



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLÄUS, ÄE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

An das
Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 12.01.2024/nb

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften mit der

EZ. **267**, Gst. Nr. 1219, KG. 34087 Welgersdorf,

EZ. **387**, Gst. Nr. 1220, 1306 und 1427, KG. 34087 Welgersdorf,

EZ. **525**, Gst. Nr. 1590/1, 1590/2, 1591/1 und 1591/2, KG. 34026 Hannersdorf sowie

EZ. **661**, Gst. Nr. 1998, KG. 34051 Neumarkt im Tauchental, jeweils BG. Oberwart.

Auftraggeber: Bezirksgericht Oberwart

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz

vertreten durch: Hrastnik & Serenyi Rechtsanwälte
Hauptplatz 11 Atrium Top 12, 7400 Oberwart

1. Verpflichtete Partei: Ing. Christoph **BÖBEL**
Welgersdorf 20, 7503 Großpetersdorf

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

2. Verpflichtete Partei: Inge **BÖBEL**
Welgersdorf 20, 7503 Großpetersdorf

Stichtag: 02.11.2023

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes oben genannten Liegenschaft mit
den darauf befindlichen Gebäuden.

wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Fragestellung an den SV:

Bewertung der unter „Eigentümer der Liegenschaft“ angeführten Grundstücke.

Eigentümer der Liegenschaft:**EZ 267, KG 34087 Welgersdorf:**

| | |
|--------------|-----------------|
| Name | Christoph Böbel |
| Geburtsdatum | 1956-07-28 |
| Anteil | 1/2 |
| BLNr | 2 |

| | |
|--------------|-----------------|
| Name | Christoph Böbel |
| Geburtsdatum | 1956-07-28 |
| Anteil | 1/2 |
| BLNr | 3 |

EZ 387, KG 34087 Welgersdorf:

| | |
|--------------|-----------------|
| Name | Christoph Böbel |
| Geburtsdatum | 1956-07-28 |
| Anteil | 1/1 |
| BLNr | 1 |

EZ 525, KG 34026 Hannersdorf:

| | |
|--------------|-----------------|
| Name | Christoph Böbel |
| Geburtsdatum | 1956-07-28 |
| Anteil | 1/1 |
| BLNr | 3 |

EZ 661, KG 34051 Neumarkt im Tauchental:

| | |
|--------------|-----------------|
| Name | Christoph Böbel |
| Geburtsdatum | 1956-07-28 |
| Anteil | 1/2 |
| BLNr | 2 |

| | |
|--------------|-----------------|
| Name | Christoph Böbel |
| Geburtsdatum | 1956-07-28 |
| Anteil | 1/2 |
| BLNr | 3 |

Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

01. Bestellung zum SV mit Schreiben des Bezirksgerichtes Oberwart vom 29.09.2023.
02. Grundbuchsauszug.
03. Grundstücksverzeichnis des Vermessungsamtes.
04. In die Mappenblätter wurde Einsicht genommen. Diese werden dem Gutachten beigelegt.
05. Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Großpetersdorf, Schlaining, und Hannersdorf .
06. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
07. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
08. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Simon / Kleiber / Weyers.

-
09. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
 10. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Holzner / Renner.
 11. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
 12. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
 13. Seiser-Kainz „Der Wert von Immobilien“.
 14. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
 15. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
 16. Die ÖNORM B 1802 - Liegenschaftsbewertung.
 17. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
 18. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
 19. Zeitschrift „Sachverständige“.
 20. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
 21. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
 22. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

AUSFÜHRUNG

1. Bewertungsrichtlinien:

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

1.1. Grund und Boden:

- a) 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 40-60m im Raster 1m 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.

b) **EMZ-Ertragsmesszahl:**

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).

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

c) **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.

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

1.2. Wald:

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

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Bei jüngeren Beständen (0-30 Jahre) | = Bestandeskostenwert |
| Bei mittleren Beständen (30-70 Jahre) | = Bestandesperwartungskosten |
| Bei alten Beständen (ab 70 Jahre) | = Bestandesabtriebswert |

Der Wert der Waldfläche setzt sich somit aus dem Bodenwert und dem Bestandwert 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 Bestandesbewertung bilden die bei der Befundaufnahme erhobenen Grunddaten wie Holzartenverhältnis, Altersklassen, Wachstumsverhältnisse und Bringungsmöglichkeit.

2. Bewertung:

Anmerkung zur Bewertung:

Die Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt nach Ertragsmesszahlen und die des Waldes erfolgt aufgrund der Besichtigung und Aufnahme vom 05.12.2023. Es erfolgt daher zuerst die Beschreibung und Bewertung der Wälder, danach werden die landwirtschaftlichen Grundstücke angefügt und zum Schluss erfolgt eine Zusammenstellung.

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FORST- UND LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKE

Forstwirtschaftliches Grundstück

1. Begutachtungsfläche:

KG: 34051 Neumarkt im Tauchental

Gst.Nr.: 1998 EZ: 661

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 1200m vom südöstlichen Ortsrand von Neumarkt im Tauchental entfernt, im Ried „Erlgraben“ gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figurierung ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Osten nach Westen.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher an der nördlichen 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: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Erle, Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis
BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

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

II = 20 bis 39 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

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

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 35 cm

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

Bonität: gut

Zustand: starker Unterwuchs

Anmerkung: Es ist Totholz am Grundstück ersichtlich

7. Berechnung:

| Nutzung | Fläche | Preis / Bodenwert | Preis / Holzwert | Σ B/H € | Σ € |
|--------------|----------------------------|-------------------|------------------|---------|-----------------|
| Wald | 23416 m ² | € 0,45 | € 0,49 | € 0,94 | € 22.011 |
| | | | | | |
| Summe | 23416 m² | | | | € 22.011 |

8. Fotos:







Landwirtschaftliche Grundstücke

1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

| | |
|--|-----------------|
| Landwirtschaftlich genutzte Fläche in m ² : | 04 89 59 |
| <u>GESAMTFLÄCHE in m²</u> | <u>04 89 59</u> |

2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche genutzten Fläche von 4,8959 ha

23 094 Punkte

3. Boden-Klima-Zahl:

$$\begin{aligned} \text{Durchschnittliche BKZ} &= \text{EMZ} / \text{LN} \\ &= 23\,094 / 489,59 \end{aligned}$$

Die durchschnittliche BKZ beträgt 47,2 Punkte.

4. Bewertung:

Ausreichende Vergleichspreise aus Kaufverträgen liegen nicht vor.
Der Marktwert für landwirtschaftliche Grundstücke zur Berechnung wird daher aufgrund von Recherchen und Markterfahrung festgelegt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen: € 2,50

EZ. 267, KG. 34087 Welgersdorf:Gst. Nr. 1219 - LN (Mühläcker):*Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche*

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 1886 / 34,39

BKZ: 54,8

Schätzwert:

| | | | | |
|--------------|---|-------|---|------|
| Preis für LN | / | Ø BKZ | x | BKZ |
| 2,50 | / | 47,2 | x | 54,8 |

| | | | |
|-------------------------|--------|---|-----------------|
| 3 439,00 m ² | à 2,90 | € | <u>9 973,00</u> |
|-------------------------|--------|---|-----------------|

EZ. 387, KG. 34087 Welgersdorf:Gst. Nr. 1220 - LN (Mühläcker):*Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche*

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 13422 / 248,25

BKZ: 54,1

Schätzwert:

| | | | | |
|--------------|---|-------|---|------|
| Preis für LN | / | Ø BKZ | x | BKZ |
| 2,50 | / | 47,2 | x | 54,1 |

| | | | |
|--------------------------|--------|---|------------------|
| 24 825,00 m ² | à 2,87 | € | <u>71 248,00</u> |
|--------------------------|--------|---|------------------|

Gst. Nr. 1306 - LN (Trift):*Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche*

| | | | |
|------|------|---|--------------|
| BKZ: | EMZ | / | Fläche in ar |
| BKZ: | 3050 | / | 81,98 |
| BKZ: | 37,2 | | |

Schätzwert:

| | | | | |
|-------------------------|---|--------|---|--------------------|
| Preis für LN | / | Ø BKZ | x | BKZ |
| 2,50 | / | 47,2 | x | 37,2 |
| 8 198,00 m ² | | à 1,97 | | <u>€ 16 150,00</u> |

Gst. Nr. 1427 - LN (Steinleiten):*Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche**und "BW" - Bauland-Wohngebiet*

LN:

| | | | | |
|---|-------------------------|----------|---|----------|
| ~ | 3 342,00 m ² | à € 2,50 | € | 8 355,00 |
|---|-------------------------|----------|---|----------|

Aufzahlung Widmung "Bauland-Wohngebiet":

| | | | | |
|---|-------------------------|-----------|---|------------------|
| ~ | 2 574,00 m ² | à € 17,75 | € | <u>45 689,00</u> |
| | | | € | <u>54 044,00</u> |

EZ. 525, KG. 34026 Hannersdorf:

Festgehalten wird, dass diese Grundstücke der EZ. 525 zur Gänze verbuscht und verwachsen sind, sodass ein Wertabschlag von € 0,40 / m² vorgenommen wird.

Gst. Nr. 1590/1 - LN (Teichäcker):

Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

| | | | |
|------|------|---|--------------|
| BKZ: | EMZ | / | Fläche in ar |
| BKZ: | 787 | / | 19,76 |
| BKZ: | 39,8 | | |

Schätzwert:

| | | | | |
|--------------|---|-------|---|------|
| Preis für LN | / | Ø BKZ | x | BKZ |
| 2,50 | / | 47,2 | x | 39,8 |

Preis per m²: 2,11

-Wertabschlag 0,40

| | | |
|--------------------------------|---|-----------------|
| 1 976,00 m ² à 1,71 | € | <u>3 379,00</u> |
|--------------------------------|---|-----------------|

Gst. Nr. 1590/2 - LN (Teichäcker):

Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

| | | | |
|------|------|---|--------------|
| BKZ: | EMZ | / | Fläche in ar |
| BKZ: | 910 | / | 23,38 |
| BKZ: | 38,9 | | |

Schätzwert:

| | | | | |
|--------------|---|-------|---|------|
| Preis für LN | / | Ø BKZ | x | BKZ |
| 2,50 | / | 47,2 | x | 38,9 |

| | | | | |
|----------------------------|---|------|--|-------------------|
| Preis per m ² : | | 2,06 | | |
| -Wertabschlag | | 0,40 | | |
| 2 338,00 m ² | à | 1,66 | | <u>€ 3 881,00</u> |

Gst. Nr. 1591/1 - LN (Teichäcker):*Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche*

| | | | |
|------|------|---|--------------|
| BKZ: | EMZ | / | Fläche in ar |
| BKZ: | 319 | / | 10,07 |
| BKZ: | 31,7 | | |

Schätzwert:

| | | | | |
|--------------|---|-------|---|------|
| Preis für LN | / | Ø BKZ | x | BKZ |
| 2,50 | / | 47,2 | x | 31,7 |

| | | | | |
|----------------------------|---|------|--|-------------------|
| Preis per m ² : | | 1,68 | | |
| -Wertabschlag | | 0,40 | | |
| 1 007,00 m ² | à | 1,28 | | <u>€ 1 289,00</u> |

Gst. Nr. 1591/2 - LN (Teichäcker):*Flächenwidmung: "GI" - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche*

| | | | |
|------|------|---|--------------|
| BKZ: | EMZ | / | Fläche in ar |
| BKZ: | 378 | / | 12,60 |
| BKZ: | 30,0 | | |

Schätzwert:

| | | | | |
|--------------|---|-------|---|------|
| Preis für LN | / | Ø BKZ | x | BKZ |
| 2,50 | / | 47,2 | x | 30,0 |

Preis per m²: 1,59

-Wertabschlag 0,40

| | | | | |
|-------------------------|---|------|---|-----------------|
| 1 260,00 m ² | à | 1,19 | € | <u>1 499,00</u> |
|-------------------------|---|------|---|-----------------|

ZUSAMMENSTELLUNG

EZ. 267, KG. 34087 Welgersdorf:

| | | |
|---------------------------------|---|----------|
| Gst. Nr. 1219 - LN (Mühläcker): | € | 9 973,00 |
|---------------------------------|---|----------|

EZ. 387, KG. 34087 Welgersdorf:

| | | |
|---------------------------------|---|-----------|
| Gst. Nr. 1220 - LN (Mühläcker): | € | 71 248,00 |
|---------------------------------|---|-----------|

| | | |
|-----------------------------|---|-----------|
| Gst. Nr. 1306 - LN (Trift): | € | 16 150,00 |
|-----------------------------|---|-----------|

| | | |
|-----------------------------------|---|-----------|
| Gst. Nr. 1427 - LN (Steinleiten): | € | 54 044,00 |
|-----------------------------------|---|-----------|

EZ. 525, KG. 34026 Hannersdorf:

| | | |
|------------------------------------|---|----------|
| Gst. Nr. 1590/1 - LN (Teichäcker): | € | 3 379,00 |
|------------------------------------|---|----------|

| | | |
|------------------------------------|---|----------|
| Gst. Nr. 1590/2 - LN (Teichäcker): | € | 3 881,00 |
|------------------------------------|---|----------|

| | | |
|------------------------------------|---|----------|
| Gst. Nr. 1591/1 - LN (Teichäcker): | € | 1 289,00 |
|------------------------------------|---|----------|

| | | |
|------------------------------------|---|----------|
| Gst. Nr. 1591/2 - LN (Teichäcker): | € | 1 499,00 |
|------------------------------------|---|----------|

EZ. 661, KG. 34051 Neumarkt im Tauchental:

| | | |
|-----------------------------------|---|-----------|
| Gst. Nr. 1998 - Wald (Erlgraben): | € | 22 011,00 |
|-----------------------------------|---|-----------|

| | | |
|---------------------|----------|-------------------|
| VERKEHRSWERT | € | 183 474,00 |
|---------------------|----------|-------------------|

(in Worten: einhundertdreundachtzigtausendvierhundertvierundsiebzig)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a circular green stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'Baumeister Ing. Werner BAYER' in the center, and a stylized 'SV' logo. Below the stamp, the text 'GERICHTS-VEREINIGUNG' is visible.