

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete 33.20 Jagd, 33.22 Wildschäden, Jagdschäden, 84.60 Alt- und Gebrauchtwarenhandel (Schätzung von Gebrauchtgegenständen, Wohnungsinhalten, ausgenommen Kunstgegenstände, Antiquitäten und andere Wertsachen), 91.70 Landwirtschaftliche Betriebe, 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften, 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften, 94.05 Größere forstwirtschaftliche Liegenschaften, 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften, 94.17 Ein/Zweifamilienhäuser Baugründe, 94.65 Baugründe, 94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten



Bezirksgericht Grieskirchen

Abteilung 3

z. H. Mag. Antonia Kliemstein

Stadtplatz 1

4710 Grieskirchen

GZ: 7 E 4/25b

Pasching, am 20.10.2025

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz
Firmenbuchnummer 247579m

vertreten durch

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz
(Zeichen: KunzOliver)

1. Verpflichtete Partei

Oliver Kunz
geb. 03.03.1987, Unternehmer/in
Fürth 11
4707 Schlüßlberg

2. Verpflichtete Partei

Roswitha Kunz
geb. 19.07.1950, Pensionist/in
Fürth 11
4707 Schlüßlberg

Wegen:

EUR 228.323,27 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

**Ermittlung des Verkehrswertes der Waldflächen auf der Parzelle
492/1, KG 44022 Pfleg**

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck des Gutachtens.....	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Begehung und Befundaufnahme	3
1.4	Bewertungstichtag.....	3
1.5	Grundlagen des Gutachtens.....	4
1.6	Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung.....	5
2	Befund	7
2.1	Grundbuchsauszug KG 44022 Pfleg, EZ 50.....	7
2.2	Bestandsverhältnisse	9
2.3	Lage und Erreichbarkeit	11
2.4	Flächenwidmung	11
2.5	Kalamitätsrisiko.....	12
2.6	Kontaminationen.....	14
2.7	Beschreibung der bestockten Fläche	15
2.8	Vergleichspreise	19
3	Gutachten	22
3.1	Preis für Grünland	22
3.2	Preis für Wald.....	24
3.3	Bewertung der bestockten Fläche	25
4	Zusammenfassung und Marktanpassung	26

1 Zweck des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Republik Österreich, Bezirksgericht Grieskirchen, Stadtplatz 1, 4710 Grieskirchen, RichterIn Frau Mag. Antonia Kliemstein, mit Beschluss ON 6 vom 17.04.2025 bzw. ON 11 vom 10.07.2025

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Waldfläche der Parzelle 492/1, KG 44022 Pflüg, Bezirksgericht Grieskirchen.

1.3 Begehung und Befundaufnahme

Die Befundaufnahmen fanden am 22.05.2025 und am 01.08.2025 statt. Beim ersten Termin der Befundaufnahme waren neben dem Sachverständigen noch der Erstverpflichtete Herr Oliver Kunz, dessen Mutter und Zweitverpflichtete Frau Roswitha Kunz und deren Tochter und Miteigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Frau Sybill Hubacek anwesend. Seitens der betreibenden Partei war niemand anwesend.

Beim zweiten Termin, der ausschließlich der Befundaufnahme der Waldflächen gedient hat, waren wiederum die verpflichteten Parteien anwesend. Seitens der betreibenden Partei war kein*e Vertreter*in anwesend. Die Befundaufnahme der Waldfläche erfolgte durch den Sachverständigen alleine.

1.4 Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der 01.08.2025, der Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.5 Grundlagen des Gutachtens

- Gerichtsakt
- Ergebnisse der Befundaufnahme vom 01.08.2025
- Grundbuchsauszug der EZ 50
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen: Hausmappe
- Vergleichspreiserhebungen aus der Datenbank: immonet ZT
- Land Oberösterreich: DORIS (Geografisches Informationssystem)
- Marktgemeinde Schlüßlberg: Informationen zur Flächenwidmung
- Umweltbundesamt: Erhebungen im Altlastenatlas
- BMLUK: HORA-Pass

Diverse Fachliteratur, insbesondere:

- GARBER T./ SIMOTTA D.-A., EO Exekutionsordnung, Verlag Österreich 2023
- STABENTHEINER J., Liegenschaftsbewertungs G (1992)
- FISCHER R./BIEDERBECK M., Bewertung im ländlichen Raum, o.O. 2019
- KÖHNE M., Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Stuttgart 2007
- KRANEWITTER, H., Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- BIENERT S./FUNK M. (Hg.), Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- KLEIBER W./FISCHER R./WERLING U., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2023
- MARSCHAL J., Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Österr. Agrarverlag, Wien 1992
- PELZMANN G., Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Wien 2023
- PELZMANN G., Sortiment Bestand und Einzelbaum, Wien 2012
- MOSER O./STERBA H.: Ertragstafeln der ÖBF
- SAGL W., Bewertung von Forstbetrieben, Berlin/Wien o.J.
- URBAN C., Forst & Steuern, 5. Ergänzung – Stand: März 2022, Wien

1.6 Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ermittelt.
2. 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 geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
3. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
4. 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.
5. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe außerhalb des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.
6. 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.
7. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf den angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

8. Die Erhebungen im Altlastenatlas haben keine Hinweise darauf ergeben, dass der Bewertungsgegenstand von einer wertbeeinflussenden Kontamination betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass der Bewertungsgegenstand oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass die Grundstücke in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.
9. 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 Sachverständigen-gutachtens getroffen werden.
10. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

2 Befund

Der Befund beschreibt den Bewertungsgegenstand zum 01.08.2025. Zur leichteren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens ist die Dokumentation direkt im Befund dargestellt.

2.1 Grundbuchsauszug KG 44022 Pfleg, EZ 50

KATASTRALGEMEINDE 44022 Pfleg		EINLAGEZAHL 50	
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen			

Letzte TZ 660/2025			
Katzmayrgut, Fürth Nr. 11			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
492/1	GST-Fläche	11985	
	Bauf.(10)	932	
	Gärten(10)	4435	
	Wald(10)	5270	
	Sonst(50)	1348	Fürth 11
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)			
Wald(10): Wald (Wälder)			
***** A2 *****			
3 a 3595/2008 Einbeziehung Gst 492/3 .87 in 492/1 (A-608a/08)			
***** B *****			
2 ANTEIL: 1/2			
Roswitha Kunz			
GEB: 1950-07-19 ADR: Schlüßlberg Fürth 11 4710			
a 21/1974 Schenkungsvertrag 1973-08-17 Eigentumsrecht			
c 1179/1988 Namensänderung			
d 2909/1990 Geburtsdatum			
3 ANTEIL: 1/4			
Oliver Kunz			
GEB: 1987-03-03 ADR: Fürth 11, Schlüßlberg 4707			
d 3881/2009 Schenkungsvertrag 2009-08-27 Eigentumsrecht			
e 3881/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot			
4 ANTEIL: 1/4			
Sybill Hubacek			
GEB: 1970-01-21 ADR: Gde.Schlüßlberg, Fürth 11 4710			
a 926/1977 Belastungs- und Veräußerungsverbot			
b 2041/1991 Schenkungsvertrag 1990-12-28 Eigentumsrecht			
d 478/2006 Namensänderung			
***** C *****			
1 auf Anteil B-LNR 4			
a 926/1977			
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt 3			
Auflösungsvertrag 1977-05-06 für Roswitha Kunz			
c 2684/2014 VORRANG von LNR 11 vor 1			
9 auf Anteil B-LNR 3			
a 3881/2009			
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für			
Kunz Roswitha, geb 1950-07-19			
b 20777/2012 VORRANG von LNR 10 vor 9			

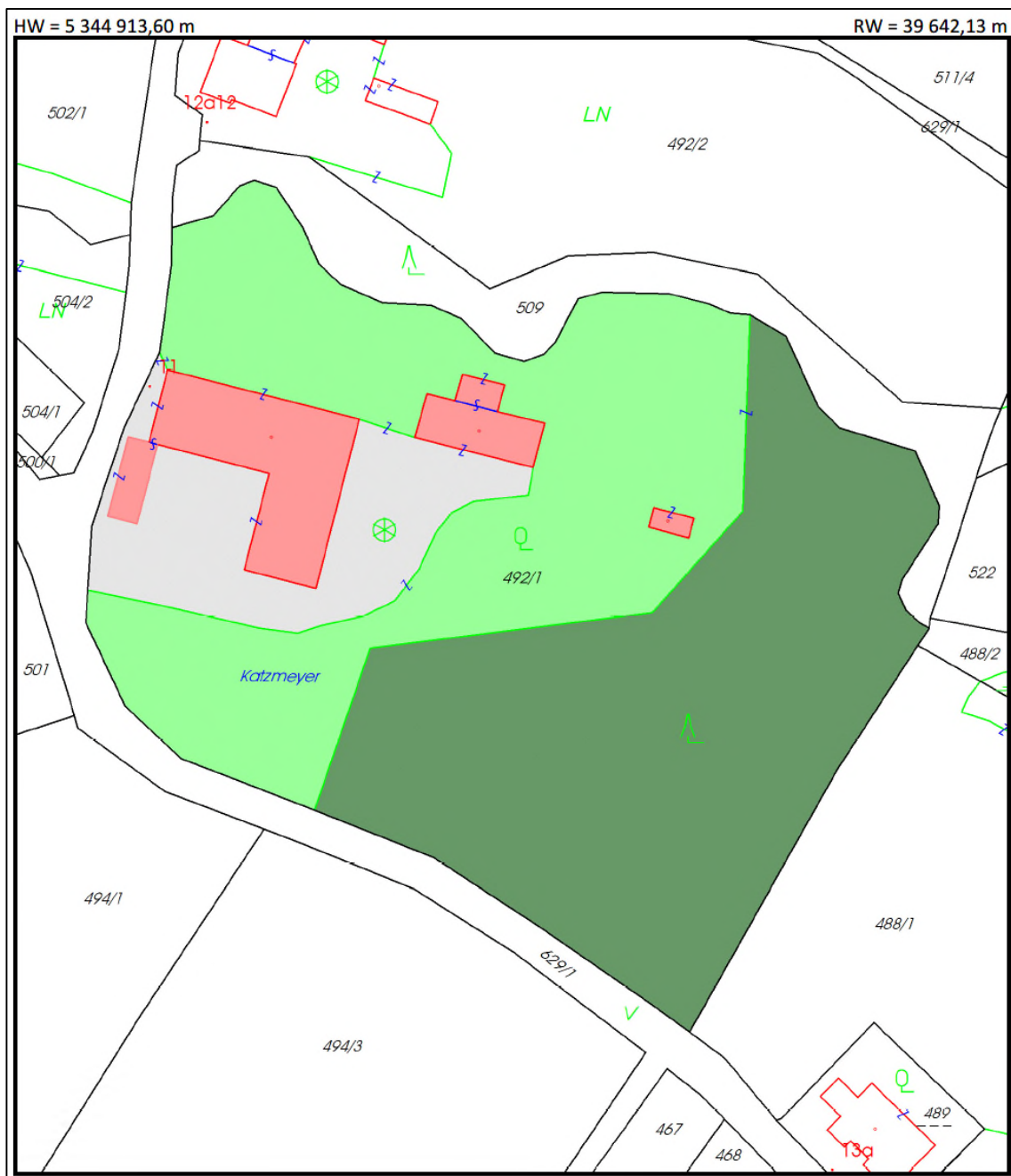
- 10 auf Anteil B-LNR 2 3
 a 20777/2012 Pfandurkunde 2012-05-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 630.000,--
 für Volksbank Eferding - Grieskirchen registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93772a)
 c 20777/2012 VORRANG von LNR 10 vor 9
 d 244/2024 Klage (LG Wels, 43 Cg 9/24p)
- 11 auf Anteil B-LNR 4
 a 2684/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-08-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
 für Volksbank Eferding-Grieskirchen registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93772a)
 c 2684/2014 VORRANG von LNR 11 vor 1
- 12 auf Anteil B-LNR 2 3
 a 1967/2018 Pfandurkunde 2018-06-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 (FN 247579m)
 Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 13 und 14
 c 819/2024 Hypothekarklage (LG Wels, 8 Cg 20/24y)
- 13 auf Anteil B-LNR 3
 a 660/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 228.323,27 samt 1,813 % Z
 pro Vierteljahr aus EUR 120.115,86 seit 14.03.2024,
 Kapitalisierung der Zinsen samt 1,2 % Z pro Vierteljahr aus
 EUR 120.115,86 seit 14.03.2024, Kapitalisierung der Zinsen,
 1,344 % Z pro Vierteljahr aus EUR 43.838,19 seit
 14.03.2024, Kapitalisierung der Zinsen, 0,95 % Z pro
 Vierteljahr aus EUR 43.838,19 seit 14.03.2024,
 Kapitalisierung der Zinsen, 2,438 % Z pro Vierteljahr aus
 EUR 64.369,22 seit 24.05.2024, Kapitalisierung der Zinsen,
 1,2 % Z pro Vierteljahr aus EUR 64,369,22 seit 24.05.2024,
 Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR 14.649,70, Kosten
 des Antrages EUR 869,70 für
 RAIFFEISENLANDESBANK OBERÖSTERREICH AG (FN 247579m)
 (7 E 4/25b)
 zu Pfandrecht C-LNR 12
- 14 auf Anteil B-LNR 2
 a 660/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,--, Kosten des
 Antrages EUR 869,70 für
 RAIFFEISENLANDESBANK OBERÖSTERREICH AG (FN 247579m)
 (7 E 4/25b)
 zu Pfandrecht C-LNR 12

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

Der Grundbuchsatzug weist die erst- und zweitverpflichtete Partei sowie Frau Sybill Hubacek als Eigentümer der Liegenschaft aus. Weiters weist der Grundbuchsatzug keine weiteren für die Bewertung relevanten Eintragungen auf, da der Sachverständige bei seiner Bewertung die Pfandrechte nicht berücksichtigt. Ebenso berücksichtigt der Sachverständige bei seiner Bewertung die Eigentümerstruktur nicht, da es sich bei diesem Gutachten nur um die Ermittlung eines Teilwertes handelt.

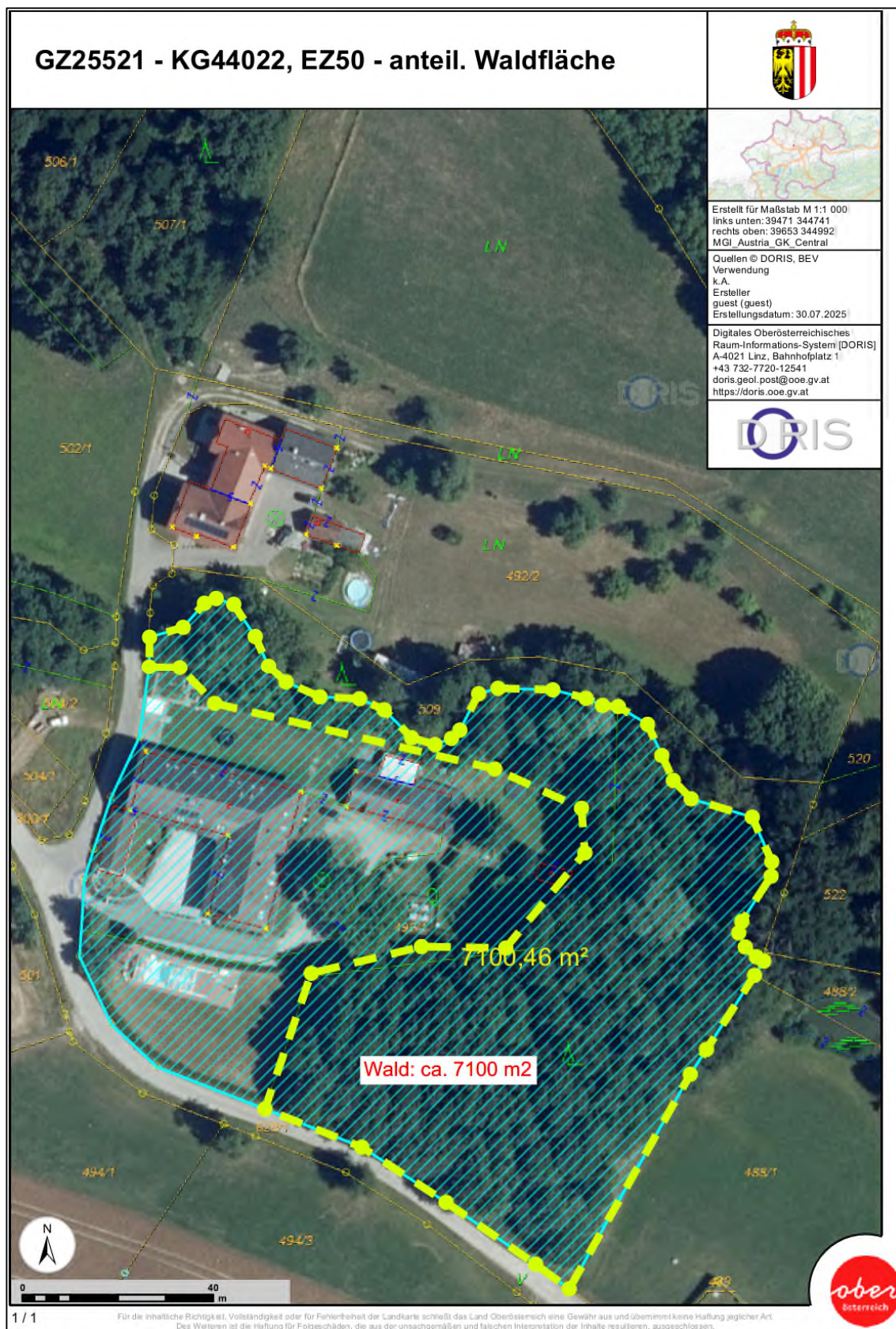
2.2 Bestandsverhältnisse

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um die mit Forstpflanzen bestockte und überschirmte Teilfläche der EZ 50, KG 44022 Pflg. Ich gehe laut Messungen in der DORIS-Datenbank von einer Fläche von ca. 7.100 m² aus. Die Fläche stimmt nicht mit dem Daten des BEV überein, welches von einer bestockten Fläche von 5.270 m² ausgeht. Die Bestockung wird durch die Grundeigentümer, für Heizzwecke genutzt). Die folgende Abbildung zeigt den Planstand laut BEV. Die dunkelgrün dargestellte Fläche zeigt die Waldfläche (der vollständige Auszug aus dem BEV liegt dem Gutachten als Anlage bei).



Quelle BEV: Auszug aus der digitalen Hausmappe

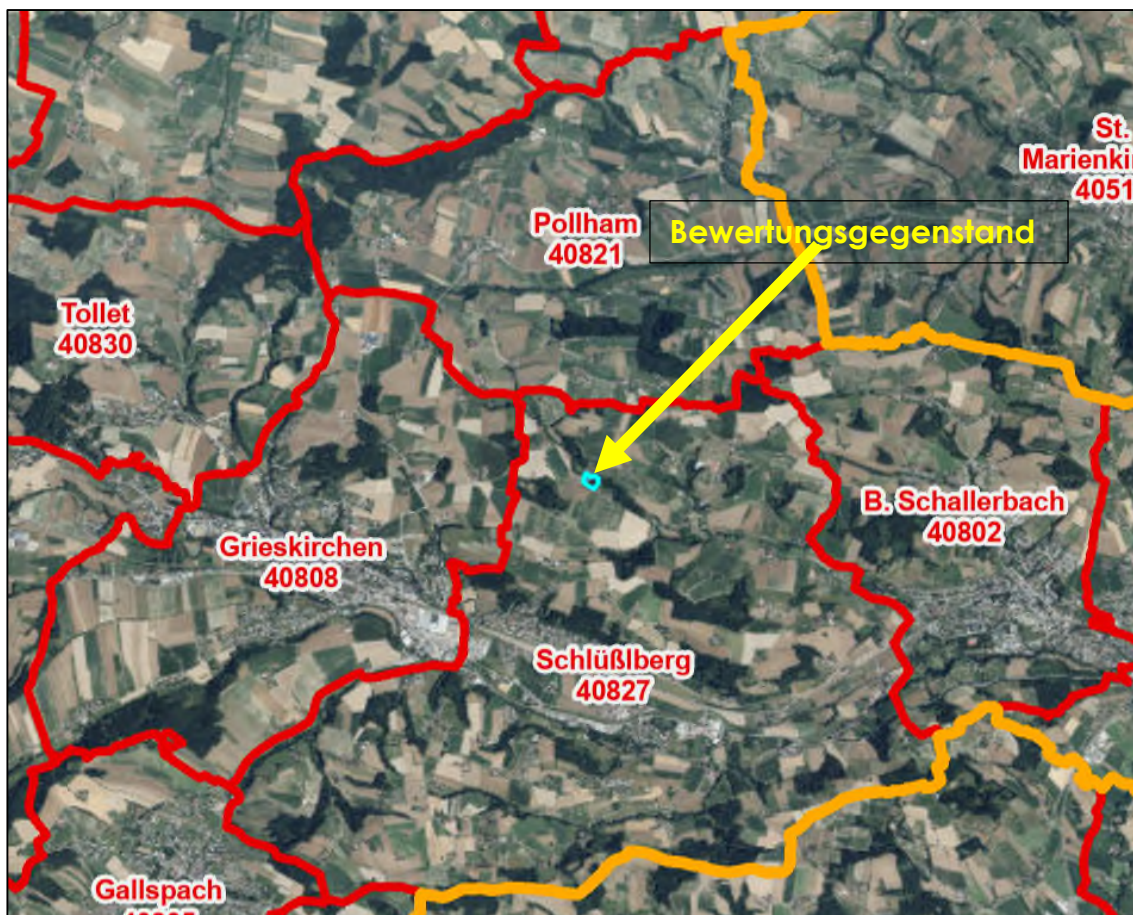
Die folgende Abbildung zeigt die Fläche, die gemäß Orthofoto vom Sachverständigen als Wald eingestuft wird.



Quelle Land Oö.: DORIS

2.3 Lage und Erreichbarkeit

Der Bewertungsgegenstand liegt im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Schlüßlberg. Die folgende Abbildung zeigt die Lage des Bewertungsgegenstandes. Er ist an der Südwestseite über das öffentliche Gut Parzelle 629/1 aufgeschlossen (siehe Auszug aus der digitalen Hausmappe). Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Teilfläche der Parzelle 492/1.



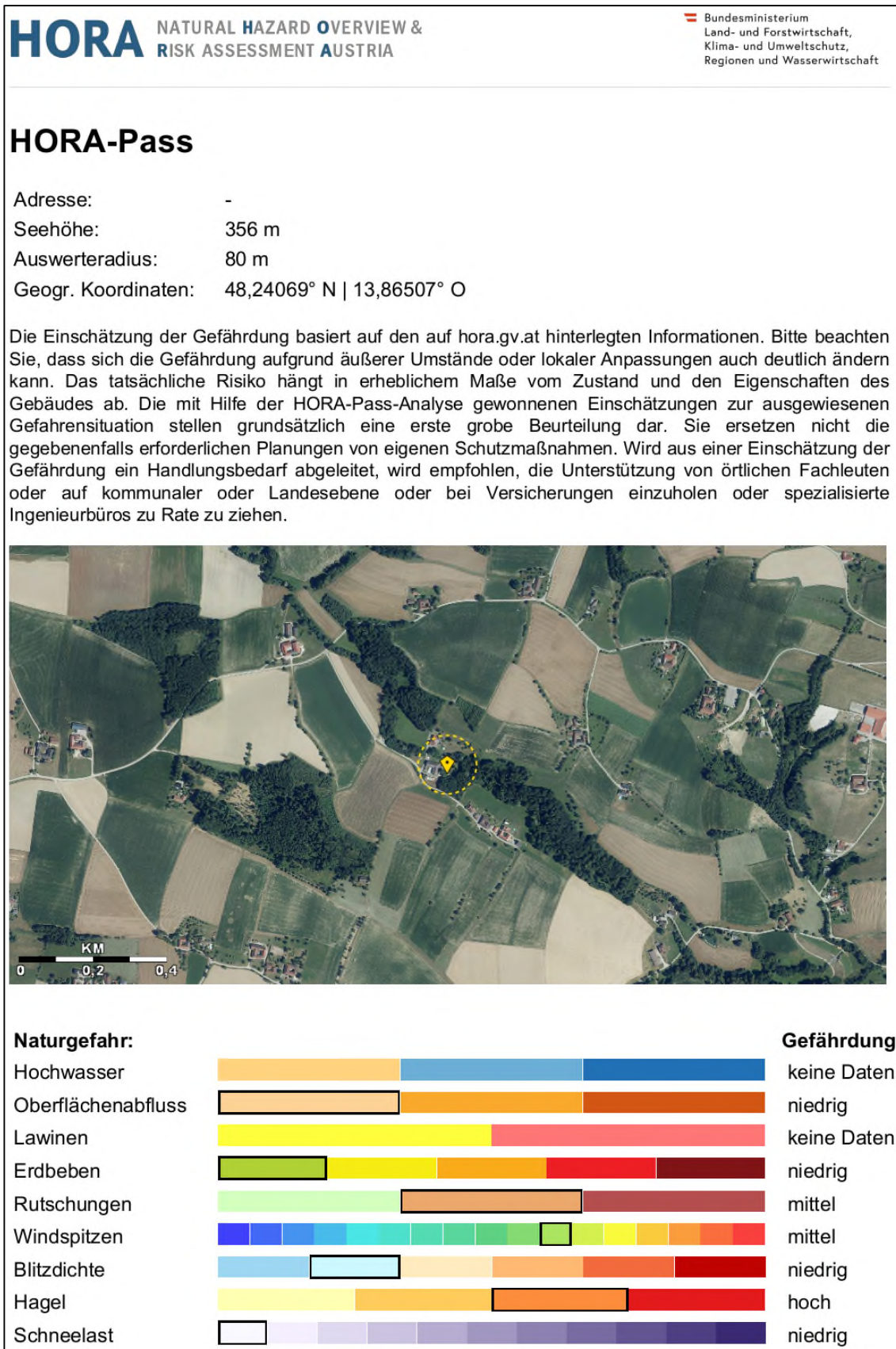
Quelle Land Oö: DORIS; Der gelbe Pfeil markiert die Lage des Bewertungsgegenstandes.

2.4 Flächenwidmung




Der Bewertungsgegenstand (bestockte Fläche) weist die Widmung Grünland auf.

2.5 Kalamitätsrisiko






Das Kalamitätsrisiko der bestockten Fläche ist allgemein als gering einzustufen (siehe Abbildung HORA-Pass).

















Legende und weiterführende Informationen
 **Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



 **Erdbeben¹**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




 **Windspitzen [km/h]**

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







 **Lawinen**


-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





 **Rutschungen**

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












 **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

 **Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

 **Schneelast² [kN/m²]**


-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

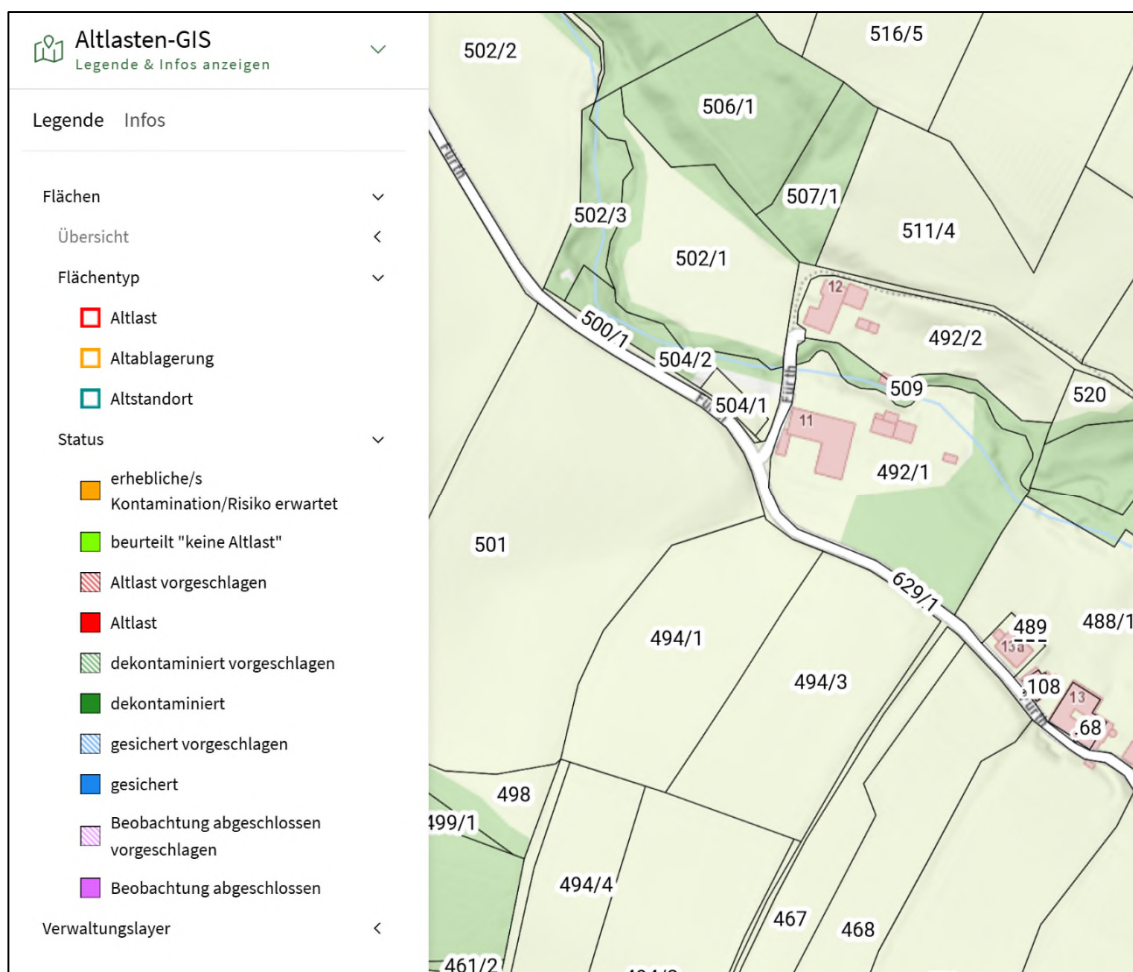
 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.6 Kontaminationen

Der Sachverständige hat im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes erhoben, ob der Bewertungsgegenstand als Altlast erfasst ist. Die Fläche ist nicht als Altlast erfasst (siehe Abbildung des Planausschnittes aus dem Altlasten-GIS). Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.



Quelle: Umweltbundesamt, Altlasten-GIS

2.7 Beschreibung der bestockten Fläche

Die bestockte Fläche ist leicht in Richtung Norden geneigt und mit herkömmlichen Maschinen bewirtschaftbar. Der Untergrund ist an manchen Stellen leicht sumpfig und weich (Richtung Graben). Die Bonität der Flächen ist sehr gut. Es handelt sich um einen Laubmischwald aus Eiche, Buche, Erle, Esche und Ahorn. Die Esche weist schon erhebliche Vitalitätsschwächen auf. Bei der Befundaufnahme dominierte bereits der Ahorn. Am Südsaum sind Buche und Eiche vorherrschend. Die Schaftqualität ist abwechselnd, aber es sind Bäume mit astfreien Schäften bis zum Kronenansatz vorhanden. Der Bestand ist dicht und überbestockt. Wie aus dem Luftbild aus dem Jahr 2001 ersichtlich ist, war die ursprüngliche Nutzung des südlichen Teiles Wiese. Die Aufforstung wurde 2002 durchgeführt. Im Luftbild aus dem Jahr 2010 ist die Aufforstungsfläche schon deutlich sichtbar. Der nördliche Teil der Fläche weist eine geringe Bestockung auf. Dies ist auch der Bereich mit den feuchteren Bodenverhältnissen. Die Bestockung wechselt zur Erle. Vereinzelt sind in diesem Bereich auch Weide und Birke vorhanden. Der noch verbliebene Bestand weist Brennholzqualität auf. Teil der Fläche ist eine Geländekante, die Richtung Bach abfällt. Entlang des Baches befindet sich hauptsächlich Strauchwerk und Stockausschläge. Im Bereich, der an den geschlossenen Bestand angrenzt, steht ein Baumhaus, das jedoch in schlechtem Zustand ist. In diesem Bereich stehen noch vereinzelt Bäume mittleren Alters. Altholz ist kaum mehr vorhanden. Ein Nussbaum befindet sich im Bereich des Grabens.



Quelle DORIS: Luftbild aus dem Jahr 2001



Quelle DORIS: Luftbild aus dem Jahr 2006



Südlicher Bestandessaum
























Aufforstungsbereich; gut zu erkennen ist die Vitalitätsschwäche der Esche



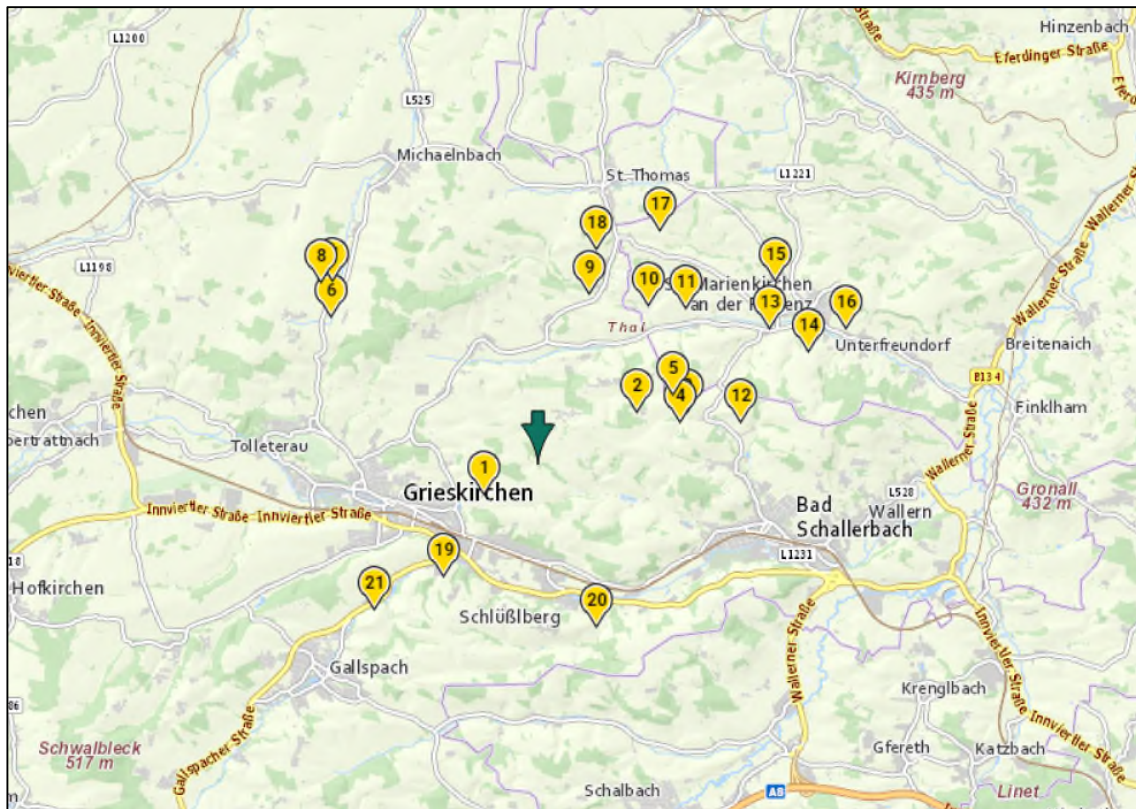
Die linke Abbildung zeigt den nördlichen Bestandessaum Richtung Garten. In diesem Bereich befinden sich vereinzelte Kirschen. Die rechte Abbildung zeigt das Baumhaus.

2.8 Vergleichspreise

Der Sachverständige hat 21 Vergleichspreise aus der Kategorie Landwirtschaft in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsgegenstand erhoben. Es zeigte sich, dass die Preise teilweise erheblich voneinander abwichen. (siehe folgende Abbildung).

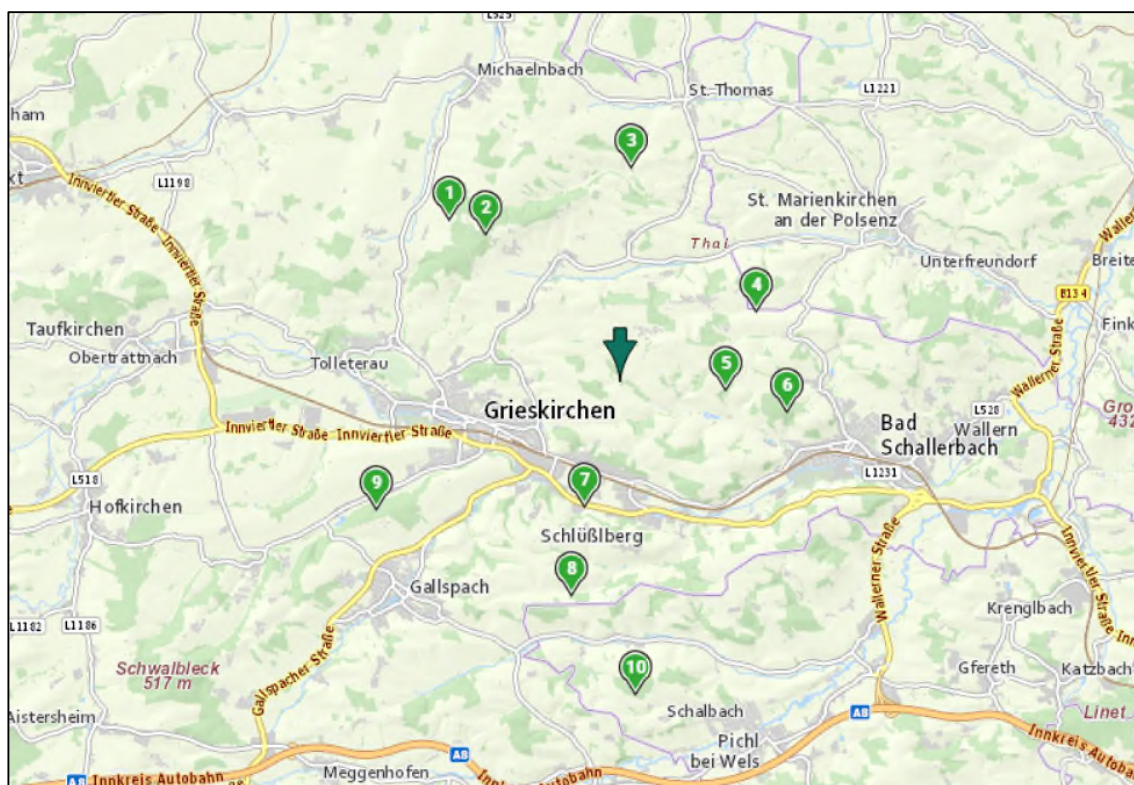
Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	 Landwirtschaft nur Boden	3401/2021	13.01.2021	1.000,00	5,00 €
2	 Landwirtschaft nur Boden	3286/2024	26.08.2024	1.833,00	8,18 €
3	 Landwirtschaft nur Boden	2279/2022	07.04.2022	1.666,00	10,00 €
4	 Landwirtschaft nur Boden	3795/2022	13.09.2022	3.356,00	8,00 €
5	 Landwirtschaft nur Boden	2163/2024	31.07.2024	10.599,00	2,83 €
6	 Landwirtschaft nur Boden	3803/2021	02.07.2020	881,00	10,00 €
7	 Landwirtschaft nur Boden	1244/2022	30.12.2021	5.251,00	6,67 €
8	 Landwirtschaft nur Boden	2798/2022	22.07.2022	996,00	11,66 €
9	 Landwirtschaft nur Boden	2658/2024	21.05.2024	14.031,00	10,00 €
10	 Landwirtschaft nur Boden	815/2022	28.01.2022	11.785,00	5,94 €
11	 Landwirtschaft nur Boden	1066/2025	29.10.2024	5.510,00	10,89 €
12	 Landwirtschaft nur Boden	721/2023	22.09.2022	44.539,00	7,00 €
13	 Landwirtschaft nur Boden	1264/2020	14.04.2020	10.498,00	7,50 €
14	 Landwirtschaft nur Boden	522/2023	30.03.2023	10.006,00	16,50 €
15	 Landwirtschaft nur Boden	1113/2020	09.06.2020	6.093,00	11,00 €
16	 Landwirtschaft nur Boden	2064/2022	26.07.2022	4.209,00	12,00 €
17	 Landwirtschaft nur Boden	1479/2024	24.04.2024	12.398,00	10,00 €
18	 Landwirtschaft nur Boden	2223/2024	12.03.2024	7.299,00	9,86 €
19	 Landwirtschaft nur Boden	215/2021	14.10.2020	1.016,00	13,05 €
20	 Landwirtschaft nur Boden	2149/2023	06.04.2023	2.208,00	4,76 €
21	 Landwirtschaft nur Boden	53/2023	14.04.2022	1.008,00	5,00 €

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Vergleichstransaktionen. Die Ziffern entsprechen der Nummerierung in der Liste, sodass die Transaktionen zugeordnet werden können.



In weiterer Folge hat der Sachverständige zehn Vergleichspreise aus der Kategorie Wald in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsgegenstand erhoben (siehe folgende Abbildungen). Auch hier zeigten sich deutliche Preisschwankungen.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	Wald	1977/2020	17.02.2020	1.554,00	2,00 €
2	Wald	1330/2020	22.01.2020	6.625,00	1,51 €
3	Wald	1156/2022	09.11.2021	2.639,00	2,50 €
4	Wald	2260/2024	31.07.2024	10.599,00	2,83 €
5	Wald	1058/2023	04.08.2022	24.935,00	2,50 €
6	Wald	2274/2024	24.06.2024	17.497,00	6,00 €
7	Wald	3084/2021	14.04.2021	1.217,00	1,64 €
8	Wald	2699/2024	21.05.2024	5.966,00	4,00 €
9	Wald	1217/2024	12.02.2024	6.445,00	1,55 €
10	Wald	6905/2022	24.05.2022	7.974,00	2,07 €



3 Gutachten

Die Grundlage für das Gutachten stellen die im Befund erhobenen Umstände dar. Der Sachverständige geht davon aus, dass die verwendeten Unterlagen korrekt sind. Diese wurden – soweit möglich und sinnvoll – überprüft. Es kann vom Sachverständigen darüber hinaus aber keine Haftung für die Richtigkeit der Unterlagen übernommen werden. Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Waldfläche ermittelt. Eine Marktanpassung an den gesamten Bewertungsgegenstand erfolgt nicht und wird im Hauptgutachten durchgeführt.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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.

3.1 Preis für Grünland

Der Preis für Grünland wird vom Sachverständigen aus dem Grund erhoben, weil aus diesem der Waldbodenpreis abgeleitet werden kann. Bei genauerer Analyse der Vergleichswerte zeigte sich, dass sowohl Ausreißer nach oben und nach unten in der Liste vorhanden waren. Der Sachverständige schied somit die Transaktionen 5, 14, und 19 aus der Berechnung aus, weil davon auszugehen war, dass hier besondere Verhältnisse vorgelegen sind. Weiters wurden die Grundpreise mit 5 % zum Bewertungsstichtag hin valorisiert. Somit ergab sich ein Variationskoeffizient von 28 %, was auf ein valides Ergebnis hinweist (siehe Abbildung Statistik).

Statistik	
Erhobene Vergleichswerte	21
Gewählte Vergleichswerte	18
Arith. Mittel	9,76 €
Standardabweichung	2,73 €
Variationskoeffizient	28,00 %
95%-Konfidenzintervall	8,50 € - 11,02 €
Stichtag	01.08.2025

Daraus errechnet sich ein Verkehrswert für landwirtschaftliche Grundstücke von € 9,76 je m². Die folgende Tabelle zeigt die Aufstellung der valorisierten Grundpreise. Die mit einem * gekennzeichneten Preise wurden bei der Berechnung berücksichtigt.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Landwirtschaft nur Boden	3401/2021	13.01.2021	1.000,00	5,00 €	6,14 € *
2	Landwirtschaft nur Boden	3286/2024	26.08.2024	1.833,00	8,18 €	8,56 € *
3	Landwirtschaft nur Boden	2279/2022	07.04.2022	1.666,00	10,00 €	11,66 € *
4	Landwirtschaft nur Boden	3795/2022	13.09.2022	3.356,00	8,00 €	9,15 € *
5	Landwirtschaft nur Boden	2163/2024	31.07.2024	10.599,00	2,83 €	2,97 €
6	Landwirtschaft nur Boden	3803/2021	02.07.2020	881,00	10,00 €	12,54 € *
7	Landwirtschaft nur Boden	1244/2022	30.12.2021	5.251,00	6,67 €	7,86 € *
8	Landwirtschaft nur Boden	2798/2022	22.07.2022	996,00	11,66 €	13,43 € *
9	Landwirtschaft nur Boden	2658/2024	21.05.2024	14.031,00	10,00 €	10,60 € *
10	Landwirtschaft nur Boden	815/2022	28.01.2022	11.785,00	5,94 €	6,98 € *
11	Landwirtschaft nur Boden	1066/2025	29.10.2024	5.510,00	10,89 €	11,30 € *
12	Landwirtschaft nur Boden	721/2023	22.09.2022	44.539,00	7,00 €	8,00 € *
13	Landwirtschaft nur Boden	1264/2020	14.04.2020	10.498,00	7,50 €	9,49 € *
14	Landwirtschaft nur Boden	522/2023	30.03.2023	10.006,00	16,50 €	18,43 €
15	Landwirtschaft nur Boden	1113/2020	09.06.2020	6.093,00	11,00 €	13,82 € *
16	Landwirtschaft nur Boden	2064/2022	26.07.2022	4.209,00	12,00 €	13,81 € *
17	Landwirtschaft nur Boden	1479/2024	24.04.2024	12.398,00	10,00 €	10,64 € *
18	Landwirtschaft nur Boden	2223/2024	12.03.2024	7.299,00	9,86 €	10,55 € *
19	Landwirtschaft nur Boden	215/2021	14.10.2020	1.016,00	13,05 €	16,18 €
20	Landwirtschaft nur Boden	2149/2023	06.04.2023	2.208,00	4,76 €	5,31 € *
21	Landwirtschaft nur Boden	53/2023	14.04.2022	1.008,00	5,00 €	5,82 € *











* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

3.2 Preis für Wald

Wie im Befund dargestellt erhob der Sachverständige zehn Vergleichspreise. Bei genauer Analyse der Vergleichspreise hat sich gezeigt, dass die Transaktionen 6, 8 und 9 auszuscheiden waren, weil die Preise deutlich vom Mittel abweichen und daher zu vermuten ist, dass besondere Verhältnisse den Kauf beeinflusst haben. Auch die Waldpreise wurden mit 5 % zum Bewertungsstichtag hin valorisiert. Durch diese Bereinigung ergab sich ein Variationskoeffizient von 17,48 %, was auf ein valides Ergebnis hinweist (siehe Statistik).

Statistik	
Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	2,53 €
Standardabweichung	0,44 €
Variationskoeffizient	17,48 %
95%-Konfidenzintervall	2,20 € - 2,85 €
Stichtag	01.08.2025

Somit ergibt sich aus dieser Berechnung ein Waldpreis von durchschnittlich € 2,53 je m². Die folgende Tabelle zeigt die Aufstellung der valorisierten Grundpreise. Die mit einem * gekennzeichneten Preise wurden bei der Berechnung berücksichtigt.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Wald	1977/2020	17.02.2020	1.554,00	2,00 €	2,55 € *
2	 Wald	1330/2020	22.01.2020	6.625,00	1,51 €	1,93 € *
3	 Wald	1156/2022	09.11.2021	2.639,00	2,50 €	2,97 € *
4	 Wald	2260/2024	31.07.2024	10.599,00	2,83 €	2,97 € *
5	 Wald	1058/2023	04.08.2022	24.935,00	2,50 €	2,87 € *
6	 Wald	2274/2024	24.06.2024	17.497,00	6,00 €	6,33 €
7	 Wald	3084/2021	14.04.2021	1.217,00	1,64 €	2,00 € *
8	 Wald	2699/2024	21.05.2024	5.966,00	4,00 €	4,24 €
9	 Wald	1217/2024	12.02.2024	6.445,00	1,55 €	1,67 €
10	 Wald	6905/2022	24.05.2022	7.974,00	2,07 €	2,40 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

3.3 Bewertung der bestockten Fläche

Wie bereits dargestellt hat der Sachverständige den Vergleichspreis für landwirtschaftliche Flächen aus dem Grund erhoben, weil aus diesem üblicherweise der Waldbodenpreis abgeleitet wird. In einem regulären und sich am Ertragswert orientierten Grundstücksmarkt beträgt der Waldpreis rund ein Viertel des Preises für Ackerland, somit errechnet sich ein Waldbodenpreis von € 2,44 je m². Wie im Befund dargestellt sind Teile der Waldfläche sumpfig und Teile stellen ein Bachbegleitgehölz dar, bei dem der Grundpreis auch niedriger ist als in einem Wirtschaftswald. Der Sachverständige setzt daher einen Abschlag von 25 % an. Somit errechnet sich ein Waldbodenpreis von € 1,83 je m².

Die Bestockung ist von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlichem Alter. Eine kostendeckende Nutzung ist über einen längeren Zeitraum nicht möglich. Die Qualitäten, im Speziellen im Bachbereich werden auf Grund des Umstandes, dass es sich vielfach um Stockausschläge handelt, hinkünftig nur Brennholzqualität erreichen. Auf Grund der Ausformung und Größe der Fläche sind im Verhältnis die Erntekosten erhöht. Unter Berücksichtigung dieser Umstände geht der Sachverständige von einem Bestandeswert von nur 40 % des Waldbodenpreises, somit € 0,73 je m² aus. Daraus errechnet sich ein Gesamtwert von Boden und Bestand von € 2,56 je m². Dieser Preis deckt sich auch mit dem ermittelten durchschnittlichen Waldpreis von € 2,53 je m².

Ausgehend von einer bestockten Fläche von 7.100 m² errechnet sich ein Wert von rund **€ 18.000,00** (7.100 m² x € 2,56 je m²).


4 Zusammenfassung und Marktanpassung

Bei der bewertungsgegenständlichen Fläche handelt es sich aus forstwirtschaftlicher Sicht auf Grund ihrer Form und Größe und des Umstandes, dass das Verhältnis von Waldsaum zu Flächengröße ungünstig ist, um eine eher unattraktive Fläche. Der Umstand, dass Teilflächen feucht sind und kaum Altholz auf der Fläche aufstockt, kommt überdies wertdämpfend dazu. Positiv ist, dass der südliche Teil der Fläche, der nicht vom Grundwasser beeinflusst ist, eine sehr gute Bonität aufweist.

Der Sachverständige geht daher unter Annahme, dass die Waldfläche als eigene Einheit verkauft würde, davon aus, dass auf Grund der dargestellten Umstände eine Marktanpassung von minus 10 % angezeigt ist, woraus sich ein Wert des Bewertungsgegenstandes zum 01.08.2025 von rund

€ 16.200,00

ergibt (€ 18.000,00 – 10 %).

	Unterzeichner	Hans Lughammer
	Datum/Zeit-UTC	2025-10-20T07:16:01+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

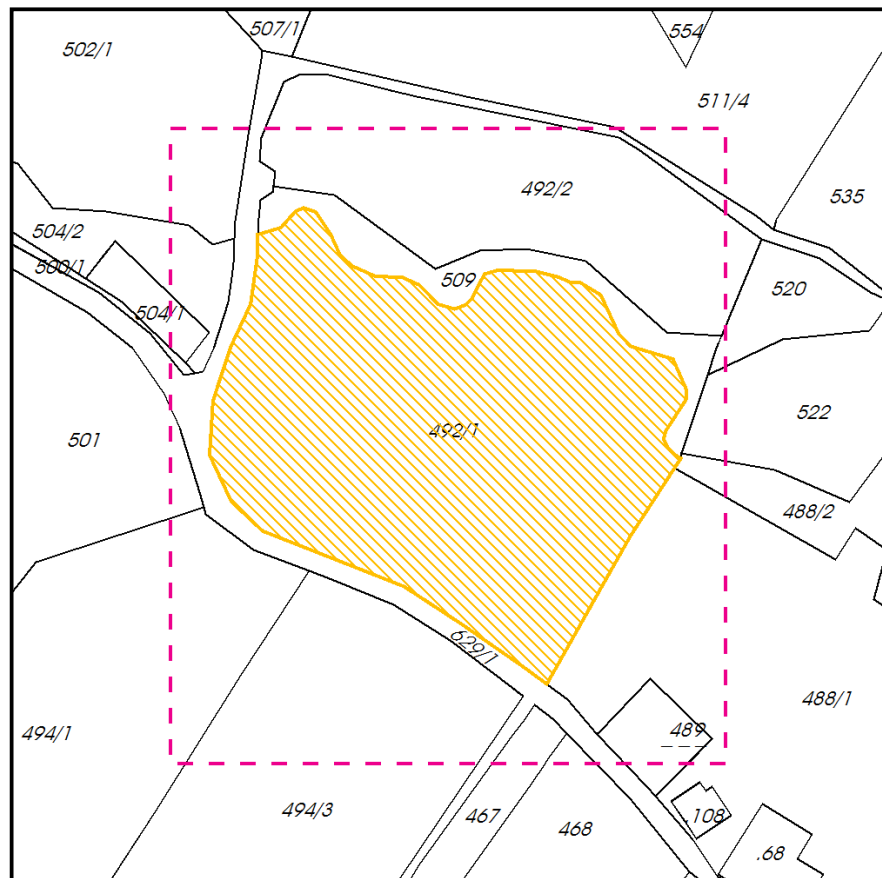
Der Sachverständige

Bestelldokumentation

Kataster Hausmappe Druck/PDF

Bestelldatum	15.10.2025
Bestellnummer	0104659155
Kundendaten	Hans Lughammer Hans Lughammer Wagram 9 4061 Pasching Österreich
Benutzer	hans@kirchwegergut.at
Email	hans@kirchwegergut.at
Kundennummer	0000123357
Auswahl	Grundstücke 1 Objekt

Übersicht



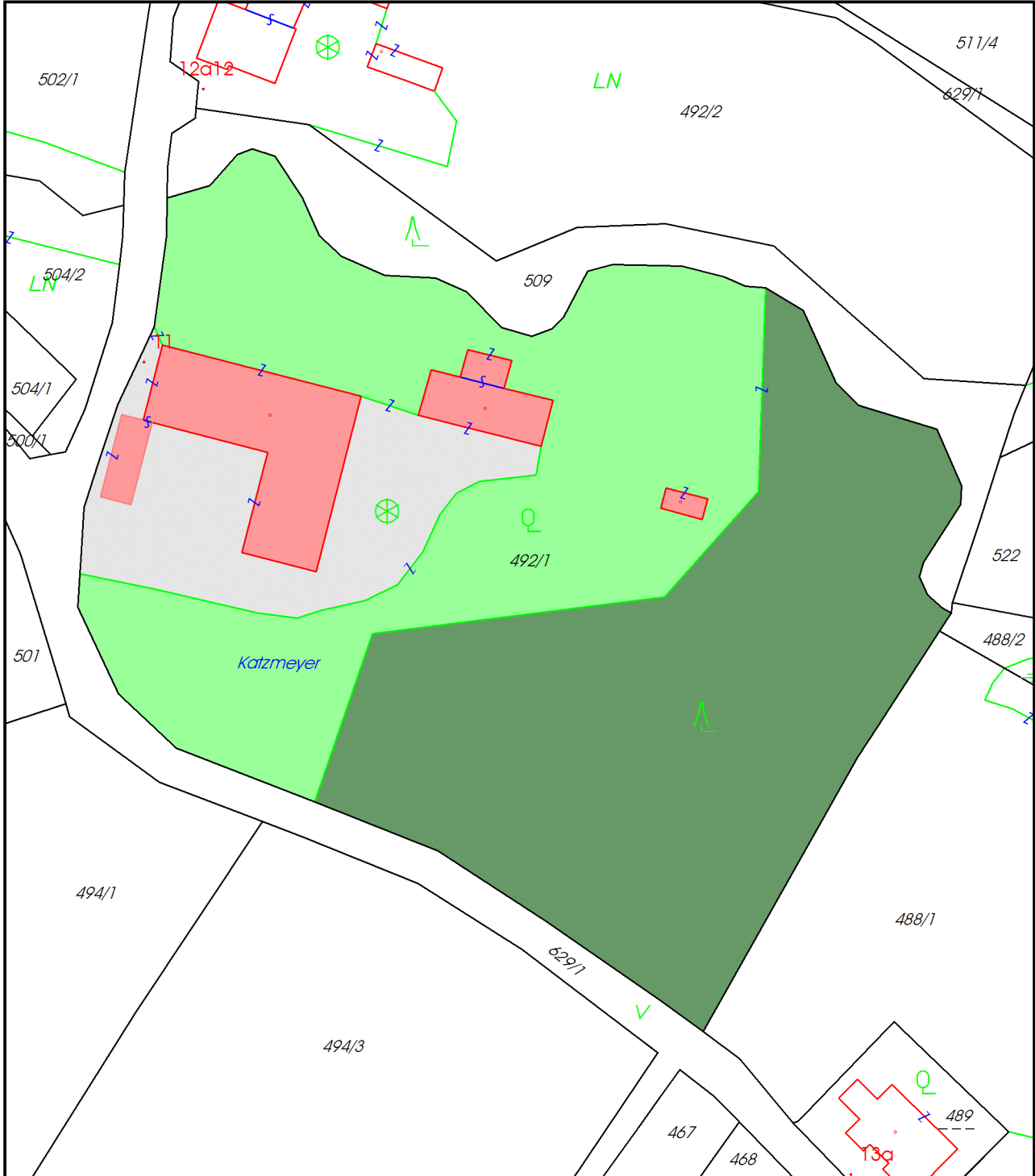
Kataster Hausmappe Druck/PDF



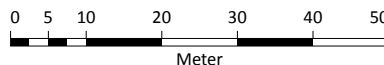
Vermessungsamt: Vermessungsamt Ried im Innkreis
Katastralgemeinde: Pfleg (44022)
Mappenblatt-Nr.: 4935-48/2
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31

HW = 5 344 913,60 m

RW = 39 642,13 m



RW = 39 473,24 m



HW = 5 344 720,60 m

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Ried im Innkreis
Katastralgemeinde: Pfleg (44022)

Katastralgemeinde der Einlage: Pflug (44022)

Einlagezahl: 50

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Pflug (44022)

Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
492/1		50		Gesamtfläche	11985	grafisch
			Gebäude	Teilfläche	932	
			Gärten	Teilfläche	4435	
			Wälder	Teilfläche	5270	
			Betriebsflächen	Teilfläche	1348	

Adresse des Grundstücks: Fürth 11

Geschlossene Geschäftsfälle: 1997/2022/46, 983/2013/46, 99997⁴⁴⁰²²/2012/46, 12502/2012/46, 10383/2012/46, 499⁴⁴⁰²²/2009/46, 3⁴⁴⁰²²/2008/46, 1⁴⁴⁰²²/1996/44, 1⁴⁴⁰²²/1993/44, 4⁴⁴⁰²²/1986/44, 1⁴⁴⁰²²/1973/44, 40006⁴⁴⁰²²/1928/44, 7⁴⁴⁰²²/1900/44, 38⁴⁴⁰²²/1883/44, 99998⁴⁴⁰²²/1800/44, 1983⁴⁴⁰²²/1800/44

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Gebäude	9 32
Gärten	44 35
Wälder	52 70
Betriebsflächen	13 48
Gesamtsumme der EZ	1 19 85

Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
50	2	1/2	Kunz Roswitha (1950-07-19) 4710 Schlüßlberg Fürth 11, Österreich
	3	1/4	Kunz Oliver (1987-03-03) 4707 Fürth 11, Schlüßlberg/Österreich
	4	1/4	Hubacek Sybill (1970-01-21) 4710 Gde.Schlüßlberg, Fürth 11, Österreich

Letzte Tagebuchzahl: 2021/2025 Bezirksgericht: Grieskirchen (440)

Produktinformation - Katasterprodukte

Kontakt:

BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Kundenservice
Schiffamtsgasse 1-3
1020 Wien
+43 1 21110-822160
kundenservice@bev.gv.at
bev.gv.at

oder wenden Sie sich an Ihr **Vermessungsamt** - siehe www.bev.gv.at im Bereich Kontakt / Vermessungsämter

Beachten Sie bitte den Unterschied zwischen Grenzkataster und Grundsteuerkataster!

Ein Grundstück ist entweder im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster eingetragen.

Bei Grundstücken im **Grenzkataster** ...

- haben die Grenzpunkte der Grundstücksgrenzen eine **Lagegenauigkeit** in der Natur im cm-Bereich und sind in dieser Qualität in der Katastralmappe abgebildet. Grundstücke im Grenzkataster sind in der Katastralmappe an den (strichliert) unterstrichenen Grundstücksnummern erkennbar, im Grundstücksverzeichnis wird der Grenzkatasterindikator "G" angeführt.
- sind die **Flächen** mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet. Im Grundstücksverzeichnis sind diese durch den Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **rechtsverbindlich** festgelegt. Verloren gegangene Grenzzeichen können von Vermessungsbefugten in die Natur rückübertragen werden, Grenzstreitigkeiten vor Gericht sind ausgeschlossen.
- ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen unmöglich und es gibt den **Vertrauensschutz** bei einem Rechtserwerb.

Bei Grundstücken im **Grundsteuerkataster** ...

- sind die Grundstücksgrenzen in der **Katastralmappe** mit graphischer Genauigkeit dargestellt, die Genauigkeit liegt im dm bis m-Bereich und ist abhängig vom Maßstab der Katasteranlage im 19. Jahrhundert. Aus der Katastralmappe entnommene **Maße** sind daher **nicht zuverlässig!**
Eine Ausnahme bilden durch Vermessungsurkunden festgelegte Grundstücksgrenzen. Diese haben eine Genauigkeit im cm- bis dm-Bereich und sind meist an den Grenzpunktnummern erkennbar.
- haben die **Flächenangaben** im Grundstücksverzeichnis die Genauigkeit der grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert, Unschärfen von 10% und mehr sind möglich. Der Flächenindikator lautet "grafisch".
Bei zur Gänze vermessenen Grundstücken sind die angegebenen Flächen wesentlich genauer. Im Grundstücksverzeichnis sind diese mit dem Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **nicht rechtsverbindlich festgelegt**.
- werden Grenzstreitigkeiten vor Gericht ausgetragen.

Was sagen die Benützungsarten aus?

Die Benützungsarten informieren über die tatsächliche Nutzung des jeweiligen Grundstückes, geben jedoch keine Auskunft über die Widmung laut Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan.

Was bedeuten Linien und Symbole in der Katastralmappe?

Mit Hilfe des Zeichenschlüssels der Katastralmappe können Sie die Bedeutung der Linien und Symbole interpretieren. Dieser steht für Sie als PDF-Dokument auf www.bev.gv.at unter Vermessung & Geoinformation/Support/Downloads/Formatbeschreibungen und sonstige Informationen/Kataster und Verzeichnisse zur Verfügung.

Weitere Informationen, Formatbeschreibungen und Musterbeispiele zu den Produkten des BEV finden Sie auf unserer Website www.bev.gv.at unter Services/Produkte.