

DI Guenther Rohrer

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

Kurz-Gutachten**Auftraggeber**

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

Auftrag 8 E 39/25b - 11

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

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

Datum und Bewertungsstichtag: 17. Feber 2026**Fertigung:** digital**1. Befund:****1a) Grundbuch 09135 KG Ziersdorf EZ 797, 1310 und 1316**

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

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

1b) Plan

Die zu bewertenden Grundstücke liegen westlich der LH 49 zwischen Ziersdorf und Gettsdorf. Sie hängen zusammen und umschließen das Grundstück 1863/1 (Anteil 1/1 Brigitte Schiansky). Alle Grundstücke sind flächenwidmungsmäßig im Grünland. Alle Grundstücke haben unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Wegenetz.

Grundstück 3135/2, Feldstück 1, ist im Plan ein von West nach Ost verlaufendes längliches Grundstück. Die drei Grundstücke 3343, 3344/1 und 3344/2 liegen ohne natürliche Abgrenzung oder Höhenunterschied unmittelbar nebeneinander und werden diese für die Bewertung zur wirtschaftlichen Einheit „Feldstück 3“ zusammengefasst. Die beiden Grundstücke 3296 und 3297 sind an der Längsseite nebeneinanderliegend. An die gesamte östliche Längsseite von 3297 grenzt das Grundstück 3298, das aus zwei Dreiecken besteht. Die drei Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit „Feldstück 2“.

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

1c) Natur

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

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

Feldstück 3 ist eine ebene, feuchte, nicht rechteckige Brache zwischen Graben und Wegen.

2. Grundlagen der Bewertung:

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

3. Bewertung

Aufgrund des Rechengangs 3,07 € (durchschnittlicher Ortspreis) mal den 4 Faktoren (ha-Größe, Bonität, Feldform und Neigung) ergibt sich der gutachterlich festgestellte Wert für den Quadratmeterpreis bei den zu bewertenden Grundstücken:

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

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

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

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

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit:

Guenther Rohrer e.h.

17.3.2026