



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11

A-4240 FREISTADT

martin.speta@epnet.at

Tel.: 0664/82 98 187

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3301 - 5/01 u.a. **Fachgebiete:** 39.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung und Transport); 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften.

An das
Bezirksgericht Gmünd
Schremser Straße 9
3950 Gmünd

1 E 618/24p

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen Hauptplatz 22 3943 Schrems Firmenbuchnummer 044605x	vertreten durch Mag. Lukas Bittighofer, LL.M. Himmelpfortgasse 20/2 1010 Wien Rechtsanwalt
1. Verpflichtete Partei: Reinhard Fürnsinn geb. 27.10.1963 Schandachen 16 3874 Litzschau	
2. Verpflichtete Partei: Edith Fürnsinn geb. 13.12.1965 Schandachen 16 3874 Litzschau	
Wegen: EUR 766.976,49 samt Anhang	betreibende Partei

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaften EZ 16, 55, 100, 18 und 84
Grundbuch07131 Schandachen
sowie EZ 149 Reitzenschlag

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag	3
Gegenstand der Schätzung	3
Zweck	3
Wertermittlungsstichtag	3
Grundlagen der Schätzung	4
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	5
Befund	7
Allgemeines	7
Grundbuchsstand	8
Dingliche Rechte:	22
Dingliche Lasten:	22
Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:	22
Unverbücherte dingliche Lasten:	23
Lage:	23
Anschlüsse:	27
Flächenwidmung:	27
Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	28
Grundstücksbeschreibung:	29
Beschreibung der Baulichkeiten:	36
Allgemeine Beschreibung der Gebäude im einzelnen:	56
Außenanlagen:	64
Vorräte:	64
Tiere:	64
Fahrnisse:	64
Fahrzeuge:	64
Maschinen und Geräte:	64
Zubehör:	65
Beschreibung der Waldbestände:	65
Bewertung	65
Grundlagen	65
Berechnung:	66
Bodenwerte:	68
Gebäudewerte:	76
Außenanlagen:	84
Fahrnisse Wohnung:	84
Geräte und Werkzeug:	84
Vorräte:	84
Lebendes Inventar:	84
Waldbestandeswerte:	85
Zusammenstellung der Sachwerte:	93
Bewertung Wohnungsrecht und Ausgedinge:	95

Verkehrswerte:

Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen

98

99

Allgemeines

Auftrag

Mit Beschluss vom 27. Mai 2024 wurde der Gefertigte vom BG Gmünd zum Sachverständigen bestellt.

Gegenstand der Schätzung

EZ	KG	Anteil	B-LNr
16	07131 Schandachen	1/1	3
55	07131 Schandachen	1/2	5
149	7127 Reitzenschlag	1/1	3
100	07131 Schandachen	1/1	1
18	07131 Schandachen	1/1	3
84	07131 Schandachen	1/2	5

Zweck

Abhandlung des Exekutionsantrages

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 03.07.2024 der Tag der Befundaufnahme

An der **Befundaufnahme** nahmen teil:

- Herr Reinhard Fürnsinn
- Frau Edith Fürnsinn zu Beginn der Befundaufnahme
- Herr Ing. Martin Speta, SV

Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaften am 03.07.2024
- Grundbuchauszüge vom 31.05.2024
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Eigene Grundpreissammlung
- Grundpreisabfrage bei Immounited
- Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Baupläne zur Verfügung gestellt von den Verpflichteten
- Erhebungen bei der Bauabteilung der Gemeinde Großgöttfritz
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2014
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2022, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Immobilien Akademie
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020

- Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
- Land NÖ: NÖ-Atlas
- BEV: Grundstücksverzeichnis
- POPP: Empfehlung für Herstellungskosten - Wohngebäude 2024

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.

10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

Befund

Allgemeines

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften handelt es sich um einen Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieb im Produktionsgebiet nördliches Waldviertel rund 3,5 Kilometer Luftlinie nordöstlich von Litschau in der Ortschaft Schandachen gelegen. Der Betrieb wird von den Verpflichteten geführt.

Entsprechend der Strukturierung und der Betriebsform ist der Betrieb zu den gemischten landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen.

Entsprechend der Einteilung Niederösterreichs kann die Lage dem Landschaftsraum Mittellagen des Waldviertels und folgenden NUTS-Einheiten zugeordnet werden.

NUTS I Gebiet	Österreich
NUTS II Gebiet	Niederösterreich
NUTS III Gebiet	Waldviertel
Kleinproduktionsgebiet	Mittellagen des Waldviertels
Hauptproduktionsgebiet	Wald- und Mühlviertel
Landwirtschaftlichen Lagen	Mittlere Höhenlagen

Die Betriebsfläche in der KG Schandachen beträgt 36,3317 Hektar - jene in der KG Reitzenschlag 5.913 m².

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weitgehend homogen und eben und maschinell gut zu bewirtschaften. Die Wälder sind hauptsächlich mit mittelalten Fichten bestockt und in den letzten Jahren immer wieder von Kalamitäten wie Wind und Borkenkäfer beeinflusst worden.


Der Betrieb mit der Betriebsnummer 1058436 nimmt am Förderprogramm der AMA teil und erhielt im Jahr 2023 an Ausgleichszulage und ÖPUL Förderung € 7.071,88.

Per Stichtag 04.07.2024 wurde 8,52 GVE gehalten.

Der Landwirtschaftliche Einheitswert beträgt € 8.000,00 bei einem landwirtschaftlichen Hektarsatz von 328,80 und einem forstwirtschaftlichen Hektarsatz von 191,00 Euro.

Grundbuchsstand

EZ 84:

070 001 E 618/24 p	GB
	
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 07131 Schandachen	EINLAGEZAHL 84
BEZIRKSGERICHT Gmünd	

Letzte TZ 1208/2024	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
79 Wald(10) 1518	
Legende:	
Wald(10): Wald (Wälder)	
***** A2 *****	
1 a 3061/2014 Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens Reitzenschlag hins Gst 79 (ABB-Z-189)	
***** B *****	
3 ANTEIL: 1/4	
Helmut Appel	
GEB: 1953-08-28 ADR: Schandachen 17 3874	
a 1070/1979 Übergabsvertrag 1979-01-17 Eigentumsrecht	
4 ANTEIL: 1/4	
Elfriede Appel	
GEB: 1957-10-26 ADR: Schandachen 17 3874	
a 1070/1979 Übergabsvertrag 1979-01-17 Eigentumsrecht	
5 ANTEIL: 1/2	
Reinhard Fürnsinn	
GEB: 1963-10-27 ADR: Schandachen 16 3874	
a 3547/1999 Übergabsvertrag 1994-07-05, Urkunde 1999-07-15 Eigentumsrecht	
***** C *****	
7 auf Anteil B-LNR 3 4	
a 218/1980 Pfandurkunde 1980-01-31	
PFANDRECHT Höchstbetrag 138.000,--	
für Waldviertler Sparkasse von 1842	
b 218/1980 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17	
e 1337/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Waldviertler Sparkasse von 1842	
f 996/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten Waldviertler Sparkasse von 1842	
g 1134/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
8 auf Anteil B-LNR 3 4	
a 1337/1981 Pfandurkunde 1981-10-13	
PFANDRECHT Höchstbetrag 260.000,--	
für Waldviertler Sparkasse von 1842	
b 1337/1981 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17	
d 996/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten Waldviertler Sparkasse von 1842	
e 1134/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten	
Seite 1 von 3	

- Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 9 auf Anteil B-LNR 3 4
- a 996/1988 Pfandurkunde 1988-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag 550.000,--
für Waldviertler Sparkasse von 1842
- b 996/1988 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
- d 1134/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 10 auf Anteil B-LNR 3 4
- a 1134/1988 Pfandurkunde 1984-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag 312.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 1134/1988 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
- c gelöscht
- 13 auf Anteil B-LNR 3 4
- a 2146/2007 Pfandurkunde 2007-06-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 32.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 2146/2007 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
- 14 auf Anteil B-LNR 3 4
- a 2854/2007 Pfandurkunde 2007-08-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 104.000,--
für Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
- b 2854/2007 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
- 17 auf Anteil B-LNR 5
- a 20746/2012 Pfandurkunde 2012-05-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 850.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 44605x)
- b 20746/2012 Simultanhaftung mit
EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)
- 18 auf Anteil B-LNR 5
- a 3286/2014 Pfandurkunde 2014-10-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
- b 3286/2014 Simultanhaftung mit
EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)
- 19 auf Anteil B-LNR 5
- a 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 766.976,49 samt Zinsen pro
Jahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung von 1,625 % aus
EUR 13.831,74 ab 2023-07-01, 1,25 % aus EUR 13.831,74 ab
2023-07-01, 1,525 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,25
% aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,91 % aus EUR
62.117,35 ab 2023-07-01 und 1,25 % aus EUR 62.117,35 ab
2023-07-01, Antragskosten EUR 4.441,16 für
Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

(1 E 618/24p)	3
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. ***** Für den Amtsgebrauch	
<hr/> Grundbuch	<hr/> 31.05.2024 14:02:43

EZ 100

070 001 E 618/24 p


REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH


Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 07131 Schandachen
 BEZIRKSGERICHT Gmünd

EINLAGEZAHL 100

 Letzte TZ 1208/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
346/1	GST-Fläche	869	
	Landw(10)	269	
	Wald(10)	600	
346/2	Wald(10)	854	
347/1	GST-Fläche	6540	
	Landw(10)	5875	
	Wald(10)	665	
347/2	Wald(10)	1777	
GESAMTFLÄCHE		10040	

Legende:

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

Wald(10): Wald (Wälder)

 ***** A2 *****
 ***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Reinhard Fürnsinn

GEB: 1963-10-27 ADR: Schandachen 16 3874

b 798/1995 Übergabevertrag 1994-07-05 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

- 10 a 20746/2012 Pfandurkunde 2012-05-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 850.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 44605x)
- b 20746/2012 Simultanhaftung mit
 EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
 EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
 EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)
- 11 a 3286/2014 Pfandurkunde 2014-10-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
- b 3286/2014 Simultanhaftung mit
 EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
 EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
 EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)
- 12 a 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 766.976,49 samt Zinsen pro
 Jahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung von 1,625 % aus
 EUR 13.831,74 ab 2023-07-01, 1,25 % aus EUR 13.831,74 ab
 2023-07-01, 1,525 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,25
 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,91 % aus EUR
 62.117,35 ab 2023-07-01 und 1,25 % aus EUR 62.117,35 ab

Seite 1 von 2

2023-07-01, Antragskosten EUR 4.441,16 für
Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
(1 E 618/24p)

2



***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

31.05.2024 13:58:31

EZ 55:

			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 07131 Schandachen		EINLAGEZAHL 55	
BEZIRKSGERICHT Gmünd			

Letzte TZ 1208/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
99	GST-Fläche	1993	
	Wald(10)	1666	
	Gewässer(20)	185	
	Sonst(10)	142	
100	Landw(10)	2317	
174	Wald(10)	5176	
392/1	Wald(10)	4453	
392/2	Wald(10)	609	
535	Landw(10)	4079	
539	Landw(10)	14056	
555/1	Landw(10)	1840	
555/2	Landw(10)	412	
555/4	GST-Fläche	4995	
	Landw(10)	4293	
	Gewässer(20)	702	
555/5	Wald(10)	3776	
555/6	GST-Fläche	38106	
	Landw(10)	31652	
	Wald(10)	6454	
GESAMTFLÄCHE		81812	
Legende:			
Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)			
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)			
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)			
Wald(10): Wald (Wälder)			
***** A2 *****			
3 a 3059/2014 Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens Reitzenschlag hins			
Gst 99 100 (ABB-Z-189)			
***** B *****			
3 ANTEIL: 1/4			
Helmut Appel			
GEB: 1953-08-28 ADR: Schandachen 17 3874			
a 1070/1979 Übergabsvertrag 1979-01-17 Eigentumsrecht			
4 ANTEIL: 1/4			
Elfriede Appel			
GEB: 1957-10-26 ADR: Schandachen 17 3874			
a 1070/1979 Übergabsvertrag 1979-01-17 Eigentumsrecht			
5 ANTEIL: 1/2			
Reinhard Fürnsinn			
GEB: 1963-10-27 ADR: Schandachen 16 3874			
a 798/1995 Übergabsvertrag 1994-07-05 Eigentumsrecht			
***** C *****			

Seite 1 von 3

- 7 auf Anteil B-LNR 3 4
 a 218/1980 Pfandurkunde 1980-01-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag 138.000,--
 für Waldviertler Sparkasse von 1842
 b 218/1980 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
 e 1337/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Waldviertler Sparkasse von 1842
 f 996/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Waldviertler Sparkasse von 1842
 g 1134/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 8 auf Anteil B-LNR 3 4
 a 1337/1981 Pfandurkunde 1981-10-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag 260.000,--
 für Waldviertler Sparkasse von 1842
 b 1337/1981 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
 d 996/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Waldviertler Sparkasse von 1842
 e 1134/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 9 auf Anteil B-LNR 3 4
 a 996/1988 Pfandurkunde 1988-09-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag 550.000,--
 für Waldviertler Sparkasse von 1842
 b 996/1988 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
 d 1134/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 10 auf Anteil B-LNR 3 4
 a 1134/1988 Pfandurkunde 1984-12-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag 312.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 1134/1988 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
 d 2902/2000 Berichtigung gem § 21 GUG
- 13 auf Anteil B-LNR 3 4
 a 2146/2007 Pfandurkunde 2007-06-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 32.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 2146/2007 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
- 14 auf Anteil B-LNR 3 4
 a 2854/2007 Pfandurkunde 2007-08-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 104.000,--
 für Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
 b 2854/2007 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 17
- 17 auf Anteil B-LNR 5
 a 20746/2012 Pfandurkunde 2012-05-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 850.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 44605x)

3

- b 20746/2012 Simultanhaftung mit
 EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
 EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
 EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)
- 18 auf Anteil B-LNR 5
- a 3286/2014 Pfandurkunde 2014-10-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
- b 3286/2014 Simultanhaftung mit
 EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
 EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
 EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)
- 19 auf Anteil B-LNR 5
- a 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 766.976,49 samt Zinsen pro
 Jahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung von 1,625 % aus
 EUR 13.831,74 ab 2023-07-01, 1,25 % aus EUR 13.831,74 ab
 2023-07-01, 1,525 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,25
 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,91 % aus EUR
 62.117,35 ab 2023-07-01 und 1,25 % aus EUR 62.117,35 ab
 2023-07-01, Antragskosten EUR 4.441,16 für
 Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
 (1 E 618/24p)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

 Grundbuch

 31.05.2024 13:57:26

EZ 16:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 07131 Schandachen
BEZIRKSGERICHT Gmünd

EINLAGEZAHL 16

Letzte TZ 1208/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
28		GST-Fläche	42620	
		Bauf. (10)	2189	
		Bauf. (20)	163	
		Landw (10)	32662	
		Wald (10)	4753	
		Sonst (50)	2853	Schandachen 16
80		GST-Fläche	1383	
		Landw (10)	241	
		Wald (10)	1142	
81		GST-Fläche	7065	
		Landw (10)	6989	
		Landw (30)	43	
		Sonst (10)	33	
97/1		GST-Fläche	3926	
		Landw (10)	3785	
		Wald (10)	141	
97/2		Landw (10)	289	
160/1		GST-Fläche	5943	
		Landw (10)	5251	
		Landw (30)	692	
160/2		GST-Fläche	1977	
		Landw (10)	44	
		Wald (10)	1933	
161		Wald (10)	6593	
176		Wald (10)	2230	
186		Wald (10)	4545	
187/1		Landw (10)	6241	
187/2		Landw (10)	191	
188/1		GST-Fläche	4454	
		Landw (10)	3595	
		Wald (10)	806	
		Sonst (10)	53	
188/2		Wald (10)	6438	
188/3		GST-Fläche	909	
		Landw (10)	875	
		Sonst (10)	34	
336/1		GST-Fläche	739	
		Landw (10)	491	
		Wald (10)	248	
336/2		Wald (10)	1013	
337		GST-Fläche	4851	
		Landw (10)	4132	

Seite 1 von 3

	Wald(10)	719
339	Wald(10)	4079
340	Wald(10)	5981
400/1	GST-Fläche	2019
	Wald(10)	1957
	Wald(30)	62
400/2	Wald(10)	2080
400/3	Wald(10)	1861
508	Landw(10)	6298
509	Landw(10)	5233
510/1	Landw(10)	15494
510/2	Wald(10)	10315
526/4	GST-Fläche	5155
	Landw(10)	5064
	Sonst(10)	91
550/1	Landw(10)	1803
550/2	Landw(10)	260
550/3	Landw(10)	662
568	Landw(10)	8344
571	Landw(10)	7211
572	Wald(10)	5273
	GESAMTFLÄCHE	183475

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

2 a 3469/2005 Bescheid 2005-08-25 Zuschreibung Gst 161 aus EZ 30 (F-2390)

3 a 3057/2014 Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens Reitzenschlag hins
Gst 80 81 97/1 97/2 (ABB-Z-189)

4 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Reinhard Fürnsinn

GEB: 1963-10-27 ADR: Schandachen 16 3874

a 798/1995 Übergabsvertrag 1994-07-05 Eigentumsrecht

b 5008/1996 Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

4 a 805/1983

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 340

gem Pkt 1. Dienstbarkeitsvertrag 1983-04-08 für

EVN Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft

8 a 798/1995

WOHNUNGSRECHT gem

Absch Zweitens a) Übergabsvertrag 1994-07-05 für

Johann Fürnsinn, geb 1933-10-25

Gertraude Fürnsinn, geb 1934-01-24

d gelöscht

9 a 798/1995

AUSGEDINGE gem

Absch Zweitens b) - d) Übergabsvertrag 1994-07-05 für

Johann Fürnsinn, geb 1933-10-25

Gertraude Fürnsinn, geb 1934-01-24

	d gelöscht		3
10	a 5008/1996 Schuldschein 1996-11-28 PFANDRECHT 9 % VZ, NGS 65.500,-- für Land Niederösterreich		655.000,--
	c gelöscht		
11	a 5008/1996 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 NÖ WFG für Land Niederösterreich		
18	a 20746/2012 Pfandurkunde 2012-05-03 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 44605x)		Höchstbetrag EUR 850.000,--
	b 20746/2012 Simultanhaftung mit EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)		
19	a 3286/2014 Pfandurkunde 2014-10-29 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)		Höchstbetrag EUR 300.000,--
	b 3286/2014 Simultanhaftung mit EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)		
20	a 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 766.976,49 samt Zinsen pro Jahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung von 1,625 % aus EUR 13.831,74 ab 2023-07-01, 1,25 % aus EUR 13.831,74 ab 2023-07-01, 1,525 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,25 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,91 % aus EUR 62.117,35 ab 2023-07-01 und 1,25 % aus EUR 62.117,35 ab 2023-07-01, Antragskosten EUR 4.441,16 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x) (1 E 618/24p)		
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
***** Für den Amtsgebrauch *****			
Grundbuch			31.05.2024 13:56:39

EZ 18:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 07131 Schandachen EINLAGEZAHL 18
BEZIRKSGERICHT Gmünd

Letzte TZ 1208/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
215	Wald(10)	3753	
216	Wald(10)	7552	
217	GST-Fläche	5602	
	Landw(10)	5445	
	Wald(10)	157	
218	GST-Fläche	8931	
	Landw(10)	8820	
	Sonst(10)	111	
322	Wald(10)	5342	
327	GST-Fläche	2072	
	Landw(10)	690	
	Wald(10)	1382	
328/2	GST-Fläche	1621	
	Landw(10)	887	
	Wald(10)	734	
329	Wald(10)	3047	
330	Wald(10)	3051	
536	Landw(10)	1630	
537	Landw(10)	5230	
540	Landw(10)	7254	
552	Landw(10)	2064	
556	GST-Fläche	9200	
	Landw(10)	8997	
	Sonst(10)	203	
557	Landw(10)	6419	
558	Landw(10)	8277	
559	Landw(10)	5427	
GESAMTFLÄCHE		86472	

Legende:

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a 2816/1996 Tauschvertrag und Kaufvertrag 1995-10-20 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 562 aus EZ 17, Einbeziehung in Gst 559

b 2816/1996 Tauschvertrag und Kaufvertrag 1995-10-20 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 563 aus EZ 55, Gst 591/2 aus EZ 85, Einbeziehung in
Gst 30

c 2816/1996 Tauschvertrag und Kaufvertrag 1995-10-20 Zuschreibung Gst 561
aus EZ 17, Einbeziehung in Gst 30

d 2816/1996 Tauschvertrag und Kaufvertrag 1995-10-20 Zuschreibung Gst 552
aus EZ 17

Seite 1 von 2

2

4 a gelöscht
 ***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
 Reinhard Fürnsinn
 GEB: 1963-10-27 ADR: Schandachen 16 3874
 a 798/1995 Übergabsvertrag 1994-07-05 Eigentumsrecht
 b gelöscht
 ***** C *****

3 a 805/1983
 DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 322 330
 gem Pkt 1. Dienstbarkeitsvertrag 1983-04-08 für
 EVN Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft

13 a 20746/2012 Pfandurkunde 2012-05-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 850.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 44605x)

b 20746/2012 Simultanhaftung mit
 EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
 EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
 EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)

14 a 3286/2014 Pfandurkunde 2014-10-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

b 3286/2014 Simultanhaftung mit
 EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen
 EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag
 EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)

15 a 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 766.976,49 samt Zinsen pro
 Jahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung von 1,625 % aus
 EUR 13.831,74 ab 2023-07-01, 1,25 % aus EUR 13.831,74 ab
 2023-07-01, 1,525 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,25
 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,91 % aus EUR
 62.117,35 ab 2023-07-01 und 1,25 % aus EUR 62.117,35 ab
 2023-07-01, Antragskosten EUR 4.441,16 für
 Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)
 (1 E 618/24p)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.


***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

31.05.2024 13:58:52

Grundbuch 07127 Reitzenschlag

EZ 149:

070 001 E 618/24 p	1 GB
	
<h3>Auszug aus dem Hauptbuch</h3>	
KATASTRALGEMEINDE 07127 Reitzenschlag	EINLAGEZAHL 149
BEZIRKSGERICHT Gmünd	

Letzte TZ 1208/2024	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
410 Wald(10) 5913	
Legende:	
Wald(10): Wald (Wälder)	
***** A2 *****	
***** B *****	
3 ANTEIL: 1/1	
Reinhard Fürnsinn	
GEB: 1963-10-27 ADR: Schandachen 16 3874	
a 798/1995 Übergabsvertrag 1994-07-05 Eigentumsrecht	
b gelöscht	
***** C *****	
10 a 20746/2012 Pfandurkunde 2012-05-03	Höchstbetrag EUR 850.000,--
PFANDRECHT für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel registrierte	
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 44605x)	
b 20746/2012 Simultanhaftung mit	
EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen	
EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag	
EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)	
11 a 3286/2014 Pfandurkunde 2014-10-29	Höchstbetrag EUR 300.000,--
PFANDRECHT für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)	
b 3286/2014 Simultanhaftung mit	
EZ 16 18 55 84 100 KG 07131 Schandachen	
EZ 149 KG 07127 Reitzenschlag	
EZ 269 KG 21113 Engelbrechts (BG Waidhofen a.d. Thaya)	
12 a 1208/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
Hereinbringung von vollstr EUR 766.976,49 samt Zinsen pro	
Jahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung von 1,625 % aus	
EUR 13.831,74 ab 2023-07-01, 1,25 % aus EUR 13.831,74 ab	
2023-07-01, 1,525 % aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,25	
% aus EUR 691.027,40 ab 2023-07-01, 1,91 % aus EUR	
62.117,35 ab 2023-07-01 und 1,25 % aus EUR 62.117,35 ab	
2023-07-01, Antragskosten EUR 4.441,16 für	
Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)	
(1 E 618/24p)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch	
Seite 1 von 2	

Sämtliche Grundstücke sind nicht im Grenzkataster einverleibt. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind diese somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Die Liegenschaften EZ 16,100 und 18 GB Schandachen sowie die EZ 149 Reitzenschlag steht im Alleineigentum von Reinhard Fürnsinn.

Die EZ 55 und 84 beide GB Schandachen stehen im Hälfteeigentum des Erstverpflichteten. Je 1/4 der Liegenschaften gehört Helmut und Elfriede Appel, Schandachen 17, 3874 Litschau.

Dingliche Rechte:

keine Bewertungsrelevanten

Dingliche Lasten:

Keine Bewertungsrelevanten

Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:

- Wohnungsrecht für Johann Fürnsinn geb. 25.10.1933 irrelevant weil der Begünstigte verstorben ist.
- Wohnungsrecht für Gertraude Fürnsinn geb. 24.01.1934
- Ausgedinge gem. Abschnitt zweitens für beide Übergeber jedoch nur mehr für Gertraude schlagend.
- Die unter C 4a in der EZ 16 GB Schandachen eingetragene Dienstbarkeit der elektrischen Leitung über Gst 340 hat keine Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft. (vgl. Bienert & Funk Immobilienbewertung Österreich Seite 542)
- Die unter C 3a in der EZ 18 GB Schandachen eingetragene Dienstbarkeit der elektrischen Leitung über Gst 322 und 330 hat keine Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft.

Die Leitungsdiensbarkeiten sind, ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

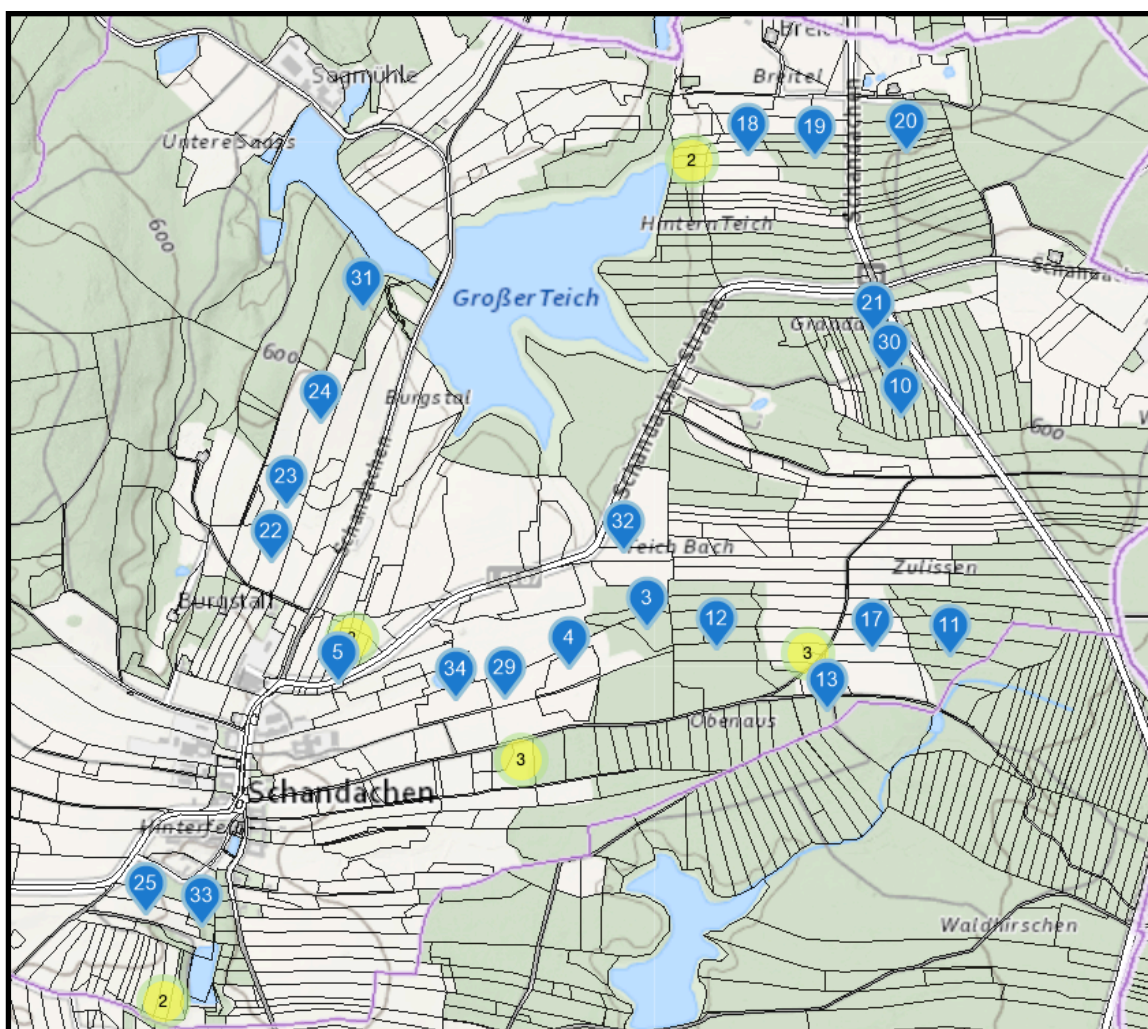
Unverbücherte dingliche Lasten:

Die nach verschiedenen Bestimmungen wie z.B Bauordnung, Kanalgesetz, Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, Abfallwirtschaftsgesetz u.ä. an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

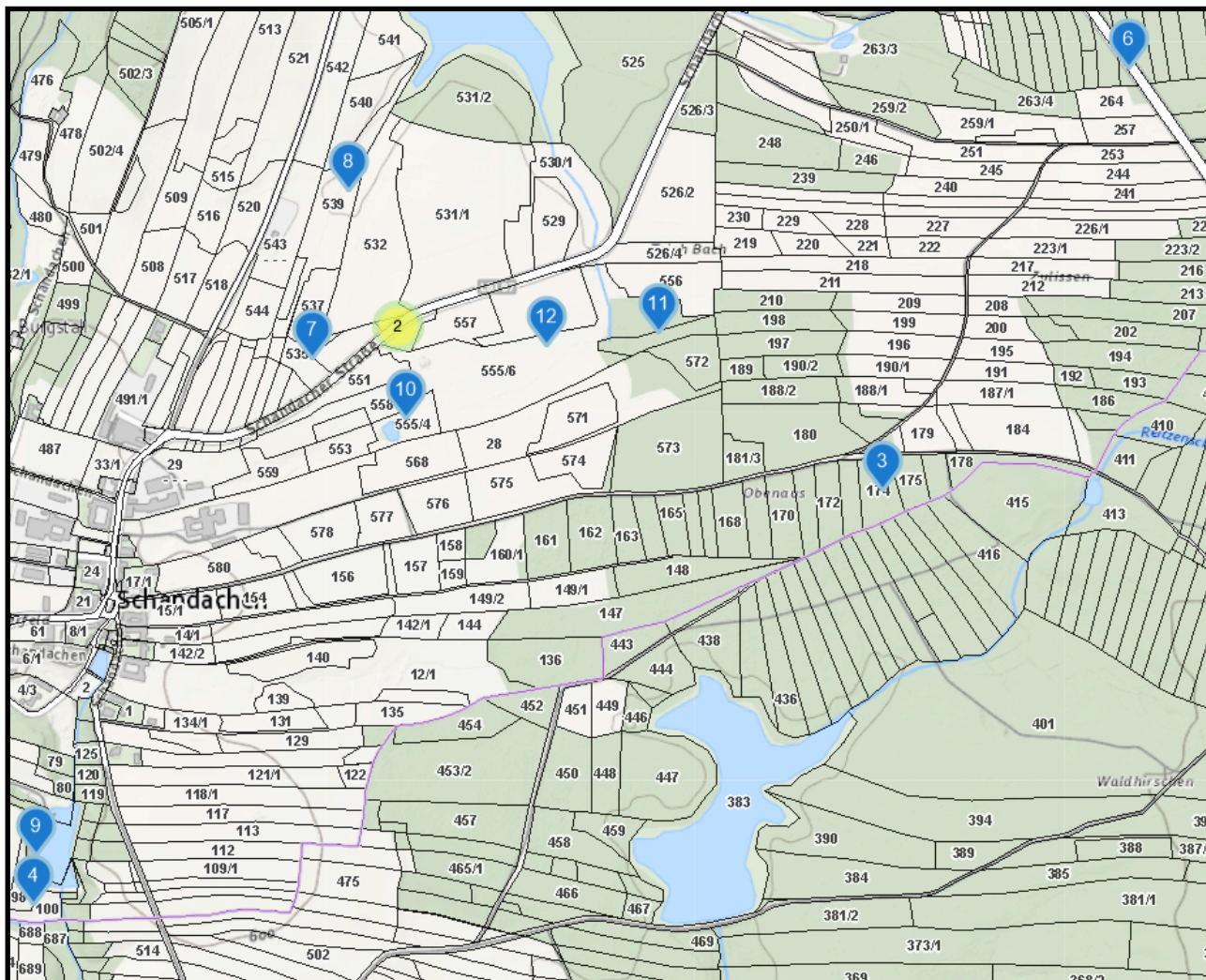
Gemäß Auskunft des Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Gmünd bestehen zum Bewertungsstichtag keine Abgaben- und/oder Gebührenforderungen aus.

Lage:

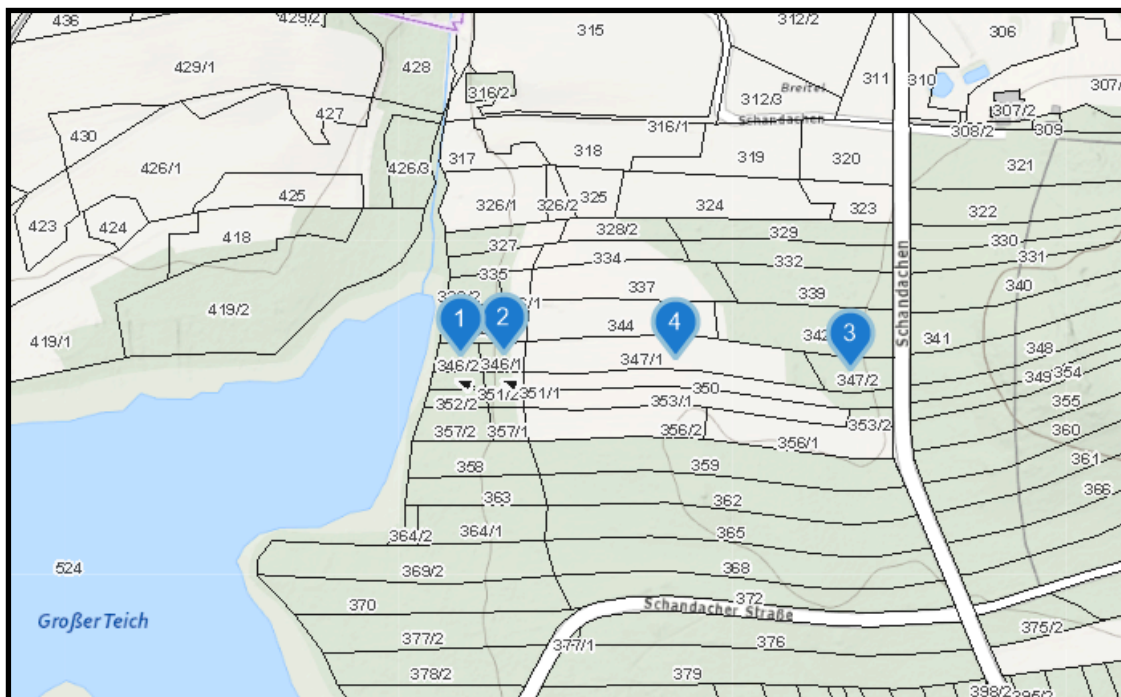
EZ 16:



EZ 55:



EZ 100:



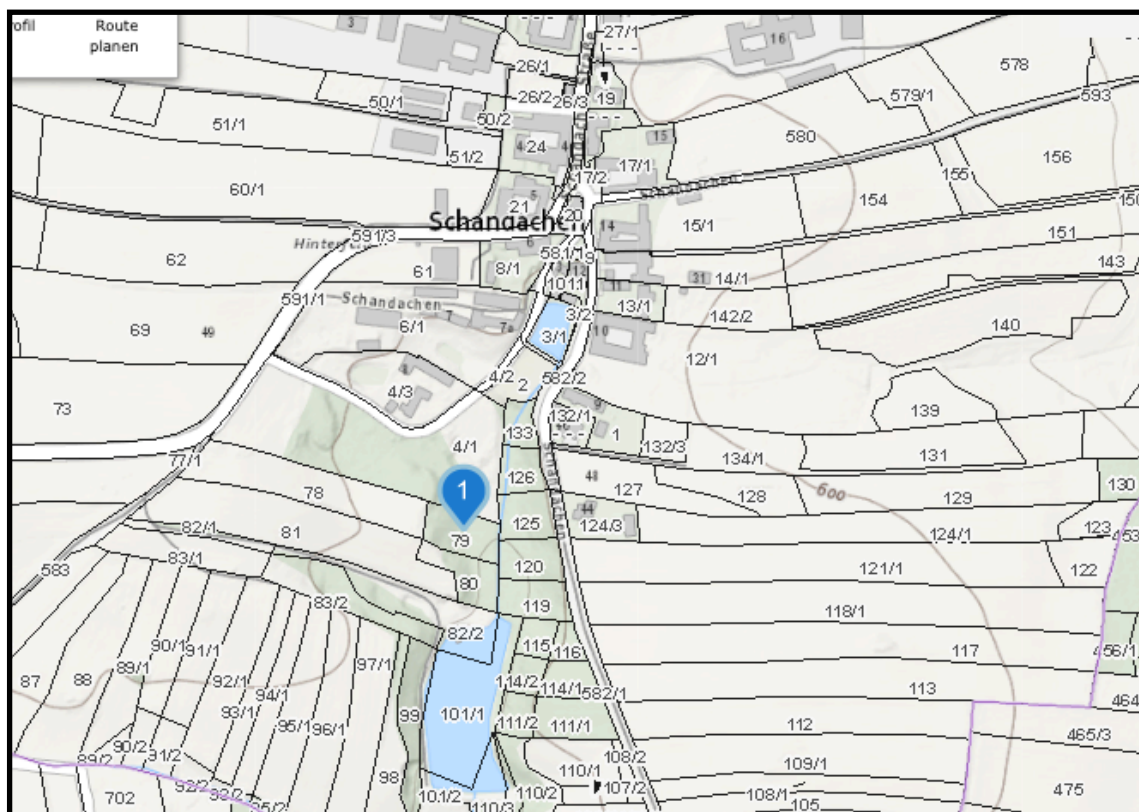
EZ 18:



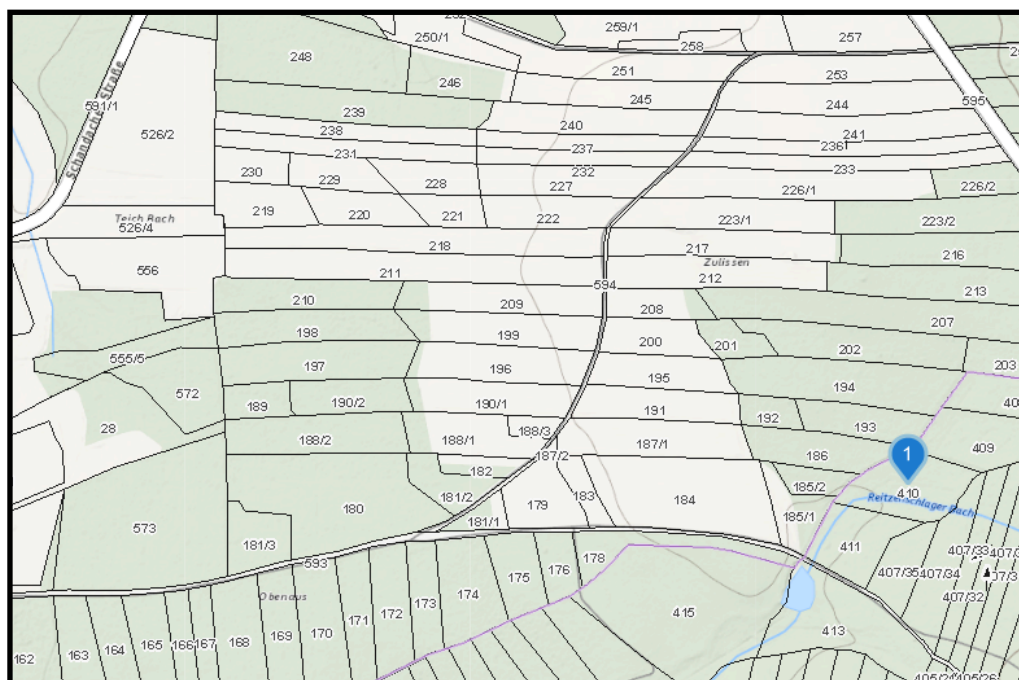
Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 16,55,100,18,84 GB Schandachen und EZ 149 Reitzenschlag

EZ 84:



GB Reitzenschlag
EZ 149:



Entfernung der Hofstelle: (jeweils ins Zentrum):

Litschau :	ca.	4,40 km
Zwettl:	ca.	27,60 km
Wien:	ca.	146,00 km

Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Litschau oder Gmümd

Anschluss an das öffentliche Verkehrswegenetz Regionalbus in Schandachen

Die Lage ist auf Grund der Entfernungen zu den wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen und der Umgebung als mittlere Wohnlage einzustufen.

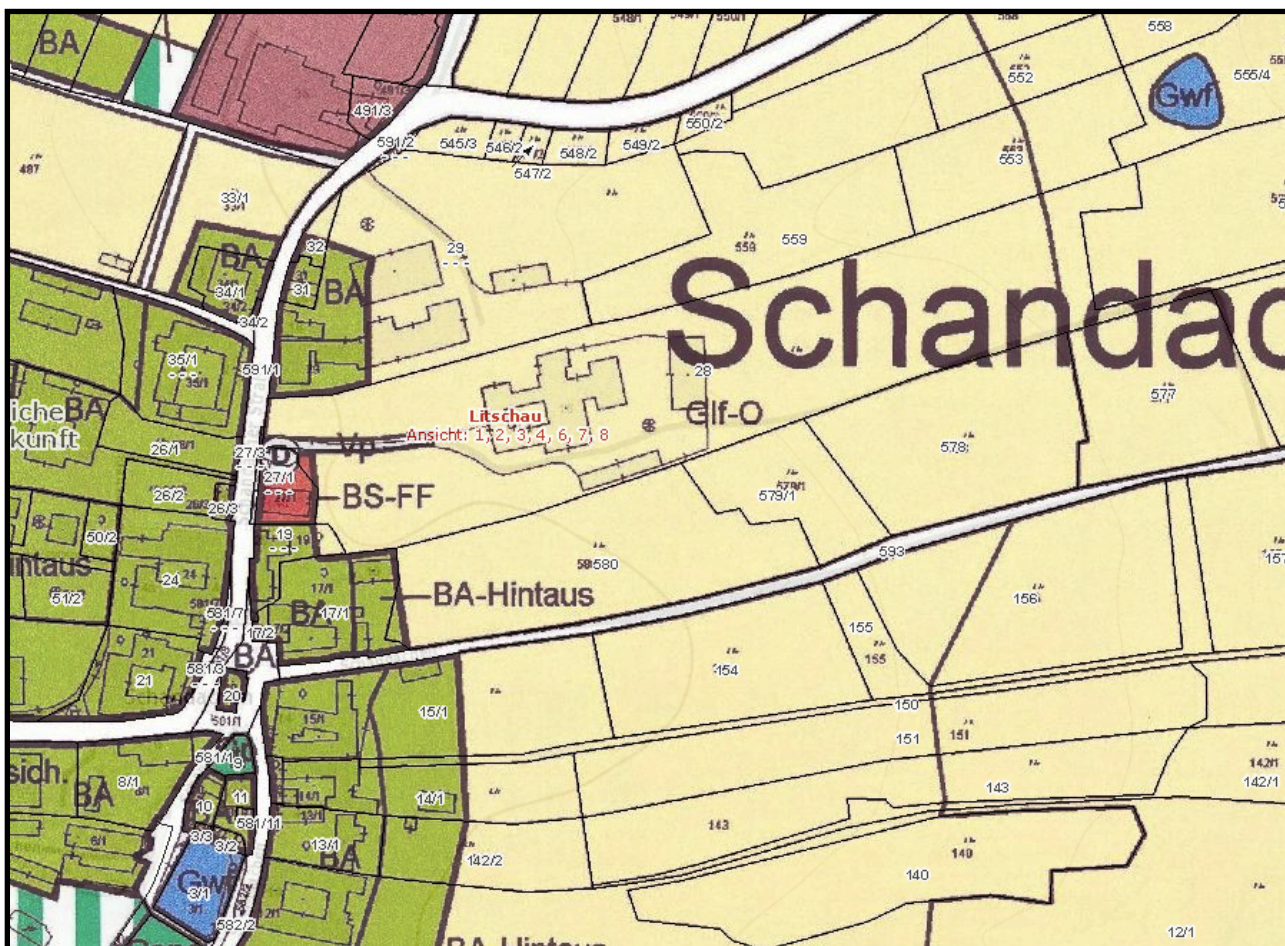
Anschlüsse:

- Stromleitungsnetz der EVN
- Hausbrunnen auf Eigengrund
- Ortswasser nur Anschluss
- Kanalanschluss und
- betonierte Senkgrube
- Telefonanschluss für Internet
- Glasfaseranschluss folgt im Herbst

Flächenwidmung:

Grünland - Land-und Forstwirtschaft Offenlandfläche(Glf-O)

Flächenwidmungsplan:



Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Die Grundstücke scheinen weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Beispielhaft ist hier das Grundstück 28 angeführt.

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Gmünd
Gemeinde	Litschau
Katastralgemeinde	Schandachen (7131)
Grundstück	28

Information:

Das Grundstück 28 in Schandachen (7131) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreitet.

Grundstücksbeschreibung:**Maße und Form, Topographie**

Die Liegenschaft liegt im landwirtschaftlichen Produktionsgebiet Mittellagen des Waldviertels auf einer Höhenlage von rund 600 Meter.

Die Grundstücke haben unregelmäßige geometrische Ausformungen hängen jedoch meist nicht zusammen und sind sehr schlecht arrondiert. Zum Zeitpunkt des Lokalausweises sind die Flächen gepflegt. Die Verpflichteten nehmen am Förderprogramm der Europäischen Union teil. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Standorte wird in Abhängigkeit der sehr unterschiedlichen Wasserverhältnisse als „frisch“ eingestuft.

Beim Bodentyp handelt es sich um entwässerter, kalkfreier Gley der aus feinem Tertiär-Sediment entstanden ist. Der natürliche Bodenwert wird generell als mittelwertiges Grünland-bzw. Ackerland beschrieben.

Die durchschnittliche Bodenklimazahl am gesamten Betrieb, als Ausdruck der Bodengüte beträgt 19,07 bei einem Punkterahmen zwischen 1 und 100.

Der landwirtschaftlich Einheitswert konnte vom gefertigten Sachverständigen nicht erhoben werden, da das Finanzamt Österreich keine Auskünfte erteilt hat.

Grundstücksaufstellung EZ 16				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
28	Baufl.(10)	2189		
	Baufl.(20)	163		
	Landw.(10)	32.662	6387	19,55
	Wald	4.753		
	Sonst (50)	2.853		
80	Landw.(10)	241	36	14,94
	Wald	1.142		
81	Landw.(10)	6.989	1298	18,57
	Landw.(30)	43	6	13,95
	Sonst.(10)	33		
97/1	Landw.(10)	3.785	711	18,78
	Wald	141		
97/2	Landw.(10)	289	26	9,00
160/1	Landw.(10)	5.251	964	18,36
	Landw.(30)	692	118	17,05
160/2	Landw.(10)	44	7	15,91
	Wald	1.933		
161	Wald	6.593		
176	Wald	2.230		
186	Wald	4.545		
187/1	Landw.(10)	6.241	1089	17,45
187/2	Landw.(10)	191	33	17,28
188/1	Landw.(10)	3.595	816	22,70
	Wald	806		
	Sonst.(10)	53		
188/2	Wald	6.438		
188/3	Landw.(10)	875	149	17,03

Grundstücksaufstellung EZ 16				
	Sonst.(10)	34		
336/1	Landw.(10)	491	69	14,05
	Wald	248		
336/2	Wald	1.013		
337	Landw.(10)	4.132	709	17,16
	Wald	719		
339	Wald	4.079		
340	Wald	5.981		
400/1	Wald	1.957		
	Wald (30)	62		
400/2	Wald	2.080		
400/3	Wald	1.861		
508	Landw.(10)	6.298	1585	25,17
509	Landw.(10)	5.233	703	13,43
510/1	Landw.(10)	15.494	3123	20,16
510/2	Wald	10.315		
526/4	Landw.(10)	5.064	1080	21,33
	Sonst.(10)	91		
550/1	Landw.(10)	1.803	397	22,02
550/2	Landw.(10)	260	52	20,00
550/3	Landw.(10)	662	113	17,07
568	Landw.(10)	8.344	2002	23,99
571	Landw.(10)	7.211	1730	23,99
572	Wald	5.273		
Summe	Landw.(10)	115.155	23203	20,02
Summe	Landw.(30)	735		
Summe	Gebäude	2.189		
Summe	Gebäudenebenfl.	163		

Grundstücksaufstellung EZ 16				
Summe	Sonst.	3.064		
Summe	Wald	62.169		
Gesamtsumme EZ 16:		183.475		

Grundstücksaufstellung EZ 55				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
99	Wald	1666		
	Gewässer	185		
	Sonst.(10)	142		
100	Landw.(10)	2.317	209	9,02
174	Wald	5.176		
392/1	Wald	4.453		
392/2	Wald	609		
535	Landw.(10)	4.079	693	16,99
539	Landw.(10)	14.056	1830	13,02
555/1	Landw.(10)	1.840	313	17,01
555/2	Landw.(10)	412	70	16,99
555/4	Landw.(10)	4.293	749	17,45
	Gewässer	702		
555/5	Wald	3.776		
555/6	Landw.(10)	31.652	5041	15,93
	Wald	6.454		
Summe	Landw.(10)	58.649	8905	15,18
Summe	Landw.(30)	0		
Summe	Gebäude	0		
Summe	Gebäudenebenfl.	0		

Grundstücksaufstellung EZ 55				
Summe	Sonst.	142		
Summe	Wald	22.134		
Summe	Gewässer	887		
Gesamtsumme EZ 55:		81.812		

Grundstücksaufstellung EZ 100				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
346/1	Landw.(10)	269	38	14,13
	Wald	600		
346/2	Wald	854		
347/1	Landw.(10)	5.875	1003	17,07
	Wald	665		
347/2	Wald	1.777		
Summe	Landw.(10)	6.144	1041	16,94
Summe	Landw.(30)	0		
Summe	Gebäude	0		
Summe	Gebäudenebenfl.	0		
Summe	Sonst.			
Summe	Wald	3.896		
Summe	Gewässer	0		
Gesamtsumme EZ 100:		10.040		

Grundstücksaufstellung EZ 18				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
215	Wald	3753		
216	Wald	7.552		

Grundstücksaufstellung EZ 18				
217	Landw.(10)	5.445	844	15,50
	Wald	157		
218	Landw.(10)	8.820	1830	20,75
	Sonst.	111		
322	Wald	5.342		
327	Landw.(10)	690	123	17,83
	Wald	1.382		
328/2	Landw.(10)	887	222	25,03
	Wald	734		
329	Wald	3.047		
330	Wald	3.051		
536	Landw.(10)	1.630	359	22,02
537	Landw.(10)	5.230	1216	23,25
540	Landw.(10)	7.254	1460	20,13
552	Landw.(10)	2.064	484	23,45
556	Landw.(10)	8.997	1981	22,02
	Sonst.	203		
557	Landw.(10)	6.419	1580	24,61
558	Landw.(10)	8.277	1891	22,85
559	Landw.(10)	5.427	842	15,52
Summe	Landw.(10)	61.140	12832	20,99
Summe	Landw.(30)	0		
Summe	Gebäude	0		
Summe	Gebäudenebenfl.	0		
Summe	Sonst.	314		
Summe	Wald	25.018		
Gesamtsumme EZ 18:		86.472		

Grundstücksaufstellung EZ 84				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
79	Wald	1.518		
Summe	Landw.(10)			
Summe	Landw.(30)	0		
Summe	Gebäude	0		
Summe	Gebäudenebenfl.	0		
Summe	Sonst.	0		
Summe	Wald	1.518		
Summe	Gewässer	0		
Gesamtsumme EZ 84:		1.518		

GB Reitzenschlag:

Grundstücksaufstellung EZ 149				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
410	Wald	5.913		
Summe	Landw.(10)			
Summe	Landw.(30)	0		
Summe	Gebäude	0		
Summe	Gebäudenebenfl.	0		
Summe	Sonst.	0		
Summe	Wald	5.913		
Summe	Gewässer	0		
Gesamtsumme EZ 149:		5.913		

Demnach ergibt sich folgende Gesamtbetriebsfläche nach Nutzungsarten aufgeteilt:

Gesamtfläche Betrieb nach Nutzungsarten				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
Summe	Landw.(10)	241.088	45981	19,07
Summe	Landw.(30)	735		
Summe	Gebäude	2.189		
Summe	Gebäudenebenfl.	163		
Summe	Sonst.	3.520		
Summe	Wald	120.648		
Summe	Gewässer	887		
Gesamtsumme EZ 149:		369.230		

Beschreibung der Baulichkeiten:

Wohngebäude:



Ostansicht: Links Wohntrakt Jung, rechts Wohntrakt alt.



Wohntrakt alt Südansicht



Vorhaus im Wohntrakt Jung boden verflies, Wände und Decken verputzt und gefärbelt. Rechts Stiegenaufgang ins OG mit Fliesentreppen und Holzgeländer.



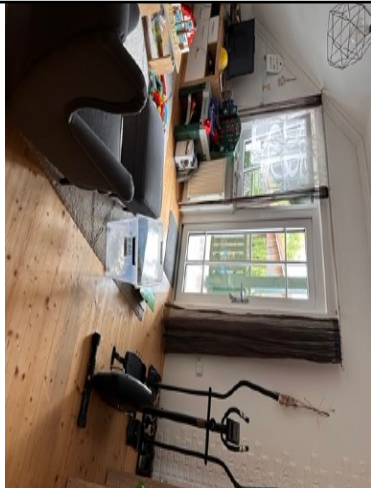


Einbauküche aus Vollholz mit entsprechenden Elektrogeräten samt Essecke. Beschreibung wie vor.

 A photograph of a living room featuring a light-colored wooden floor. A blue L-shaped sofa is positioned against the wall. A window with a patterned curtain is visible in the background. There are some decorative items on the wall and a small table with a plant in the foreground.	<p>Wohnzimmer mit Holzschiefboden sonst wie vor keine Mängel oder Bau- schäden.</p>
 A photograph of a living room with a wooden floor. The room is filled with wooden furniture, including a large shelving unit and a desk. The shelves are cluttered with books, toys, and other items. A blue sofa is partially visible on the left side.	<p>Wohnzimmer - Einfaches Mobiliar.</p>
 A photograph of an office space with a wooden floor. A desk is set up with a computer monitor, keyboard, and mouse. A blue office chair is positioned in front of the desk. A window with a patterned curtain is visible in the background.	<p>Arbeitszimmer - Büro Laminatfußbo- den sonst Beschreibung wie vor.</p>

		<p>WC Boden und Wände verflies</p>
		<p>Bad im UG Beschreibung wie vor.</p>
		<p>Wasch- und Arbeitsküche. Boden verflies, Wände und Decken verputzt und gefärbelt. Rechts Ausgang ins Heizhaus</p>

		<p>Heizhaus: Boden und Wände verfließt Warmwasser aus Boiler Pelletsheizung Fröling</p>
		<p>Heizkessel. Baujahr 2022 Leistung 32,1 kW.</p>
		<p>Übergang zur Garage durch Brandschutztüre.</p>

		<p>Jugendzimmer im OG Holzschiffboden, Wände und Decken verputzt und gefärbelt.</p>
		<p>Terasse im OG Boden verflies</p>
		<p>Vorhaus im OG Beschreibung wie vor.</p>

	Wohnzimmer im OG
	Badezimmer im OG
	Wohnküche im OG: Boden verfliest Decken und Wände verputzt und gefärbelt

	Kinderzimmer im OG
	Schlafzimmer im OG
	Dachboden Oberste Geschossdecke isoliert.

Wohntrakt für Senioren:

	<p>Vorhaus: Boden verfliest Wände und Decken verputzt und gefärbelt. Keine Schäden oder Baumängel.</p>
	<p>Abgang in den Lagerkeller</p>
	<p>WC: Boden und Wände verfliest</p>

	Speis
	Schlafzimmer: Holzdielenboden, Vollholzmöbel
	Wohn-Ess-Küche: Im Wohnzimmer Holzdielenboden im Küchenbereich Fliesen

	Vollholzmöbel
	Bad
	Vorhaus mit Stiege ins DG Betonstiege verfließt Holzgeländer.

		Waschküche mit WW-Boiler
		Dachboden Oberste Geschossdecke gedämmt Dachstuhlholz frei von holzzerstörenden Pilzen oder Insekten
		Dachstuhl über Wirtschaftstrakt: Beschreibung wie vor.

Wirtschaftstrakt:

Düngesammelstelle mit darunter liegender Güllegrube



Garage für Geräte und Maschinen samt Werkstätte



Ansicht von innen

		<p>Ehemalige Futterküche: Estrichboden Wände verputzt und gefärbelt Holz- decke.</p>
		<p>Freilaufstall nur mehr zum Teil genutzt</p>
		<p>Leer stehender Bereich des Rinder- stalles</p>

	<p>Silos zur Getreidelagerung samt Um-lagerungsanlage</p>
	<p>3 weitere Betonsilos samt Abfüllan-lage für LKW Züge</p>
	<p>PKW Garage zwischen Wohntrakt und Wirtschaftstrakt. Betonboden Elektrisches Deckensektionaltor bzw. Holztor in den Innenhof</p>



PKW Garage Westteil.. Im Hintergrund Pelletslager und Übergang in den Wohntrakt der Verpflichteten.



Innenhof. Dacheindeckung mit Tondach. Wasserableitung über Kupferinnen und Rohre in den Wohnbereichen. In den Wirtschaftsbereichen verzinkte Rinnen und Rohre.



Hofinnenseite Blickrichtung Norden. Im Hintergrund die drei Betonhochsilos






Ehemaliger Bergeraum. Heute genutzt als Maschineneinstellraum. Holzriegelbauweise. Betonboden.



Innenansicht der Garage



Blickrichtung Westen

	<p>Im Osten frei stehende Maschineneinstellhalle. Die Stirnseite Betonschlackenziegel der Rest Holzriegelbauweise. Betonboden Wellenternit-eindeckung mit Durchsichtplatten. Verzinkte Rinnen und Rohre.</p>
	<p>Beschreibung wie vor</p>
	<p>Beschreibung wie vor</p>



An der Südseite frei stehende Lagerhalle für Maschinen und Vorräte. Holzriegelbauweise an drei Seiten geschlossen ohne Tore. Im Vordergrund Hühnerstall im Hintergrund Viehunterstand



Einfacher Hühnerstall in Holzriegelbauweise. Tondach und Wasserableitung über verzinkte Rinnen und Rohre.



Viehunterstand für Hochlandrinder an der Westseite des Maschinenunterstandes.



Hühnerfreilauf östlich des Hühnerstall und an diesen angebaut.



Hausbrunnen am Gst 559 nordöstlich der Hofstelle.



Kinderspielplatz



Kleiner Hausgarten an der Südseite des südlichen Wohntraktes.

Allgemeine Beschreibung der Gebäude im einzelnen:

Wohnhaus:

Baubewilligung:	vorhanden
Baujahr:	1995-1997 letzte Sanierung
Geschoss:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Bruchstein
Außenwände:	Mischmauerwerk Ziegel 38 cm
Fassade:	geputzt und gefärbelt
Decken:	Betondecke
Bodenaufbau:	Estrich, Trittschalldämmung, Laminatboden. Schiffböden, Fliesen
Dachstuhl:	Satteldach
Dach:	Tondach
Innenwände:	Mischmauerwerk
Fenster:	Kunststoff 3fach isolierverglast
Türen:	Holztüren und Zargen. Die Eingangstür massiv tw. mit Glas

Fußböden:	Laminat, Fliesen, Schiffboden
Heizung, Warmwasser:	Zentralheizung Pellets, aus Boiler
Bad, WC-Badausstattung:	verfliest einfach
Abwasserbeseitigung:	Senkgrube + öffentlicher Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandsetzungen
Sonstiges:	
Nutzung:	Eigenheim
Garage:	wird extra beschrieben
Nebengebäude:	werden extra Beschrieben.

Raumaufteilung (lt. Plan)

Wohntrakt EG

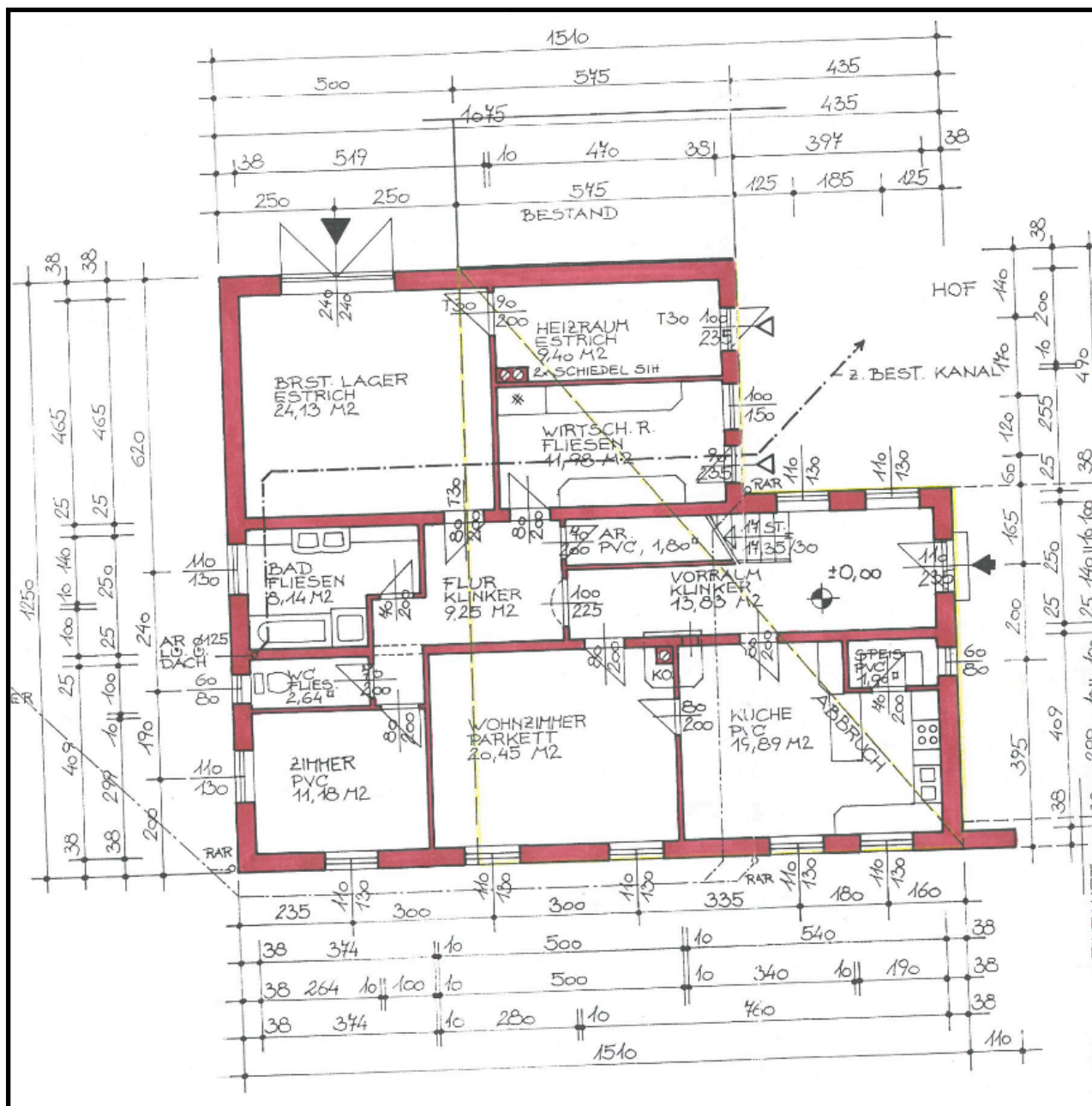
Vorraum	13,83 m ²
Küche	19,89 m ²
Wohnzimmer	20,45 m ²
Zimmer	11,18 m ²
WC	2,64 m ²
Bad Fliesen	8,14 m ²
Flur	9,25 m ²
Wirtschaftsraum	11,98 m ²
Heizraum	9,40 m ²
Lager	24,13 m ²
Summe	130,89 m²

Wohntrakt DG

Vorraum	19,55 m ²
Küche	17,66 m ²
Wohnzimmer	18,00 m ²
Arbeitsraum	10,70 m ²
Bad	9,15 m ²
WC	1,90 m ²
Zimmer	13,90 m ²
Zimmer	12,34 m ²
Speis	2,65 m ²
Summe	105,85 m²

Plan Wohntrakt:

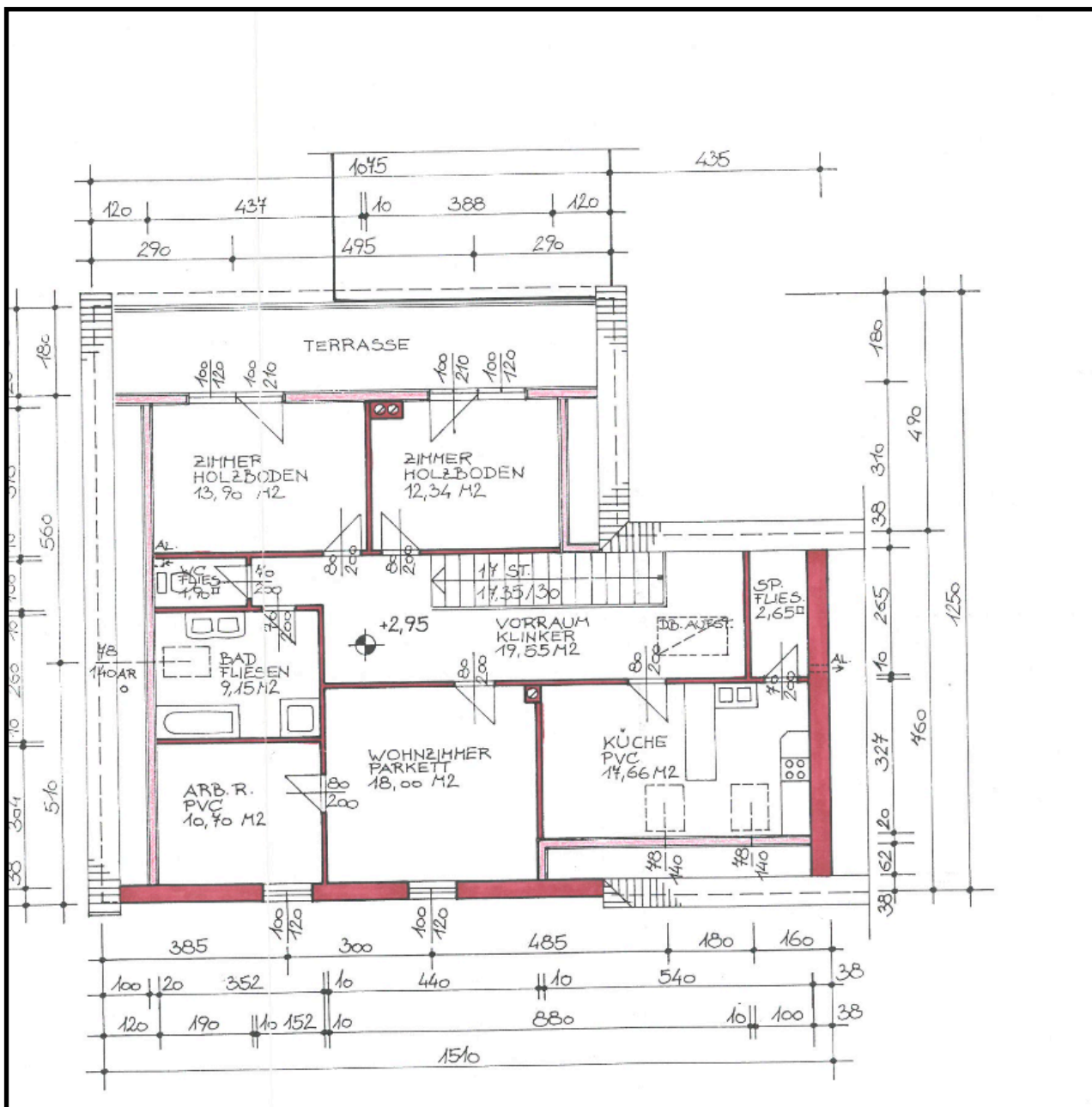
EG:



Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 16,55,100,18,84 GB Schandachen und EZ 149 Reitzenschlag

Plan Wohntrakt
OG:



Wohnhaus Ausgedinge:

Baubewilligung:	Bau - 09/2000 Stadtgemeinde Litschau
Baujahr:	unbekannt letzte Sanierung 2000
Geschoss:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Bruchstein
Außenwände:	Mischmauerwerk Ziegel 38 cm
Fassade:	geputzt und gefärbelt
Decken:	Betondecke
Bodenaufbau:	Estrich, Trittschalldämmung, Laminatboden. Schiffböden, Fliesen
Dachstuhl:	Satteldach
Dach:	Tondach
Innenwände:	Mischmauerwerk
Fenster:	Kunststoff 3fach isolierverglast
Türen:	Holztüren und Zargen. Die Eingangstür massiv tw. mit Glas
Fußböden:	Laminat, Fliesen, Schiffboden
Heizung, Warmwasser:	Zentralheizung Pellets, aus Boiler
Bad, WC-Badausstattung:	verfliest einfach
Abwasserbeseitigung:	Senkgrube + öffentlicher Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandsetzungen
Sonstiges:	
Nutzung:	Eigenheim
Garage:	wird extra beschrieben
Nebengebäude:	werden extra Beschrieben.

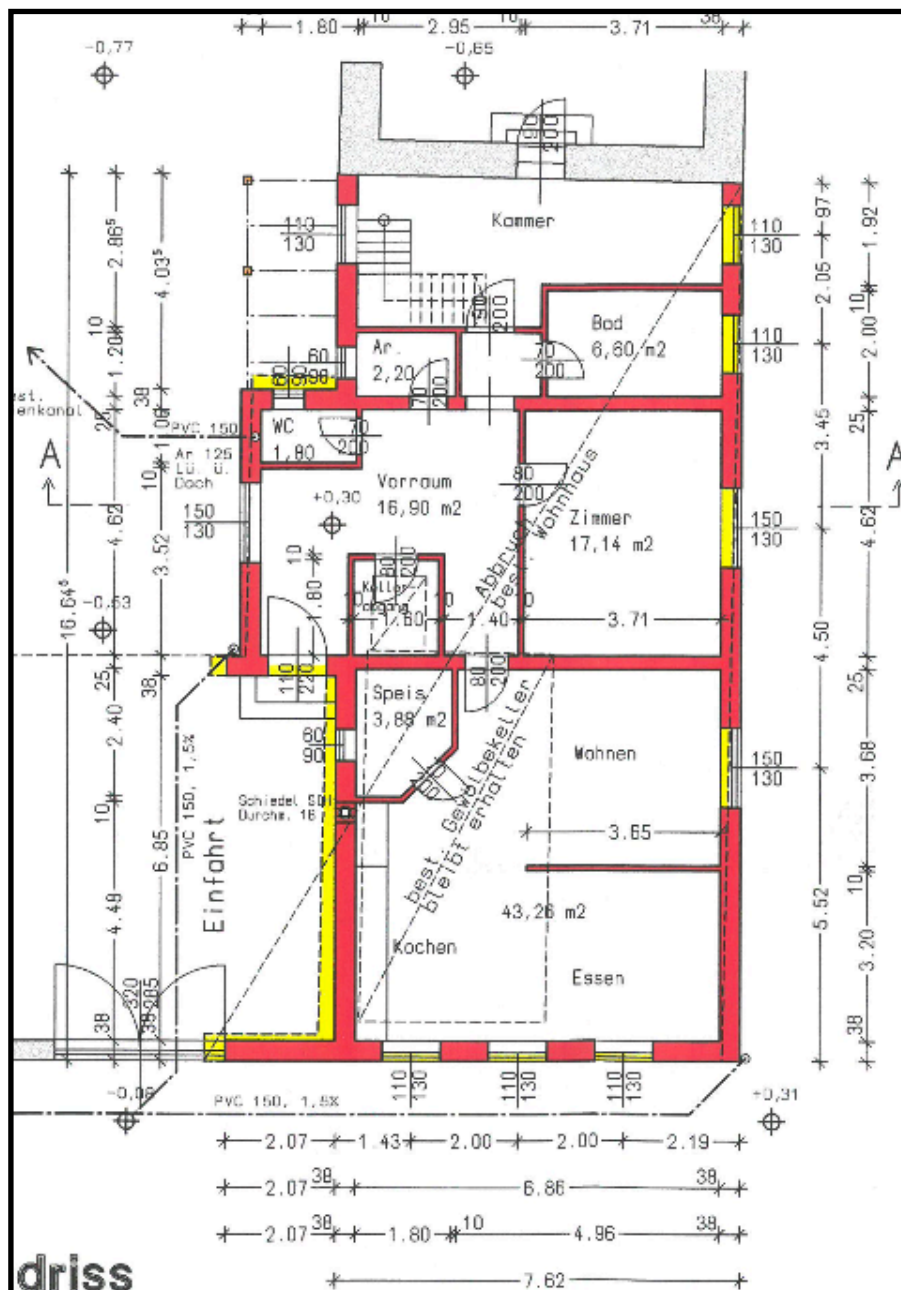
Raumaufteilung (lt. Plan)**Wohntrakt EG**

Vorraum	16,90 m ²
WC	1,80 m ²
Abstellraum	2,20 m ²
Bad Fliesen	6,60 m ²
Zimmer	17,14 m ²
Wohnen, Kochen, Essen	43,26 m ²
Speis	3,88 m ²
Summe	91,78 m²

Wohntrakt DG

nicht ausgebaut	91,78 m ²
Summe	91,78 m²

Grundrissplan Ausgedinge:



Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Zustandstabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten, übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
3,0	=	deutliche instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

Auf Grund des beschriebenen Zustandes werden die Wohnhäuser mit 2,0 bewertet.

Garage:

Baubewilligung:	keine
Baujahr:	unbekannt
Geschoss:	EG
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv Ziegelbauweise,
Ausstattungsqualität:	einfach mit funkgesteuertem Deckensekionaltor
Fundamente:	Beton
Außenwände:	verputzt und gefärbelt
Fassade:	gefärbelt
Decken:	keine
Dachstuhl:	Giebeldachstuhl
Dach:	Tondach
Innenwände:	keine
Fenster:	einfache Kunststoffklappfenster
Tore:	
Fußböden:	Beton

Bau- und Erhaltungszustand: über die Instandhaltung hinausgehende ger. Instandhaltungsarbeiten

Sonstiges:

Nutzung: Garage

Zustandsbewertung nach HEIDEK bzw. SAISER-KAINZ 2,5.

Garage

EG

87,00 m²

Summe

87,00 m²

Außenanlagen:

Asphaltierte Zufahrt und Hofumgebungsflächen, Gemüsegarten und Kinderspielplatz. Gepflegter Eindruck und guter Erhaltungszustand.

Vorräte:

keine über die normale Abnutzung hinausgehende Vorräte

Tiere:

8 weibl. Jungrinder zwischen 1 und 2 Jahre

1 weibl. Kalb bis ein halbes Jahr

Fahrnisse:

siehe Bilder oben

Die persönliche Kleidung ist wertlos.

Fahrzeuge:

wurden auftragsgemäß und auch nach Rücksprache mit der Vertreterin der betreibenden Partei nicht erhoben.

Maschinen und Geräte:

Kleinwerkzeug wie Motorsägen, Erdbohrer, Kompressor, Werkzeug, Balkenmäher, Ständerbohrmaschine wird pauschal bewertet.

Zubehör:

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

Beschreibung der Waldbestände:

Die Bestände sind überwiegend mit Fichten aller Altersklassen bestockt. In den älteren Beständen ist auch der Weißkiefernanteil nicht unerheblich. Die Qualität der Weißkiefer lässt jedoch zu wünschen übrig und so ist der Cx Anteil (Minderqualität) beim Blochholz sehr groß. Die Fichte kommt in den Kuppenlagen mit der Nährstoffversorgung an ihre Grenzen. Die Gefahr von Borkenkäferkalamitäten steigt jährlich.

Die jüngeren Bestände bis ca. 40 Jahre sind fast ausschließlich mit Fichte begründet worden. Seit dieser Zeit wurde jedoch kaum Pflege betrieben, was kritische Höhen / Durchmesserhältnisse entstehen lässt. Die Gefahr für Schneedruck- und Windwurfschäden steigt dadurch beträchtlich.

Die Erschließung mit LKW fahrbaren Forststraßen ist nicht vorhanden. Die innere Erschließung der Waldbestände durch einfache Rückewege ist jedoch gegeben. Die durchschnittliche Bringungsdistanz bis zur LKW fahrbaren Straße beträgt 400 Meter.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für in der Regel eigengenutzte Gebäude, wie das gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung:

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch **inklusive Mehrwertsteuer**.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Zwettl wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise für **landwirtschaftlich genutzte** Flächen erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
Schandachen	76,77,219 u.a	2016	68.992	€ 68.992,00	€ 1,00
Litschau	826	2016	8.273	€ 25.431,00	€ 3,07
Saaß	467/1	2017	2.600	€ 6.500,00	€ 2,50
Illmanns	23/1	2018	1.617	€ 1.940,00	€ 1,20
Reingers	718	2018	3.877	€ 7.482,00	€ 1,93
Leopoldsdorf	742/3/4,743 u.a	2019	9.517	€ 9.517,00	€ 1,00
Reitzenschlag	238,706	2018	19.670	€ 20.212,00	€ 1,03
Reitzenschlag	244/2,268 u.a	2015	12.216	€ 25.102,00	€ 2,05
Loimanns	164/4	2018	29.555	€ 47.288,00	€ 1,60
Litschau	771	2018	5.967	€ 5.500,00	€ 0,92
Litschau	811,812,813 u.a	2020	20.333	€ 30.000,00	€ 1,48
Litschau	965,966/1	2018	16.852	€ 16.852,00	€ 1,00
Durchschnitt			199.469	€ 264.816,00	€ 1,33

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, **Größe**, ...), wird der Basispreis pro m² **für Grünland mit optimalen Voraussetzungen** mit **€ 1,40** festgesetzt. Für sonstige Hoferschließungsflächen der dreifache Wert somit € 4,20/m².

Für Waldbodenflächen wird in Anlehnung an die Dissertation von Dr. Lindemann ein Drittel des LN Wertes - sohin gerundet € 0,50 angesetzt.

Vergleichspreise **Wohngebiet Bauland**:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
Schandachen	26/1	2019	93	€ 930,00	€ 10,00
Saaß	104/2	2016	1.051	€ 55.000,00	€ 52,33
Reitzenschlag	7/1,7/2	2022	429	€ 1.500,00	€ 3,50
Reitzenschlag	973/2	2022	195	€ 2.500,00	€ 12,82
Loimanns	282	2023	3.770	€ 29.000,00	€ 7,69
Loimanns	82/2/4	2020	398	€ 5.000,00	€ 12,56
Litschau	641/1/3 u.a	2024	12.323	€ 125.000,00	€ 10,14
Litschau	659/1,660/1 u.a	2022	4.322	€ 30.000,00	€ 6,94
Litschau	652/1,/2	2022	2.241	€ 15.000,00	€ 6,69
Litschau	1221	2024	479	€ 11.000,00	€ 22,96
Litschau	1213/7	2022	665	€ 34.500,00	€ 51,88
Illmanns	409/2,412/1 u.a	2021	2.488	€ 34.000,00	€ 13,67
Durchschnitt			28.454	€ 343.430,00	€ 12,07

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, **Größe**, ...), wird der Basispreis pro m² **für Bauland** mit **€ 12,00** festgesetzt.

Bodenwerte:

GB Schandachen:

Bodenwert EZ 16:

Die Bodenwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einzeln unter Einbeziehung ihrer Bodenklimazahl berechnet. Dabei wurde der Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt wie folgt berechnet.

Bodenwert/m² dividiert durch die Durchschnittliche Bodenklimazahl von 20,02

€ 1,40 / 20,02 = € 0,07 / Bodenklimazahlpunkt

Für die hofnahen Grundstücke 28 und 568 wird ein Zuschlag von 15 % angesetzt, was einen Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt von € 0,08 ergibt.

Grundstücksaufstellung EZ 16						
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert	Anmerkung
28	Baufl.(10)	2189			€ 26.268,00	
	Baufl.(20)	163			€ 1.956,00	
	Landw.(10)	32.662	6387	19,55	€ 51.096,00	hofnah
	Wald	4.753			€ 2.376,50	
	Sonst (50)	2.853			€ 11.982,60	
80	Landw.(10)	241	36	14,94	€ 252,00	
	Wald	1.142			€ 571,00	
81	Landw.(10)	6.989	1298	18,57	€ 9.086,00	
	Landw.(30)	43	6	13,95	€ 42,00	
	Sonst.(10)	33			€ 138,60	
97/1	Landw.(10)	3.785	711	18,78	€ 4.977,00	
	Wald	141			€ 70,50	
97/2	Landw.(10)	289	26	9,00	€ 182,00	
160/1	Landw.(10)	5.251	964	18,36	€ 6.748,00	
	Landw.(30)	692	118	17,05	€ 826,00	
160/2	Landw.(10)	44	7	15,91	€ 49,00	
	Wald	1.933			€ 966,50	
161	Wald	6.593			€ 3.296,50	
176	Wald	2.230			€ 1.115,00	
186	Wald	4.545			€ 2.272,50	
187/1	Landw.(10)	6.241	1089	17,45	€ 7.623,00	
187/2	Landw.(10)	191	33	17,28	€ 231,00	
188/1	Landw.(10)	3.595	816	22,70	€ 5.712,00	
	Wald	806			€ 403,00	

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 16,55,100,18,84 GB Schandachen und EZ 149 Reitzenschlag

Grundstücksaufstellung EZ 16						
	Sonst.(10)	53			€ 222,60	
188/2	Wald	6.438			€ 3.219,00	
188/3	Landw.(10)	875	149	17,03	€ 1.043,00	
	Sonst.(10)	34			€ 142,80	
336/1	Landw.(10)	491	69	14,05	€ 483,00	
	Wald	248			€ 124,00	
336/2	Wald	1.013			€ 506,50	
337	Landw.(10)	4.132	709	17,16	€ 4.963,00	
	Wald	719			€ 359,50	
339	Wald	4.079			€ 2.039,50	
340	Wald	5.981			€ 2.990,50	
400/1	Wald	1.957			€ 978,50	
	Wald (30)	62			€ 31,00	
400/2	Wald	2.080			€ 1.040,00	
400/3	Wald	1.861			€ 930,50	
508	Landw.(10)	6.298	1585	25,17	€ 11.095,00	
509	Landw.(10)	5.233	703	13,43	€ 4.921,00	
510/1	Landw.(10)	15.494	3123	20,16	€ 21.861,00	
510/2	Wald	10.315			€ 5.157,50	
526/4	Landw.(10)	5.064	1080	21,33	€ 7.560,00	
	Sonst.(10)	91			€ 382,20	
550/1	Landw.(10)	1.803	397	22,02	€ 2.779,00	
550/2	Landw.(10)	260	52	20,00	€ 364,00	
550/3	Landw.(10)	662	113	17,07	€ 791,00	
568	Landw.(10)	8.344	2002	23,99	€ 16.016,00	hofnah
571	Landw.(10)	7.211	1730	23,99	€ 12.110,00	
572	Wald	5.273			€ 2.636,50	
Summe	Landw.(10)	115.155	23203		€ 170.810,00	

Grundstücksaufstellung EZ 16						
Summe	Landw.(30)	735			€ 170.810,00	
Summe	Gebäude	2.189			€ 26.268,00	
Summe	Gebäude- nebenfl.	163			€ 1.956,00	
Summe	Sonst.	3.064			€ 12.868,80	
Summe	Wald	62.169			€ 31.084,50	
Gesamtsumme EZ 16:		183.475			€ 242.987,30	

Bodenwert EZ 55:

Die Bodenwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einzeln unter Einbeziehung ihrer Bodenklimazahl berechnet. Dabei wurde der Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt wie folgt berechnet.

Bodenwert/m² dividiert durch die Durchschnittliche Bodenklimazahl von 15,18

$$€ 1,40 / 15,18 = € 0,09 / \text{Bodenklimazahlpunkt}$$

Für die hofnahen Grundstücke 555/4 und 555/6 wird ein Zuschlag von 15 % angesetzt, was einen Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt von € 0,10 ergibt.

Grundstücksaufstellung EZ 55						
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert	Anmerkung
99	Wald	1666			€ 833,00	
	Gewässer	185			€ 259,00	Uferbereich
	Sonst.(10)	142			€ 198,80	Wiesenweg
100	Landw.(10)	2.317	209	9,02	€ 1.881,00	
174	Wald	5.176			€ 2.588,00	
392/1	Wald	4.453			€ 2.226,50	
392/2	Wald	609			€ 304,50	

Grundstücksaufstellung EZ 55						
535	Landw.(10)	4.079	693	16,99	€ 6.237,00	
539	Landw.(10)	14.056	1830	13,02	€ 16.470,00	
555/1	Landw.(10)	1.840	313	17,01	€ 2.817,00	
555/2	Landw.(10)	412	70	16,99	€ 630,00	
555/4	Landw.(10)	4.293	749	17,45	€ 7.490,00	hofnah
	Gewässer	702			€ 3.510,00	Teich
555/5	Wald	3.776			€ 1.888,00	
555/6	Landw.(10)	31.652	5041	15,93	€ 50.410,00	hofnah
	Wald	6.454			€ 3.227,00	
Summe	Landw.(10)	58.649	8905			
Summe	Landw.(30)	0		15,18	€ 85.935,00	
Summe	Gebäude	0				
Summe	Gebäude- nebenfl.	0				
Summe	Sonst.	142			€ 198,80	
Summe	Wald	22.134			€ 11.067,00	
Summe	Gewässer	887			€ 3.769,00	
Gesamtsumme EZ 55:		81.812			€ 100.969,80	

Bodenwert EZ 100:

Die Bodenwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einzeln unter Einbeziehung ihrer Bodenklimazahl berechnet. Dabei wurde der Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt wie folgt berechnet.

Bodenwert/m² dividiert durch die Durchschnittliche Bodenklimazahl von 16,94

$$€ 1,40 / 16,94 = € 0,08 / \text{Bodenklimazahlpunkt}$$

Grundstücksaufstellung EZ 100						
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert	Anmerkung
346/1	Landw.(10)	269	38	14,13	€ 304,00	
	Wald	600			€ 300,00	
346/2	Wald	854			€ 427,00	
347/1	Landw.(10)	5.875	1003	17,07	€ 8.024,00	
	Wald	665			€ 332,50	
347/2	Wald	1.777			€ 888,50	
Summe	Landw.(10)	6.144	1041			
Summe	Landw.(30)	0		16,94	€ 8.328,00	
Summe	Gebäude	0			€ 0,00	
Summe	Gebäude- nebenfl.	0			€ 0,00	
Summe	Sonst.				€ 0,00	
Summe	Wald	3.896			€ 1.948,00	
Summe	Gewässer	0			€ 0,00	
Gesamtsumme EZ 100:		10.040			€ 10.276,00	

Bodenwert EZ 18:

Die Bodenwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einzeln unter Einbeziehung ihrer Bodenklimazahl berechnet. Dabei wurde der Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt wie folgt berechnet.

Bodenwert/m² dividiert durch die Durchschnittliche Bodenklimazahl von 20,99

$$€ 1,40 / 20,99 = € 0,07 / \text{Bodenklimazahlpunkt}$$

Für die hofnahen Grundstücke 559, 552, 558, 557 und 536 wird ein Zuschlag von 15 % angesetzt, was einen Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt von € 0,08 ergibt.

Grundstücksaufstellung EZ 18						
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert	Anmerkung
215	Wald	3753			€ 1.876,50	
216	Wald	7.552			€ 3.776,00	
217	Landw.(10)	5.445	844	15,50	€ 5.908,00	
	Wald	157			€ 78,50	
218	Landw.(10)	8.820	1830	20,75	€ 12.810,00	
	Sonst.	111			€ 155,40	Feldweg
322	Wald	5.342			€ 2.671,00	
327	Landw.(10)	690	123	17,83	€ 861,00	
	Wald	1.382			€ 691,00	
328/2	Landw.(10)	887	222	25,03	€ 1.554,00	
	Wald	734			€ 367,00	
329	Wald	3.047			€ 1.523,50	
330	Wald	3.051			€ 1.525,50	
536	Landw.(10)	1.630	359	22,02	€ 2.872,00	hofnah
537	Landw.(10)	5.230	1216	23,25	€ 8.512,00	
540	Landw.(10)	7.254	1460	20,13	€ 10.220,00	
552	Landw.(10)	2.064	484	23,45	€ 3.872,00	hofnah
556	Landw.(10)	8.997	1981	22,02	€ 13.867,00	
	Sonst.	203			€ 284,20	Feldweg
557	Landw.(10)	6.419	1580	24,61	€ 12.640,00	hofnah
558	Landw.(10)	8.277	1891	22,85	€ 15.128,00	hofnah
559	Landw.(10)	5.427	842	15,52	€ 6.736,00	hofnah
Summe	Landw.(10)	61.140	12832			
Summe	Landw.(30)	0		20,99	€ 94.980,00	
Summe	Gebäude	0				
Summe	Gebäude- nebenfl.	0				

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 16,55,100,18,84 GB Schandachen und EZ 149 Reitzenschlag

Grundstücksaufstellung EZ 18						
Summe	Sonst.	314			€ 439,60	
Summe	Wald	25.018			€ 12.509,00	
Gesamtsumme EZ 18:		86.472			€ 107.928,60	

Bodenwert EZ 84:

Grundstücksaufstellung EZ 84						
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert	Anmerkung
79	Wald	1.518			€ 759,00	
Summe	Landw.(10)				€ 0,00	
Summe	Landw.(30)	0				
Summe	Gebäude	0			€ 0,00	
Summe	Gebäude-nebenfl.	0			€ 0,00	
Summe	Sonst.	0			€ 0,00	
Summe	Wald	1.518			€ 759,00	
Summe	Gewässer	0			€ 0,00	
Gesamtsumme EZ 84:		1.518			€ 759,00	

GB Reitzenschlag:**Bodenwert EZ 149:**

Grundstücksaufstellung EZ 149						
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert	Anmerkung
410	Wald	5.913			€ 2.956,50	
Summe	Landw.(10)				€ 0,00	
Summe	Landw.(30)	0				
Summe	Gebäude	0			€ 0,00	

Grundstücksaufstellung EZ 149					
Summe	Gebäude- nebenfl.	0		€ 0,00	
Summe	Sonst.	0		€ 0,00	
Summe	Wald	5.913		€ 2.956,50	
Summe	Gewässer	0		€ 0,00	
Gesamtsumme EZ 149:		5.913		€ 2.956,50	

Gebäudewerte:

Zur Berechnung der Neuherstellungskosten werden die oben ermittelten Nutzflächen herangezogen.

Unter Bezug auf die Beschreibung der Bauweise sowie die Art der Nutzung und unter Berücksichtigung der jeweils beschriebenen Ausstattung werden für das gegenständliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude die Neuherstellungskosten nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen für Herstellungskosten 2023, veröffentlicht im Heft 3/2023 Sachverständige berechnet.

Zustandsbewertung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten, übliche Instandhaltungen vornehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09 %

2,75		12,53 %
3,00	deutliche Instandsetzungs.(reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Wohngebäude:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	20 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszustand)
Altersabschlag linear:	38 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss Reinhard und Edith Fürnsinn	130,89	€ 2.380,00	€ 311.518,20
DG	105,85	€ 2.000,00	€ 211.700,00
Herstellungswert			€ 523.218,20
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 523.218,20
- Wertminderung wegen Alters,	-25,00 %		-€ 130.804,55
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 392.413,65

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 2,5	-8,09 %		-€ 31.746,26
Wohngebäude Wohngebäude			€ 360.667,39

Wohngebäude Ausgedinge:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	24 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszustand)
Altersabschlag linear:	38 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	91,78	€ 2.380,00	€ 218.436,40
Dachgeschoss nicht ausgebaut	91,78	€ 331,00	€ 30.379,18
Herstellungswert			€ 248.815,58
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 248.815,58
- Wertminderung wegen Alters,	-30,00 %		-€ 74.644,67
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 174.170,91
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 2,5	-8,09 %		-€ 14.090,43
Wohngebäude Ausgedinge			€ 160.080,48

Garage und Heizhaus:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	20 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszustand)
Altersabschlag linear:	38 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	87,00	€ 1.190,00	€ 103.530,00
Dachgeschoss nur Dachstuhl und Haut	87,00	€ 250,00	€ 21.750,00
Herstellungswert			€ 125.280,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 125.280,00
- Wertminderung wegen Alters,	-25,00 %		-€ 31.320,00
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 93.960,00
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 2,5	-8,09 %		-€ 7.601,36
Wohngebäude Garage			€ 86.358,64

Wirtschaftstrakt:**Maschineneinstellhalle**

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Altersabschlag linear:	50 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Halle Holzriegelbau	362,00	€ 520,00	€ 188.240,00
Herstellungswert			€ 188.240,00
- fehlende Arbeiten (teilw.Fliesen, Elektroinst.	-5,00 %		-€ 9.412,00
Zwischenwert			€ 178.828,00
- Wertminderung wegen Alters	-50,00 %		-€ 89.414,00
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 89.414,00
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0	-18,17 %		-€ 16.246,52
Bauwert Halle neben Stall			€ 73.167,48

Stall Bergeraum:

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Altersabschlag linear:	83 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	4,0
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Stall massiv EG	520,00	€ 1.190,00	€ 618.800,00
Bergeraum Holzriegel OG	520,00	€ 520,00	€ 270.400,00
Herstellungswert			€ 889.200,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 889.200,00
- Wertminderung wegen Alters	-83,00 %		-€ 738.036,00
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 151.164,00
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0	-18,17 %		-€ 27.466,50
Bauwert Stall und Bergeraum			€ 123.697,50

Ehemalige Grünfuttersilos:

3 Stück

Alter: 38 Jahre
fiktives Alter: 38 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 22 Jahre
Altersabschlag linear: 63 %
Ausstattungsqualität: einfach
Zustandsbewertung: 3,0
Stadt/Landgefälle: -15%

Bauwert	m ³	€/m ³	gesamt
3 Stk Silos	390,00	€ 318,00	€ 124.020,00
offene Überdachung nördlich der Silos	90,00 m ²	€ 250,00	€ 22.500,00
Herstellungswert			€ 146.520,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00

Bauwert	m ³	€/m ³	gesamt
Zwischenwert			€ 146.520,00
- Wertminderung wegen Alters	-63,00 %		-€ 92.307,60
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 54.212,40
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0	-18,17 %		-€ 9.850,39
Bauwert Silos			€ 44.362,01

Siloüberdachung:

Alter:	8 Jahre
fiktives Alter:	8 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 Jahre
Altersabschlag linear:	13 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	1,0
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ³	gesamt
Holzriegelbauweise	59,30	€ 520,00	€ 30.836,00
Herstellungswert			€ 30.836,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 30.836,00
- Wertminderung wegen Alters	-13,00 %		-€ 4.008,68
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 26.827,32
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 2,0	0,00 %		€ 0,00
Bauwert Siloüberdachung			€ 26.827,32

Maschineneinstellhalle im Osten:

Alter:	27 Jahre
fiktives Alter:	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Altersabschlag linear:	45 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	1,0
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ³	gesamt
Holzriegelbauweise	438,53	€ 520,00	€ 228.035,60
Herstellungswert			€ 228.035,60
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 228.035,60
- Wertminderung wegen Alters	-45,00 %		-€ 102.616,02
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 125.419,58
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 4,0	-52,49 %		-€ 65.832,74
Bauwert Maschineneinstellhalle im Osten			€ 59.586,84

Maschineneinstellhalle offen im Süden samt Viehunterstand:

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Altersabschlag linear:	45 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	1,0
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ³	gesamt
Holzriegelbauweise	207,00	€ 500,00	€ 103.500,00
Herstellungswert			€ 103.500,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 103.500,00
- Wertminderung wegen Alters	-45,00 %		-€ 46.575,00
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 56.925,00
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0	-18,17 %		-€ 10.343,27
Bauwert Maschineneinstellhalle im Osten			€ 46.581,73

Summe Gebäude zum Bewertungsstichtag:	€ 981.329,38
--	---------------------

Außenanlagen:

Zufahrt, Hausgarten, Zier- und Obstbäume pauschal	€ 5.000,00
---	-------------------

Fahrnisse Wohnung:

Elektrogeräte, Möbel	€ 1.000,00
----------------------	-------------------

Geräte und Werkzeug:

Kleingeräte pauschal	€ 3.000,00
----------------------	-------------------

Vorräte:

keine	€ 0,00
-------	---------------

Lebendes Inventar:

8 Kalbinnen fast 2 Jahre; 1 Jungkalb 4 Monate	€ 7.500,00
---	-------------------

Waldbestandeswerte:

Die Bestandesbewertung erfolgt unter Verwendung der Alterswertfaktoren von SAGL nach der Formel: $W_i = A_u \times f_i \times b \times a$

W_i = Bestandeswert in Alter i /ha

A_u = Abtriebsertrag (erntekostenfrei) im normalen Umtriebsalter

f_i = Alterswertfaktor

b = Bestockungsgrad

a = Baumartenanteil

Die Umtriebszeit beträgt 100 Jahre. Die Sortimentsgliederung erfolgt nach der Sortentafel von STERBA.

Zu den verwendeten Holzpreisen wird erläuternd festgestellt, dass nicht die aktuellen, Holzpreise der Berechnung der Bestandeswerte zugrunde gelegt werden, sondern Holzpreise verwendet werden, die sich aus einem längerfristigen Trend ergeben. Der Grund liegt darin, dass eine Anlage in Waldvermögen stets als sehr langfristige Anlage zu sehen ist und dass die Verkehrswerte von Wald durch die immer wieder vorkommenden kurzfristigen Holzpreisschwankungen - insbesondere nach Elementarereignissen größeren Ausmaßes - kaum beeinflusst werden.

Die Werbungskosten werden nach Erfahrungen mit ähnlichen Bringungsverhältnissen im Mühl- und Waldviertel, mit € 25,00 / Erntefestmeter inkl. Ust angenommen.

Unter Werbungskosten versteht man die Kosten für Fällung, Entastung, Ausformung und Rückung bis zur LKW-fahrbaren Straße.

Folgende Ertragstafel wurde verwendet:

Fichte Weitra 10. AB

Kiefer Litschau 7. AB

Unter AB versteht man Absolutbonität; so bedeutet eine 10. AB eine Gesamtwuchsleistung (End- und Vornutzung) im Alter 100 von 1.000 Vorratsfestmetern/ha.

Auf Grund der ermittelten Bonitäten ergibt sich folgende Sortenverteilung im Umtriebsalter (unter EfE versteht man erntekostenfreien Erlös, auch als Deckungsbeitrag I oder Stockzins bekannt):

Fichte Weitra EKL 10 EfE/ Efm			
Holzpreise lt. Agrarpreisstatistik 2018bis 2023 inkl. Ust			
Sortenverteilung A 100			
	%	€/Efm	€.Sortim.ant.
Brennholz	1	35,85	0,36
Sonst. NH	9	43,69	3,93
1b	9	72,32	6,51
2a	19	89,87	17,08
2b	20	89,87	17,97
3a	15	98,33	14,75
3b	10	98,33	9,83
Br.u Cx	17	64,87	11,03
Summe	100		81,46
zzgl Ust%	13		92,05
abzüglich Werbungskosten			-25,00
Erntekostenfreier Erlös		Euro	67,05
		ATS	922,61

Kiefer Litschau EKL 7 EfE/ Efm			
Holzpreise lt Agrarpreisstatistik 2018-2023			
Sortenverteilung A 100			
	%	€/Efm	€.Sortim.ant.
Brennholz	1	35,85	0,36
Sonst. NH	30	37,65	11,30
1b	12	47,32	5,68
2a	27	64,87	17,51
2b	12	64,87	7,78
3a	9	64,87	5,84
Cx u. Br	9	39,87	3,59
Summe	100		52,06
zzgl Ust%	13		58,83
abzüglich Werbungskosten			-25,00
Erntekostenfreier Erlös		Euro	33,83
		ATS	465,45

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Bestandesbewertung in tabellarischer Form.

Die dort verwendeten Symbole werden wie folgt erklärt:

Gst	Grundstücksnummer
Best.Nr.	Bestandesnummer
Fl.(ha)	Fläche in Hektar
BA	Baumart (LH= Laubholz)
A	Bestandesalter
BA-Ant:	Baumartenanteil in Zehntel
Fl/BA	Fläche pro Baumart
EKL	Absolutbonität
EV	Ernteverlust
b	Bestockungsgrad
EfE	Erntekostenfreier Erlös im Alter U
AWF	Alterswertfaktor nach Pelzmann

EZ 16 GB Schandachen														
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
28	0,4753	Fi	30	1,0	0,4753	10	721	18	1,00	281,01	67	0,310	€ 5 837	
	0,4753									281,01			€ 5 837	€ 1,23
80	0,1142	LH	10	1,0	0,1142	6	436	24	0,90	34,06	29	0,520	€ 514	
	0,1142									34,06			€ 514	€ 0,45
97/1	0,0141	LH	30	1,0	0,0141	6	436	24	0,90	4,20	29	0,620	€ 76	Waldrandbereich
	0,0141									4,20			€ 76	€ 0,54
160/2	0,1933	Fi	20	0,8	0,1546	10	721	18	0,80	73,14	67	0,240	€ 1 176	
	0,1933	LH	20	0,2	0,0387	6	436	24	0,80	10,25	29	0,570	€ 169	
	0,1933									83,39			€ 1 346	€ 0,70
161	0,1751	Fi	8	1,0	0,1751	10	721	18	0,80	82,82	67	0,170	€ 943	
	0,4842	Fi	30	0,8	0,3874	10	721	18	1,00	229,01	67	0,310	€ 4 757	
	0,4842	LH	30	0,2	0,0968	6	436	24	1,00	32,09	29	0,620	€ 577	
	0,6593									343,92			€ 6 277	€ 0,95
176	0,2230	Fi	50	1,0	0,2230	10	721	18	0,90	118,66	67	0,490	€ 3 896	
	0,2230									118,66			€ 3 896	€ 1,75
186	0,4545	Fi	40	1,0	0,4545	10	721	18	0,90	241,84	67	0,390	€ 6 319	
	0,4545									241,84			€ 6 319	€ 1,39
188/1	0,0806	Fi	40	1,0	0,0806	10	721	18	1,00	47,65	67	0,390	€ 1 245	
	0,0806									47,65			€ 1 245	€ 1,54

Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
188/2	0,6438	Fi	40	1,0	0,6438	10	721	18	1,00	380,63	67	0,390	€ 9 946	
	0,6438									380,63			€ 9 946	€ 1,54
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
336/1	0,0248	Fi	40	1,0	0,0248	10	721	18	0,50	7,33	67	0,390	€ 192	Waldrandbereich
	0,0248									7,33			€ 192	€ 0,77
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
336/2	0,1013	Fi	40	1,0	0,1013	10	721	18	0,80	47,91	67	0,390	€ 1 252	
	0,1013									47,91			€ 1 252	€ 1,24
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
337	0,0719	LH	10	0,1	0,0072	6	436	24	0,90	2,14	29	0,520	€ 32	Waldrandbereich
	0,0719									2,14			€ 32	€ 0,04
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
339	0,4079	Fi	50	0,7	0,2855	10	721	18	1,00	168,81	67	0,490	€ 5 542	
	0,4079	Wki	50	0,3	0,1224	6	414	18	1,00	41,54	34	0,670	€ 946	
	0,4079									210,35			€ 6 488	€ 1,59
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
340	0,2964	Fi	10	0,8	0,2371	10	721	18	1,00	140,19	67	0,180	€ 1 691	
	0,3017	Fi	50	0,6	0,1810	10	721	18	1,00	107,02	67	0,490	€ 3 514	
	0,3017	Wki	50	0,4	0,1207	6	414	18	1,00	40,97	34	0,670	€ 933	
	0,5981									288,18			€ 6 138	€ 1,03
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
400/1	0,2019												€ 0	
	0,2019									0,00			€ 0	€ 0,00
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
400/2	0,2080	Fi	10	1,0	0,2080	10	721	18	0,80	98,38	67	0,180	€ 1 186	
	0,2080									98,38			€ 1 186	€ 0,57

Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
400/3	0,1861	Fi	15	1,0	0,1861	10	721	18	1,00	110,03	67	0,210	€ 1 548	
	0,1861									110,03			€ 1 548	€ 0,83
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
510/2	1,0315	Fi/Ta	7	0,6	0,6189	10	721	18	0,90	329,32	67	0,160	€ 3 530	
	1,0315	LH	7	0,4	0,4126	6	436	24	0,90	123,05	29	0,500	€ 1 784	
	1,0315									452,36			€ 5 314	€ 0,52
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
572	0,5273	Fi	40	1,0	0,5273	10	721	18	0,90	280,58	67	0,390	€ 7 331	
	0,5273									280,58			€ 7 331	€ 1,39
	Fläche:				6,2169									
	Bestandeswert:				€ 64 936									
	Waldwert:				€ 64 936				€ 1,04					

EZ 55 GB Schandachen

Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
99	0,1666	LH	30	1,0	0,1666	6	436	24	0,90	49,68	29	0,620	€ 893	
	0,1666									49,68			€ 893	€ 0,54
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
174	0,2251	Fi	50	1,0	0,2251	10	721	18	0,90	119,78	67	0,490	€ 3 932	
	0,2925	Fi	15	1,0	0,2925	10	721	18	1,00	172,93	67	0,210	€ 2 433	
	0,5176									292,71			€ 6 365	€ 1,23
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
392/1	0,0926	Fi	50	1,0	0,0926	10	721	18	0,70	38,32	67	0,490	€ 1 258	
	0,3527												€ 0	verstaudet
	0,4453									38,32			€ 1 258	€ 0,28
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
392/2	0,0609	Fi	50	1,0	0,0609	10	721	18	0,10	3,60	67	0,490	€ 118	
	0,0609												€ 0	verstaudet
	0,0609									3,60			€ 118	€ 0,19

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 16,55,100,18,84 GB Schandachen und EZ 149 Reitzenschlag

Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
555/5	0,3776	Fi	40	1,0	0,3776	10	721	18	1,00	223,24	67	0,390	€ 5 833	
	0,3776									223,24			€ 5 833	€ 1,54
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
555/6	0,6454	Fi	40	1,0	0,6454	10	721	18	1,00	381,57	67	0,390	€ 9 971	
	0,6454									381,57			€ 9 971	€ 1,54
	Fläche:		2,2134											
	Bestandeswert:		€ 24 439											
	Waldwert:		€ 24 439						€ 1,10					

EZ 100 GB Schandachen														
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
346/1	0,0600	Fi	40	1,0	0,0600	10	721	18	0,50	17,74	67	0,390	€ 463	Waldrandbereich
	0,0600									17,74			€ 463	€ 0,77
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
346/2	0,0854	Fi	40	1,0	0,0854	10	721	18	0,80	40,39	67	0,390	€ 1 055	
	0,0854									40,39			€ 1 055	€ 1,24
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
347/1	0,0665												€ 0	
	0,0665									0,00			€ 0	€ 0,00
														Kahlschlag
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
347/2	0,1777	Fi	70	0,7	0,1244	10	721	18	0,80	58,83	67	0,720	€ 2 838	
	0,1777	Wki	70	0,3	0,0533	6	414	18	0,80	14,48	34	0,800	€ 394	
	0,1777									73,31			€ 3 232	€ 1,82
	Fläche:		0,3896											
	Bestandeswert:		€ 4 751											
	Waldwert:		€ 4 751						€ 1,22					

EZ 18 GB Schandachen														
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
215	0,3753 0,3753	Fi	50	1,0	0,3753	10	721	18	1,00	221,88 221,88	67	0,490	€ 7 284 € 7 284	Waldrandbereich € 1,94
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
216	0,7552 0,7552	Fi	50	1,0	0,7552	10	721	18	0,90	401,84 401,84	67	0,490	€ 13 192 € 13 192	€ 1,75
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
217	0,0157 0,0157	Kahlschlag											€ 0 € 0	Waldrandbereich € 0,00
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
322	0,5342 0,5342 0,5342	Fi Wki	70 70	0,6 0,4	0,3205 0,2137	10 6	721 414	18 18	0,80 0,80	151,60 58,03 209,63	67 34	0,720 0,800	€ 7 313 € 1 578 € 8 892	€ 1,66
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
327	0,1382 0,1382	Fi	40	1,0	0,1382	10	721	18	0,90	73,54 73,54	67	0,390	€ 1 921 € 1 921	Waldrandbereich € 1,39
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
328/2	0,0734 0,0734	Kahlschlag											€ 0 € 0	Waldrandbereich € 0,00
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
329	0,3047 0,3047	Fi	40	1,0	0,3047	10	721	18	0,70	126,10 126,10	67	0,390	€ 3 295 € 3 295	Waldrandbereich € 1,08
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
330	0,3051 0,3051 0,3051	Fi Wki	70 70	0,7 0,3	0,2136 0,0915	10 6	721 414	18 18	0,80 0,80	101,01 24,86 125,87	67 34	0,720 0,800	€ 4 873 € 676 € 5 549	€ 1,82
Fläche:		2,5018												
Bestandeswert:		€ 40 134												
Waldwert:		€ 40 134 € 1,60												
EZ 84 GB Schandachen														
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
79	0,0815 0,0703 0,1518	Kahlschlag											€ 0 € 377 € 377	€ 0,25
Fläche:		0,1518												
Bestandeswert:		€ 377												
Waldwert:		€ 377 € 0,25												

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 16,55,100,18,84 GB Schandachen und EZ 149 Reitzenschlag

EZ 149 GB Reitzenschlag														
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Anmerkung
79	0,3022												€ 0	
	0,2891	Fi	15	0,7	0,2024	10	721	18	0,80	95,72	67	0,210	€ 1 347	
	0,5913									95,72			€ 1 347	€ 0,23
	Kahlschlag													
	Fläche:		0,5913											
	Bestandeswert:		€ 1 347											
	Waldwert:		€ 1 347											€ 0,23

Zusammenstellung der Sachwerte:

GB Schandachen:

Sachwert EZ 16	€
Grund und Boden	€ 242.987,30
Gebäudewert	€ 981.329,38
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 5.000,00
Waldbestandeswerte	€ 64.936,00
Summe <u>ohne</u> Berücksichtigung der Ausgedingelasten	€ 1.294.252,68
Summe <u>mit</u> Berücksichtigung der Ausgedingelasten	€ 1.212.975,33

Sachwert EZ 55	€
Grund und Boden	€ 100.969,80
Waldbestandeswerte	€ 24.439,00
Summe:	€ 125.408,80
Hälfteanteil inkl. 10 % Mitbesitzerabschlag	€ 56.433,96

Sachwert EZ 100	€
Grund und Boden	€ 10.276,00
Waldbestandeswerte	€ 4.751,00
Summe:	€ 15.027,00

Sachwert EZ 18	€
Grund und Boden	€ 107.928,60
Waldbestandeswerte	€ 40.134,00
Summe:	€ 148.062,60

Sachwert EZ 84	€
Grund und Boden	€ 759,00
Waldbestandeswerte	€ 377,00
Summe:	€ 1.136,00
Hälfteanteil inkl. 10 % Mitbesitzerabschlag	€ 511,20

GB Reitzenschlag:

Sachwert EZ 149	€
Grund und Boden	€ 2.956,50
Waldbestandeswerte	€ 1.347,00
Summe:	€ 4.303,50

Bewertung Wohnungsrecht und Ausgedinge:

Gemäß Übergabevertrag vom 05. Juli 1994 besteht auf der Liegenschaft EZ 16 Grundbuch 07131 Schandachen ein Ausgedingerecht auf Lebenszeit in folgendem Umfang:

Zweitens: Das vom Übernehmer Herrn Reinhard Fürnsinn, geboren 27.10.1963, und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Liegenschaft Einlagezahl 16 Grundbuch 07131 Schandachen den Übergebern auf deren Lebensdauer ohne weiteres Entgelt zu leistende, beziehungsweise zu deren Gunsten ebenso lange ohne weiteres Entgelt zu dulden und nach dem Ableben eines der Übergeber den Überlebenden derselben ungemindert zukommenden Ausgedingsrechte besteht in folgendem:-----

a) In dem gebräuchlichen Wohnungsrecht an der links vom Eingang gelegenen Wohneinheit im Hause Schandachen 16, bestehend aus Küche, Speis, Vorraum und zwei Zimmer, sowie der Mitbenützung des Hofes, des Gartens, des Bades und des WC, wobei dieses Wohnungsrecht mit freiem Ab- und Zugang und dem Recht jederzeit Besuche zu empfangen sowie überhaupt mit allen Nebenrechten, die Hausmitbewohnern üblicherweise zustehen, verbunden ist.-----

b) Die Kosten für die Beleuchtung, Beheizung sowie die sonstigen Energiekosten in Bezug auf die Ausgedingswohnung trägt der Übernehmer.-----

c) Für den Fall des Alters und der Krankheit in dem Recht auf Zubereitung der Mahlzeiten so wie der Ausgedingspflichtige die Kost selbst genießt, jedenfalls in genügender Menge und guter Beschaffenheit zu den üblichen Haupt- und Nebenmahlzeiten, im Falle der gesundheitlichen Notwendigkeit aber in der Zubereitung einer leichteren oder Schonkost, wobei die Kosten für

Seite vier

die erforderlichen Lebensmittel von den Übergebern Herr Johann und Frau Gertraude Fürnsinn selbst getragen werden.-----

- d) In dem Recht auf häusliche Pflege und Betreuung, insbesondere in den Tagen des Alters und der Krankheit, wozu besonders die eigentliche Krankenpflege, die Reinigung der Ausgedingszimmer sowie der Kleidung, der Schuhe und der Wäsche zu zählen sind, sowie weiters in dem Recht auf Verrichtung der Botengänge.-----
Allfälliger Anspruch auf Pflegegeld steht den Berechtigten zu.-----

Der Übernehmer Herr Reinhard Fürnsinn, geboren 27.10.1963, räumt diesen Ausgedingsrechten in Ansehung der Liegenschaft Einlagezahl 16 Grundbuch Schandachen hiemit die Dinglichkeit ein.-----

Auf Grund der beschriebenen Details der Auszugswohnung kann die Wohnung in die Ausstattungskategorie A gemäß Mietrechtsgesetz eingestuft werden.

Der Kategoriemietzins beträgt € 4,47 pro m².

Für rund 92 m² somit € 411,24 pro Monat und € 4.934,88 pro Jahr.

Die Kosten für die Verpflegung werden auf Grund der Tatsache, dass die Lebensmittel von der Begünstigten selbst zu finanzieren sind wie folgt berechnet.

Arbeitszeitaufwand für Frühstück	15 Minuten
Arbeitszeitaufwand für Mittagessen	60 Minuten (inkl. Abwasch)
Arbeitszeitaufwand für Abendessen	30 Minuten (inkl. Abwasch und Reinigung)
Summe Arbeitszeitaufwand:	105 Minuten oder 1,75 Stunden

Die Pflegekosten werden mit € 15,00 pro Stunde (Annahme ohne Pflegegeldanteil) angenommen. Somit € 26,25 pro Tag oder € 9.581,25 pro Jahr

Für die häusliche Pflege, die Reinigung der Wohnung und der Pflege, sowie der Botengänge werden monatlich 30 Stunden oder € 450,00 veranschlagt. Im Jahr kommt so eine Summe von € 5.400,00 zusammen.

Somit ergeben sich Pflegekosten in der Höhe von € 14.981,25

Die Pflegewahrscheinlichkeit laut Tabelle für harmonisierte Pflegewahrscheinlichkeit von Seiser und Seiser beträgt für 90 jährige Frauen 90,00 % uns somit der Pflegekostenanteil € 13.483,13 / Jahr.

Der Jährliche Aufwand für das Ausgedinge und Wohnungsrecht beträgt demnach € 18.418,00

Der Barwert dieses Aufwandes wird mittels Berechnungsprogramm den Finanzministeriums berechnet.

Maßgeblicher Barwertfaktor: 4,412930

Barwert der Ausgedingelast	€ 81.277,35
----------------------------	-------------

Summe ohne Ausgedingelasten	€ 1.518.590,94
Summe mit Ausgedingelasten	€ 1.437.313,59

Die Summe der Sachwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Um diesen zu erhalten ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Um diese wiederum richtig einzusetzen sind umfangreiche Kenntnisse der Situation am Immobilienmarkt von Nöten.

Zur Zeit besteht eine gute Nachfrage an land-u.forstwirtschaftlich genutzten Immobilien, vor allem an Sacherln und Kleinlandwirtschaften, was die Vornahme eines Marktanpassungszuschlages rechtfertigen würde.

Die schlechte Arrondierung und die damit verbundenen schwierigen Bewirtschaftungsbedingungen würden einen Abschlag erfordern.

KRANEWITTER hat die Marktanpassung an die Einschätzung der Verkäuflichkeit ermittelt und dabei folgende Tabelle aufgestellt:

Verkäuflichkeit	Abschlag
gut	0 %
befriedigend	0 - 10 %
eingeschränkt	10 - 20 %
schwierig	30 - 40 %
schlecht	50 60 %

Im ggst. Fall wird die Verkäuflichkeit mit „gut“ eingeschätzt und auf einen Marktanpassungsabschlag verzichtet.

Verkehrswerte:

EZ	KG	Anteil	B-LNr	Verkehrswert gerunde
16	07131 Schandachen	1/1	3	€ 1.294.000
	Ausgedinge berücksichtigt			€ 1.213.000
55	07131 Schandachen	1/2	5	56.000,00
149	7127 Reitzenschlag	1/1	3	4.300,00
100	07131 Schandachen	1/1	1	15.000,00
18	07131 Schandachen	1/1	3	148.000,00
84	07131 Schandachen	1/2	5	500,00

Anmerkung: Der Verkehrswert mit Einberechnung der dinglichen Lasten verändert sich nicht, da zum Bewertungsstichtag keine Rückstände vorlagen.

Die Leitungsdienstbarkeit ist ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Die Bewertungsliteratur (Bienert&Funk) geht bei einer Leitung unter 110 KV von einer unbedeutenden Einflussnahme aus.

sonstige Vermögenswerte	€
Fahrnisse	€ 1.000,00
lebendes Inventar	€ 7.500,00
Vorräte	€ 0,00
Fahrzeuge (auftragungsgem. nicht bewertet)	€ 0,00
Maschinen, Geräte und Werkzeuge	€ 3.000,00
Summe:	€ 11.500,00

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen gem. Exekutionsordnung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Landwirtschaft mit einer Hofstelle und schlecht arrondierten Grundstücken (siehe Lageplan). Die Größe des Land-u.forstwirtschaftlichen Betriebes liegt an der Grenze eines etwaigen Erbhofes. Würde der Betrieb aufgeteilt werden, könnte die Erbhofeigenschaft verloren gehen, was potentielle, landwirtschaftlich denkende Kaufinteressenten abschrecken könnte.

Auf Grund der schlechten Arrondierung könnten einzelne Grundstücke nur an direkt angrenzende Grundbesitzer besser verkauft werden. Hier bestünde die Gefahr, dass nicht alle Grundstücke verkauft werden könnten und einzelne eher unproduktive Grundstücke oder Grundstückskomplexe unverkäuflich würden.

Zudem bestehen erworbene oder ersessene Geh-Fahrt- und Wenderechte, die für die Bewirtschaftung einzelner Komplexe unabdingbar sind. Eine Aufteilung in Komplexe würde Bewirtschaftungerschwernisse mit sich bringen.

Aus diesem Grund erscheint nur ein Gesamtverkauf der Liegenschaft sinnvoll.

Lasberg, am 26. August 2024



Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Beilagen:

Stellungnahme Gemeindeverband
Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis



GV für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bez. Gmünd
Gewerbepark 1, 3945 Hoheneich

UID: ATU 16285105

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.gvgmuend.at
E-Mail: office@gvgmuend.at
Telefon: 02852/54701
Fax: 02852/54701-9

Person: **1400649, Fürsinn Reinhard, Schandachen 16, 3874 Litschau u. Edith**

Jahr: 2024

Objekt: **1, Schandachen 16, 3874 Litschau**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
0	1/	1/1	SA/173	02.04.2024	15.04.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	71,59			6,51 10,00 %	
0	1/	2/1	SA/173	02.04.2024	15.04.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Halbjahr 2024	15,87			1,44 10,00 %	
0	1/	5/1	SA/173	02.04.2024	15.04.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	7,50				
						Summe Beleg SA/173	94,96				
0	1/	1/1	SA/236	15.04.2024	15.04.2024	Abfallw.geb., Bel: 173 1. Halbjahr 2024		71,59		6,51 10,00 %	02
0	1/	2/1	SA/236	15.04.2024	15.04.2024	Abfallwirt.abg., Bel: 173 1. Halbjahr 2024		15,87		1,44 10,00 %	02
0	1/	5/1	SA/236	15.04.2024	15.04.2024	NÖ SVA. Bel: 173 1. Halbjahr 2024		7,50			02
						Summe Beleg SA/236		94,96			
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen								94,96	94,96		
Konto								94,96	94,96		

Bestelldokumentation

Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF

Bestelldatum	12.08.2024
Bestellnummer	0102948428
Kundendaten	Ing Martin Speta Stadtberg 11 4240 Lasberg Österreich
Benutzer	martin.speta@epnet.at
Email	martin.speta@epnet.at
Kundennummer	0000124529
Auswahl	Grundstücke 34 Objekte
Übersicht	



Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd
Katastralgemeinde: Schandachen (07131)

Katastralgemeinde der Einlage: Schandachen (07131)
Einlagezahl: 16

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Schandachen (07131)
Nummerierung: fortlaufend

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
28		16		Gesamtfläche	42620	grafisch
			Gebäude	Teilfläche	2189	
			Gebäudenebenenflächen	Teilfläche	163	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	32662	6387
			Wälder	Teilfläche	4753	
			Betriebsflächen	Teilfläche	2853	

Adresse des Grundstücks: Schandachen 16

Geschlossene Geschäftsfälle: 702/2021/07, 426/2021/07, 1531/2020/07, 1476/2018/07, 682/2017/07, 2071/2015/07, 1746/2015/07, 1408/2015/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 107131/2003/07, 49907131/2001/07, 49907131/1999/07, 107131/1995/07, 50007131/1987/07, 107131/1904/07, 4000907131/1901/07, 107131/1901/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

80		16		Gesamtfläche	1383	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	241	36
			Wälder	Teilfläche	1142	

Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

81		16		Gesamtfläche	7065	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	6989	1298
			Verbuschte Flächen	Teilfläche	43	6
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	33	

Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 148/2014/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

97/1		16		Gesamtfläche	3926	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	3785	711
			Wälder	Teilfläche	141	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 4000207131/1913/07, 107131/1913/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

97/2		16		Gesamtfläche	289	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	289	26

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 4000207131/1913/07, 107131/1913/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen		bev.gvat				
160/1	16		Gesamtfläche	5943	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5251		964
		Verbuschte Flächen	Teilfläche	692		118
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
160/2	16		Gesamtfläche	1977	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	44		7
		Wälder	Teilfläche	1933		
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
161	16		Gesamtfläche	6593	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	6593		
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
176	16		Gesamtfläche	2230	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	2230		
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
186	16		Gesamtfläche	4545	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	4545		
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
187/1	16		Gesamtfläche	6241	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	6241		1089
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 707131/1998/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
187/2	16		Gesamtfläche	191	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	191		33
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 707131/1998/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
188/1	16		Gesamtfläche	4454	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	3595		816
		Wälder	Teilfläche	806		
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	53		
Geschlossene Geschäftsfälle: 426/2021/07, 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 1507131/1968/07, 4000307131/1898/07, 107131/1897/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
188/2	16		Gesamtfläche	6438	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	6438		
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 4000307131/1898/07, 107131/1897/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
188/3	16		Gesamtfläche	909	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	875		149
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	34		

© BEV 2024 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 2 von 5

Abgabedatum: 12.08.2024, BestellNr: 0102948428

Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 4000307131/1898/07, 107131/1897/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

336/1	16		Gesamtfläche	739	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	491		69
		Wälder	Teilfläche	248		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

336/2	16		Gesamtfläche	1013	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	1013		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

337	16		Gesamtfläche	4851	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	4132		709
		Wälder	Teilfläche	719		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

339	16		Gesamtfläche	4079	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	4079		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 407131/1959/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

340	16		Gesamtfläche	5981	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	5981		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 407131/1959/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

400/1	16		Gesamtfläche	2019	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	1957		
		Forststraßen	Teilfläche	62		

Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 107131/1987/07, 1507131/1968/07, 4000307131/1898/07, 107131/1897/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

400/2	16		Gesamtfläche	2080	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	2080		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 4000307131/1898/07, 107131/1897/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

400/3	16		Gesamtfläche	1861	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	1861		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

508	16		Gesamtfläche	6298	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	6298		1585

Geschlossene Geschäftsfälle: 148/2014/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen		bev.gv.at			
509	16		Gesamtfläche	5233	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5233	703
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
510/1	16		Gesamtfläche	15494	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	15494	3123
Geschlossene Geschäftsfälle: 426/2021/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 4000307131/1898/07, 107131/1897/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
510/2	16		Gesamtfläche	10315	grafisch
		Wälder	Teilfläche	10315	
Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 1507131/1968/07, 4000307131/1898/07, 107131/1897/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
526/4	16		Gesamtfläche	5155	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5064	1080
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	91	
Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 148/2014/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 707131/1998/07, 50107131/1979/07, 207131/1978/07, 3807131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
550/1	16		Gesamtfläche	1803	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1803	397
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 407131/1978/07, 4000607131/1927/07, 107131/1903/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
550/2	16		Gesamtfläche	260	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	260	52
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 707131/1998/07, 507131/1996/07, 407131/1978/07, 107131/1903/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
550/3	16		Gesamtfläche	662	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	662	113
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 4000607131/1927/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
568	16		Gesamtfläche	8344	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	8344	2002
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 4000907131/1901/07, 107131/1901/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
571	16		Gesamtfläche	7211	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	7211	1730
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
572	16		Gesamtfläche	5273	grafisch
		Wälder	Teilfläche	5273	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 1507131/1968/07, 4001207131/1901/07,
9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Gebäude	21 89
Gebäudenebenenflächen	1 63
Äcker, Wiesen oder Weiden	11 51 55
Verbuschte Flächen	7 35
Wälder	6 21 07
Forststraßen	62
Straßenverkehrsanlagen	2 11
Betriebsflächen	28 53
Gesamtsumme der EZ	18 34 75

Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
16	3	1/1	Fürsinn Reinhard (1963-10-27) 3874 Schandachen 16, Österreich
Letzte Tagebuchzahl: 1208/2024 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)			

Bestelldokumentation

Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF

Bestelldatum 14.08.2024

Bestellnummer 0102956792

Kundendaten Ing Martin Speta
Stadtberg 11
4240 Lasberg
Österreich

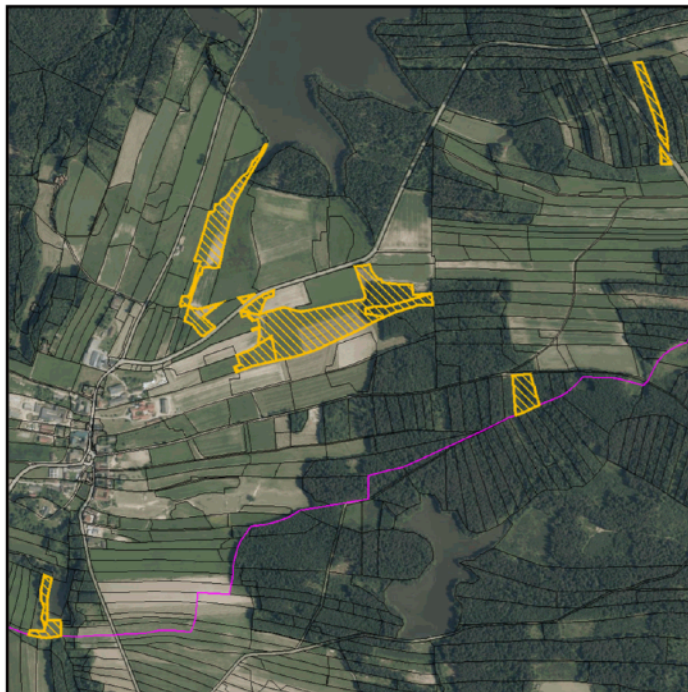
Benutzer martin.speta@epnet.at

Email martin.speta@epnet.at

Kundennummer 0000124529

Auswahl Grundstücke 12 Objekte

Übersicht



Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd
Katastralgemeinde: Schandachen (07131)

Katastralgemeinde der Einlage: Schandachen (07131) Einlagezahl: 55

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Schandachen (07131)
Nummerierung: fortlaufend

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
99		55		Gesamtfläche	1993 grafisch	
			Wälder	Teilfläche	1666	
			Stehende Gewässer	Teilfläche	185	
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	142	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 307131/1980/07, 2907131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
100		55		Gesamtfläche	2317 grafisch	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	2317	209
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 307131/1980/07, 4000207131/1913/07, 107131/1913/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
174		55		Gesamtfläche	5176 grafisch	
			Wälder	Teilfläche	5176	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
392/1		55		Gesamtfläche	4453 grafisch	
			Wälder	Teilfläche	4453	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 107131/1988/07						
392/2		55		Gesamtfläche	609 grafisch	
			Wälder	Teilfläche	609	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 107131/1988/07						
535		55		Gesamtfläche	4079 grafisch	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	4079	693
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 407131/1978/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
539		55		Gesamtfläche	14056 grafisch	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	14056	1830
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
555/1		55		Gesamtfläche	1840 grafisch	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1840	313

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 407131/1978/07, 4000507131/1927/07, 107131/1903/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

555/2	55		Gesamtfläche	412	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	412		70

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 407131/1978/07, 107131/1903/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

555/4	55		Gesamtfläche	4995	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	4293		749
		Stehende Gewässer	Teilfläche	702		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 4000507131/1927/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

555/5	55		Gesamtfläche	3776	grafisch	
		Wälder	Teilfläche	3776		

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 2907131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

555/6	55		Gesamtfläche	38106	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	31652		5041
		Wälder	Teilfläche	6454		

Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2001/07, 49907131/1999/07, 107131/1993/07, 107131/1987/07, 2907131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Äcker, Wiesen oder Weiden	5 86 49
Wälder	2 21 34
Stehende Gewässer	8 87
Straßenverkehrsanlagen	1 42
Gesamtsumme der EZ	8 18 12

Eigentümergeverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
55	3	1/4	Appel Helmut (1953-08-28) 3874 Schandachen 17, ??/Österreich
	4	1/4	Appel Elfriede (1957-10-26) 3874 Schandachen 17, ??/Österreich
	5	1/2	Fürnsinn Reinhard (1963-10-27) 3874 Schandachen 16, Österreich

Letzte Tagebuchzahl: 1208/2024 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)

Bestelldokumentation

Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF

Bestelldatum 14.08.2024

Bestellnummer 0102956888

Kundendaten Ing Martin Speta
Stadtberg 11
4240 Lasberg
Österreich

Benutzer martin.speta@epnet.at

Email martin.speta@epnet.at

Kundennummer 0000124529

Auswahl Grundstücke 22 Objekte

Übersicht



Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd
Katastralgemeinde: Schandachen (07131)

Katastralgemeinde der Einlage: Schandachen (07131) Einlagezahl: 18

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Schandachen (07131)
Numerierung: fortlaufend

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
215		18		Gesamtfläche	3753	grafisch
			Wälder	Teilfläche	3753	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 50607131/1976/07, 407131/1959/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
216		18		Gesamtfläche	7552	grafisch
			Wälder	Teilfläche	7552	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 50607131/1976/07, 1707131/1968/07, 407131/1959/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
217		18		Gesamtfläche	5602	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5445	844
			Wälder	Teilfläche	157	
Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 148/2014/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 50607131/1976/07, 1707131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
218		18		Gesamtfläche	8931	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	8820	1830
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	111	
Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/2001/07, 49907131/1999/07, 107131/1978/07, 50607131/1976/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
322		18		Gesamtfläche	5342	grafisch
			Wälder	Teilfläche	5342	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 50607131/1976/07, 407131/1959/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
327		18		Gesamtfläche	2072	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	690	123
			Wälder	Teilfläche	1382	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 50607131/1976/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
328/2		18		Gesamtfläche	1621	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	887	222
			Wälder	Teilfläche	734	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 50607131/1976/07, 1707131/1968/07, 107131/1909/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
329	18		Gesamtfläche	3047	grafisch
		Wälder	Teilfläche	3047	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 50607131/1976/07, 1707131/1968/07, 407131/1959/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
330	18		Gesamtfläche	3051	grafisch
		Wälder	Teilfläche	3051	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 50607131/1976/07, 407131/1959/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
536	18		Gesamtfläche	1630	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1630	359
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 407131/1978/07, 107131/1903/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
537	18		Gesamtfläche	5230	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5230	1216
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 50607131/1976/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
540	18		Gesamtfläche	7254	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	7254	1460
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 50607131/1976/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
552	18		Gesamtfläche	2064	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	2064	484
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
556	18		Gesamtfläche	9200	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	8997	1981
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	203	
Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 107131/1987/07, 107131/1978/07, 50607131/1976/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
557	18		Gesamtfläche	6419	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	6419	1580
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 407131/1978/07, 107131/1903/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
558	18		Gesamtfläche	8277	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	8277	1891
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 607131/1996/07, 507131/1996/07, 407131/1978/07, 50607131/1976/07, 107131/1903/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07					
559	18		Gesamtfläche	5427	grafisch
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5427	842

© BEV 2024 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

 Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen		bev.gv.at	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 607131/1996/07, 507131/1996/07, 50607131/1976/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07			
Summe der Nutzungen			
Nutzungen		Fläche [ha a m²]	
Äcker, Wiesen oder Weiden		6 11 40	
Wälder		2 50 18	
Straßenverkehrsanlagen		3 14	
Gesamtsumme der EZ		8 64 72	
Eigentümerverzeichnis			
Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
18	3	1/1	Fürnsinn Reinhard (1963-10-27) 3874 Schandachen 16, Österreich
Letzte Tagebuchzahl: 1208/2024 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)			

 Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen		bev.gv.at				
Katastralgemeinde der Einlage: Schandachen (07131) Einlagezahl: 84						
Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Schandachen (07131) Nummerierung: fortlaufend						
Grundstücks- nummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m²]	Flächen- bestimmung	Ertrags- messzahl
79		84		Gesamtfläche	1518 grafisch	
			Wälder	Teilfläche	1518	
Geschlossene Geschäftsfälle: 1476/2018/07, 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 2907131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
Summe der Nutzungen						
Nutzungen				Fläche [ha a m²]		
Wälder				15 18		
Gesamtsumme der EZ				15 18		
Eigentümerverzeichnis						
Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse			
84	3	1/4	Appel Helmut (1953-08-28) 3874 Schandachen 17, ??/Österreich			
	4	1/4	Appel Elfriede (1957-10-26) 3874 Schandachen 17, ??/Österreich			
	5	1/2	Fürnsinn Reinhard (1963-10-27) 3874 Schandachen 16, Österreich			
Letzte Tagebuchzahl: 1208/2024 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)						

Katastralgemeinde der Einlage: Schandachen (07131)
Einlagezahl: 100

 Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Schandachen (07131)
 Nummerierung: fortlaufend

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
346/1		100		Gesamtfläche	869	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	269	38
			Wälder	Teilfläche	600	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/1999/07, 3607131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
346/2		100		Gesamtfläche	854	grafisch
			Wälder	Teilfläche	854	
			Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 3607131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07			
347/1		100		Gesamtfläche	6540	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	5875	1003
			Wälder	Teilfläche	665	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 12461/2012/07, 10875/2012/07, 49907131/2010/07, 49907131/1999/07, 107131/1987/07, 3607131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07						
347/2		100		Gesamtfläche	1777	grafisch
			Wälder	Teilfläche	1777	
			Geschlossene Geschäftsfälle: 9999707131/2012/07, 10875/2012/07, 3607131/1968/07, 9999907131/1800/07, 9999807131/1800/07			

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Äcker, Wiesen oder Weiden	61 44
Wälder	38 96
Gesamtsumme der EZ	1 00 40

Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
100	1	1/1	Fürnsinn Reinhard (1963-10-27) 3874 Schandachen 16, Österreich
Letzte Tagebuchzahl: 1208/2024 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)			