), Lehm, sandiger Lehm, teilweise auch lehmiger Ton mit geringem bis mäßigem Grobanteil (Grus, Steine) und Lehm oder schluffiger Lehm mit geringem bis mäßigem Grobanteil (Grus, Steine).

Der Boden ist zumeist wechselfeucht, mit hoher Speicherkraft und weist geringe Durchlässigkeit auf.

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.

Nachfolgend angeführte Ertragsmesszahl 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 <sup>2</sup> ]	EMZ	BKZ
1694/16			
Acker, Wiesen oder Weiden	4.200	455	10,83

## 2.9. Bebauung/ Nutzung/ Bebaubarkeit

### 2.9.1. Bebauung

Die Grundstücke sind unbebaut.



### 2.9.2. Nutzung

Aktuell ist die Grundfläche, laut Auskunft und ergänzender Erhebungen der Gemeinde Langen, wirtschaftlich ungenutzt. Es bestehen starke Verbuschungen, ungepflegter Jungwuchs von Ahorn und nordostseitig eine kleinflächige Bestockung von Fichten.

Für die als forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) F gewidmete Fläche besteht keine entsprechend konforme Nutzung (Verweis auf das Forstgesetz 1975 i.d.g.F.).

### 2.9.3. Bebaubarkeit

Der aktuelle Räumliche Entwicklungsplan REP der Gemeinde Langen, verordnet am 07.10.2024 mit dem Zielplan im Stand vom 30.09.2024 sieht für die gegenständliche Lage keine Bebaubarkeit oder den Hinweis auf eine Umwidmung in Baufläche vor. Der Siedlungsrand verläuft weit talseitig, entlang der Landesstraße. Der Zielplan weist bewertungsgegenständlich eine geplante Umwidmung in Freifläche Freihaltegebiet aus.

### 2.10. Bestandsverhältnis

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

Eine rechtliche Beurteilung obliegt nicht dem zeichnenden Sachverständigen.

### 2.11. Sonstiges

Seitens der Gemeinde wurde wie folgt bekannt gegeben (detaillierte Aufstellung siehe Beilage ./SV-3):

Einheitswert	€	—,—
Grundsteuermessbetrag	€	—,—

Dingliche Ausstände (Grundsteuer) wurden keine bekannt gegeben.



### 3. Gutachten/ Bewertung

#### 3.1. 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).

Sämtliche als Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL (§ 18 Abs. 3 RPG) gewidmeten Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Grundverkehrsgesetz und sind ausschließlich entsprechend ihrer Nutzung zu bewerten und zu verwerthen. Spekulationen durch Arrondierungen an bestehende Bauflächenwid-



mungen 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.

### **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.

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

### **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**

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).

Die Erhebungen der Vergleichswerte beschränken sich auf tatsächliche und nachvollziehbar dargestellte Transaktionen für die Widmungen Freiflächen Landwirtschaftsgebiet oder Freifläche Freihalte-



gebiet, bezogen auf die gegenständliche Gemeinde Langen und ausgeweitet auf die umliegenden Gemeinden Doren, Sulzberg und Krumbach.

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**

#### **Widmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet FL**

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 m<sup>2</sup>). 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 bewertungsgegenständlich ausgewiesene natürliche Ertragsfähigkeit (siehe unter 2.8. Bodenbeschaffenheit/ Bodenrisiko) bewegt sich zum Vergleichswert 100 mit 10,83 im gemäßigten Bereich.

Die Erhebungen weisen in den vergangenen Jahren einen sehr verhaltenen landwirtschaftlichen Grundverkehr im und um das Gemeindegebiet Langen aus. Die Grundpreise bewegen sich hierbei, losgelöst der Ertragsfähigkeit, zwischen rund € 4,00/m<sup>2</sup> bis € 8,00/m<sup>2</sup>. Im Flächenmittel rechnet sich unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsfähigkeit € 0,237/m<sup>2</sup>,BKZ. Die gemeindeübergreifende durchschnittliche Bodenklimazahl rechnet sich aus den Vergleichswerten mit BKZ=25,63.

### **3.3.4. Lokaler Basiswert**

Die Bewertung hat insbesondere nach den Vorgaben und Zielen des Grundverkehrsgesetzes für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu erfolgen. Andere Wertansätze sind bei den gegebenen Erkenntnissen spekulativ und gegen die Rahmenbedingungen der gesetzlichen Vorgaben.

Ableitend vorhergehend beschriebener Gegebenheiten wird der lokal angemessene Basiswert als Durchschnittswert über die Bodenklimazahl mit € 0,237/m<sup>2</sup>,BKZ x 10,83 = € 2,57/m<sup>2</sup> beurteilt.



### 3.3.5. Grundwert EZ 706

Gst. 1694/16                      4.200 m<sup>2</sup> x € 2,57/m<sup>2</sup> =                      €              10.794,00

Wertkorrekturen

Zuschlag für unmittelbare Erschließung	+ 20 %	
exponierte Lage und Kleinflächigkeit	- 25 %	
unebener zum Teil steiler Geländeverlauf von 0 bis 45 %	- 20 %	
starke Beschattung und wechselfeuchte Wasserverhältnisse	- 25 %	
	∑ - 50 %	€              - 5.397,00

<b>Grundwert EZ 706</b>	<b>€              5.397,00</b>
-------------------------	--------------------------------

### 3.4. Verkehrswert

#### 3.4.1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die Liegenschaft EZ 706, KG 91115 Langen, 6932 Langen bei Bregenz, aufgrund sämtlicher im Befund getroffener Feststellungen, zum Bewertungsstichtag 7. April 2026.

#### 3.4.2. Verkehrswert EZ 706

Grundwert gemäß 3.3.5.                      €              5.397,00

<b>Verkehrswert EZ 706 rund</b>	<b>€              5.400,00</b>
---------------------------------	--------------------------------

In Worten: Euro fünftausendvierhundert;



## 4. Zusammenstellung

Verkehrswert EZ 706 gemäß 3.4.2.	€	5.400,00
----------------------------------	---	----------

In Worten: Euro fünftausendvierhundert;

### 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 Wertzumessungen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3).
- 3) Gemäß ÖNORM 1802-1 Liegenschaftsbewertung unter 4.4. (Stand 01.03.2022) wird darauf hingewiesen, dass Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
- 4) Der Verkehrswert versteht sich geldlastenfrei. 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 21. April 2026



Der Gerichtssachverständige



# Verzeichnis der Beilagen

- ./SV-1**            **Allgemeines/ Auszüge/ VoGIS Daten**
- 1.1    Orientierung M 1:10.000
  - 1.2    Höhenlinien M 1:2.000
  - 1.3    DKM/ Luftbild M 1:1.000
  - 1.4    Flächenwidmung M 1:2.000
- ./SV-2**            **Bilddokumentation**
- ./SV-3**            **Unterlagen Gemeindeamt Langen bei Bregenz**  
Einheitswert/ Grundsteuermessbetrag
- ./SV-4**            **Unterlagen des Bezirksgerichtes Bregenz**  
Auszug aus dem Hauptbuch vom 01.04.2026



**DI Robert Bischof**

# **Beilage ./SV-1**



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

0 M 1:10.000 500 m

rechts: -38330; hoch: 264620

rechts: -37987; hoch: 264620



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: -38330; hoch: 264148

rechts: -37987; hoch: 264148

Karte erstellt am: 01.04.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -38252; hoch: 264542

rechts: -38080; hoch: 264542



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

0 M 1:1.000 50 m

rechts: -38252; hoch: 264306

rechts: -38080; hoch: 264306

Karte erstellt am: 01.04.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)

rechts: -38333; hoch: 264646

rechts: -37991; hoch: 264646



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: -38333; hoch: 264174

rechts: -37991; hoch: 264174

Karte erstellt am: 01.04.2026

<https://atlas.vorarlberg.at>

MGI / Austria GK West (31254)



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-2**



DI Robert Bischof



Bild 1

Zufahrt



Bild 2

Zufahrt



DI Robert Bischof



Bild 3

Ansicht



Bild 4

Ansicht



DI Robert Bischof



Bild 5

Ansicht



Bild 6

Ansicht



**DI Robert Bischof**

## **Beilage ./SV-3**

€ 5.000  
unelementar JR

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO  
Bescheiddatum: 06. September 2015  
ab 1. Jänner 2014

EWAZ 97/014-1-0054/5

Gemeindeamt Langen

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)  
Zustellung an:

Engel, 25. APR. 2019



Zl.

Osterreich

**Betreff:**

Katastralgemeinde: Langen  
Liste der Grundstücke siehe Anhang B  
Lageadresse: 6932, Fesslerberg 54

**Hauptveranlagung – Wirksamkeit 1.1.2015**

Für den im **Betreff** angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

- Unterart des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens: landwirtschaftlicher Betrieb
- Einheitswert: 0,00 Euro
- Die Zurechnung ist dem Anhang A zu entnehmen.

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2014**

**Hauptveranlagung – Wirksamkeit 1.1.2015**

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:

0,00 Euro

**Information für die Gemeinde**

Land- und forstwirtschaftliche Fläche: 4.200 m<sup>2</sup>

**Anhang A: Liste der Miteigentümer**

	geboren	Anteil	Kennzeichen
	09.08.1967	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 91115 Langen

GStNr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	GB-Nr	Einlagezahl
1694/16	4200	91115	706

97/01

ab 1. Jänner 2010

Gemeindeamt Langen

Eingel. 09. APR. 2010

Zl.

Betr.: Grundbesitz (land- und forstwirtschaftlicher Betrieb)

Gemeinde Langen bei Bregenz  
Katastralgemeinde 91115 Langen  
Einlagezahl 706 Grundstücksnummer 1694/16

### Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

a. Einheitswert

0 Euro

### Begründung

Information für die Gemeinde.  
land- und forstw. Gesamtfläche: 0,4200 ha

### GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2010 Fortschreibungsveranlagung

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

0,00 Euro

### Begründung

Der Grundsteuermessbescheid war in Hinblick auf die Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

### Information

Der zuletzt festgestellte Einheitswert für den Wohnungswert (§ 33 BewG 1955) beträgt unverändert 0,00 Euro (das sind unverändert 0 ATS).  
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag für den Wohnungswert beträgt 0,00 Euro. (Das sind unverändert 0 ATS.)

### Anhang A

Liste der Miteigentümer

Finanzamt Bregenz  
Brielg. 19  
6900 Bregenz  
EW-AZ 97/014-1-0054/5

22. Februar 2010  
DVR 0009971  
Tel.: (05574) 692

Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Name

Anteil

[REDACTED]

1/1



**DI Robert Bischof**

# **Beilage ./SV-4**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91115 Langen

EINLAGEZAHL

706

BEZIRKSGERICHT Bregenz

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 791/2026

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1694/16	Landw(10)	4200	

Legende:

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 7186/1998 Eröffnung der Einlage für Gst 1694/16 von EZ 50

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

GEB: 1967-08-09 ADR: Reichshofstr. 8, Mäder 6841

b 7186/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 50

c 7186/1998 Schenkungsvertrag 1998-06-22 Eigentumsrecht

d 6861/2000 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

12 a 7984/1999 Urteil 1999-08-24

PFANDRECHT vollstreckbar 396.339,25

12,625 % Z seit 1.7.1999; Kosten 12.822,80 samt 4 % Z seit

24.8.1999; 5.932,80 9,230,40 15.366,40 für

GE Capital Bank Gesellschaft m.b.H.

(8 E 4195/99b)

d 6118/2025 Siehe Zwangsversteigerung unter C-LNR 22

16 a 6861/2000

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Pacheco Diaz Anay (1979-01-11)

21 a 5335/2004 Urkunde 2003-07-17

PFANDRECHT vollstr EUR 903,51

Kosten EUR 220,09 samt 4 % Z seit 12.10.2000, Kosten EUR

150,41, EUR 3,63, EUR 18,62, EUR 18,62, EUR 697,57, EUR

199,87, EUR 135,34 für

Vorarlberger Schweinezuchtverband

(8 E 1377/03 z)

22 a 6118/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstreckbar EUR 38.855,46 s.A.

laut Beschluss vom 2025-11-26

für Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)

(25 E 2555/25v - BG Dornbirn)

b 6118/2025 Siehe Pfandrecht unter C-LNR 12

c 6118/2025 Das Verfahren wird nun zu 68 E 3124/25k -

BG Bregenz weitergeführt

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*