



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11
A-4240 FREISTADT

martin.speta@epnet.at
Tel.: 0670/6062201

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3301 - 5/01 u.a. **Fachgebiete:** 39.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung und Transport); 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften.

An das
Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

5 E 223/25f

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
Volksbank Oberösterreich AG
Pfarrgasse 5
4600 Wels
Firmenbuchnummer 352685f

vertreten durch
Dr. Johann Bruckner
Oberer Stadtplatz 45
4780 Schärding
Rechtsanwalt

1. Verpflichtete Partei:
Johann Fürst
geb. 09.12.1964
Riemetschlag 27
4263 Windhaag bei Freistadt

Wegen:
EUR 104.552,76 samt Anhang

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 60 GB 41021 Riemetschlag**



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag	3
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	4
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	7
Allgemeines	7
Grundbuchsstand	8
Dingliche Rechte:	8
Dingliche Lasten:	9
Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:	11
Unverbücherte dingliche Lasten:	11

Lage:	11
Anschlüsse:	12
Bebauungsplan:	12
Flächenwidmung:	12
Altlastenportal:	13
Grundstücksbeschreibung:	13
Beschreibung der Baulichkeiten:	15
Allgemeine Beschreibung der Gebäude im einzelnen:	20
Außenanlagen:	26
Vorräte:	26
Tiere:	26
Fahrnisse:	26
Fahrzeuge:	26
Maschinen und Geräte:	26
Zubehör:	26
Beschreibung der Waldbestände:	26
Bewertung	27
Grundlagen	27
Berechnung:	28
Bodenwerte:	29
Gebäudewerte:	31
Außenanlagen:	37
Fahrnisse Wohnung:	37
Geräte und Werkzeug:	37
Vorräte:	37
Lebendes Inventar:	37
Maschinen:	37
Zusammenstellung der Sachwerte:	41
Verkehrswert:	42
Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen	42

Allgemeines

Auftrag

Mit Beschluss vom 06. Mai 2025 wurde der Gefertigte vom BG Freistadt zum Sachverständigen bestellt.

Gegenstand der Schätzung

EZ	KG	Anteil	B-LNr
60	41021	1/1	2

Zweck

Abhandlung des Exekutionsantrages

Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 10.12. 2025 der Tag der tatsächlichen Befundaufnahme.

Eine Erste Befundaufnahme hätte am 20.06.2025 stattfinden sollen. Zu diesem Termin wurde dem SV der Zutritt zur Liegenschaft bzw. zum Gebäude verweigert. Der Verpflichtete war zum ausgeschriebenen Zeitpunkt nicht anwesend. Durch mehrere Verfahrensschritte verzögerte sich eine weitere Befundaufnahme, bis schließlich mit Schreiben vom 15.09.2025 ein neuerlicher Auftrag zur Schätzung der Liegenschaft erging.

An der **Befundaufnahme** nahmen teil:

- Herr Johann Fürst
- Herr Dieter Kozak Gerichtsvollzieher BG Freistadt
- Herr Ing. Martin Speta, SV

Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 10.12. 2025
- Grundbuchauszug vom 03.03.2025
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Eigene Grundpreissammlung
- Grundpreisabfrage bei Immounited

- Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Baupläne von der Gemeinde Windhaag bei Freistadt
- Erhebungen bei der Bauabteilung der Gemeinde
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2014
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2022, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Immobilien Akademie
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
 - Land OÖ DORIS Pläne
 - BEV: Grundstücksverzeichnis
 - POPP: Empfehlung für Herstellungskosten - Wohngebäude 2024
 - SAGL / PELZMANN Alterswertfaktoren
 - STATISTIK AUSTRIA Holzpreise 2019 bis 2024

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.

11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen 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 würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmas-sendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich einen Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieb im Produktionsgebiet Wald und Mühlviertel rund 4,0 Ki-

lometer südlich des Ortszentrums der Marktgemeinde Windhaag gelegen. Der Betrieb wird vom Verpflichteten geführt.

Entsprechend der Strukturierung und der Betriebsform ist der Betrieb zu den gemischten landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen.

Entsprechend der Einteilung Niederösterreichs kann die Lage dem Landschaftsraum Mittellagen des Waldviertels und folgenden NUTS-Einheiten zugeordnet werden.

NUTS I Gebiet	3 Westösterreich
NUTS II Gebiet	31 Oberösterreich
NUTS III Gebiet	AT 313 MühlviertelWaldviertel
Kleinproduktionsgebiet	Hochlagen des Mühlviertel
Hauptproduktionsgebiet	Wald- und Mühlviertel
Landwirtschaftlichen Lagen	Mittlere Höhenlagen

Die Betriebsfläche in der EZ 60 beträgt 16,3805 Hektar.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weitgehend homogen und eben und maschinell gut zu bewirtschaften. Die Wälder sind hauptsächlich mit mittelalten Fichten und nur einzelnen Weißkiefen bestockt und in den letzten Jahren immer wieder von Kalamitäten wie Wind und Borkenkäfer beeinflusst worden. Beim Laubholz kommt vor allem die Buche in allen Altersklassen vor.

Grundbuchsstand

Sämtliche Grundstücke sind nicht im Grenzkataster einverleibt. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind diese somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Die Liegenschaft steht im Alleineigentum des Verpflichteten.

Dingliche Rechte:

keine Bewertungsrelevanten

410 005 E 223/25 f

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCHON 16,1
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATZENSTRALGEMEINDE 41021 Riemetschlag
BEZIRKSGERICHT Felsdorf

EINLAGEZAHL 60

Letzte TS (28/2028)

Die Leithennüßl Nr 27

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

***** AI *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.49		Bauf. (10)	72	
.50		GST-Fläche	893	
		Bauf. (10)	513	
		Bauf. (20)	80	Riemetschlag 27
.51		Bauf. (10)	92	
778		Wald(10)	52656	
784		GST-Fläche	37457	
		Landw(10)	35491	
		Landw(30)	623	
		Wald(10)	83	
785		GST-Fläche	3716	
		Landw(30)	714	
		Wald(10)	3002	
787		GST-Fläche	5072	
		Landw(10)	4429	
		Landw(30)	1326	
		Wald(10)	317	
789		Landw(10)	1252	
790/1		GST-Fläche	12952	
		Bauf. (10)	65	
		Landw(10)	11708	
		Wald(10)	1014	
		Sonst (50)	165	
790/2		Wald(10)	472	
791		GST-Fläche	15292	
		Landw(10)	14030	
		Landw(30)	670	
		Wald(10)	1155	
		Sonst (10)	35	
		Sonst (50)	402	
794		GST-Fläche	19145	
		Landw(10)	19033	
		Landw(30)	112	
795		GST-Fläche	7404	
		Landw(10)	1766	
		Landw(30)	5626	
		Sonst (10)	12	
797		Landw(10)	723	
798		Landw(30)	4053	
1203		Gewässer (10)	824	
GESAMTFLÄCHE			163005	

Seite 1 von 2

Dingliche Lasten:

ON 1.6, 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuchtete Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 1535/2000 Abg A-52/99 § 15 LFG: Ab-, Beschreibung u. Einbeziehung v.
Teilflächen lt. Gegenüberstellung hins Gat 790/1 790/2 791 792 795
b 1535/2000 Abg A-52/99 § 15 LFG: Gat 792 gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Johann Laßberger

GEB: 1964-12-09 ADR: Riemtschlag 27, Windhaag b.Fr. 4263

a 1445/1993 Übergabevertrag 1993-04-21 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

1 a 294/1914

DIENSTBARKEIT des Fahrens hins Gat 785 784 für Gat 715

11 a 2656/2015 Pfandurkunde 2015-06-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 247.000,--

für

Volksbank Linz-Mels-Mühlviertel AG (FN 352685f)

b 2916/2024 Hypothekarklage (66 Gg 115/248 Landesgericht Linz)

12 a 4897/2018 Pfandurkunde 2015-11-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für

Ing. Christian Schaumberger geb 1952-02-18

b 4897/2018 Simultanhaftung mit

EG 145 146 155 je KG 41020 Rauchenödt

EG 60 KG 41021 Riemetschlag

13 a 428/2025 Beschluss 2025-02-26

PFANDRECHT

vollstz EUR 104.552,76

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-02-26,

Antragskosten EUR 3.050,74

für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f) (1 E 254/25k)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.03.2025 12:04:28

Keine Bewertungsrelevanten

Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:

keine

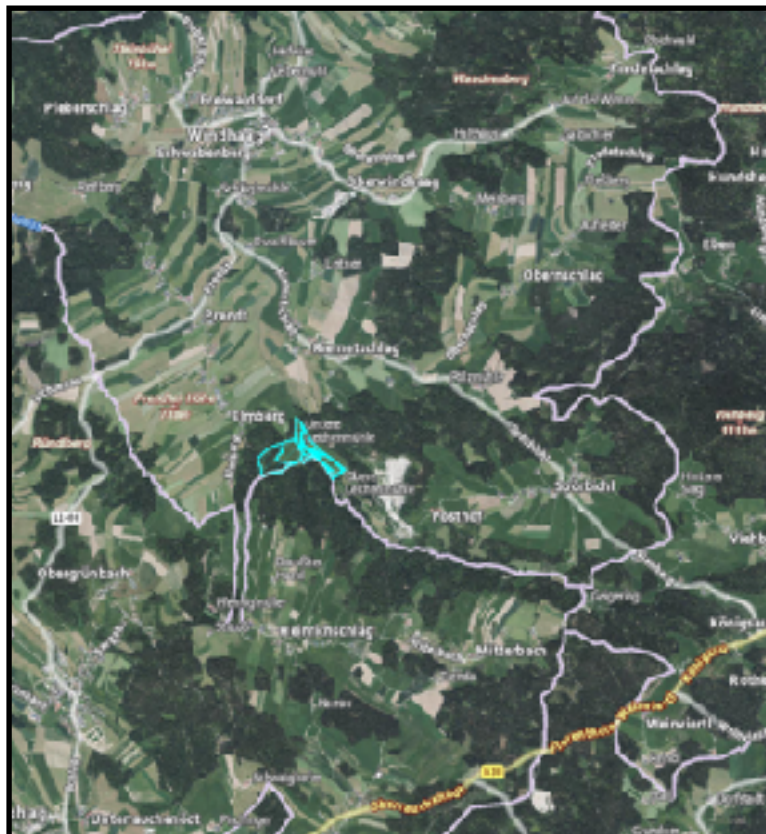
Auf den Schuldenstand wird verwiesen. Wie hoch die aushaftenden Beträge tatsächlich sind wurde nicht überprüft.

Unverbücherte dingliche Lasten:

wurden keine bekannt gegeben.

Lage:

EZ 60:

**Entfernung der Hofstelle: (jeweils ins Zentrum):**

Windhaag bei Freistadt:	ca. 4,00 km
Freistadt:	ca. 13,00 km
Linz:	ca. 49,00 km

Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Windhaag bzw. Freistadt

Anschluss an das öffentliche Verkehrswegenetz Regionalbus in Windhaag oder Mairspint

Die Lage ist auf Grund der Entfernungen zu den wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen und der Umgebung als mittlere Wohnlage einzustufen.

Anschlüsse:

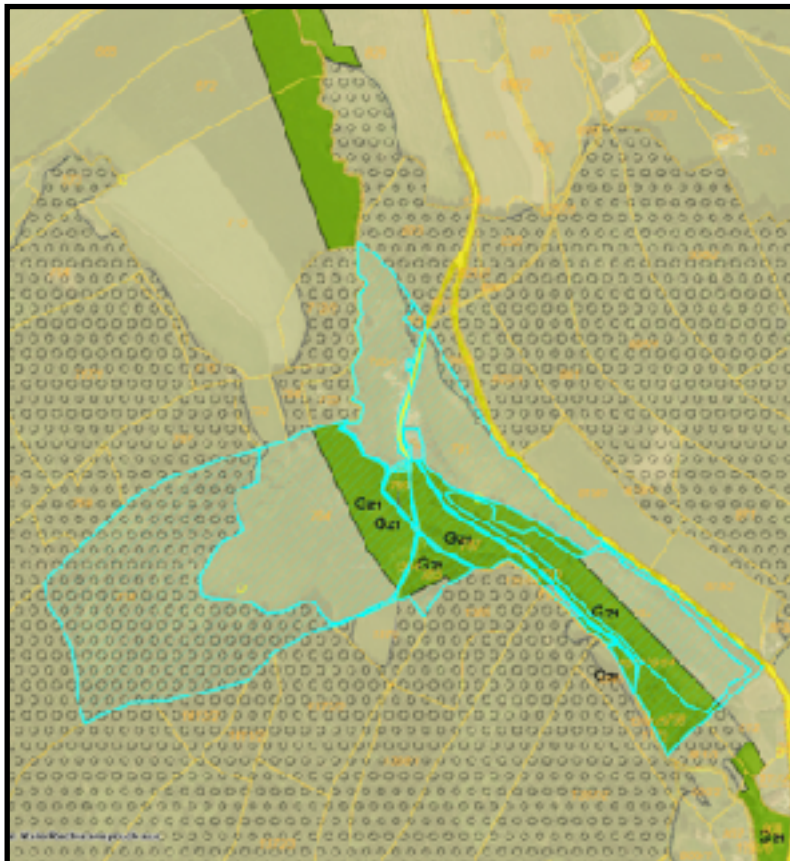
- Stromleitungsnetz der Linz Netz GmbH
- Hausbrunnen auf Eigengrund
- betonierte Senkgrubeca. 100 m³
- Telefonanschluss für Internet

Bebauungsplan:

gibt es für die ggst. Liegenschaft nicht

Flächenwidmung:

Flächenwidmungsplan:



Gz1: Grünzug ökologisch erhaltenswerter Uferbereich - Errichtung von Geb. u. baul. Anlagen unzulässig mit wenigen Ausnahmen.

Grünland: Land- und Forstwirtschaft - Ödland

Wald: Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

Umgebung: Straßenverkehrsflächen
Steinbruch ca. 480 Meter östlich

Altlastenportal:

Die Grundstücke scheinen weder als Altlast, Altablagerung oder Altstandort auf. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponieverordnung überschreitet.

Grundstücksbeschreibung:

Maße und Form, Topographie

Die Liegenschaft liegt im landwirtschaftlichen Produktionsgebiet Mittellagen des Mühlviertel auf einer Höhenlage von rund 750 Meter.

Die Grundstücke haben unregelmäßige geometrische Ausformungen hängen meist zusammen und sind gut arrondiert. Zum Zeitpunkt des Lokalausweises sind die Flächen gepflegt. Der Verpflichtete nimmt am Förderprogramm der Europäischen Union teil. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Standorte wird in Abhängigkeit der sehr unterschiedlichen Wasserverhältnisse als „frisch“ eingestuft.

Beim Bodentyp handelt es sich um Gley und Felsbraunerde. Der natürliche Bodenwert wird generell als geringwertiges Grünland-bzw. Ackerland beschrieben.

(Quelle: eBOD Digitale Bodenkarte)

Die durchschnittliche Bodenklimazahl am gesamten Betrieb, als Ausdruck der Bodengüte beträgt 14,68 bei einem Punkterahmen zwischen 1 und 100.

Der landwirtschaftlich Einheitswert konnte vom gefertigten Sachverständigen nicht erhoben werden, da das Finanzamt Österreich keine Auskünfte erteilt hat.

Grundstücksaufstellung EZ 60				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
.49	Baufl.(10)	72		
.50	Baufl.(10)	513		
	Baufl.(20)	80		
.51	Baufl.(10)	92		
778	Wald	52.656		
784	Landw.(10)	36.481	7104	19,47
	Landw.(30)	923	68	7,37
	Wald	83		0,00
785	Landw.(30)	714	29	4,06
	Wald	3.002		
787	Landw.(10)	4.429	327	7,38
	Landw.(30)	1.326	87	6,56
	Wald	317		
789	Landw.(10)	1.252	88	7,03
790/1	Baufl.(10)	65		
	Landw.(10)	11.708	1739	14,85
	Wald	1.014		
	Sonst.	165		
790/2	Wald	472		
791	Landw.(10)	14.030	1710	12,19
	Landw.(30)	670	18	2,69
	Wald	1.155		
	Sonst.	402		
	Sonst.(10)	35		
794	Landw.(10)	19.033	3588	18,85

Grundstücksaufstellung EZ 60				
	Landw.(30)	112	18	16,07
795	Landw.(10)	1.766	36	2,04
	Landw.(30)	5.626	113	2,01
	Sonst.(10)	12		
797	Landw.(10)	723	15	2,07
798	Landw.(30)	4.053	162	4,00
1293	Gewässer(10)	824		
Summe	Landw.(10)	89.422	12979	14,68
Summe	Landw.(30)	13.424		
Summe	Gebäude	742		
Summe	Gebäudenebenfl.	80		
Summe	Sonst. Straßenverkehr	47		
Summe	Sonst. Betriebsflächen	567		
Summe	Wald	58.699		
Summe	Fließende Gewässer	824		
Gesamtsumme EZ 60:		163.805		

Beschreibung der Baulichkeiten:

Wohngebäude:

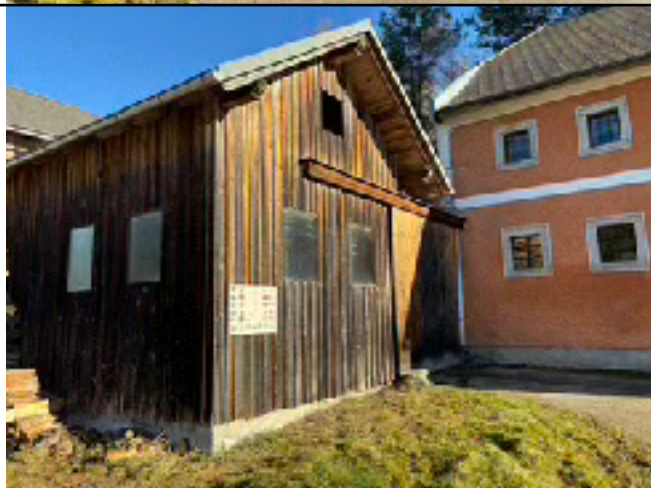
Auf Grund massiver Einwände des Verpflichteten wurden von den Innenräumen keine Fotos angefertigt. Ein zwangsweises Durchsetzen hätte den Prozess nochmals verlängert. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Anbotabgabe ein persönlicher Lokalaugenschein nützlich wäre.



Wohngebäude Ostansicht im Vordergrund die funktionierende Mühle



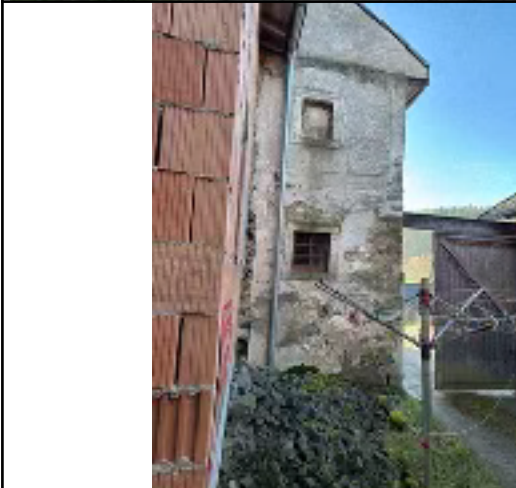
Südansicht - links der Hauseingangstür Wohntrakt. Die rechte Eingangstür zur Mühle



Maschinenunterstand



Hofansicht des Maschinenunterstandes



Westansicht Wohntrakt vom Innenhof gesehen. Im Vordergrund Eingangsbereich Rohzustand im OG Schlafzimmer



Westansicht des Wirtschafttraktes im OG Heulagerräume BJ 2006 nach Brand



Heulager im OG des Wirtschafts- traktes Nordansicht



Nordansicht des Daches der Mühle im Hintergrund alte Venizianer Gattersäge



Gattersäge



Maschineneinstellhütte ca. 50 Meter westlich der Hofstelle BJ 1961 der Zubau an der linken Seite wurde 1998 errichtet



Südansicht



Nordansicht

Allgemeine Beschreibung der Gebäude im einzelnen:**Wohnhaus:**

Baubewilligung:	nicht vorhanden keine Auflagen des Denkmalschut-
Baujahr:	unbekannt im Rissbaum der oberen Stube lässt sich die Zahl 1824 erahnen.
Geschoss:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, kleiner Keller
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Bruchstein
Außenwände:	Mischmauerwerk Stein Ziegel
Fassade:	geputzt und gefärbelt
Decken:	Holzdecke
Bodenaufbau:	Estrich, Schiffböden, Fliesen
Dachstuhl:	Satteldach
Dach:	Rhombuseternit
Wasserableitung	verzinkte Rinnen und Rohre
Innenwände:	Mischmauerwerk
Fenster:	Holzfenster zweifach isolierverglast im OG Kunststofffenster
Türen:	Holztüren und Zargen. Die Eingangstür massiv
Fußböden:	Laminat, Fliesen, Schiffboden
Heizung, Warmwasser:	Zentralheizung Stückgutkessel Atmos 32 kW 2018, Warmwasser elektrisch im Bad
Bad, WC-Badausstattung:	verfliest einfach
Abwasserbeseitigung:	Senkgrube
Bau- und Erhaltungszustand:	bedeutende Instandsetzungs- Erneuerungsmaßnahmen notwendig Note 3,5
Sonstiges:	

Nutzung: Eigenheim, Mühle
 Garage: im Wirtschaftstrakt
 Nebengebäude: werden extra Beschrieben.

Raumaufteilung (lt. Plan)

Wohntrakt EG

Vorraum	18,33 m ²
Stube	35,40 m ²
Küche	11,90 m ²
Bad / WC	5,60 m ²
WC	2,64 m ²
Summe	73,87 m²

Wohntrakt OG

Obere Stube	38,43 m ²
Zimmer	19,66 m ²
Summe	58,09 m²

Plan Wohntrakt:
nicht vorhanden

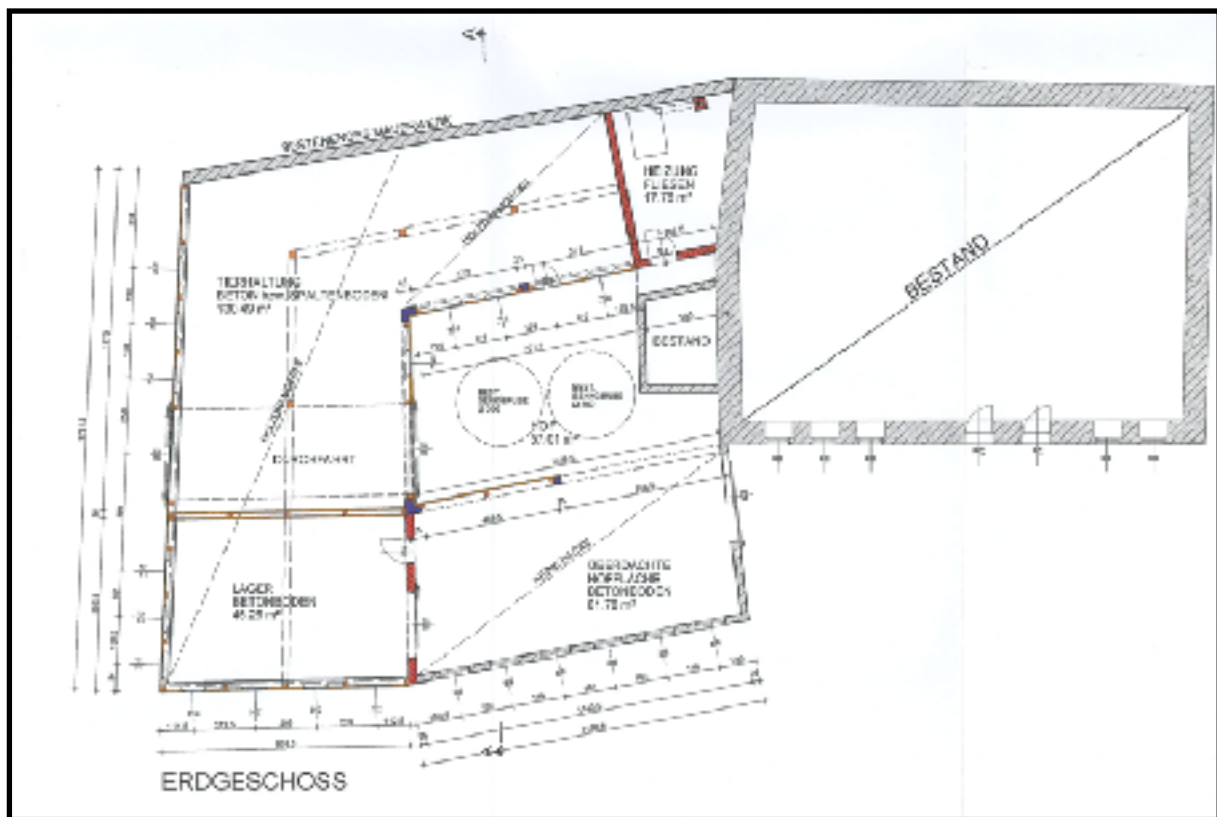
Wirtschaftstrakt EG

geplante Tierhaltung	130,49 m ²
Lager geschliffener Beton	45,26 m ²
Überdachte Hoffläche	61,70 m ²
Heizraum	17,76 m ²
Summe	255,21 m²

Wirtschaftstrakt EG

Dachboden Heulager	185,54 m ²
Hackgut über Heizraum	17,46 m ²
Summe	203,00 m²

Plan Wirtschaftstrakt:



Maschineneinstellhütte 1961

EG	74,97 m ²
OG	74,97 m ²
Summe	149,94 m²

Anbau Maschineneinstellhütte 1998

EG	58,42 m ²
Summe	58,42 m²

Alte Mühle

EG Holzschiffboden, Holzkastenfenster	29,67 m ²
OG	26,00 m ²
Keller vom Wohnhaus	20,64 m ²
Summe	76,31 m²

Säge

EG

56,00 m²**Summe****56,00 m²**

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Zustandstabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten, übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
3,0	=	deutliche Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

Wirtschaftsgebäude:

Baubewilligung:	ZI 131-10-17/2006 vom 12.09.2006
Baujahr:	2006 ff
Geschoss:	EG, DG
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	Holzriegelbauweise im Norden Stützmauer
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Holzriegel

Fassade:	Holz
Decken:	keine
Dachstuhl:	Giebeldachstuhl
Dach:	Tondach
Innenwände:	keine
Fenster:	keine
Tore:	Holzschiebetore
Fußböden:	Beton
Bau- und Erhaltungszustand:	über die Instandhaltung hinausgehende geringe Instandsetzungen erforderlich Note 2,0
Sonstiges:	
Nutzung:	Lager, Fischaufzucht (Inventar im Fremdbesitz)

Maschineneinstellhütte:

Baubewilligung:	AZ 624/1-1961 vom 20.06.1961
Baujahr:	1961 ff
Geschoss:	EG, OG, DG
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	Holzriegelbauweise im Osten Stützmauer
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Holzriegel
Fassade:	Holz
Decken:	Holztramdecke
Dachstuhl:	Giebeldachstuhl
Dach:	Eternit
Innenwände:	keine
Fenster:	keine
Tore:	Holzschiebetore

Fußböden:	Beton, Erde
Bau- und Erhaltungszustand:	über die Instandsetzung geringere Instandsetzungen notwendig Note 2,5
Sonstiges:	
Nutzung:	Maschinen und Geräteeinstellhütte, Lager

Zubau einer Einstellhalle an die Maschineneinstellhütte:

Baubewilligung:	AZ unbekannt vom 02.04.1998
Baujahr:	1998 ff
Geschoss:	EG
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	Holzriegelbauweise
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Beton Streifenfundament
Außenwände:	Holzriegel
Fassade:	Holz
Decken:	keine
Dachstuhl:	Pfettendachstuhl
Dach:	Eternit
Innenwände:	keine
Fenster:	keine
Tore:	Holztore im Neubau Deckensektionaltor manuell
Fußböden:	Beton
Bau- und Erhaltungszustand:	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen Note 2,5 (Fenster)
Sonstiges:	
Nutzung:	Lager

Außenanlagen:

Asphaltierte Zufahrt Hofumgebungsflächen nicht befestigt. Anhänger und sonstige landwirtschaftliche Geräte stehen verstreut um die Hofstelle

Vorräte:

keine über die normale Abnutzung hinausgehende Vorräte

Tiere:

keine

Fahrnisse:

wurden nicht erhoben

Fahrzeuge:

- Traktor New Holland TD 5.85, BJ 2020, 756 Betriebsstunden Frontlader, Klima, Wegzapfwelle, 3 doppelwirkende Steuergeräte.
- Traktor Steyr 760 BJ ca. 1975 defekt

Maschinen und Geräte:

Kleinwerkzeug wie Motorsägen, Werkzeug, Balkenmäher wird pauschal bewertet.

Zubehör:

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

Beschreibung der Waldbestände:

Die Bestände sind überwiegend mit Fichten aller Altersklassen bestockt. In den älteren Beständen ist vereinzelt Weißkiefer zu finden. Die Qualität der Weißkiefer lässt jedoch zu wünschen übrig und so ist der Cx Anteil (Minderqualität) beim Blochholz sehr groß.

Die jüngeren Bestände bis ca. 40 Jahre sind fast ausschließlich mit Fichte begründet worden. Seit dieser Zeit wurde jedoch kaum Pflege betrieben, was kritische Höhen /

Durchmesserhältnisse entstehen lies. Die Gefahr für Schneedruck- und Windwurfschäden steigt dadurch beträchtlich.

Die Erschließung mit LKW fahrbaren Forststraßen ist nicht vorhanden. Die innere Erschließung der Waldbestände durch einfache Rückewege ist jedoch gegeben. Die Durchschnittliche Bringungsdistanz bis zur LKW fahrbaren Straße beträgt 200 Meter. Das vorhandene Laubholz wurde bis dato ebenfalls nicht gepflegt und nur als Brennholz genutzt. Formschnitte und Wertastungen unterblieben, und so sind auch hier nur Bennholz- bzw. Faserholzqualitäten entstanden. Die Baumreihen entlang des Wehrbaches bzw. Die Bestände im Osten der Liegenschaft setzten sich aus ungepflegte n Weichlaubhölzern zusammen.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für in der Regel eigengenutzte Gebäude, wie das gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung:

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch **inklusive Mehrwertsteuer**.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Freistadt wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise für **landwirtschaftlich genutzte** Flächen erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
Spörbichl	173/2,175/4 u.a	2019	33.209	€ 12.348,64	€ 0,37
Rauchenödt	1324	2023	37.863	€ 94.657,50	€ 2,50
Spörbichl	319,339/2	2021	19.132	€ 38.264,00	€ 2,00
Königsau	745	2020	10.862	€ 15.206,80	€ 1,40

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
Rauchenödt	398/2	2019	42.422	€ 50.906,40	€ 1,20
Spörbichl	740/2	2021	5.086	€ 10.000,00	€ 1,97
Rauchenödt	811	2025	1.127	€ 2.254,00	€ 2,00
Riemetschlag	422	2018	6.211	€ 12.422,00	€ 2,00
Riemetschlag	1198,1199,1200	2021	14.336	€ 70.000,00	€ 4,88
Rauchenödt	1370	2018	5.742	€ 6.000,00	€ 1,04
Durchschnitt			175.990	€ 312.059,34	€ 1,77

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, **Größe**, ...), wird der Basispreis pro m² **für Grünland mit optimalen Voraussetzungen** mit **€ 1,80** festgesetzt. Für sonstige Hoferschließungsflächen der dreifache Wert somit € 5,40/m². Der Wert für die Gebäudeflächen wird auf Grund der nicht vorhandenen Erschließung mit Wasser und Kanal udgl. mit € 20,00 festgesetzt. Die Baulandpreise für voll aufgeschlossene Grundstücke in Windhaag liegen bei ca. € 50,00.

Für Waldbodenflächen wird in Anlehnung an die Dissertation von Dr. Lindemann ein Drittel des LN Wertes - sohin gerundet € 0,60 angesetzt.

Bodenwerte:

Die Bodenwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einzeln unter Einbeziehung ihrer Bodenklimazahl berechnet. Dabei wurde der Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt wie folgt berechnet.

Bodenwert/m² dividiert durch die Durchschnittliche Bodenklimazahl von 14,68

€ 1,80 / 14,68 = € 0,12 / Bodenklimazahlpunkt

Grundstücksaufstellung EZ 60						
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert	Anmerkung
.49	Baufl.(10)	72			€ 1.440,00	
.50	Baufl.(10)	513			€ 10.260,00	
	Baufl.(20)	80			€ 432,00	
.51	Baufl.(10)	92			€ 1.840,00	
778	Wald	52.656			€ 31.593,60	
784	Landw.(10)	36.481	7104	19,47	€ 85.248,00	
	Landw.(30)	923	68	7,37	€ 816,00	
	Wald	83		0,00	€ 498,00	
785	Landw.(30)	714	29	4,06	€ 348,00	
	Wald	3.002			€ 1.801,20	
787	Landw.(10)	4.429	327	7,38	€ 3.924,00	
	Landw.(30)	1.326	87	6,56	€ 1.044,00	
	Wald	317			€ 190,20	
789	Landw.(10)	1.252	88	7,03	€ 1.056,00	
790/1	Baufl.(10)	65			€ 1.300,00	
	Landw.(10)	11.708	1739	14,85	€ 20.868,00	
	Wald	1.014			€ 608,40	
	Sonst.	165			€ 891,00	
790/2	Wald	472			€ 283,20	
791	Landw.(10)	14.030	1710	12,19	€ 20.520,00	
	Landw.(30)	670	18	2,69	€ 216,00	
	Wald	1.155			€ 693,00	
	Sonst.	402			€ 2.170,80	
	Sonst.(10)	35			€ 189,00	
794	Landw.(10)	19.033	3588	18,85	€ 43.056,00	
	Landw.(30)	112	18	16,07	€ 216,00	
795	Landw.(10)	1.766	36	2,04	€ 432,00	

Grundstücksaufstellung EZ 60						
	Landw.(30)	5.626	113	2,01	€ 1.356,00	
	Sonst.(10)	12			€ 64,80	
797	Landw.(10)	723	15	2,07	€ 180,00	
798	Landw.(30)	4.053	162	4,00	€ 1.944,00	
1293	Gewässer(10)	824			€ 4.449,60	
Gesamtsumme EZ 60:		163.805			€ 239.928,80	

Gebäudewerte:

Zur Berechnung der Neuherstellungskosten werden die oben ermittelten Nutzflächen herangezogen.

Unter Bezug auf die Beschreibung der Bauweise sowie die Art der Nutzung und unter Berücksichtigung der jeweils beschriebenen Ausstattung werden für das gegenständliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude die Neuherstellungskosten nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen für Herstellungskosten 2024, veröffentlicht im Heft 3/2024 Sachverständige berechnet.

Zustandsbewertung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten, übliche Instandhaltungen vornehmen	2,49 %

2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutliche Instandsetzungs.(reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Wohngebäude:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	50Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszustand)
Altersabschlag linear:	63 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	3,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	73,87	€ 2.380,00	€ 175.810,60
Obergeschoss	58,09	€ 2.380,00	€ 138.254,20
Dachgeschoss inkl. Mühle	150,18	€ 714,00	€ 107.228,52
Herstellungswert			€ 421.293,32
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 421.293,32

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
- Wertminderung wegen Alters,	-63,00 %		-€ 265.414,79
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 155.878,53
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,5	-33,09 %		-€ 51.580,21
Wohngebäude Wohngebäude			€ 104.298,32

Wirtschaftstrakt:

Alter:	19 Jahre
fiktives Alter:	19 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Altersabschlag linear:	32 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,0
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Halle Holzriegelbau	255,21	€ 520,00	€ 132.709,20
OG Bergeräume	203,00	€ 520,00	€ 105.560,00
Herstellungswert			€ 238.269,20
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 238.269,20
- Wertminderung wegen Alters	-32,00 %		-€ 76.246,14
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 162.023,06
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0	-2,49 %		-€ 4.034,37
Wirtschaftstrakt			€ 157.988,68

Einstellhütte abseits

Alter:	64 Jahre
fiktives Alter:	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Altersabschlag linear:	66 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Holzriegel OG+ UG	149,94	€ 520,00	€ 77.968,80
Herstellungswert			€ 77.968,80
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 77.968,80
- Wertminderung wegen Alters	-66,00 %		-€ 51.459,41
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 26.509,39
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0	-8,09 %		-€ 2.144,61
Einstellhütte			€ 24.364,78

Anbau Einstellhütte abseits

Alter:	27 Jahre
fiktives Alter:	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Altersabschlag linear:	45 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Holzriegel	58,42	€ 520,00	€ 30.378,40
Herstellungswert			€ 30.378,40
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 30.378,40
- Wertminderung wegen Alters	-45,00 %		-€ 13.670,28
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 16.708,12
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0	-8,09 %		-€ 1.351,69
Anbau Einstellhütte			€ 15.356,43

Mühle:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	50Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszustand)
Altersabschlag linear:	63 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	3,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	73,87	€ 1.700,00	€ 125.579,00
Obergeschoss (einfacher Bodenaufbau)	73,87	€ 1.500,00	€ 110.805,00
Herstellungswert			€ 236.384,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 236.384,00

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
- Wertminderung wegen Alters,	-63,00 %		-€ 148.921,92
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 87.462,08
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,5	-33,09 %		-€ 28.941,20
Mühle			€ 58.520,88

Sägehütte

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Altersabschlag linear:	66 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	2,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Holzriegel OG+ UG	56,00	€ 520,00	€ 29.120,00
Herstellungswert			€ 29.120,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 29.120,00
- Wertminderung wegen Alters	-66,00 %		-€ 19.219,20
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 9.900,80
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 2,5	-8,09 %		-€ 800,97
Bauwert Stall und Bergeraum			€ 9.099,83

Summe Gebäude zum Bewertungsstichtag:	€ 369.628,92
--	---------------------

Außenanlagen:

pauschal	€ 2.000,00
----------	-------------------

Fahrnisse Wohnung:

Elektrogeräte, Möbel	€ 1.000,00
----------------------	-------------------

Geräte und Werkzeug:

Kleingeräte pauschal	€ 2.000,00
----------------------	-------------------

Vorräte:

keine	€ 0,00
-------	---------------

Lebendes Inventar:

keine	€ 0,00
-------	---------------

Maschinen:

Traktor NEW HOLLAND	€ 45.000,00
Steyr 650 defekt	€ 1.000,00
Summe	€ 46.000,00

Waldbestandeswerte:

Die Bestandesbewertung erfolgt unter Verwendung der Alterswertfaktoren von SAGL nach der Formel: $W_i = A_u \times f_i \times b \times a$

W_i = Bestandeswert in Alter i /ha

A_u = Abtriebsertrag (erntekostenfrei) im normalen Umtriebsalter

- fi = Alterswertfaktor
- b = Bestockungsgrad
- a = Baumartenanteil

Die Umtriebszeit beträgt 100 Jahre. Die Sortimentsgliederung erfolgt nach der Sortentafel von STERBA.

Zu den verwendeten Holzpreisen wird erläuternd festgestellt, dass nicht die aktuellen, Holzpreise der Berechnung der Bestandeswerte zugrunde gelegt werden, sondern Holzpreise verwendet werden, die sich aus einem längerfristigen Trend ergeben. Der Grund liegt darin, dass eine Anlage in Waldvermögen stets als sehr langfristige Anlage zu sehen ist und dass die Verkehrswerte von Wald durch die immer wieder vorkommenden kurzfristigen Holzpreisschwankungen - insbesondere nach Elementarereignissen größeren Ausmaßes - kaum beeinflusst werden.

Die Werbungskosten werden nach Erfahrungen mit ähnlichen Bringungsverhältnissen im Mühl- und Waldviertel, mit € 25,00 / Erntefestmeter inkl. Ust angenommen.

Unter Werbungskosten versteht man die Kosten für Fällung, Entastung, Ausformung und Rückung bis zur LKW-fahrbaren Straße.

Folgende Ertragstafel wurde verwendet:

Fichte Weitra 10. AB

Kiefer Litschau 7. AB

Unter AB versteht man Absolutbonität; so bedeutet eine 10. AB eine Gesamtwuchsleistung (End- und Vornutzung) im Alter 100 von 1.000 Vorratsfestmetern/ha.

Auf Grund der ermittelten Bonitäten ergibt sich folgende Sortenverteilung im Umtriebsalter (unter EfE versteht man erntekostenfreien Erlös, auch als Deckungsbeitrag I oder Stockzins bekannt):

Fichte Weitra EKL 10 EfE/ Efm			
Holzpreise lt Agrarpreisstatistik 2019-2024 exl.Ust			
Sortenverteilung A 100			
	%	€/Efm	€.Sortim.ant.
Brennholz	1	39,82	0,40
Sonst. NH	11	37,14	4,09
1b	11	73,63	8,10
2a	22	92,54	20,36
2b	23	92,54	21,28
3a	19	99,04	18,82
Br/Cx	13	67,54	8,78
Summe	100		81,82
zzgl Ust%	13		92,46
abzüglich Werbungskosten			-25,00
Erntekostenfreier Erlös		Euro	67,46
		ATS	928,28

Laubholz EKL 6 EfE/Efm			
Holzpreise lt Agrarpreisstatistik 2019-2024 exc. Ust.			
Sortenverteilung A 100			
	%	€/Efm	€.Sortim.ant.
Brennholz	10	48,36	4,84
Sonst. NH	80	55,71	44,57
3a+	10	84,17	8,42
Summe	100		57,82
zzgl Ust%	13		65,34
abzüglich Werbungskosten			-25,00
Erntekostenfreier Erlös		Euro	40,34
		ATS	555,06

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Bestandesbewertung in tabellarischer Form.

Die dort verwendeten Symbole werden wie folgt erklärt:

Gst	Grundstücksnummer
Best.Nr.	Bestandesnummer
Fl.(ha)	Fläche in Hektar
BA	Baumart (LH= Laubholz)
A	Bestandesalter

BA-Ant:	Baumartenanteil in Zehntel
FI/BA	Fläche pro Baumart
EKL	Absolutbonität
EV	Ernteverlust
b	Bestockungsgrad
EfE	Erntekostenfreier Erlös im Alter U
AWF	Alterswertfaktor nach Pelzmann

EZ 60 GB 41021 Riemetschlag														
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA-Ant	FUBA	EKL	Tafeln v/ha	Ev %	b	Red.Vornat in E/ha	ERE €/E/ha	AWF f	Bestandesw.	Anmerkung
776	0,4018				Bloße					0,00			€ 0	
	0,2850	FI	15	1,0	0,2850	10	721	18	1,00	168,50	67	0,210	€ 2 371	
	1,3104	FI	45	1,0	1,3104	10	721	18	1,00	774,73	67	0,450	€ 23 358	
	2,0646	FI	100	1,0	2,0646	10	721	18	0,70	854,44	67	1,000	€ 57 248	
	1,2038	FI	35	1,0	1,2038	10	721	18	0,80	640,54	67	0,380	€ 15 450	
	5,2656									2438,21			€ 96 427	
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA-Ant	FUBA	EKL	Tafeln v/ha	Ev %	b	Red.Vornat in E/ha	ERE €/E/ha	AWF f	Bestandesw.	Anmerkung
784	0,0083	LH	20	1,0	0,0083	6	436	24	0,70	1,93	25	0,580	€ 28	Verlust
	0,0083									1,93			€ 28	
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA-Ant	FUBA	EKL	Tafeln v/ha	Ev %	b	Red.Vornat in E/ha	ERE €/E/ha	AWF f	Bestandesw.	Anmerkung
785	0,3132				Forststraße					0,00			€ 0	
	0,2870	LH	20	0,6	0,1722	6	436	24	1,00	57,06	25	0,580	€ 827	
	0,2870	FI	30	0,2	0,0574	10	721	18	1,00	33,94	67	0,320	€ 728	
	0,3002									91,00			€ 1 555	
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA-Ant	FUBA	EKL	Tafeln v/ha	Ev %	b	Red.Vornat in E/ha	ERE €/E/ha	AWF f	Bestandesw.	Anmerkung
787	0,0317	LH	20	1,0	0,0317	6	436	24	0,70	7,35	25	0,580	€ 107	Verlust
	0,0317									7,35			€ 107	
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA-Ant	FUBA	EKL	Tafeln v/ha	Ev %	b	Red.Vornat in E/ha	ERE €/E/ha	AWF f	Bestandesw.	Anmerkung
790/1	0,0230	FI	55	1,0	0,0230	10	721	18	1,00	19,60	67	0,550	€ 501	
	0,0225	LH	80	1,0	0,0225	10	436	24	1,00	7,46	40	0,700	€ 208	
	0,0559				Bloße								€ 0	
	0,1014									21,05			€ 710	
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA-Ant	FUBA	EKL	Tafeln v/ha	Ev %	b	Red.Vornat in E/ha	ERE €/E/ha	AWF f	Bestandesw.	Anmerkung
790/2	0,0472	LH	80	0,5	0,0236	10	436	18	1,00	8,44	40	0,850	€ 287	
	0,0472	FI	80	0,5	0,0236	10	721	18	1,00	13,95	67	0,830	€ 778	
	0,0472									8,44			€ 287	
Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA-Ant	FUBA	EKL	Tafeln v/ha	Ev %	b	Red.Vornat in E/ha	ERE €/E/ha	AWF f	Bestandesw.	Anmerkung
791	0,1155	LH	80	1,0	0,1155	10	436	18	1,00	41,29	30	0,730	€ 904	Nichtbestockung
	0,1155									41,28			€ 904	

Zusammenstellung der Sachwerte:

Sachwert EZ 60	€
Grund und Boden	€ 239.928,80
Gebäudewert	€ 369.628,92
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 2.000,00
Waldbestandeswerte	€ 102.017,02
Summe	€ 713.574,74

Die Summe der Sachwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Um diesen zu erhalten ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Um diese wiederum richtig einzusetzen sind umfangreiche Kenntnisse der Situation am Immobilienmarkt von Nöten.

Zur Zeit besteht eine gute Nachfrage an land-u.forstwirtschaftlich genutzten Immobilien, vor allem an Sacherln und Kleinstlandwirtschaften, was die Vornahme eines Marktanpassungszuschlages rechtfertigen würde.

Die exzessive Nutzung und die damit verbundenen schwierigen Bewirtschaftungsbedingungen sowie die großen Lagerräume (Stall wurde nicht ausgeführt)würden einen Abschlag erfordern.

KRANEWITTER hat die Marktanpassung an die Einschätzung der Verkäuflichkeit ermittelt und dabei folgende Tabelle aufgestellt:

Verkäuflichkeit	Abschlag
gut	0 %
befriedigend	0 - 10 %
eingeschränkt	10 - 20 %

schwierig	30 - 40 %
schlecht	50 60 %

Im ggst. Fall wird die Verkäuflichkeit mit „eingeschränkt“ eingeschätzt und ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 10 % angesetzt.

Verkehrswert:

EUR 640.000,00

sonstige Vermögenswerte	€
Fahrnisse	€ 1.000,00
lebendes Inventar	€ 0,00
Vorräte	€ 0,00
Fahrzeuge	€ 46.000,00
Maschinen, Geräte und Werkzeuge	€ 2.000,00
Summe:	€ 49.000,00

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen gem. Exekutionsordnung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Landwirtschaft mit einer Hofstelle. Die Größe des Land-u.forstwirtschaftlichen Betriebes liegt an der Grenze eines etwaigen Erbhofes. Würde der Betrieb aufgeteilt werden, könnte die Erbhofeigenschaft verloren gehen, was potentielle, landwirtschaftlich denkende Kaufinteressenten abschrecken könnte.

Eine Aufteilung - zum Beispiel der Waldflächen und den Rest würde den Betrieb von der Brennholz Versorgung abschneiden und die potentielle Käuferschicht schmälern. Der Betrieb ist gut arrondiert was ihn für die maschinelle Bewirtschaftung interessant macht. Eine Zerstückelung würde die Käuferschicht von hochmechanisierten Landwirten schmälern.

Zudem bestehen erworbene oder ersessene Geh-Fahrt- und Wenderechte, die für die Bewirtschaftung einzelner Komplexe unabdingbar sind. Eine Aufteilung in Komplexe würde Bewirtschaftungerschwernisse mit sich bringen.

Aus diesem Grund erscheint nur ein Gesamtverkauf der Liegenschaft sinnvoll.

Lasberg, am 27.12.2025



Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

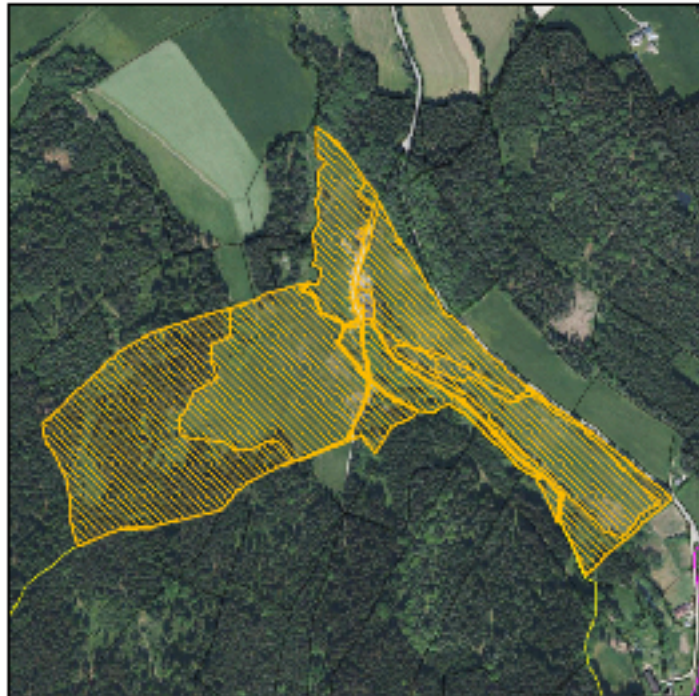
Beilagen:

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bestelldokumentation

Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF

Bestelldatum	15.11.2025
Bestellnummer	0104785988
Kundendaten	Ing Martin Speta Stadtberg 11 4240 Lasberg Österreich
Benutzer	martin.speta@epnet.at
Email	martin.speta@epnet.at
Kundennummer	0000124529
Auswahl	Grundstücke 16 Objekte
Übersicht	



Grundstücksverzeichnis n. Einlagen PDF


 Vermessungsamt: Vermessungsamt Freistadt
 Katastralgemeinde: Riemetschlag (41021)

Katastralgemeinde der Einlage: Riemetschlag (41021)
Einlagezahl: 60
Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Riemetschlag (41021)

Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
49		60		Gesamtfläche	72	grüflich
			Gebäude	Teilfläche	72	
			Geschlossene Geschäftsfälle: 99997/0001/2012/41, 10069/2012/41, 99998/0001/1803/41			
50		60		Gesamtfläche	503	grüflich
			Gebäude	Teilfläche	513	
			Gebäudeoberflächen	Teilfläche	80	
Adresse des Grundstücks: Nemschlag 27						
Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 99997/0001/2012/41, 10069/2012/41, 9-0001/2000/41, 455/0001/1948/41, 99998/0001/1800/41						
51		60		Gesamtfläche	92	grüflich
			Gebäude	Teilfläche	92	
			Geschlossene Geschäftsfälle: 99997/0001/2012/41, 10069/2012/41, 9-0001/1997/41, 99998/0001/1800/41			
778		60		Gesamtfläche	52656	grüflich
			Wälder	Teilfläche	52656	
			Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 99997/0001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 455/0001/1948/41, 501/0001/1974/41, 99998/0001/1803/41			
784		60		Gesamtfläche	37487	grüflich
			Acker, Weiden oder Weiden	Teilfläche	36381	7101
			Verbuschte Flächen	Teilfläche	923	68
			Wälder	Teilfläche	81	
Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 99997/0001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 455/0001/1948/41, 3-0001/1988/41, 501/0001/1974/41, 99998/0001/1800/41						
785		60		Gesamtfläche	3716	grüflich
			Verbuschte Flächen	Teilfläche	714	29
			Wälder	Teilfläche	3002	
Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 99997/0001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 455/0001/1948/41, 3-0001/1988/41, 1-0001/1994/41, 99998/0001/1800/41						
787		60		Gesamtfläche	6072	grüflich
			Acker, Weiden oder Weiden	Teilfläche	4423	327
			Verbuschte Flächen	Teilfläche	1326	87
			Wälder	Teilfläche	317	

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen		bzg.wat			
Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 999974001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 34001/2000/41, 4994001/1998/41, 34001/1998/41, 14001/1934/41, 999984001/1800/41					
789	60		Gesamtfläche	1252	grafisch
		Acker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1252	11
Geschlossene Geschäftsfälle: 999974001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 34001/1992/41, 14001/1934/41, 999984001/1800/41					
790/1	60		Gesamtfläche	12952	grafisch
		Geplante	Teilfläche	65	
		Acker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	11708	1739
		Wälder	Teilfläche	1014	
		Betriebsflächen	Teilfläche	165	
Geschlossene Geschäftsfälle: 677/2021/41, 457/2013/41, 999974001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 34001/2000/41, 4994001/1998/41, 999984001/1800/41					
790/2	60		Gesamtfläche	472	grafisch
		Wälder	Teilfläche	472	
Geschlossene Geschäftsfälle: 999974001/2012/41, 10089/2012/41, 34001/2000/41, 4994001/1998/41, 999984001/1800/41					
791	60		Gesamtfläche	16292	grafisch
		Acker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	14030	1710
		Verbuschte Flächen	Teilfläche	670	18
		Wälder	Teilfläche	1155	
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	35	
		Betriebsflächen	Teilfläche	402	
Geschlossene Geschäftsfälle: 53/2020/41, 457/2013/41, 999974001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 34001/2000/41, 4994001/1998/41, 999984001/1800/41					
794	60		Gesamtfläche	19145	grafisch
		Acker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	19033	3588
		Verbuschte Flächen	Teilfläche	112	18
Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 999974001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 999984001/1800/41					
795	60		Gesamtfläche	7904	grafisch
		Acker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1766	36
		Verbuschte Flächen	Teilfläche	5626	113
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	12	
Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 999974001/2012/41, 10089/2012/41, 34001/2000/41, 34001/1998/41, 14001/1934/41, 999984001/1800/41					
797	60		Gesamtfläche	723	grafisch
		Acker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	723	15
Geschlossene Geschäftsfälle: 999974001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 999984001/1800/41					
798	60		Gesamtfläche	4053	grafisch
		Verbuschte Flächen	Teilfläche	4053	182
Geschlossene Geschäftsfälle: 457/2013/41, 999974001/2012/41, 10596/2012/41, 10089/2012/41, 999984001/1800/41					

1223		60	Gesamtfläche	824	grünlich
		Fließende Gewässer	Teilfläche	824	
Geschlossene Geschäftskette: 457/2013/41, 99997/1001/2012/41, 10085/2012/41, 499/1001/2000/41, 499/1001/1993/41, 99998/1001/1800/41					
Summe der Nutzungen					
Nutzungen	Fläche (ha + a/m ²)				
Gebäude	7 43				
Gebäudeflächen	60				
Äcker, Wiesen oder Weiden	8 94 22				
Verbuschte Flächen	1 34 14				
Wälder	5 86 59				
Fließende Gewässer	8 14				
Straßenverkehrsanlagen	47				
Betriebsflächen	5 67				
Gesamtsumme der EZ	16 88 06				
Eigentümerverzeichnis					
Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse		
60	2	1/1	Leibinger Johann (1964-01-09) 4263 Riemetschlag 27, Windkogel b.Fr./Österreich		
Letzte Tätigkeitszahl:			680/2025 Betriebsliche Eintrags (410)		