



Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 16.01.2026/ub
Unser Zeichen: 250001644

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften mit der

EZ 2895, Gst. Nr. 7087 und 7088

EZ 3872, Gst. Nr. 6750/35

EZ 443, Gst. 6734

jeweils KG 34058 Pinkafeld, BG Oberwart, in 7423 Pinkafeld

Auftraggeber: 4 E 2415/25 w BG Oberwart

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Handenberg- St. Georgen a.F. eGen
5144 Handenberg, Baumgartnerstraße 1

Vertreter: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
4020 Linz, Europaplatz 1a

Verpflichtete Partei: Andrea Bettina Köberl, geb. 26.08.1962
7423 Pinkafeld, Schrebergasse 10

Stichtag: 26.11.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaften

Wegen: EUR 900.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at
Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	ALLGEMEINES.....	3
1.1.	Fragestellung an den SV:.....	3
1.2.	Eigentümer der Liegenschaft:.....	3
1.3.	Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
2.	AUSFÜHRUNG.....	5
2.1.	Bewertungsrichtlinien:.....	5
2.1.1.	Grund und Boden:.....	5
2.1.2.	Wald:.....	7
3.	BEWERTUNG.....	8

1. ALLGEMEINES

1.1. Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
34058 Pinkafeld	2210	4	Zur Gänze	Schrebergasse 10
34058 Pinkafeld	2895	1	Zur Gänze	LN und Wald
34058 Pinkafeld	3872	1	Zur Gänze	LN
34058 Pinkafeld	443	1	Zur Gänze	Wald

Hingewiesen wird darauf, dass die Liegenschaft mit der EZ 2210, KG 34058 Pinkafeld, 7423 Pinkafeld, Schrebergasse 10, in einem gesonderten Gutachten bewertet wird.

1.2. Eigentümer der Liegenschaft:

EZ 2895, KG 34058 Pinkafeld

Name	Andrea Köberl
Geburtsdatum	1962-08-26
Anteil	1/1
BLNr	1

EZ 3872, KG 34058 Pinkafeld

Name	Andrea Köberl
Geburtsdatum	1962-08-26
Anteil	1/1
BLNr	1

EZ 443, KG 34058 Pinkafeld

Name	Andrea Köberl
Geburtsdatum	1962-08-26
Anteil	1/1
BLNr	1

1.3. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

1. Bestellung zum SV mit dg. Beschluss zu GZ 4 E 2415/25 w vom 25.08.2025
2. Grundbuchsauszüge
3. Grundstücksverzeichnis des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)
4. Auszüge aus der digitalen Katastermappe
5. Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan der zuständigen Gemeinde
6. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff
7. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler
8. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Simon / Kleiber / Weyers
9. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber
10. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter
11. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli
12. Seiser-Kainz „Der Wert von Immobilien“
13. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz
14. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner
15. Die ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
16. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk
17. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
18. Zeitschrift „Sachverständige“
19. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen
20. Publikationen der Statistik Austria (Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.)
21. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung

2. AUSFÜHRUNG

2.1. Bewertungsrichtlinien:

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, 1992/150. Bundesgesetz vom 19.03.1992.

2.1.1. Grund und Boden:

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach dem Verkehrswert und wird der Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wird aus der Einsichtnahme in Kaufverträge beim zuständigen Grundbuch anhand von glaubhaften Grundstückspreisen und aus den dem Sachverständigen bekannten, ortsüblichen Grundstückspreisen ermittelt.

Der Wert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Zur Schaffung objektiver Bewertungsgrundlagen werden gemäß Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233/1970, idgF durch das jeweilige Lagefinanzamt die landwirtschaftlichen Flächen (ohne Alpflächen) einer Bodenschätzung unterzogen. (Über alle landwirtschaftlichen Flächen werden bei Neuschätzung idR ca. alle 40 - 60 m im Raster 1 m tiefe Bohrproben entnommen).

Diese Bodenschätzung durch die Finanzbehörde umfasst die Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit und die Darstellung der Bodenverhältnisse in sog. Schätzungsreinkarten (auf Basis der Katastralmappe) und Schätzungsreinbüchern sowie die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, das sind Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse. Die Einschätzung der natürlichen Ertragsfähigkeit erfolgt in einem vergleichenden Verfahren zwischen 1 und 100, der sog. Wertzahl, auch Ackerzahl bzw. Grünlandzahl genannt. Dabei bedeutet 100 der ertragsreichste und 1 der ertragsschwächste Boden in Österreich. Die Wertzahl oder Ackerzahl ist somit Ausdruck für die natürliche Ertragsfähigkeit des Standortes.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind am jeweiligen Lagefinanzamt einsehbar.

Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Ertragsmesszahl wird auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse für jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück von den Vermessungsämtern ermittelt; sie ist das Produkt aus Fläche bzw. Teilflächen eines Grundstückes in Ar und festgestellter Wertzahl (=Acker- oder Grünlandzahl).

Die Ertragsmesszahlen sind im Grundstücksverzeichnis des Katasters für alle landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (mit Ausnahme der alpwirtschaftlich genutzten Grundstücke) digital vorhanden und abfragbar (z.B. bei Vermessungsämtern).

$$\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} = \frac{\text{Ackerzahl} \times \text{Fläche in ar}}{\text{Grünlandzahl}}$$

Bodenklimazahl (BKZ):

Ein objektiver Maßstab für die Qualität von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in guten Agrargebieten ergibt sich aus der Ertragsmesszahl (=EMZ), mit der die landwirtschaftliche Produktionskapazität eines Grundstückes im Sinne der „natürlichen Produktionsbedingungen“ (Bodenkultur, örtliche Klimaverhältnisse) zum Ausdruck gebracht wird.

Aus der Division der Ertragsmesszahl EMZ durch die in Ar (= 100 m²) ausgedrückte Fläche des Grundstückes ergibt sich für einzelne Grundstücke die o.a. Acker- und Grünlandzahl, für die Summe einer Liegenschaft die Bodenklimazahl (=BKZ).

Zur einfacheren Lesung wird in der Folge nicht mehr zwischen Acker- bzw. Grünlandzahl oder Bodenklimazahl unterschieden und der gemeinsame Ausdruck BKZ-Bodenklimazahl verwendet.

$$\text{Bodenklimazahl (BKZ)} = \frac{\text{Summe der EMZ}}{\text{Gesamtfläche des betroffenen Grundstücks}}$$

2.1.2. Wald:

Der nackte Waldboden wird nach Erfahrungssätzen mit 1/3 des Wertes von landwirtschaftlich genutzten Flächen bewertet. Dazu wird noch der Bestandswert gerechnet.

Bei jüngeren Beständen (0 – 30 Jahre)	= Bestandskostenwert
Bei mittleren Beständen (30 – 70 Jahre)	= Bestandserwartungskosten
Bei alten Beständen (ab 70 Jahre)	= Bestandsabtriebswert

Der Wert der Waldfläche setzt sich somit aus dem Bodenwert und dem Bestandswert zusammen. Da „nackter Waldboden“ kaum gehandelt wird, sind keine aussagekräftigen Vergleichswerte für die Wertableitung zu finden. Die Bewertung erfolgt daher in Relation zu den Bodenpreisen landwirtschaftlicher Flächen.

Basis für die Bestandsbewertung bilden die bei der Befundaufnahme erhobenen Grunddaten wie Holzartenverhältnis, Altersklassen, Wachstumsverhältnisse und Bringungsmöglichkeit.

3. BEWERTUNG

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei den landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren aufgrund von Einsichtnahmen in Kaufverträge am zuständigen Grundbuch sowie anhand von glaubhaften Grundstückspreisen sowie dem Sachverständigen bekannten ortsüblichen Grundstückspreisen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

In den Quadratmeterpreisen der Waldgrundstücke enthalten sind Grund und Boden sowie der Holzbestand. Aufgrund meiner Erfahrung in Bezugnahme auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Simon / Kleiber / Weyers, Ross-Brachmann, Holzner / Renner, Kranewitter, Stabentheiner, Bienert / Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz wird als Grundwert 1/3 vom Ackerland angenommen, während der restliche Teil den Holzbestand darstellt.

Anmerkung zur Bewertung:

Die Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt nach Ertragsmesszahlen und die der Wälder erfolgt aufgrund der Besichtigung und Aufnahme vom 11.11.2025.

KG 34058 Pinkafeld, BG Oberwart

1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche in m ² :	00 28 46
Wald in m ² :	01 08 15
Landw Feld / Wiese in m ² :	00 14 16
GESAMTFLÄCHE in m²	01 50 77

2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche genutzten Fläche von 0,2846 ha

171 Punkte

3. Boden-Klima-Zahl:

$$\begin{aligned} \text{Durchschnittliche BKZ} &= \text{EMZ} / \text{LN} \\ &= 171 / 28,46 \end{aligned}$$

Die durchschnittliche BKZ beträgt 6,0 Punkte.

4. Bewertung:

TZ	Kaufdat/ Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschl.	Preis/m ² modifiziert
6430/2021	08.07.2021	34058	1744	3.488,00	2,00	0%	2,00
3155/2025	27.03.2025	34058	2181	5.000,00	2,29	0%	2,29
3793/2023	08.05.2023	34058	4404,5	8.809,00	2,00	0%	2,00
3793/2023	08.05.2023	34058	732,5	1.465,00	2,00	0%	2,00
4709/2021	24.04.2021	34058	1765	2.647,50	1,50	0%	1,50

Landwirtschaftlich genutzte Flächen: € / m² 1,96

EZ 2895, KG 34058 Pinkafeld:Gst. Nr. 7087 in Krähenbrunn:

Flächenwidmung: "GI" - Grünland landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

BKZ: EMZ / Fläche in ar
 BKZ: 171 / 28,46
 BKZ: 6,0

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ
 1,96 / 6,0 x 6,0

2.846,00 m² à 1,96 € 5.578,00

1. Begutachtungsfläche:

KG: 34058 Pinkafeld

Gst.Nr.: 7088

EZ: 2895

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südöstlichen Ortsrand von Pinkafeld entfernt, im Ried „Krähenbrunn“ gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist unregelmäßig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Güterweg, welcher 200m von der östlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI-Grünland gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im **Grundsteuerkataster** und dient als Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für diese Grundstücksgrenzen gibt es keine Rechtssicherheit.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Niederwald

Baumarten / Baumartengruppen: Buchwerk

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis
DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis I = 0 bis 19 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschildung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- räumdig = Kronen haben solchen Abstand, dass mehrere Baumkronen dazwischen Platz finden

Bonität: schlecht

Zustand: starker Unterwuchs

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	2165	m ²	€ 0,46	€ 0,19	€ 0,65	€ 1.407
Summe	2165	m²				€ 1.407

EZ 3872, KG 34058 Pinkafeld:**Gst. Nr. 6750/35:**

Dieses Grundstück liegt am Stadtrand von Pinkafeld, westseitig vom Hausgrundstück gelegen, in noch besserer und ruhigerer Wohnlage als die Hausliegenschaft.

Das Grundstück liegt am Kreuzungspunkt Jägersteig / Himmelwiesengasse, hat rechteckige Figuration und optimale Grundrissform für eine offene Verbauung.

In der Natur stellt das Grundstück eine Art Wiesenfläche dar.

Öffentliche Anschlüsse am Grundstück direkt sind keine vorhanden, liegen jedoch im Nahbereich des öffentlichen Gutes, sodass eine Erschließung ohne Probleme möglich ist.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2001/2022	20.04.2022	34058	1.332	113.000	84,83	12,0%	95,01
6306/2021	12.07.2021	34058	1.332	82.584	62,00	12,0%	69,44
3000/2023	16.06.2023	34058	786	80.000	101,78	6,0%	107,89
6216/2022	15.11.2022	34058	662	70.840	107,01	9,0%	116,64
1164/2025	14.02.2025	34058	679	40.740	60,00	3,0%	61,80
3254/2023	17.05.2023	34058	630	39.000	61,90	6,0%	65,61
1788/2021	25.01.2021	34058	630	34.020	54,00	15,0%	62,10
4636/2024	07.08.2024	34058	1.846	84.000	45,50	3,0%	46,87
MITTELWERT					€/m²	78,2	

Zu den vorgefundenen Vergleichspreisen betreffend die Liegenschaft 7423 Pinkafeld, Schrebergasse 10, wird daher aufgrund der Lage ein Marktanpassungszuschlag von 20% vorgenommen.

Flächenwidmung: "BW" - Bauland Wohngebiet

1.416,00 m ²	à 78,00	€	110.448,00
Zuschlag aufgrund der Lage von 20 %		€	<u>22.090,00</u>
		€	<u><u>132.538,00</u></u>

1. Begutachtungsfläche:

KG: 34058 Pinkafeld

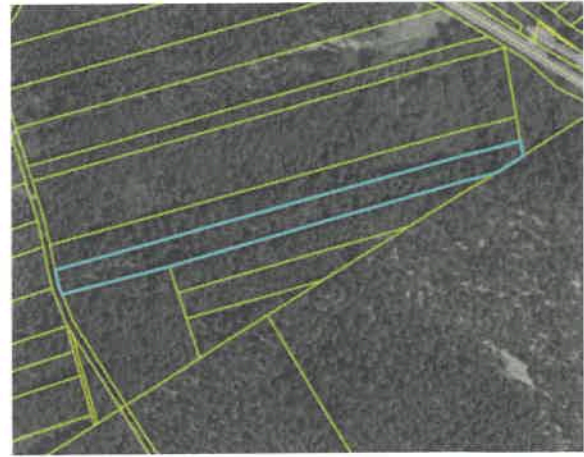
Gst.Nr.: 6734

EZ: 443

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 500m vom westlichen Ortsrand von Pinkafeld entfernt, im Ried „Sauerwald“ gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Südwesten nach Nordosten.

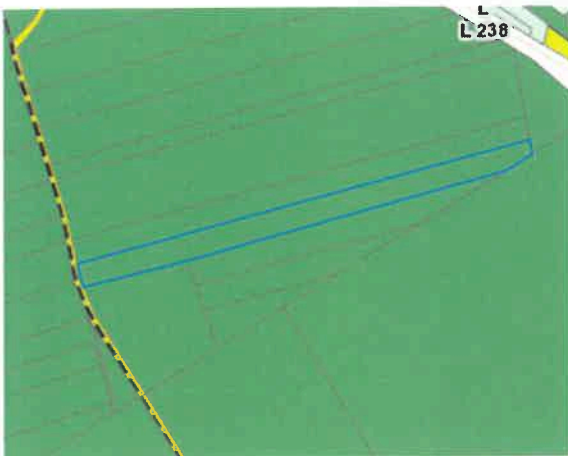
3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Güterweg, welcher an der südwestlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf–(Grünland/forstwirtschaftlich genutzte Fläche) gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im **Grundsteuerkataster** und dient als Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für diese Grundstücksgrenzen gibt es keine Rechtssicherheit.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Kiefer, Buchen

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis BAUMHOLZ 2-BHD 36-50cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

II = 20 bis 39 Jahre bis VI = 100 bis 119 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht: Locker bis geschlossen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche	Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	9650 m ²	€ 0,43	€ 0,46	€ 0,89	€ 8.589
Summe	9650 m²				€ 8.589

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG

EZ 2895, KG 34058 Pinkafeld:

Gst. Nr. 7087 in Krähenbrunn:	€	5.578,00
Gst. Nr. 7088:	€	1.407,00
	€	<u>6.985,00</u>

EZ 3872, KG 34058 Pinkafeld:

Gst. Nr. 6750/35:	€	132.538,00
	€	<u>132.538,00</u>

EZ 443, KG 34058 Pinkafeld:

Gst. Nr. 6734:	€	8.589,00
	€	<u>8.589,00</u>

GESAMTVERKEHRSWERT	€	148.112,00
---------------------------	----------	-------------------

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

