



**Ing. Adolf Hiden**  
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**8573 KAINACH 33**

Tel u. Fax: 03148/8108

E-Mail: adolfhiden@gmx.at

**GZ: 7 E 19/21w-70**

Betreibende Partei: FBI GmbH, Achstraße 31, 6844 Altdach  
vertr. durch Emelle ELENCEOGLU, Rechtsanwältin,  
Gilmstr. 2, 6800 Feldkirch

Verpflichtete Partei: Johann Jakob HEROLD, Hauptstraße 22,  
8591 Ma. Lankowitz

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

betreffend die

Liegenschaft: **EZ 57 KG 63325 Kemetberg**

Eigentümer: **Johann Jakob Herold 1/1**

Schätzungszweck: **Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für eine Zwangsversteigerung**

Auftraggeber: **Bezirksgericht Voitsberg  
Beschluss 7 E 19/21w-70**

Befundaufnahme: **08.12.2022 (im Beisein des Verpflichteten)  
(die Waldbegehung erfolgte am 6.12.)**

Bewertungstichtag: **08.12. 2022**

# I) ALLGEMEINES

## 1. Schätzungsziel:

Ziel der gegenständlichen Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 durch den Preis bestimmt, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

## 2. Bewertungsmethode:

Nach den Bestimmungen des LBG 1992 sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden die dem Stand der Technik entsprechen. Es sind dies:

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**

Diese drei Verfahren können als gleichwertig angesehen werden. Es ist auch zulässig, eine Liegenschaft unter Zugrundelegung mehrerer Bewertungsmethoden zu bewerten. In der Folge können die Ergebnisse miteinander verknüpft werden um daraus den Verkehrswert abzuleiten.

Im gegenständlichen Bewertungsfall ist der Verkehrswert einer Waldfläche (Waldwert) zu ermitteln, der sich aus der Summe Bodenwert und Bestandeswert zusammensetzt.

Die Ableitung des Bodenwertes erfolgt nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung des nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwertes.

Der Ableitung des Bestandeswertes werden in der Bewertungspraxis nachstehende Kriterien zugrunde gelegt:

- Umtriebszeit
- Holzartenverteilung
- Wachstumsverhältnisse
- Altersklassen
- Bestockungsgrad
- Bringungsverhältnisse
- Erntekostenfreier Abtriebsertrag

„Alterswertfaktorenmethode“ nach Prof. Dr. Sagl, Ertragstafeln Marschall, sowie Lindeman „Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstl. Grundstücksmarkt“

### 3.1. Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchauszug
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung

### 3.2. Erhebungen Finanzamt Voitsberg:

- Einsichtnahme in den Einheitswertakt
- Erhebungen Bodenschätzungsabteilung  
Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung
- Kaufpreissammlung

### 3.3. Erhebungen Gemeindeamt Lankowitz:

- Flächenwidmungsplan
- Erkundigungen bezüglich Ver- u. Entsorgungsanlagen

### 3.4. GIS Steiermark

- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Waldatlas

### 3.5. Vergleichspreise

- ZT Datenforum
- Eigene Kaufpreissammlung

### 3.6. Informationen durch Herrn Herold

- Wegerschließung
- Angaben zum Bestand

## II) B E F U N D

### 1. Gutsbestand:

KATASTRALGEMEINDE 63325 Kemetberg  
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 57

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2792/2022  
Plombe 3454/2022

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE "

757/1	Wald(10)	24881	
779/1	Wald(10)	12372	
779/4	Wald(10)	5669	
GESAMTFLÄCHE		42922	

Legende:

Wald(10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

Johann Jakob Herold

GEB: 1947-10-14 ADR: Lankowitz 22 8591

a 2351/1980 Tauschvertrag 1978-05-30 Eigentumsrecht

b 288/1985 Übergabsvertrag 1984-10-23 Eigentumsrecht

c 332/1985 Zusammenziehung der Anteile

d 224/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 259/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-01-28

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 288/1985

AUSGEDINGE für Josefine Herold geb 1920-02-18

2 a 3029/1995 Pfandurkunde 1993-09-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag 14,400.000,--

für Volksbank für die Süd- und Weststeiermark

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 3029/1995 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE

EZ 20 KG 63336 Lankowitz

c 1821/2021 Zwangsversteigerung unter C-LNR 7

3 a 3670/2008

DIENSTBARKEIT Einwendungsverzicht

gem Pkt VII Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2008-08-01 für

GKB-Bergbau GmbH

6 a 224/2020

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Hannes Herold geb 1982-07-12

7 a 1821/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- (Teilbetrag) s.A.

für FBI GmbH, FN 487917a (7 E 19/21 w)

b 1821/2021 Pfandrecht unter C-LNR 2

8 a 2792/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,--

Zinsen und Kosten laut Beschluss 2022-09-07

für FBI GmbH (FN 487917a)  
(7 E 18/22z)  
b 2792/2022 Pfandrecht haftet unter C-LNR 2

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

15.11.2022 09:08:07

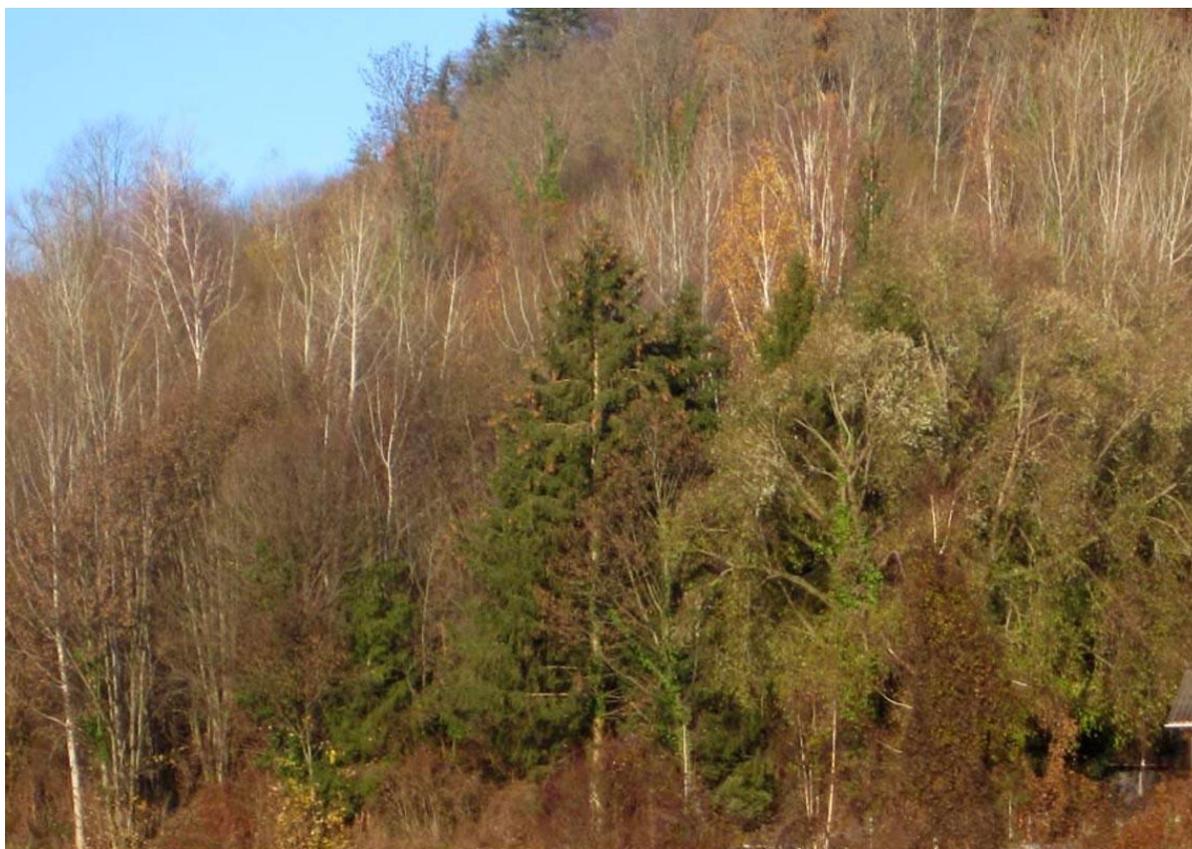
---

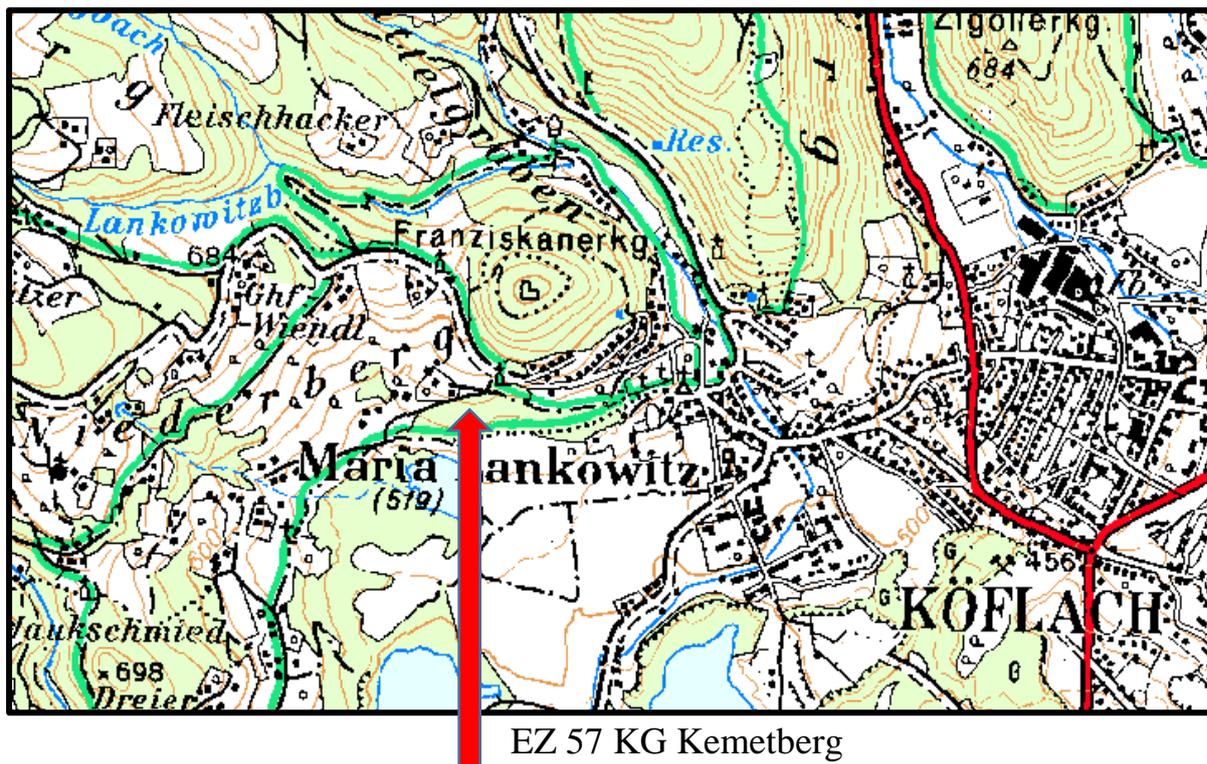
## **2. Lage :**

Die zur Liegenschaft EZ 57 KG Kemetberg gehörenden Grundstücke 757/1, 779/1 und 779/4, bilden einen arrondierten Komplex der etwa 200 bis 500 m westlich der Lankowitzer Pfarrkirche bzw. des Friedhofes, im Mittel- bis Unterhangbereich des Franziskanerkogels situiert ist und im Süden an den Golfplatz angrenzt.

Die nordwestliche Grenze wird durch den Kleinschiemelweg (öffentlicher Weg) gebildet, die nordöstliche Grenze gegen das Grundstück 138 KG Lankowitz bildet ein Gemeindeweg, dessen Verlauf in der Natur nicht mehr der Darstellung im Kataster entspricht.

Forstliches Wuchsgebiet „Weststeirisches Bergland“

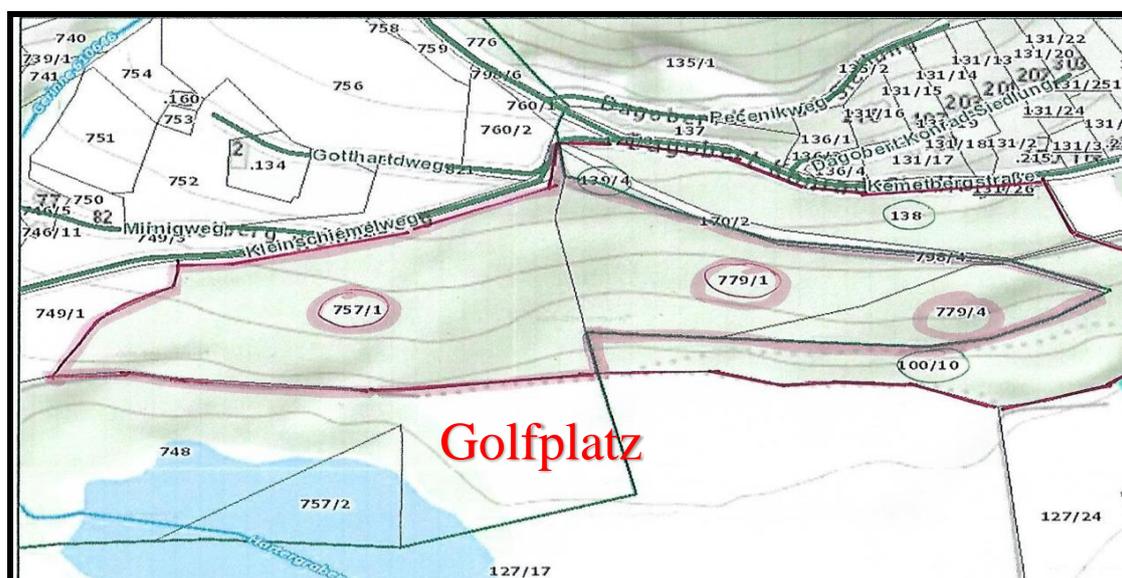




### 3. Größe, Form u. Exposition:

Das Gesamtausmaß der Liegenschaft EZ 57 beträgt lt. Grundbuch 42.922 m<sup>2</sup>. Die zur Liegenschaft gehörenden Waldgrundstücke 757/1, 779/1 und 779/4 bilden einen arrondierten Komplex, der in seiner Gesamtheit eine unregelmäßige Form aufweist.

Der Waldkomplex ist durchwegs nach Süden exponiert und weist Hangneigungen um die 20 bis 28 Grad auf. Der südliche Teil flacht bis auf etwa 12 Grad aus bzw. sind hier einige Geländesprünge ausgebildet.

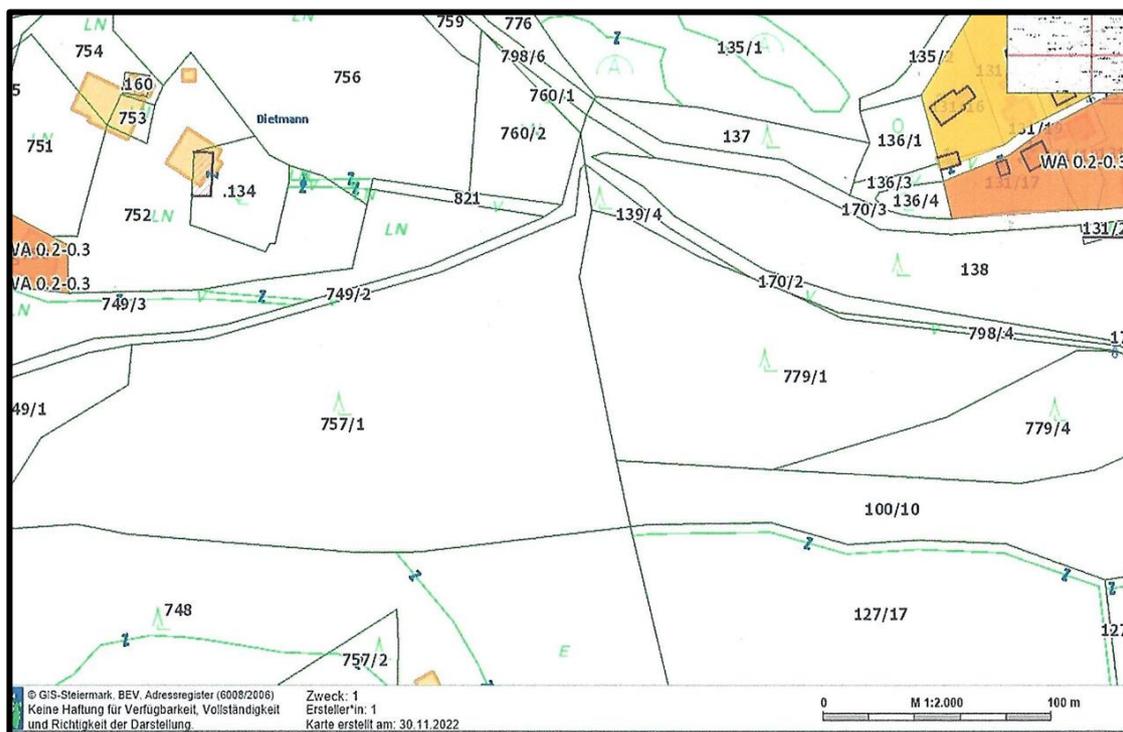


#### **4. Flächenwidmung:**

Lt. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lankowitz befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Freiland –Wald. (GIS Abfrage 30.11.2022)

Zu Bewertungsstichtag sind diese Flächen daher als Wald zu bewerten.

***Lt. Stellungnahme der Gemeinde ist eine Umwidmung nicht vorgesehen.***



#### **5. Kontaminierungen:**

Eine etwaige Kontaminierung des Erdreiches im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist durch bloßen Augenschein nicht festzustellen. In dem vom Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkataster sind die gegenständlichen Grundstücke nicht ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Liegenschaft nicht kontaminiert ist.

#### **6. Bodenverhältnisse – natürliche Ertragsbedingungen:**

Die gegenständlichen Grundstücke erstrecken sich in einem Seehöhenbereich von 500 – 560m

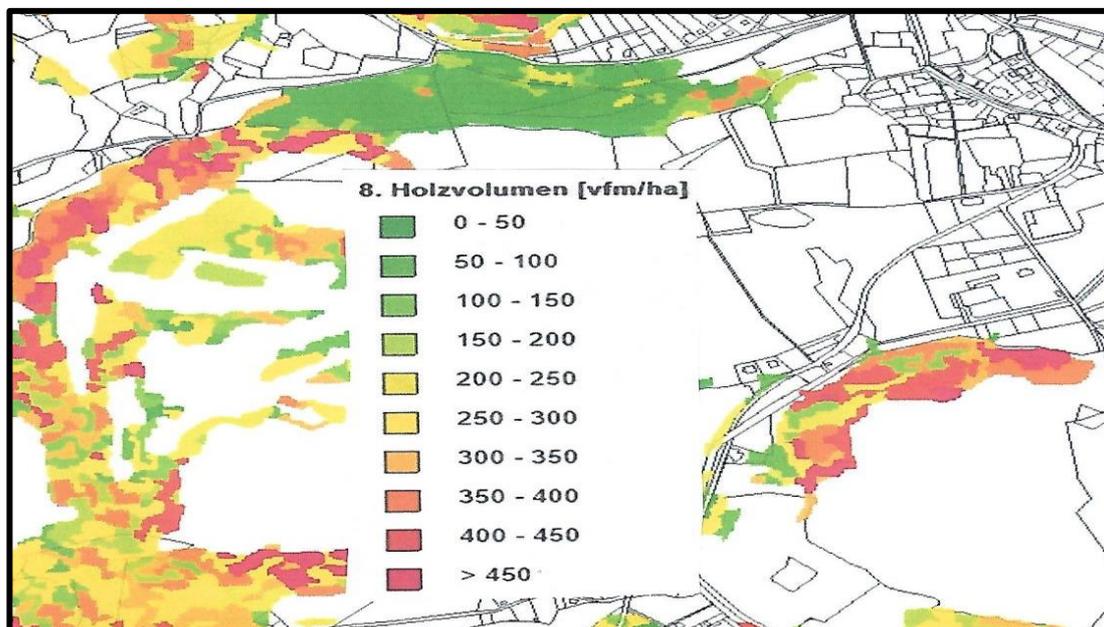
Klimazone b (lt- amtl. Bodenchätzung)

Trockener Standorte- mittlere bis gute Bonität (AB 8 – 12)

Südhang 26 Grad bis 14 Grad (ausflachender Hangfußbereich)



Holzvolumen ca. 50 – 150 vfm/ha



Quelle: Waldatlas

### 8. Bringungsverhältnisse:

Die Bringungsverhältnisse sind als “ Mittel bis Gut “ zu beurteilen. Gemeindestraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze 757/1 und an der nordöstlichen Grenze der Grundstücke 779/1 und 779/4.

Im südlichen Grenzbereich ist ein Weg angelegt, der z.T. über Fremdgrundstücke verläuft. Herr Herold erklärt, dass er diesen Weg nutzen darf. Eine bürgerliche Absicherung durch ein Wegerecht konnte nicht festgestellt werden.

### 9. Bilddokumentation:



Weitere Bilder siehe Anhang

### III) B E W E R T U N G

Die Wertermittlung erfolgt gem. § 4 LBG 1992 nach dem Sachwertverfahren. Der Waldwert (=Sachwert von Waldflächen) errechnet sich aus der Summe Bodenwert und Bestandeswert. In umfangreichen Untersuchungen hat Prof. Lindemann nachgewiesen, dass sich bei durchschnittlichen Bonitätsverhältnissen der Boden-u. Bestandeswert im Verhältnis 1:1 darstellen. (vgl. "Lindemann - Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt, Universität für Bodenkultur Seite 103 ff").

Aufgrund der erhobenen Vergleichspreise kann davon ausgegangen werden, dass der Durchschnittspreis für Waldflächen im „Weststeirischen Bergland“ in vergleichbaren Lagen mit durchschnittlichen Bestandesverhältnissen **aktuell bei rd. € 2,10 / m<sup>2</sup>** liegt. Daraus leitet sich ein Bodenwertanteil von rd. € 1,05 / m<sup>2</sup> ab.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zu berücksichtigen, dass die gegenständliche Waldfläche im Jahre 2008 durch den Sturm Paula stark geschädigt wurde. Darüber hinaus ist der Eschenbestand durch das „Eschensterben“ stark geschädigt ist. Nach dem Sturmschaden im Jahre 2008 erfolgt lt. Herrn Herold keine Aufforstung der Schadfläche. Die aktuelle Bestand, der vor allem aus Laubgehölzen besteht, ist durch Selbstanflug (Naturverjüngung) entstanden. Neben den Laubgehölzen stocken im südlichen Randbereich auch einigen Fichten der Altersklassen I u. II auf der Fläche. Darüber hinaus wird festgehalten, dass die gegenständlichen Grundstücke stark mit Gebüsch und Dornen überwuchert sind.

Der Bestandeswert (durchwegs Energieholz) wird unter Berücksichtigung der Preisentwicklung auf dem Brennholzmarkt mit € 0,25/m<sup>2</sup> geschätzt.

Bodenwert:	42.922 m <sup>2</sup> x € 1,05	= € 45.068,00
Bestandeswert	42.922 m <sup>2</sup> x € 0,25	= € <u>10.730,00</u>
<u>Waldwert</u>		<u>= € 55.798,00</u>

### DER VERKEHRSWERT

**Für die Liegenschaft EZ 57 KG 63325 Kemetberg ergibt sich somit ein**

**VERKEHRSWERT von gerundet € 56.000,00**

**Lasten:**

C-LNR 1a Ausgedinge für Josefine Herold

C-LNR 3a Einwendungsverzicht für GKB-Bergbau GmbH

Diese Dienstbarkeiten sind nicht mehr aktuell bzw. wirken sich nicht auf den Verkehrswert aus.

**Plausibilisierung Wertansätze****Vergleichswertberechnung**

BEWERTUNGSOBJEKT - WALD

**12.12.2022**

Bewertungsstichtag

**2,08 €**Wert je m<sup>2</sup>

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Wald	2475/2022	13.06.2022	3.142,00	3,50 €	3,50 € *
2	Wald	3691/2015	03.07.2015	2.693,00	1,00 €	1,00 € *
3	Wald	3338/2019	03.04.2019	196.530,00	1,00 €	1,00 € *
4	Wald	140/2021	29.06.2020	94.366,00	2,80 €	2,80 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

## SCHLUSSKOMMENTAR

Das gegenständliche Gutachten basiert auf die im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben (z.B. Änderung der Flächenwidmung) behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Die Befundaufnahme hat sich auf eine augenscheinliche Besichtigung beschränkt. Eine genaue Untersuchung der Bewertungsobjekte auf etwaige Kontaminierungen ist nicht erfolgt. Eine solche müsste durch einen dafür befugten Sachverständigen durchgeführt werden.

**Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die in der DKM dargestellten Grundstücksgrenzen die Grundlage für die Bewertung bilden. Eine Überprüfung dieser Grenzen in der Natur erfolgte nicht. Bezüglich der Flächenausmaße wird festgehalten, dass durch den SV keine eigenen Vermessungen durchgeführt wurden. Alle Flächenausmaße und Nutzungen wurden den vorhandenen Unterlagen (Grundbuch, DKM, Flächenwidmungsplan usw.) entnommen.**

**Für die Richtigkeit der Flächenausmaße kann daher keine Haftung übernommen werden.**

Gem. ÖNORM B 1802 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann.

Kainach, am 27.12.2022

Der Sachverständige

### Beilagen:

Auszug aus DKM (GIS Stmk)

Bilddokumentation

Aufstellung u. Übersicht der Vergleichswerte