

DI Guenther Rohrer

Allgemeine beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-2022 Schalladorf 75 rohrer@rohrer.or.at +43 676 406 32 01

Gutachten

für

Auftraggeber

Bezirksgericht Hollabrunn, Abteilung 1, HR Mag. Monika Lehr-Hauser

über den

Auftrag

8 E 39/25b - 11

„Schätzung der Liegenschaften GST 3298 und 3135/2 der EZ 797 sowie EZ 1310 und EZ 1316 des Grundbuchs 09135 KG Ziersdorf“

Gemäß Besichtigung und Vereinbarung mit DI Bmstr Heinrich Lester werden die Grundstücke 1865/1 (Hofffläche) und 3343/3 (Zufahrt) von ihm für diesen Akt geschätzt.

Datum und Bewertungsstichtag: 17. Feber 2026

Fertigung: digital

Vorgangsweise:

- Bearbeitung der Vorgaben entsprechend des Liegenschaftsbewertungsgesetzes
- Ermittlung des Grundbuchstands, der Örtlichkeit, von eventuellen Einbauten sowie Rechten oder Pflichten und der Bonität
- Besichtigungen am 13.2.26 und am 17. Feb. 2026
- Dateneinholung am 18.2., 11.3., 12.3. und 17.3.2026
- Berechnung
- Gutachtenserstellung

Verwendete Quellen:

- NÖ-Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas>
- Grundstücksverzeichnis des BEV
- Flächenwidmungsplan 27.12.2025
- Wasserbuchauszug 31.8.2011 (übermittelt 12.3.2026), Telefonat mit BH HL
- LK OÖ (2003): Der Sachverständige. Linz, Abteilung Wirtschaftspolitik
- Immonet ZT: Grundverkehrsakte 2021 bis 2025 der Gemeinde Ziersdorf
- Eigene Fotos (13.2.2026)

Inhalt:

1. Befund
2. Grundlagen der Bewertung
3. Bewertung
4. Begründung für die Anwendung des Wertermittlungsverfahrens
5. Nachkontrolle

1. Befund:**1a) Grundbuch 09135 KG Ziersdorf EZ 797, 1310 und 1316**

Alle Grundstücke der drei Einlagezahlen sind im Grundsteuerekataster, nicht im Grenzkataster und haben daher keine fix verorteten Grenzen.

Bei allen drei EZ ist Inhaberin Frau Schmidt alleine und eine Rangordnung für die Veräußerung bis 21.11.2025. Zusätzlich ist nur bei EZ 797 ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten ihres Ehemanns, Erich Schmidt. Bei allen drei EZ sind Pfandrechte eingetragen, die großteils simultan haften.

Die Einlagezahlen im einzelnen:

EZ 797**Blatt A1:**

Grundstücke	Nutzung	Fläche
1861	Baufl., Sonst.	2313
1863/2	Baufl., Sonst.	4903
1865/1	Sonst.	4009
3135/2	Gewässer (10).	829
3298	Landw (10)	1200
3344/3	Sonst.	91
Gesamtfläche:		13.345 Quadratmeter

Blatt B:

1 Anteil 1/1: Doris Schmidt, geb. 1967-06-04

d) 207/2017: Belastungs- und Veräußerungsverbot

e) 5294/2024: Rangordnung für die Veräußerung bis 20.11.2025

Blatt C:

1a) 611/1972

Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über 1861

3a) 207/2017

Belastungs- und Veräußerungsverbot für Erich Schmidt, 1958-10-22

4a+b) 4008/2023

Pfandrecht 120.000 € Raiba Wagram-Schmidathal

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

5a+b) 3345/2024

Pfandrecht 50.000 € Raiba Wagram-Schmidathal

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

6b+c+d) 5550/2024

Pfandrecht Kreditvertrag 2024-11-22 200.000 € Manuela Wallner, geb 1956-07-27

Vollstreckbarkeit,

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

7b+c+d) 5550/2024

Pfandrecht Kreditvertrag 2024-11-22 260.000 € Manuela Wallner, geb 1956-07-27

Vollstreckbarkeit,

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

EZ 1310

Blatt A1:

Grundstücke	Nutzung	Fläche
3296	Landw (10)	1065
3297	Landw (10)	2585
Gesamtfläche:		3.650 Quadratmeter

Blatt B:

1 Anteil 1/1: Doris Schmidt, geb. 1967-06-04

b) 5294/2024: Rangordnung für die Veräußerung bis 20.11.2025

Blatt C:

1a+b) 4008/2023

Pfandrecht 120.000 € Raiba Wagram-Schmidathal

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

2a+b) 3345/2024

Pfandrecht 50.000 € Raiba Wagram-Schmidathal

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

3b+c+d) 5550/2024

Pfandrecht Kreditvertrag 2024-11-22 200.000 € Manuela Wallner, geb 1956-07-27

Vollstreckbarkeit,

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

4b+c+d) 5550/2024

Pfandrecht Kreditvertrag 2024-11-22 260.000 € Manuela Wallner, geb 1956-07-27

Vollstreckbarkeit,

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

EZ 1316

Blatt A1:

Grundstücke	Nutzung	Fläche
3343	Landw (10)	2493
3344/1	Landw (10)	5979
3344/2	Landw (10)	2786
Gesamtfläche:		11.258 Quadratmeter

Blatt B:

1 Anteil 1/1: Doris Schmidt, geb. 1967-06-04

b) 5294/2024: Rangordnung für die Veräußerung bis 20.11.2025

Blatt C:

1a) 2001/2023

Pfandrecht 20.000 € Raiba Wagram-Schmidathal

2a+b) 4008/2023

Pfandrecht 120.000 € Raiba Wagram-Schmidathal

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

3a+b) 3345/2024

Pfandrecht 50.000 € Raiba Wagram-Schmidathal

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

4b+c+d) 5550/2024

Pfandrecht Kreditvertrag 2024-11-22 200.000 € Manuela Wallner, geb 1956-07-27

Vollstreckbarkeit,

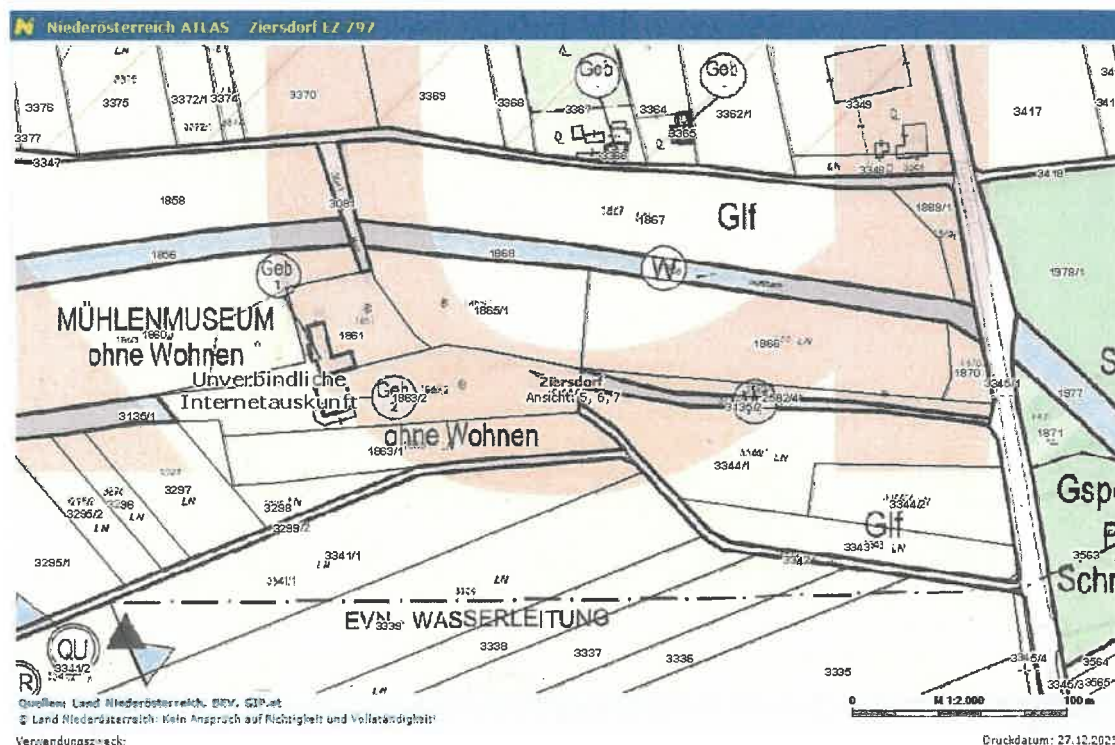
Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

5b+c+d) 5550/2024

Pfandrecht Kreditvertrag 2024-11-22 260.000 € Manuela Wallner, geb 1956-07-27

Vollstreckbarkeit,

Simultan EZ 1316, 1310 und 797 der KG Ziersdorf

1b) Plan (Abb. 1 Quelle NÖ Atlas 27.12.2025)

Die zu bewertenden Grundstücke liegen westlich der LH 49 zwischen Ziersdorf und Gettsdorf. Sie hängen zusammen und umschließen das Grundstück 1863/1 (Anteil 1/1 Brigitte Schiansky).

Alle Grundstücke sind flächenwidmungsmäßig im Grünland.

Alle Grundstücke haben unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Wegenetz.

Grundstück 3135/2, Feldstück 1, ist im Plan ein von West nach Ost verlaufendes längliches Grundstück mit einer Länge von 190 Metern und einer Breite zwischen 2,5 und 7 Metern, wobei sowohl Nord- als auch Südgrenze mehrere Knicke aufweisen. Der Bachverlauf stimmt teilweise nicht mit den Mappengrenzen überein.

Die drei Grundstücke 3343, 3344/1 und 3344/2 liegen ohne natürliche Abgrenzung oder Höhenunterschied unmittelbar nebeneinander. Sie werden derzeit einheitlich gemeinsam bewirtschaftet und sowohl eine Einzelbewirtschaftung als auch ein Einzelverkauf der drei Grundstücke ist unrealistisch. Daher werden diese für die Bewertung zur wirtschaftlichen Einheit „Feldstück 3“ zusammengefasst. Das Feldstück läuft von Ost nach West. Die Nordgrenze (ca. 180 m), Ostseite (ca 70 m) und die Südseite (ca 130 m) sind fast rechtwinkelig und bilden ein ungenaues Rechteck. Die Westseite ist ca 45 Grad zur Südseite und verjüngt das Feld von 70 auf null Meter. Sie ist ungefähr 85 m lang.

Die beiden Grundstücke 3296 und 3297 sind an der Längsseite nebeneinanderliegend von Süd nach Nord mit einer durchgängigen gemeinsamen Breite von 50 Metern. Die Westseite ist 80 Meter, die Ostseite 60 Meter lang. An die gesamte östliche Längsseite von 3297 grenzt das Grundstück 3298, das aus zwei Dreiecken besteht. Das nördliche (ca 20x30x40 Meter) ist die Verbindungsfläche von 3297 zum nord-östlich angrenzenden Mühlengrundstück und das südliche Dreieck (ca 25x70x85 Meter) ist die Restfläche zwischen 3297 sowie dem nördlich liegenden Grundstück 1863/1 von Frau Brigitte Schiansky, EZ 149 und dem Weg 3299/2.

Die drei Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit „Feldstück 2“ und an der Südgrenze des Feldstücks 2 geht der Weg 3299/2 von West nach Ost.

EZ	GstNr	Nutzung GB	qm	BdPkte	FSt	qm Sum	Beschreibung
EZ 797	3135/2	Gewässer	829		1	829	Bach von Hof bis Straße
	3298	LN 10	1.200	59			Doppeldreieck neben Süd-Koppel
EZ 1310	3296	LN 10	1.065	72	2	4.850	Koppel Süd Ost (ackerfähig)
	3297	LN 10	2.585	71			
EZ1316	3343	LN 10	2.493	46	3	11.258	Feld zwischen Bach und Güterweg und Landesstraße
	3344/1	LN 10	5.979	47			
	3344/2	LN 10	2.786	38			
Summe:			16.937			16.937	

Tabelle 1: Die zu bewertenden Grundstücke der drei Einlagezahlen mit Nutzung gemäß Grundbuch, Flächen, Bodenpunkten aufgeteilt auf die 3 Feldstücke.

1c) Natur

In der Natur ist Grundstück 3135/2 bzw. Feldstück 1 ein ortstypischer wasserführender, langsam fließender, flacher Graben mit einer bis zu ca. 70 Zentimeter breiten Wasserfläche und Bewuchs von Schilf, Sträuchern und Bäumen.



Abb 2: Grundstück 3135/2 liegt nördlich der Grundstücke 3343, 3344/1+2, die das Feldstück 3 zwischen Graben (3135/2) und Wegen bilden.



Abb 3: Grundstück 3135/2 („der Graben“)

Feldstück 2 ist einerseits eine trapezförmige, einfach errichtete, Koppel auf den Grundstücken 3296 und 3297 mit einer Größe von 3.500 Quadratmetern. Der Rest der beiden Grundstücke sowie das Grundstück 3298 sind Wiese und auf 3298 geht auch ein Weg zur Mühle drüber. Das gesamte Feldstück ist eben.



Abbildung 4: Feldstück 2 mit den Grundstücken 3296, 3297 und 3298



Abbildung 5: Feldstück 2 von Südwesten her in Richtung Norden fotografiert.



Abbildung 6: Feldstück 2 von Südwesten her in Richtung Osten fotografiert.

Das Feldstück 3, die drei Grundstücke 3343, 3344/1 und 3344/2 liegen ohne natürliche Abgrenzung oder Höhenunterschied unmittelbar und eben nebeneinander. Sie werden derzeit einheitlich gemeinsam bewirtschaftet bzw liegen sie einheitlich brach.



Abbildung 7: Feldstück 3 von Südwesten her in Richtung Osten fotografiert.

1d) Sonstiges

Gemäß Wasserbuchauszug und Telefonat mit der BH Hollabrunn (17.3.2026) ist der Graben von Grundstück 3135/2 ein „Privatgewässer“, es sind keine besonderen Rechte oder Pflichten damit verbunden. Aus dem Wasserbuch geht hervor, dass, bei Bedarf für Bewässerung von Eigenflächen vom Grundstück 1865/1 aus zu bewässern wäre. Grundstück 3135/2 hat daher vom Wasser her keinen zusätzlichen Wert.

Die Koppel-Einrichtungen auf den Grundstücken 3296 und 3297 werden weder Kaufpreis steigernd noch senkend bewertet, da die Zielgruppe für den Kauf der Grundstücke offen ist. Die Einrichtungen sind von Wert, wenn ein potentieller Folgebewirtschafter Pferde hält und sind eine Belastung, wenn die gegenständlichen Grundstücke landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Eine EVN-Wasserleitung geht ca 3 Meter neben den Grundstücken südlich vorbei. Es gibt keine Rechte und Pflichten. Die Leitung auf Masten über Feldstück 2 zu Grundstück 1863 hin ist weder im Grundbuch vermerkt noch sind Frau Schmidt oder ihrem Gatten diesbezügliche Rechte oder Pflichten davon bekannt.

Auch darüber hinaus sind betreffend der zu bewertenden Grundstücke über die bezüglich Grundbuch oben angeführten Vorkaufsrechte, Belastungsverbote und Pfandrechte weder im Grundbuch noch beim Augenschein oder bei der Einholung der Daten zur den Grundstücken Rechte und Pflichten wie Wiederkaufsrecht, Vorkaufrecht, Leitungsrechte, Widmungs-/ Wasser- oder Naturschutzauflagen/-beschränkungen, Belastungen, Einbauten, Beeinträchtigungen durch Immissionen, Servitutsrechte, Lieferrechte, Nutzungsrechte oder geplante außerlandwirtschaftliche Nutzungen aufgetreten noch sind während der Erhebungen andere Rechte und Pflichten zur Kenntnis gelangt, die den landwirtschaftlichen Verkehrswert beeinflussen.

2. Grundlagen der Bewertung:

Als entscheidend für den Verkehrswert ergibt sich aus den Befunddaten eine rein landwirtschaftliche Betrachtung des Bodenpreises.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird mittels Vergleichswertverfahren festgestellt. Mangels Grundgeschäften von öffentlicher Seite oder Autobahnbau in den letzten 5 Jahren wurde die Vollerhebung der Grundstückskäufe im Gemeindegebiet Ziersdorf von Immonet ZT analysiert:

Hier sind alle Käufe von landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Ziersdorf angeführt.

Bei den 18 Käufen von 2021 bis 2025 ergibt sich bei einer Schwankungsbreite von 2,00 bis 5,00 € pro Quadratmeter zum Stichtag ein **Durchschnittspreis von 3,07 € pro Quadratmeter**. Für die weiteren Berechnungen wird von diesem Preis ausgegangen.

Für die Subjektivierung des Referenzpreises wurde die allgemeine Skala für ackerbaulich genutzte Grundstücke 1,0 : 1,1 : 1,3 bzw. deren Kehrwert bei den entscheidenden Bestimmungsfaktoren herangezogen. Bei den gegenständlichen Grundstücken gelten:

Größe	1,1	1	0,91	0,77
	>2ha	2 bis 1 ha	1 bis 0,5 ha	<0,5 ha
Bonität	1,1	1	0,91	0,77
	>60	60-40	40-20	<20
Form	1,1	1	0,91	0,77
	Rechteck	o.Einschränkg.	Trapez	Unform
Neigung	1,1	1	0,91	0,77
	eben	ohne Einschr.	ingeschr.	ohne Hackfrucht

Bonität

- 1,1 für mehr als 60 Bodenpunkte
- 1,0 für 40 bis 60 Bodenpunkte
- 0,91 (=1,1 Kehrwert) für 20 bis 40 Bodenpunkte
- 0,77 (= 1,3 Kehrwert) für kleiner 20 Bodenpunkte

Feldgröße

- 1,1 für größer als 2 Hektar
- 1,0 für 1 bis 2 Hektar
- 0,91 (=1,1 Kehrwert) für 0,5 bis 1 ha
- 0,77 (= 1,3 Kehrwert) für kleiner 0,5 ha

Form

- 1,1 für rechteckig
- 1,0 für nicht völlig rechteckig, jedoch keine Einschränkung
- 0,91 (=1,1 Kehrwert) für trapezförmig
- 0,77 (= 1,3 Kehrwert) für weder rechteckige noch trapezförmige Feldstücke

Neigung/Gefälle

- 1,1 für eben
- 1,0 für ohne Einschränkung bewirtschaftbar, jedoch nicht völlig eben
- 0,91 (=1,1 Kehrwert) für eingeschränkt bewirtschaftbar, aber Hackfrüchte möglich
- 0,77 (= 1,3 Kehrwert) für eingeschränkt bewirtschaftbar und keine Hackfrüchte möglich

Kleine forstwirtschaftliche Flächen ohne Wertholz und damit auch als „Gewässer“ eingetragene verbuschte Geländestreifen sind mit einem Drittel des Ackergrundpreises, daher 1,02 Euro pro Quadratmeter zu bewerten.

3. Bewertung

Aufgrund des Rechengangs 3,07 € mal den 4 Faktoren ergibt sich der gutachterlich festgestellte Wert für den Quadratmeterpreis bei den zu bewertenden Grundstücken:

EZ	GstNr	Nutzung	qm	FSt	Faktor					€ / qm	€ Gst	€ Sum
		GB			ha	Boni	Form	Neigg	ges			
EZ 797	3135/2	Gewäss	829	1					0,33	1,02 €	847,49 €	847 €
	3298	LN 10	1.200			1,0	0,77		0,65	2,00 €	2.402,67 €	
EZ 1310	3296	LN 10	1.065	2	0,77	1,1	0,91	1,1	0,72	2,20 €	2.345,58 €	10.441 €
	3297	LN 10	2.585			1,1			0,72	2,20 €	5.693,25 €	
EZ1316	3343	LN 10	2.493			1,0	0,91	1,1	1,00	3,07 €	7.661,16 €	33.818 €
	3344/1	LN 10	5.979	3	1,00	1,0			1,00	3,07 €	18.373,89 €	
	3344/2	LN 10	2.786			0,91			0,91	2,79 €	7.783,25 €	
Summe:			16.937								Summe:	45.107 €

Bei Freistellung von den grundbücherlichen Belastungen der Pfandrechte wird der Wert der gegenständlichen Grundstücke auf **€ 45.107,--** geschätzt.

Lastende Dienstbarkeiten sind das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten von Herrn Erich Schmidt sowie **Pfandrechte** für Raiba Wagram Schmidthal und Frau Manuela Wallner. **Die simultanen vier Pfandrechte überschreiten den Wert der landwirtschaftlich bewerteten Grundstücke einzeln und in Summer daher umso mehr eindeutig.**

Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung wurden im Zuge der Bewertung weder von Familie Schmidt noch amtswegig vorgelegt oder gemeldet.

Ausgehend von keinen sonstigen relevanten Rechten und Pflichten auf den Grundstücken und dass keine Förder- und Pachtverpflichtungen gegeben sind, werden von diesen Werten keine weiteren Abschläge vorgenommen.

4. Begründung für die Anwendung des Wertermittlungsverfahrens:

Das Vergleichswertverfahren wurde verwendet, da sich der landwirtschaftliche Grundverkehr in der gegenständlichen Kleinregion (wie auch in der weiteren Umgebung) an den Marktpreisen orientiert und nur untergeordnet an den Ertragswerten.

5. Nachkontrolle:

Im Zuge der Wertermittlung wurden lokale Landwirte befragt und die Aussagen gingen in die Richtung, dass in und um Ziersdorf zwischen 1,5 und 5,0 € pro Quadratmeter für Felder bezahlt wird.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit:

Guenther Rohrer e.h.
17.3.2026