DI Gerhard Josef Maier | MRICS
Zivilingenieur | Allgemein beeideter und gerichtlicher zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 21.09.2026

Bezirksgericht Neulengbach
GZ 2 E 12/26 d

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

Landwirtschaftlich genutztes Grundstück

EZ 341 KG 19150 Perschling B-LNr. 3 /1 Anteil



wegen: Exekutionssache

A-3511 Furth, Oberfucha 1 | Tel. 02739/22 59-7 | office@zt-maier.at | www.zt-maier.at
Immobiliensachverständiger - zertifiziert zum CIS ImmoZert nach den europäischen Normenstandards der EN ISO/IEC 17024
RAIBA Krems | IBAN AT90 3239 7000 0191 1064 | BIC RLNWATWWKRE | UID-Nr: ATU 583 85 900

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass und Auftrag 3

2. Grundlagen und Befundaufnahme 4

3. Befund 7

3.1 Grundbuch 7
3.2 Lage 8
3.3 Flächenwidmungsplan, Örtliches Entwicklungskonzept 9
3.4 Kontaminationen 10
3.5 Beschreibung des Grundstückes 11
3.6 Einheitswert 13
3.7 Vergleichspreise 14

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung) 15

4.1 Allgemeines 15
4.3 Verkehrswert 17
4.3.1 Allgemeines 17
4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert 17
4.3.3 Verkehrswert 18
4.4 Zusammenfassung 19

5. Anhang 21

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht Neulengbach Gerichtsabteilung 2 Hauptplatz 2 3040 Neulengbach
Aktenzeichen:	**2 E 12/26 d**
Betreibende Parteien:	UNIQA Österreich Versicherungen AG Schießstattring 31-33, 3100 St. Pölten Firmenbuchnummer 063197m
vertreten durch:	SCHUBERT Rechtsanwälte GmbH Reisnerstraße 40, 1030 Wien Tel: 01/710 18 89, E-Mail: office@rechtsanwalt.co.at Firmenbuchnummer 636808h
Verpflichtete Partei:	**Jennifer Christina PALATZKY, geb. 15.01.1989** Endlichergasse 2-4/1/25 1100 Wien
Wegen:	EUR 920,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Neulengbach, GZ 2 E 12/26 d ON 6 vom 18.06.2026 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die Liegenschaften **Landwirtschaftlich genutztes Grundstück** EZ 341 KG 19150 Perschling B-LNr. 3 1/1 Anteil zu erstellen.
Qualitäts- und Bewertungsstichtag:	28.07.2026, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- **übergebene Grundlagen:**

  + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Neulengbach, GZ 2 E 12/26 d vom 18.06.2026

- **Erhobene Grundlagen:**

  + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 21.09.2026
  + Digitales Orthophoto der betroffenen Liegenschaft mit überlagertem digitalem Kataster
  + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes sowie Auskünfte betreffend allfällige Umwidmungen der Gemeinde Perschling
  + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
  + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: http://www.immonetzt.at/login.aspx)

- **Literaturnachweis:**

  + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
  + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
  + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
  + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
  + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
  + ETZ (2023): Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der LK NÖ, St. Pölten
  + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
  + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs (2024): Stand der Technik, Wien
  + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
  + JÄGER/FICHTINGER/KULTERER/SCHRATT/MAIER (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien
  + KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien
  + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
  + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin

+ KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
+ KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
+ KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
+ Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (2020): Betriebsplanung in der Landwirtschaft 2020/21, KTBL-Datensammlung, Darmstadt
+ KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
+ LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien
+ Landwirtschaftskammer Österreich (Juni 2024): Holzmarktbericht
+ MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
+ Niedersächsische Landesforste (2021): Sortentafeln
+ Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
+ Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
+ Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
+ Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
+ PAAR (2015): Schafft die Örtliche Raumplanung Werte oder vernichtet sie sie?, Master-Thesis, Donau Universität Krems
+ PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
+ PELZMANN (2023): Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich
+ RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
+ RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
+ SAGL, W. (1984): Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Wien
+ SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Wien
+ SCHORN/HODIA (2023): Rechtshandbuch für Land- und Forstbetriebe, 2. Auflage, Wien
+ SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
+ STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
+ STERBA (1983): Sortentafeln für Fichte, Wien
+ STERBA/KLEINE/ECKMÜLLER (1986): Sortentafeln für Tanne, Lärche, Kiefer und Buche, Wien
+ TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
+ TRAUNER/WAKOUNIG/WINKLER/URBAN (2023): Die land- und forstwirtschaftliche Hauptfeststellung 2023, 2. Auflage, Wien
+ URBAN, Chr. (2016): Forst und Steuern, Wien

- **Befundaufnahme:**

  Datum: 28.07.2026

  Anwesende Personen: der fertigende Sachverständige

  Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung der wertrelevanten Merkmale, Anfertigung einer Fotodokumentation

  Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr
  Ende der Befundaufnahme: 14:30 Uhr

- **Annahmen:**

  ~ **Bestandverträge**

  Allfällige Bestandrechte wurden dem Autor nicht bekannt gegeben. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass gegenständliche Liegenschaften bestandfrei seien bzw. allfällig bestehende Pachtverträge kurzfristig, längstens innerhalb eines Jahres, aufgelöst werden könnten. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der ausgewiesene Verkehrswert allenfalls verändern.

  ~ **Bodenkontaminationen**

  Es war nicht Auftrag vorliegenden Gutachtens, die gegenständlichen Liegenschaften auf allfällig vorhandene Bodenkontaminationen zu untersuchen und deren möglichen Einfluss auf den Verkehrswert zu ermitteln.

  ~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

  Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

- **Weitere Angaben:**

  ~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

  Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug

Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit wurde auf die Erfassung des Grundbuchsauszuges an dieser Stelle verzichtet. Dieser befindet sich unter Punkt 5 im Anhang.

- Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

+ Rechte und Lasten

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

~ KG 19150 Perschling EZ 341

Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ KG 19150 Perschling EZ 341

C-LNr.1: Einleitung des Versteigungsverfahrens
C-LNr.2: Pfandrecht

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ Offene Vorschreibungen/Anliegerleistungen bei dem Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung St.Pölten

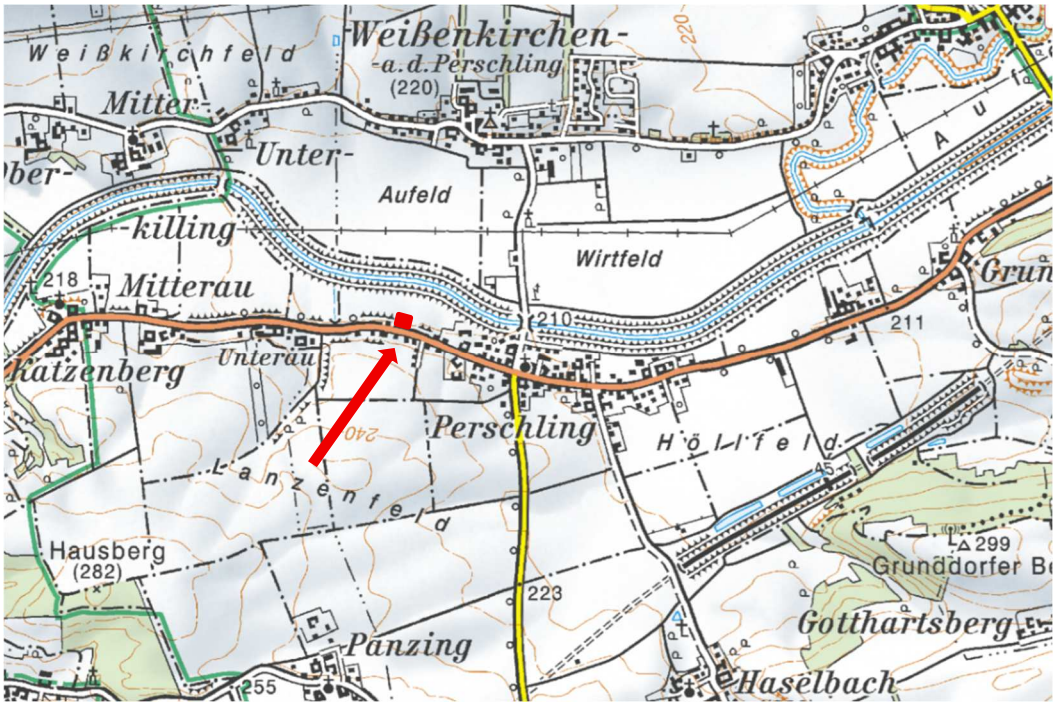
Entsprechend einer schriftlichen Auskunft einer Vertreterin des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung St.Pölten (E-Mail vom 30.06.2026) haben zum 30.06.2026 für Grundsteuer samt Mahngebühren, Barauslagen etc. offene Vorschreibungen von gesamt € 230,50 bestanden.

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

3.2 Lage

~ Großräumige Lage

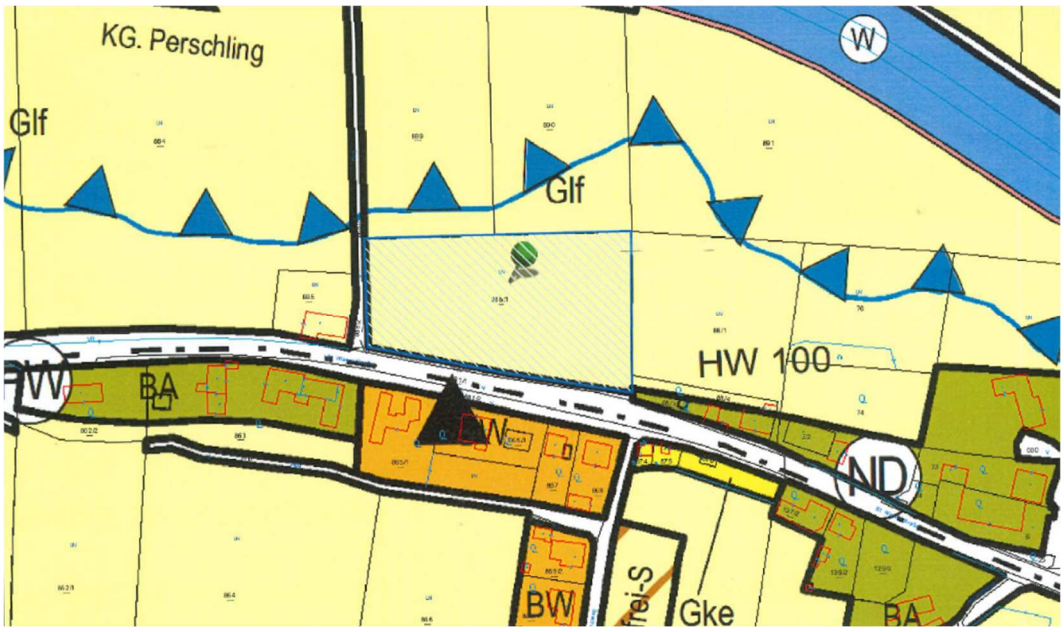
Bundesland:	Niederösterreich
Region:	NÖ Mitte
Bezirk:	St. Pölten - Land
Gemeinde:	Perschling
Katastralgemeinde:	Perschling



Lage der Liegenschaften in der KG 19150 Perschling auf Basis der ÖK 1:15000

3.3 Flächenwidmungsplan, Örtliches Entwicklungskonzept

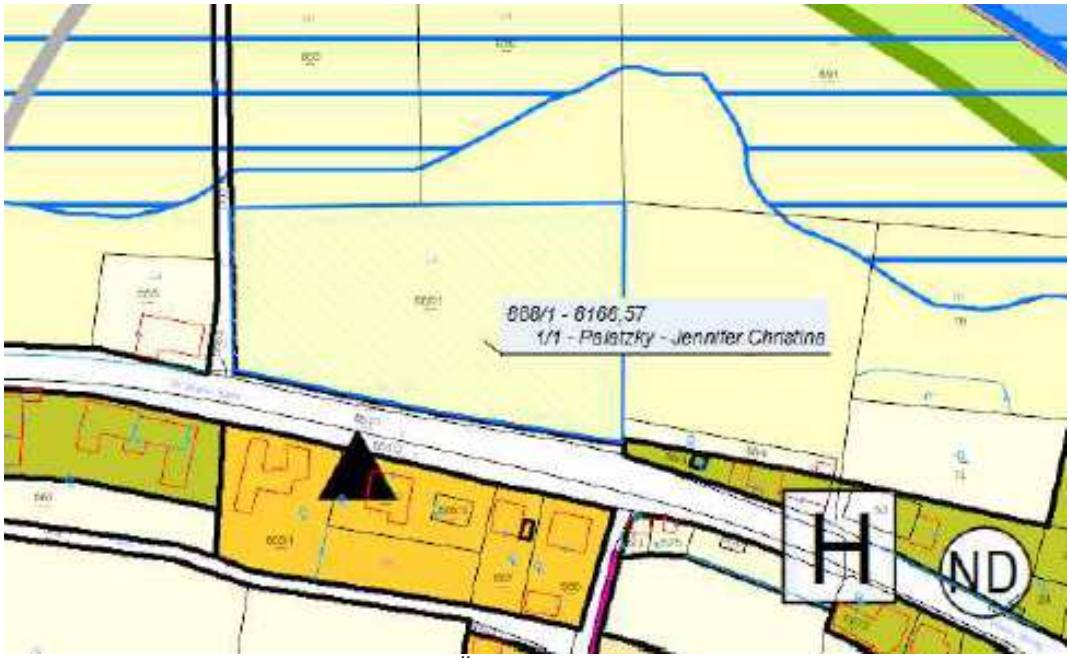
+ Flächenwidmungsplan



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Perschling

Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

+ Örtliches Entwicklungskonzept



Auszug aus dem aktuell gültigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Perschling

Wie dem oben eingefügten Örtlichen Entwicklungskonzept entnommen werden kann, ist betreffend gegenständliche Liegenschaft keine Umwidmung vorgesehen.

3.4 Kontaminationen

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich 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 könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Gegenständliche Liegenschaften sind nicht im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes als veröffentlichungspflichtige Fläche gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungs-gesetz (ALSAG) ausgewiesen.

Auf der Webseite www.altlasten.gv.at sind gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungs-gesetz (ALSAG) zu veröffentlichen:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,

- Altablagerungen und Altstandorte, die einer weiterführenden Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden, sowie

- als Altlasten ausgewiesene Flächen.

Keine der gegenständlichen Liegenschaften ist im Altlastenatlas eingetragen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das Ergebnis der Abfrage von der Webseite www.altlasten.gv.at des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliche Grundstücke diesem Gutachten unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Webseite www.altlasten.gv.at nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Altlastenatlas eingetragen ist, kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

3.5 Beschreibung des Grundstückes

Einheit 1

+ Grundbuchsdaten

Katastralgemeinde:	19150 Perschling				
Eigentümer:	Jennifer PALATZKY			**Anteile:**	1/1
EZ	**Gst. Nr.:**	**Nutzungsart:**	**Fläche / m²:**	**EMZ**	**BKZ**
341	888/1	LN	8.167	5.309	65,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Grünland-Land- u. Forstwirtschaft (Glf)

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLV, Schutzgebiete, Wasserrecht

Hochwasser:	Keine
Gefahrenzonen WLV:	Keine
Schutzgebiete:	Keine

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Westlich von Perschling gelegen
Wegerschließung:	direkter Anschluss an das öffentliche Gut;
Grundstücksform:	Rechteckig
Lage am Hang:	Ebene
Exposition:	Nord
Längsneigung:	10 bis 20%
Querneigung:	0 bis 5 %
Boden:	Untypischer Boden, Braunerde angrenzend, tiefgründig (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/#)
Aktuelle Nutzung:	Acker (brach liegend)
Zustand der Kultur:	Gepflegt
Grenzen:	Grenzen in der Natur tlw. erkennbar
Bestandverhältnisse:	Verm. unbefristet verpachtet
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
Anmerkungen:	Gut bewirtschaftbar



Lage auf Basis des digitalen Orthofotos mit überlagertem digitalem Kataster


brachliegender Acker

3.6 Einheitswert

+ Auskunft des Finanzamtes Österreich

~ Information zum Einheitswert

EWAZ: 29 045-1-0130/9
KG 19150 Perschling EZ 341; 1/1 Anteil

Einheitswert, Summe gesamt **€ 900,00**

Finanzamt Österreich

Datenschutzerklärung auf www.bmf.gv.at/datenschutz
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 03.08.2026
Steuernummer: 23 521/2198
Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:
Steuernummer

Unzustellbar zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 29

Dipl.-Ing. Maier Gerhard Josef
Ortsstraße 3
3511 Furth b.Göttweig

Eingebracht von **Dipl.-Ing. Maier Gerhard Josef** (SID 154370) am **29.07.2026** über FinanzOnline

Dipl.-Ing. Maier Gerhard Josef
Ortsstraße 3
3511 Furth b.Göttweig

Steuernummer:	**23 521/2198**
Betreff:	**Verfahren vor dem BG Neulengbach, GZ 2 E 12/26 d, Antrag zur Übermittlung von Bescheidkopien**
Text:	Sehr geehrte Damen und Herren! Unter Verweis auf das beiliegende Schreiben samt Bestellungsbeschluss (Anhang 1) ersuche ich höflich um Übermittlung von Kopien der betreffenden Bescheide gemäß § 140 Abs. 2 Exekutionsordnung (EO). Für Ihre geschätzte Unterstützung danke ich im Voraus. Mit freundlichen Grüßen DI Gerhard Josef Maier

KG: 19150 EZ: 341 EWAZ: 29 045-1-0130/9, Anteil 1/1, landwirtschaftlicher Betrieb, Einheitswert: € 900,--
landwirtschaftlich genutzte Flächen 0,8167 ha x € 1.106,40 Hektarsatz

Auszug aus der Information des Finanzamtes Österreich zum Einheitswert vom 03.08.2026

3.7 Vergleichspreise

Erhoben in der digitalen Sammlung von ImmoNetZT (Quelle: http://www.immonetzt.at/).

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften - Grünland (Glf)														
1	Neulengbach	1559	2026	05.05.2026	19150	Perschling	487	19150 - 860	955	**2,00**	1.910	Schaup	Kapitzke	BKZ: 56, unförmige Wiese, tlw. bestockt; anngrenzend an BA
2	Neulengbach	1723	2024	31.05.2024	19170	Weißenkirchen an der P.	281	19170 - 775	13.413	**14,35**	192.500	Weninger	Nentwich	BKZ: 81; Baumschulfläche; DB (außerbücherlich) zugunsten EVN
3	Neulengbach	678	2021	15.02.2021	19154	Rassing	259	19154 - 131	887	**3,00**	2.661	Reichhuber	Marchart | Marchart	BKZ: 32; Wiese neben Agri-PV, tlw. bestockt
4	Neulengbach	2063	2022	24.05.2022	19170	Weißenkirchen an der P.	60	19170 - 687 | 19170 - 688	41.232	**12,56**	518.000	Köstler | Köstler	Schrattenholzer	BKZ: 47; schöner Acker
5	Neulengbach	1586	2022	13.01.2022	19149	Panzing und Miesting	114	19149 - 113, 112/1, 57	129.360	**16,00**	2.069.760	Kräftner | Berger ua	Wandl	BKZ: 48-53; großer Acker; verm. mit DB belastet; zusätz. dreieckiger Acker
6	Neulengbach	3099	2023	31.08.2023	19149	Panzing und Miesting	16	19149 - 58/5	46.888	**16,00**	750.208	Kräftner | Burger ua	Fischelmaier	BKZ: 43; schöner großer Acker
7	Neulengbach	2172	2022	09.09.2021	19520	Mauterheim	102	19520 - 225/2	1.059	**7,00**	7.413	Tscherny	Trauttmansdorff-Weinsberg	BKZ: 67; schmales, unförmiges Ackerstück
8	St. Pölten	3787	2025	14.05.2025	19604	Wasserburg	133	19604 - 791	26.175	**17,19**	450.000	Kittel	Trauttmansdorff-Weinsberg	BKZ: 67; schöner Acker
9	St. Pölten	446	2026	15.10.2025	19174	Oberwinden	413	19174 - 392	1.745	**6,02**	10.500	Zaussinger | Lenz | Wutzl	Brandl | Brandl	BKZ: 40; schmaler Acker; DB elektr. Leitung; im Nachbereich von BW
10	St. Pölten	2537	2022	07.03.2022	19102	Adletzberg	161	19102 - 658	10.349	**5,31**	55.000	Keiblinger	Holzinger	BKZ: 62; leicht unförmiger Acker
11	Tulln	4791	2023	30.06.2023	20113	Diendorf	127	20113 - 969/1	8.734	**6,50**	56.771	Steininger	Schrall	BKZ: 73; schöner Acker
12	Tulln	5627	2021	26.08.2021	20113	Diendorf	135	20113 - 600/2	920	**8,70**	8.000	Sekyra	Nowotny	BKZ: 25; nahezu vollständig bestockte Wiese
13	Tulln	3452	2025	08.05.2025	20166	Pöding	72	20166 - 31	8.764	**9,13**	80.000	Müllner	Schloffer	BKZ: 61; schönes Ackerstück
14	Neulengbach	854	2025	15.01.2025	19152	Pönning	8	19152 - 24	58.515	**15,38**	900.000	Dorn	Strobl | Strobl	BKZ: 55; schöner großer Acker
15	St. Pölten	3006	2024	23.05.2024	19102	Adletzberg	159	19102 - 691	2.491	**6,70**	16.700	Parzer | Parzer	Willach | Willach	BKZ: 77; schmale unförmige Fläche mit Spezialkultur (Marille)
16	Tulln	5504	2021	19.03.2021	20116	Ebersdorf	33	20116 - 176/1	8.800	**6,49**	57.130	Deimel	Herzog	BKZ: 54; unförmiger Acker; verm. im DB-Streifen einer elektr. Leitung
17	Neulengbach	2496	2021	07.06.2021	19460	Untergrafendorf	252	19460 - 211	15.884	**10,07**	160.000	Schulz	Rath	BKZ: 51; schöner länglicher Acker
18	St. Pölten	6045	2023	26.06.2023	19126	Hameten	74	19126 - 459	6.051	**10,74**	65.000	Nowak	Rath | Rath	BKZ: 82; schöner Acker

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertzumessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert der **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination dieser beiden Verfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

+ Wahl des Wertermittlungsverfahren:

Für die Bewertung von **unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren** das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Deswegen wird folgend der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren bzw. aus Ableitungen davon ermittelt.

4.3 Verkehrswert

4.3.1 Allgemeines

+ Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker)

Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen in vergleichbarer Gegend und zeitlicher Nähe und unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale gegenständlicher Grundstücke, wie Lage, Größe, Bonität, Konfiguration, Nutzungsart etc. kann der lastenfreie Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Acker) wie unter Pkt. 4.3.2 angeführt, festgesetzt werden.

4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert

Unter den unter Punkt 4.3.1 genannten Ansätzen errechnet sich der Verkehrswert wie folgt:

Lfd. Nr.	Gst.- Nr.	EZ	Fläche (m²)	Begründung des Wertes	Wert € je m²	€ je Gst.	€ je Einheit
1	**KG 19150 Perschling**						
	888/1	341	8.167	**Grünland (Glf);** keine Umwidmung absehbar; brach liegender **Acker** nahe Ortgebiet; leicht nach N geneigt, gut bewirtschaftbar; gute Bonität	**9,50**	77.587	
Summe Lfd.Nr. 1			**8.167**				**77.586,50**

Verkehrswert - Einheit 1
landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft (gerundet) **€ 77.600,00**

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bücherllichen und außerbücherlichen Rechte und Lasten.

4.3.3 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt.

Rückstände für die Grundsteuer samt Nebengebühren sind nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer samt Nebengebühren gem. § 11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt.

Demnach errechnet sich:

Liegenschaft – KG 19150 Perschling EZ 341		
Lastenfreier Verkehrswert	€	77.600,00
Abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung (Stand 30.06.2026), ohne Grundsteuer	- €	0,00
geldlastenfreier Verkehrswert	€	77.600,00
Verkehrswert – gerundet	**€**	**77.600,00**

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer der Einleitung des Versteigerungsverfahrens und dem vollstreckten Pfandrecht keine weiteren bücherlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.4 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der Verkehrswert der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 28.07.2026.

Landwirtschaftlich genutztes Grundstück

EZ 341 KG 19150 Perschling B-LNr. 3 1/1 Anteil

Verkehrswert – gerundet **€ 77.600,00**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die oben ausgewiesenen Verkehrswerte, entsprechend der Bestimmung des § 143 Exekutionsordnung idgF, als Verkehrswerte unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastende Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, verstehen. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung in Abzug gebracht wurden. Alle anderen, allfällig bestehende bücherliche oder außerbücherliche Geldlasten wurden nicht berücksichtigt.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Anmerkungen:

1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.

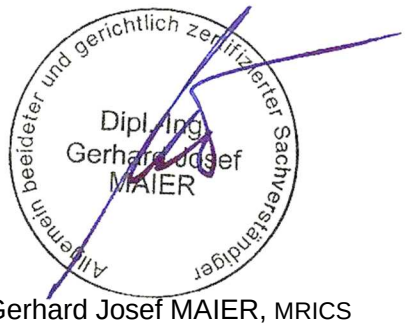
2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten versteht.

4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser Überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetztes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.

5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich 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 könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 21.09.2026



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

+ Grundbuchsauszüge, Abfragedatum: 21.09.2026
+ Auszug aus dem NÖ Atlas, Hochwasser
+ Auszug aus dem HORA-Pass
+ Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19150 Perschling EINLAGEZAHL 341
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

****
Letzte TZ 814/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
888/1	G	Landw(10)	*	8167	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
********** A2 **********
3 a 4198/1991 Aufstellung Gst 888/1 (Z-Verf Weißenkirchen an der Perschling Z. 445)
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Jennifer Palatzky
GEB: 1989-01-15 ADR: Hernsteiner Straße 46/5/7, Berndorf 2560
a 1882/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-11-16, Schenkungsvertrag 2015-03-25 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 779/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.150,21, darin EUR 229,92 Nebenforderung, samt 6 % Z aus EUR 920,29 seit 2012-09-29, samt 6 % Z aus EUR 229,92 seit 2012-12-18, Kosten EUR 332,33 samt 4 % Z seit 2013-02-25, Kosten aus früheren Exekutionen von EUR 2.013,63 (lt. Exekutionsbewilligung), Exekutionsantragskosten EUR 314,66 für UNIQA Österreich Versicherungen AG (FN 063197m) (2 E 12/26d)
2 a 814/2026 Exekutionsbewilligung 2026-05-18
PFANDRECHT vollstr. EUR 9.050,93
Kosten EUR 1.052,41, 4 % Z aus Kosten seit 2014-09-05, 13,39 % Z aus EUR 9.050,93 ab 2014-07-15, Kosten EUR 492,41, EUR 25,--, EUR 556,09, EUR 35,--, EUR 66,08, EUR 541,19, EUR 35,-- EUR 3,84, Antragskosten EUR 857,83 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x) (5 E 1242/26h)

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

****

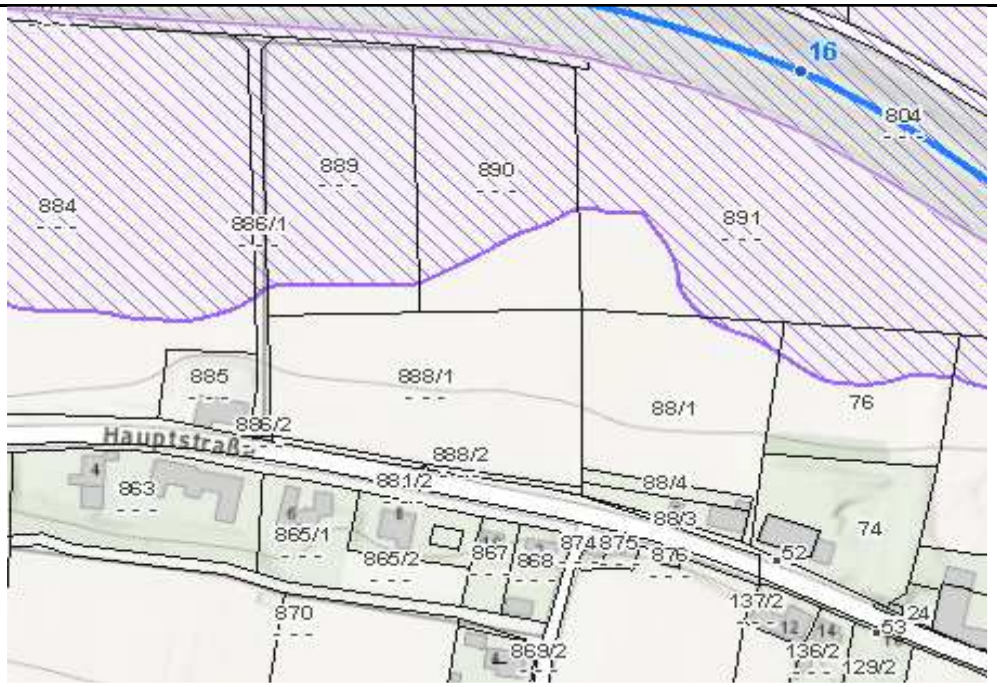
Grundbuch 21.09.2026 08:34:21

Seite 1 von 1

Auszug aus dem NÖ Atlas, Hochwasser

Hochwasser: Im NÖ Atlas ist betreffend gegenständliche Liegenschaft keine Hochwassergefährdung verzeichnet, jedoch ist im HORA-Pass, im Auswerteradius von 50 m eine niedrige Hochwassergefährdung eingetragen. Auch ein Oberflächenabfluss mit einer niedrigen Gefährdung ist ausgewiesen (siehe HORA-Pass)

KG	EZ	Gst	Hochwasser		
			HQ30	HQ100	HQ300
19150 Perschling	341	888/1	Keine	Keine	Keine



Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, Hochwasser, HQ100
(Quelle: https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Hochwasser)

Legende:

Grundlage	Abflussstudie (Abflussuntersuchung, Vorstudie, hydrologische Studie)
Projektname	Hochwasserschutz Perschling Unterlauf, Dammsanierung und Herstellung der Durchgängigkeit
Einsichtnahme	WA3 - Regionalstelle Mostviertel
Erstellungsjahr	2021
Hinweis	Gültigkeit siehe Layer 'Hochwasser-Datenverfügbark

Auszug aus dem HORA-Pass

Quelle: https://hora.gv.at/#/chwrz:-/bgrau/a-/qPerschling/@48.26024,15.78681,16z/x48.26201,15.78896,16z

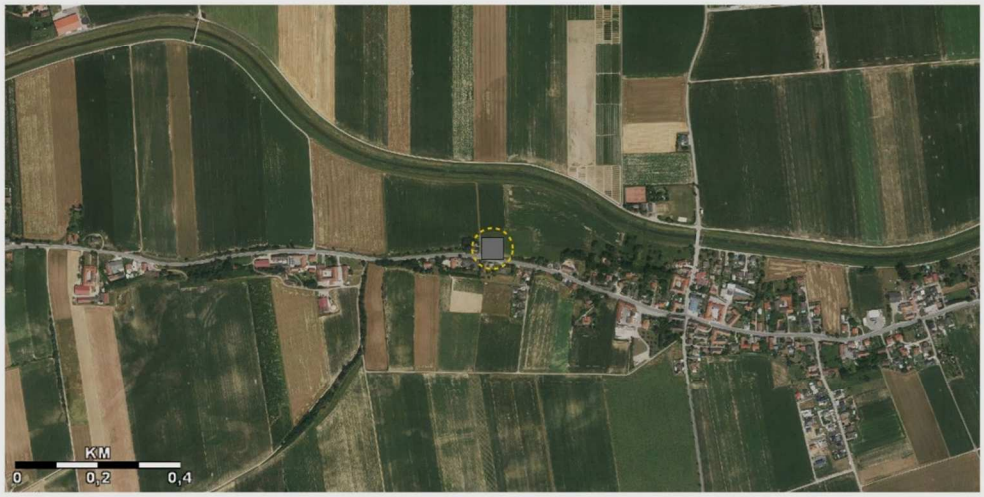
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	-
Seehöhe:	212 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	48,26201° N | 15,78896° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 48,26201° N; 15,78896° O; Datum: 25.06.2026 Seite 1 / 2

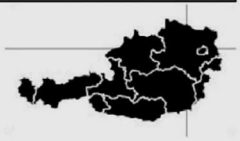
Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes

UMWELT BUNDES AMT

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft





Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Perschling 888/1 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Donnerstag, 25. Juni 2026

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1