



Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 16.07.2026/ab
Unser Zeichen: 260000958

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften
EZ 235, Gst. Nr. 5043, 5048, 5049, 5050, 5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5129, 5130, 5137/2,
5138/1, 5138/2, 5159, 5162, 5163, 5248, 5249, 5250, 5254, 5782, 5783 und 5824, KG 31025 Kuk-
mirn
EZ 913, Gst. Nr. 5139, KG 31025 Kukmirn
EZ 361, Gst. Nr. 2590, 2594, 2595, 2596, KG 31133 Zahling

Auftraggeber: Bezirksgericht Güssing, Geschäftszahl 6 E 5/26m

Betreibende Partei: Hypo-Bank Burgenland Aktiengesellschaft
7000 Eisenstadt, Neusiedler Straße 33
Vertreter: Mag. Wolfgang Rebernig, Rechtsanwalt
7350 Oberpullendorf, Hauptstraße 11/7

1. Verpflichtete Partei: Franz Hoanzl, 7543 Kukmirn, Himbeerweg 5
2. Verpflichtete Partei: Waltraud Hoanzl, 7543 Kukmirn, Himbeerweg 5
3. Verpflichtete Partei: Bernd Hoanzl, 7543 Kukmirn, Himbeerweg 5

Stichtag: 12.05.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaften
in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 779.906,81 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at
Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	ALLGEMEINES.....	3
1.1.	Fragestellung an den SV:	3
1.2.	Eigentümer der Liegenschaft:	3
1.3.	Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:	4
2.	AUSFÜHRUNG.....	6
2.1.	Bewertungsrichtlinien:	6
2.1.1.	Grund und Boden:	6
2.1.2.	Wald:	8
3.	BEWERTUNG.....	9

1. ALLGEMEINES

1.1. Fragestellung an den SV:

Bewertung der unter „Eigentümer der Liegenschaft“ angeführten Grundstücke.

1.2. Eigentümer der Liegenschaft:

EZ 235, KG 31025 Kukmirn

Name	Franz Hoanzl
Geburtsdatum	02.09.1953
Anteil	1/2
BLNr	5

Name	Waltraud Hoanzl
Geburtsdatum	16.01.1960
Anteil	1/2
BLNr	6

EZ 913, KG 31025 Kukmirn

Name	Waltraud Hoanzl
Geburtsdatum	16.01.1960
Anteil	1/2
BLNr	1

Name	Franz Hoanzl
Geburtsdatum	02.09.1953
Anteil	1/2
BLNr	2

Im Grundbuch eingetragen ist die DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 5139 für Gst 5157/1.

EZ 361, KG 31133 Zahling:

Name	Franz Hoanzl
Geburtsdatum	02.09.1953
Anteil	1/2
BLNr	5

Name	Waltraud Hoanzl
Geburtsdatum	16.01.1960
Anteil	1/2
BLNr	6

1.3. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

1. Bestellung zum SV mit Beschluss des Bezirksgerichtes Güssing zur Zahl 6 E 5/26m
2. Grundbuchsauszüge
3. Grundstücksverzeichnis des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)
4. Auszüge aus der digitalen Katastermappe
5. Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan der zuständigen Gemeinde
6. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff
7. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler
8. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Simon / Kleiber / Weyers
9. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber
10. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter
11. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli
12. Seiser-Kainz „Der Wert von Immobilien“
13. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz

14. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner
15. Die ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
16. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk
17. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
18. Zeitschrift „Sachverständige“
19. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen
20. Publikationen der Statistik Austria (Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.)
21. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung

2. AUSFÜHRUNG

2.1. Bewertungsrichtlinien:

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

2.1.1. Grund und Boden:

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach dem Verkehrswert und wird der Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wird aus der Einsichtnahme in Kaufverträge beim zuständigen Grundbuch anhand von glaubhaften Grundstückspreisen und aus den dem Sachverständigen bekannten, ortsüblichen Grundstückspreisen ermittelt.

Der Wert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Zur Schaffung objektiver Bewertungsgrundlagen werden gemäß Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233/1970, idgF durch das jeweilige Lagefinanzamt die landwirtschaftlichen Flächen (ohne Alpflächen) einer Bodenschätzung unterzogen. (Über alle landwirtschaftlichen Flächen werden bei Neuschätzung idR ca. alle 40 - 60 m im Raster 1 m tiefe Bohrproben entnommen).

Diese Bodenschätzung durch die Finanzbehörde umfasst die Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit und die Darstellung der Bodenverhältnisse in sog. Schätzungsreinkarten (auf Basis der Katastralmappe) und Schätzungsreinbüchern sowie die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, das sind Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse. Die Einschätzung der natürlichen Ertragsfähigkeit erfolgt in einem vergleichenden Verfahren zwischen 1 und 100, der sog. Wertzahl, auch Ackerzahl bzw. Grünlandzahl genannt. Dabei bedeutet 100 der ertragsreichste und 1 der ertragsschwächste Boden in Österreich. Die Wertzahl oder Ackerzahl ist somit Ausdruck für die natürliche Ertragsfähigkeit des Standortes.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind am jeweiligen Lagefinanzamt einsehbar.

Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Ertragsmesszahl wird auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse für jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück von den Vermessungsämtern ermittelt; sie ist das Produkt aus Fläche bzw. Teilflächen eines Grundstückes in Ar und festgestellter Wertzahl (=Acker- oder Grünlandzahl).

Die Ertragsmesszahlen sind im Grundstücksverzeichnis des Katasters für alle landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (mit Ausnahme der alpwirtschaftlich genutzten Grundstücke) digital vorhanden und abfragbar (z.B. bei Vermessungsämtern).

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

Bodenklimazahl (BKZ):

Ein objektiver Maßstab für die Qualität von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in guten Agrargebieten ergibt sich aus der Ertragsmesszahl (=EMZ), mit der die landwirtschaftliche Produktionskapazität eines Grundstückes im Sinne der „natürlichen Produktionsbedingungen“ (Bodenkultur, örtliche Klimaverhältnisse) zum Ausdruck gebracht wird.

Aus der Division der Ertragsmesszahl EMZ durch die in Ar (= 100 m²) ausgedrückte Fläche des Grundstückes ergibt sich für einzelne Grundstücke die o.a. Acker- und Grünlandzahl, für die Summe einer Liegenschaft die Bodenklmazahl (=BKZ).

Zur einfacheren Lesung wird in der Folge nicht mehr zwischen Acker- bzw. Grünlandzahl oder Bodenklmazahl unterschieden und der gemeinsame Ausdruck BKZ-Bodenklmazahl verwendet.

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

2.1.2. Wald:

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

Bei jüngeren Beständen (0 – 30 Jahre)	= Bestandskostenwert
Bei mittleren Beständen (30 – 70 Jahre)	= Bestandserwartungskosten
Bei alten Beständen (ab 70 Jahre)	= Bestandsabtriebswert

Der Wert der Waldfläche setzt sich somit aus dem Bodenwert und dem Bestandswert zusammen. Da „nackter Waldboden“ kaum gehandelt wird, sind keine aussagekräftigen Vergleichswerte für die Wertableitung zu finden. Die Bewertung erfolgt daher in Relation zu den Bodenpreisen landwirtschaftlicher Flächen.

Basis für die Bestandsbewertung bilden die bei der Befundaufnahme erhobenen Grunddaten wie Holzartenverhältnis, Altersklassen, Wachstumsverhältnisse und Bringungsmöglichkeit.

3. BEWERTUNG

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei den landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren aufgrund von Einsichtnahmen in Kaufverträge am zuständigen Grundbuch sowie anhand von glaubhaften Grundstückspreisen sowie dem Sachverständigen bekannten ortsüblichen Grundstückspreisen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

In den Quadratmeterpreisen der Waldgrundstücke enthalten sind Grund und Boden sowie der Holzbestand. Aufgrund meiner Erfahrung in Bezugnahme auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Simon / Kleiber / Weyers, Ross-Brachmann, Holzner / Renner, Kranewitter, Stabentheiner, Bienert / Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz wird als Grundwert 1/3 vom Ackerland angenommen, während der restliche Teil den Holzbestand darstellt.

Nachdem die Kulturen grundstückübergreifend bestehen, werden die Grundstücke nach den Ertragsmesszahlen bewertet und erfolgt nach der Grundstücksbewertung die Hinzurechnung der jeweiligen Kulturen.

Betreffend die Bewertung wird festgehalten, dass die angepflanzten Kulturen grundstücksübergreifend in der Natur bestehen.

Aufgrund dieser Problematik wurden die Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten zusammengefasst und die zusammengehörigen Einheiten in der Zusammenstellung jeweils in einer anderen Farbe markiert.

Die Grundstücke, welche keine wirtschaftliche Einheit bilden, sind in schwarzer Farbe dargestellt.

KG 31025 Kukmirn, BG Güssing

1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

Äcker, Wiesen oder Weiden in m²:	00 49 26
Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten in m²:	05 97 14
Weingärten in m²:	00 73 03
Wälder in m²:	03 97 45
Straßenverkehrsanlagen in m²:	00 00 54
GESAMTFLÄCHE in m²	11 17 42

2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche ge-
nutzten Fläche von 7,1943 ha

26.213 Punkte

3. Boden-Klima-Zahl:

$$\begin{aligned}
 \text{Durchschnittliche BKZ} &= \text{EMZ} / \text{LN} \\
 &= 26.213 / 719,43
 \end{aligned}$$

Die durchschnittliche BKZ beträgt 36,4 Punkte.

4. Bewertung:

Ausreichende Vergleichspreise aus dem Umfeld konnten nicht beigeschafft werden.
Der Grundwert wird daher aufgrund von Erfahrungen und Recherchen als Mittelwert
mit € 2,00 / m² für landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen:	€/m ²	2,00
--------------------------------------	------------------	------

EZ 235, KG 31025 Kukmirn - Einheit 1:Gst. Nr. 5043 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: BD	916 m ²
GI	2545 m ²

Äcker, Wiesen oder Weiden:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	840	/	28,77
BKZ:	29,2		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	29,2

2.877,00 m ²	à 1,60	€	4.603,00
-------------------------	--------	---	----------

Weingärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	174	/	5,84
BKZ:	29,8		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	29,8

584,00 m ²	à 1,64	€	958,00
-----------------------	--------	---	--------

Aufschlag auf die Widmung BW:

916	m ²	à 14,36	€	13.154,00
			€	<u>18.715,00</u>

Gst. Nr. 5048 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	1400	/	35,01
BKZ:	40,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	40,0

3.501,00 m ²	à 2,20	€	<u>7.702,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Weingärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	912	/	22,79
BKZ:	40,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	40,0

2.279,00 m ²	à 2,20	€	5.014,00
-------------------------	--------	---	----------

Aufschlag auf die Widmung BW:

278	m ²	à 13,80	€	3.836,00
			€	<u>12.803,00</u>

Gst. Nr. 5050 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	246	/	6,14
BKZ:	40,1		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	40,1

614,00 m ²	à 2,20	€	1.351,00
-----------------------	--------	---	----------

Weingärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	256	/	6,42
BKZ:	39,9		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	39,9

642,00 m ²	à 2,19	€	1.406,00
		€	2.757,00

Gst. Nr. 5051 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Äcker, Wiesen und Weiden:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	73	/	2,20
BKZ:	33,2		

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

2,00 / 36,4 x 33,2

220,00 m² à 1,82 € 400,00

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 507 / 15,34

BKZ: 33,1

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

2,00 / 36,4 x 33,1

1.534,00 m² à 1,82 € 2.792,00

Weingärten:

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 566 / 17,17

BKZ: 33,0

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

2,00 / 36,4 x 33,0

1.717,00 m² à 1,81 € 3.108,00

Wälder:

Bestand: Weiden, Birken, sonstiges

Alter: 20 Jahre

447,00 m ²	à 0,53	€	237,00
		€	6.537,00

Gst. Nr. 5052 - LN und Wald in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	764	/	24,47
BKZ:	31,2		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	31,2

2.447,00 m ²	à 1,71	€	4.184,00
-------------------------	--------	---	----------

Wälder:

Bestand: Weiden, Birken und sonstiges mit einem Alter von 20 Jahren

3.120,00 m ²	à 0,58	€	1.810,00
		€	5.994,00

Gst. Nr. 5053 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

Nordseitig befindet sich eine kleine Waldfläche mit Weiden,
Birken und Sonstigem mit einem Alter von 20 Jahren.

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	1156	/	31,75
BKZ:	36,4		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	36,4

3.175,00 m ²	à 2,00	€	<u><u>6.350,00</u></u>
-------------------------	--------	---	------------------------

Gst. Nr. 5054 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	723	/	19,99
BKZ:	36,2		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	36,2

1.999,00 m ²	à 1,99	€	<u>3.978,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 5055 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	222	/	6,33
BKZ:	35,1		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	35,1

633,00 m ²	à 1,93	€	<u>1.222,00</u>
-----------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 5129 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	5355	/	139,65
BKZ:	38,3		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	38,3

13.965,00 m ²	à 2,10	€	<u>29.327,00</u>
--------------------------	--------	---	------------------

Gst. Nr. 5130 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	1625	/	38,48
BKZ:	42,2		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	42,2

3.848,00 m ²	à 2,32	€	<u>8.927,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

All diese Grundstücke stellen in der Natur eine wirtschaftliche Einheit dar und sind mit verschiedenen Kulturen bewirtschaftet (Äpfel, Birnen, Weingarten).

Diese Kulturen sind flächenübergreifend und werden daher gesondert bewertet.



Weingarten:

Der Weingarten besitzt eine Größe von 0,62 ha und liegt übergreifend auf den Grundstücken Nr. 5043, 5049, 5050 und 5051.

Sorten: Wildbacher, Zweigelt, Isabelle

Anzahl: 26 Reihen

Zuschlag zum Grundpreis:

6.200,00 m ²	à 2,00	€	12.400,00
-------------------------	--------	---	-----------

Apfelkultur:

Die Apfelkultur erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 1,27 ha, übergreifend auf den Grundstücken Nr. 5048, 5049, 5050, 5051, 5052 und 5129.

12 Reihen der Sorten Golden Delicious, Jonagold, Pinova, Braeburn

12 Reihen der Sorten Gala, Elstar

Zuschlag zum Grundpreis:

12.700,00 m ²	à 5,00	€	63.500,00
--------------------------	--------	---	-----------

Birnenkultur:

Diese erstreckt sich über eine Fläche von 0,27 ha.

Sorten: Packhms Triumph, Kaiser Alexander

Anzahl: insgesamt 9 Reihen (6 davon lang, und 3 kurz)

Zuschlag zum Grundpreis:

2.700,00 m ²	à 5,00	€	13.500,00
-------------------------	--------	---	-----------

EZ 235, KG 31025 Kukmirn - Einheit 2:Gst. Nr. 5137/2 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl 5.413 m²

V 6 m²

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 1328 / 45,15

BKZ: 29,4

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

2,00 / 36,4 x 29,4

4.515,00 m² à 1,62 € 7.314,00

Weingärten:

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 296 / 9,04

BKZ: 32,7

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

2,00 / 36,4 x 32,7

904,00 m ²	à 1,80	€	1.627,00
		€	8.941,00

Gst. Nr. 5138/1 - LN in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gl	7084 m ²
V	2 m ²
Gf	191 m ²

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	2159	/	59,71
BKZ:	36,2		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	36,2

5.971,00 m ²	à 1,99	€	11.882,00
-------------------------	--------	---	-----------

Weingärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	463	/	11,77
BKZ:	39,3		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	39,3

1.177,00 m²	à 2,16	€	2.542,00
-------------	--------	---	----------

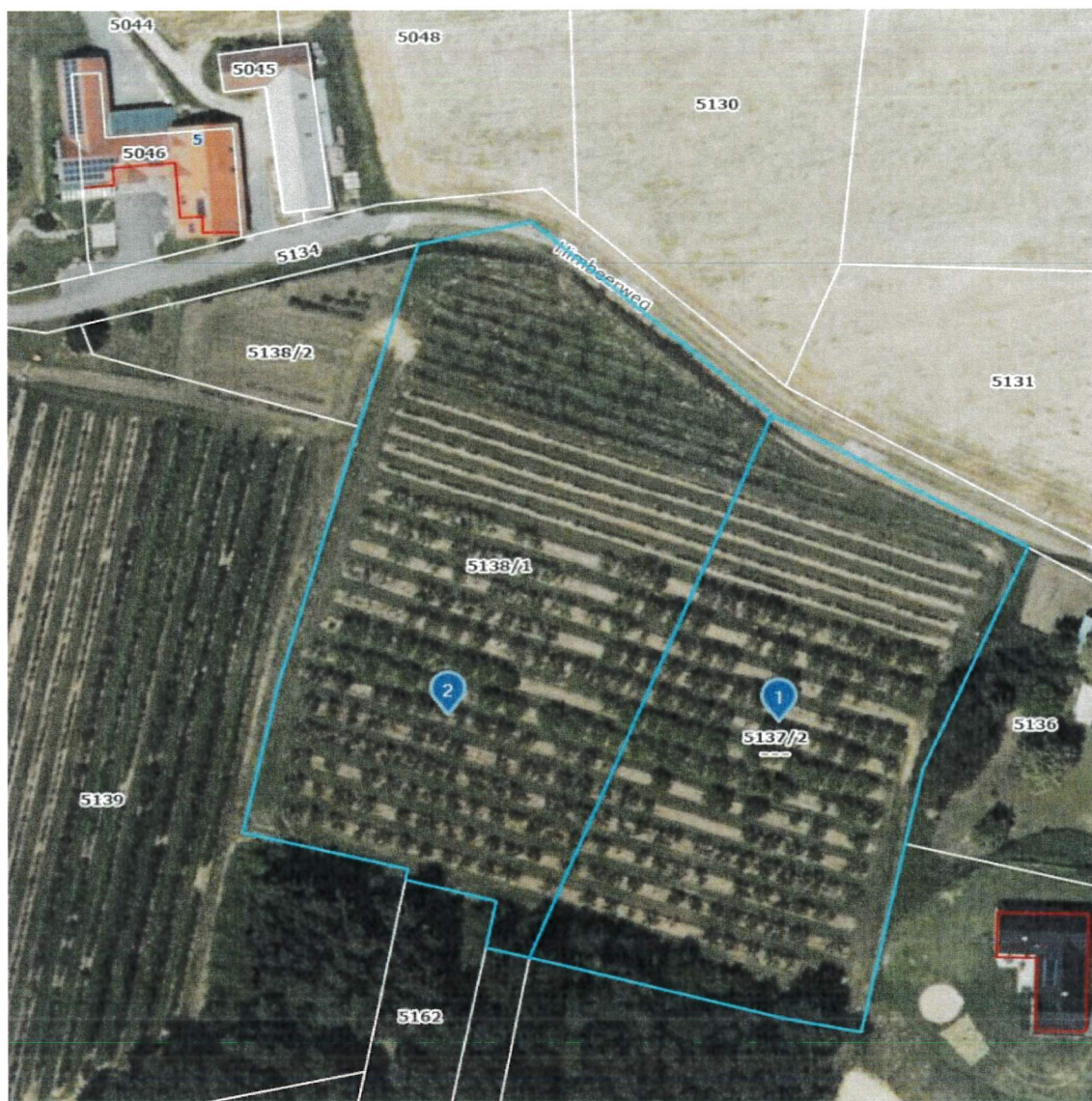
Wälder:

75,00 m²	à 0,30	€	23,00
----------	--------	---	-------

Straßenverkehrsanlagen:

54,00 m²	à 3,00	€ 162,00
		€ 14.609,00

Die Grundstücke Nr. 5137/2 und 5138/1 bilden wiederum eine wirtschaftliche Einheit und bestehen übergreifend Kulturen.



Weingarten:

Der Weingarten besitzt eine Größe von 0,21 ha und liegt übergreifend auf den Grundstücken Nr. 5137/2 und 5138/1. Angebaut sind 5 Reihen Speisetrauben der Sorten Regent und Nr. Sorten.

Zuschlag zum Grundpreis:

2.100,00 m²

à 2,00

€

4.200,00

Brombeeren:

Die mit Brombeeren bebaute Fläche beträgt 0,29 ha. Angebaut sind 6 Reihen der Sorte Navaho (davon 2 lang und 4 kurz).

Zuschlag zum Grundpreis:

2.900,00 m ²	à 2,80	€	8.120,00
-------------------------	--------	---	----------

Pfirsichkultur:

Die Fläche der Kultur beträgt 0,74 ha. Angebaut sind 13 Reihen der Sorten Royal Gem, Royal Glory, Redhaven, Princess und Fairhaven.

Zuschlag zum Grundpreis:

7.400,00 m ²	à 5,00	€	37.000,00
-------------------------	--------	---	-----------

EZZ 235 und 913, KG 31025 Kukmirn - Einheit 3:EZ 235:**Gst. Nr. 5138/2 - LN in Schermanngraben:**

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	411	/	10,27
BKZ:	40,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	40,0

1.027,00 m ²	à 2,20	€	<u>2.259,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

EZ 913:**Gst. Nr. 5139 - LN und Wald in Schermanngraben:**

Flächenwidmung: Gl	8.854 m ²
Gf	1.346 m ²

Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten:

(2 Reihen Heidelbeeren und 2 Reihen rote Johannisbeeren)

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 3276 / 88,54

BKZ: 37,0

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

2,00 / 36,4 x 37,0

8.854,00 m² à 2,03 € 17.974,00

Wälder:

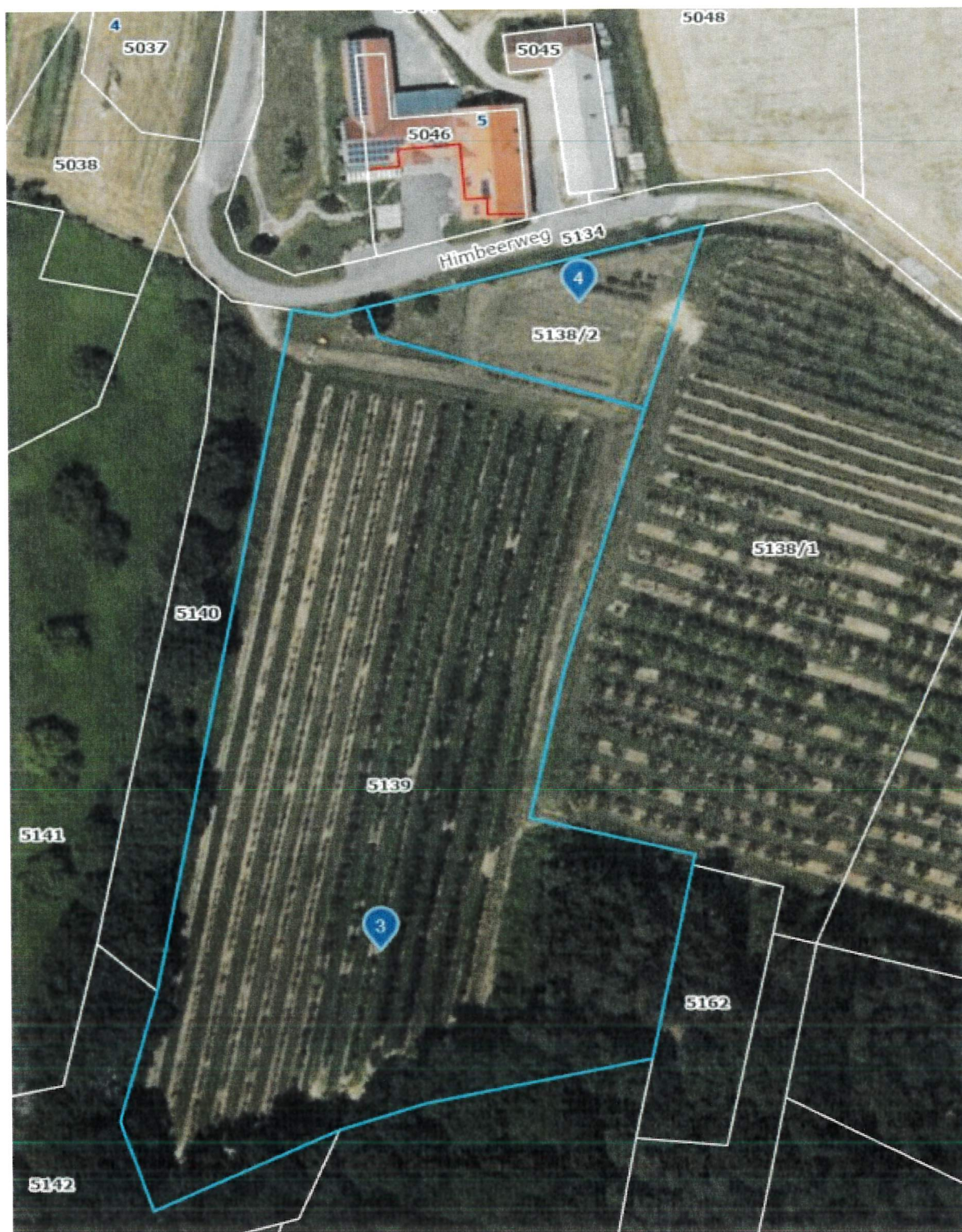
Bestand: Fichten

Alter: 20 Jahre

1.346,00 m² à 0,55 € 740,00

€ 18.714,00

Die Grundstücke Nr. 5138/2 und 5139 bilden wiederum eine wirtschaftliche Einheit.
Auf dem Grundstück Nr. 5138/2 sind 2 Reihen Heidelbeeren und 2 Reihen rote
Johannisbeeren angepflanzt.



Zwetschken:

Das Grundstück Nr. 5139 ist mit 6 Reihen Zwetschken der Sorten Blue Frost, Haganta und Tophits auf eine Fläche von 0,41 ha bewirtschaftet.

Zuschlag zum Grundpreis:

4.100,00 m ²	à 5,00	€	20.500,00
-------------------------	--------	---	-----------

Birnen:

Weiters befinden sich am Grundstück Nr. 5139 6 Reihen Birnen der Sorte rote Williams auf eine Fläche von 0,41 h.

Zuschlag zum Grundpreis:

4.100,00 m ²	à 5,00	€	20.500,00
-------------------------	--------	---	-----------

EZ 235, KG 31025 Kukmirn:**Gst. Nr. 5159 - Wald in Schermanngraben:**

Flächenwidmung: Gf

Bestand: Fichte, Kiefer, Lärche, Eiche, Buche

Alter: 45 bis 65 Jahre

15.780,00 m ²	à 0,95	€	<u>14.991,00</u>
--------------------------	--------	---	------------------

Gst. Nr. 5162 - Wald in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gf

Bestand: Fichte, Kiefer und Buche

Alter: 45 Jahre

822,00 m ²	à 0,65	€	<u>534,00</u>
-----------------------	--------	---	---------------

Gst. Nr. 5163 - Wald in Schermanngraben:

Flächenwidmung: Gf

Bestand: Fichte, Eiche, Kastanie, Kiefer

Alter: 25 Jahre

5.041,00 m ²	à 0,58	€	<u>2.924,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

EZ 235, KG 31025 Kukmirn und EZ 361, KG 31133 Zahling - Einheit 4:

EZ 235, KG 31025 Kukmirn:

Gst. Nr. 5248 - LN in Schöngrund:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	1178	/	32,71
BKZ:	36,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	36,0

3.271,00 m ²	à 1,98	€	<u>6.477,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 5249 - LN in Schöngrund:

Flächenwidmung: BD	1.068 m ²
Gl	513 m ²

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	569	/	15,81
BKZ:	36,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	36,0

1.581,00 m ²	à 1,98	€	3.130,00
-------------------------	--------	---	----------

Aufschlag für Widmung BD:

1.068,00 m ²	à 14,02	€	14.973,00
		€	18.103,00

Gst. Nr. 5250 - LN in Schöngrund:

Flächenwidmung: BD	680 m ²
GI	342 m ²

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	368	/	10,22
BKZ:	36,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	36,0

1.022,00 m ²	à 1,98	€	2.024,00
-------------------------	--------	---	----------

Aufschlag für Widmung BD:

680,00 m ²	à 14,02	€	9.534,00
		€	11.558,00

KG 31133 Zahling, BG Güssing

1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

Äcker, Wiesen, Weiden in m ² :	00 36 24
Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten in m ² :	00 85 64
<u>GESAMTFLÄCHE in m²</u>	<u>01 21 88</u>

2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche genutzten Fläche von 1,2188 ha

5.649 Punkte

3. Boden-Klima-Zahl:

$$\begin{aligned} \text{Durchschnittliche BKZ} &= \text{EMZ} / \text{LN} \\ &= 5.649 / 121,88 \end{aligned}$$

Die durchschnittliche BKZ beträgt 46,3 Punkte.

4. Bewertung:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen: € / m² 2,00

EZ 361, KG 31133 Zahling:

Gst. Nr. 2594 - LN in Mitterriegel:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	1587	/	34,23
BKZ:	46,4		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	46,3	x	46,4

3.423,00 m ²	à 2,00	€	<u>6.846,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 2595 LN in Mitterriegel:

Flächenwidmung: Gl

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	374	/	8,24
BKZ:	45,4		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	46,3	x	45,4

824,00 m ²	à 1,96	€	<u>1.615,00</u>
-----------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 2596 - LN in Mitterriegel:

Flächenwidmung: Kurzbezeichnung

Dauerkulturanlagen und Erwerbsgärten:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	1928	/	43,17
BKZ:	44,7		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	46,3	x	44,7

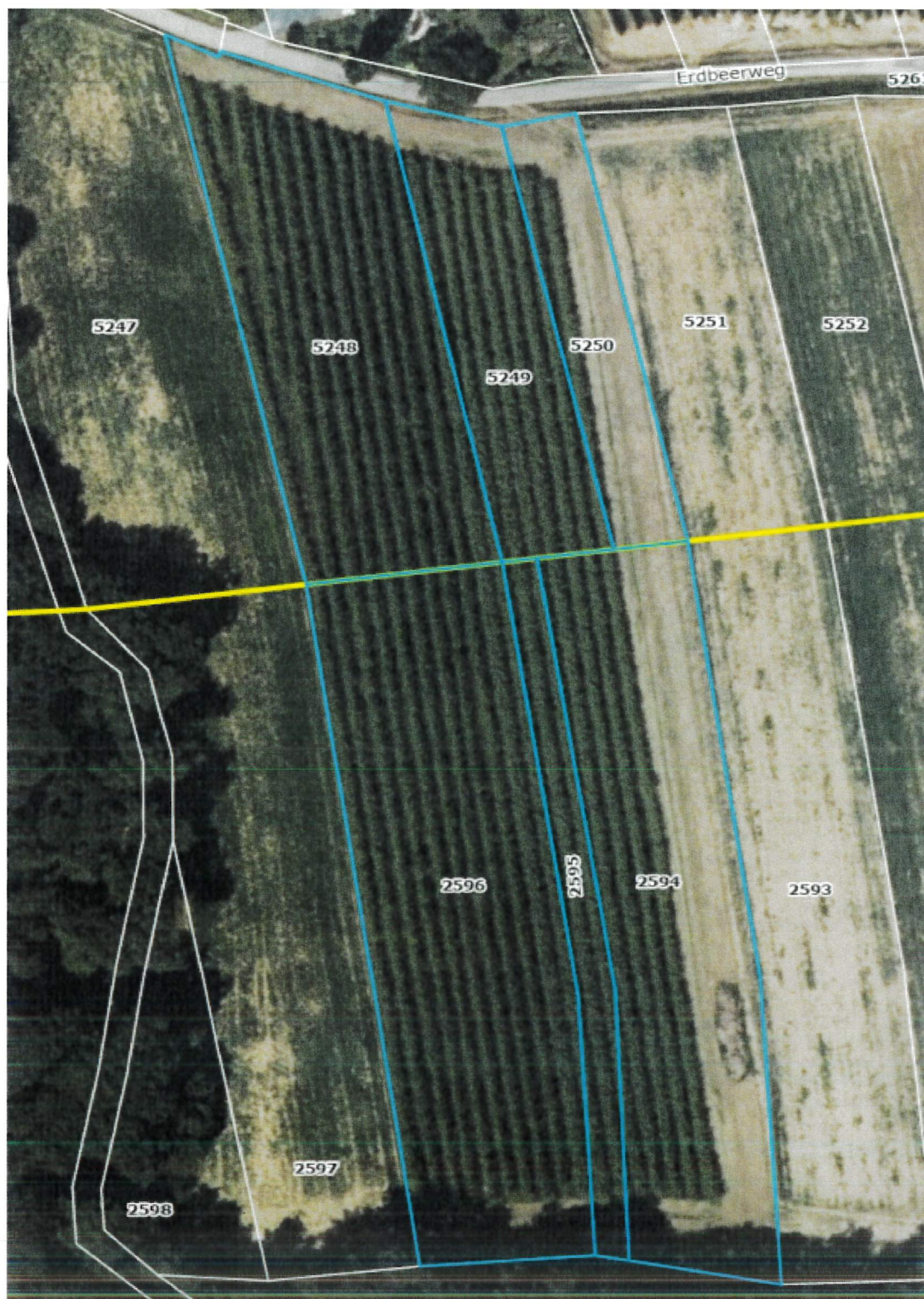
4.317,00 m²

à 1,93

€

8.332,00

Die Grundstücke Nr. 5248, 5249 und 5250 der KG Kukmirn stellen in der Natur eine wirtschaftliche Einheit mit den Grundstücken Nr. 2594, 2595 und 2596 der KG Zahling dar.



Äpfel:

Die Flächen sind extensiv (keine Bewirtschaftung). Es handelt sich um 18 Reihen

Äpfel der Sorte Gala.

Zuschlag zum Grundpreis:

5.874,00 m² à 3,00 € 17.622,00

EZ 361, KG 31133 Zahling:**Gst. Nr. 2590 - LN in Mitterriegel:**

Flächenwidmung: Gl

Äcker, Wiesen und Weiden:

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 1760 / 36,24

BKZ: 48,6

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

2,00 / 46,3 x 48,6

3.624,00 m² à 2,10 € 7.610,00

KG 31025 Kukmirn, BG Güssing

EZ 235, KG 31025 Kukmirn:

Gst. Nr. 5254 - LN in Schöngrund:

Flächenwidmung: Gl

Äcker, Wiesen oder Weiden:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	627	/	17,90
BKZ:	35,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,00 /	36,4	x	35,0

1.790,00 m ²	à 1,92	€	<u>3.437,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 5782 - Wald in Atzwald:

Flächenwidmung: Gf

Bestand: Fichte, Esche, Buche, Eiche

Alter: 20 bis 55 Jahre

8.470,00 m ²	à 0,80	€	<u>6.776,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 5783 - Wald in Atzwald:

Flächenwidmung: Gf

Bestand: Fichte, Esche, Buche, Eiche

Alter: 20 bis 55 Jahre

3.489,00 m ²	à 0,80	€	<u>2.791,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 5824 - Wald in Atzwald:

Flächenwidmung: Gf

Bestand: Fichte, Esche, Buche, Eiche

Alter: 20 bis 55 Jahre

1.155,00 m ²	à 0,40	€	<u>462,00</u>
-------------------------	--------	---	---------------

ZUSAMMENSTELLUNG

EZ 235, KG 31025 Kukmirn - Einheit 1:

Gst. Nr. 5043 - LN in Schermanngraben:	€	18.715,00
Gst. Nr. 5048 - LN in Schermanngraben:	€	7.702,00
Gst. Nr. 5049 - LN in Schermanngraben:	€	12.803,00
Gst. Nr. 5050 - LN in Schermanngraben:	€	2.757,00
Gst. Nr. 5051 - LN in Schermanngraben:	€	6.537,00
Gst. Nr. 5052 - LN und Wald in Schermanngraben	€	5.994,00
Gst. Nr. 5053 - LN in Schermanngraben:	€	6.350,00
Gst. Nr. 5054 - LN in Schermanngraben:	€	3.978,00
Gst. Nr. 5055 - LN in Schermanngraben:	€	1.222,00
Gst. Nr. 5129 - LN in Schermanngraben:	€	29.327,00
Gst. Nr. 5130 - LN in Schermanngraben:	€	8.927,00

Kulturen und Weingärten

auf Gst. Nrt. 5043 bis 5130:

Weingarten:	€	12.400,00
Apfelkultur:	€	63.500,00
Birnenkultur:	€	13.500,00
	€	<u>193.712,00</u>

EZ 235, KG 31025 Kukmirn - Einheit 2:

Gst. Nr. 5137/2 - LN in Schermanngraben:	€	8.941,00
Gst. Nr. 5138/1 - LN in Schermanngraben:	€	14.609,00

Kulturen und Weingärten**auf Gst. Nr. 5137/2 und 5138/1**

Weingarten:	€	4.200,00
Brombeeren:	€	8.120,00
Pfirischkultur:	€	37.000,00
	€	<u>72.870,00</u>

EZZ 235 und 913, KG 31025 Kukmirn - Einheit 3:**EZ 235:**

Gst. Nr. 5138/2 - LN in Schermanngraben:	€	2.259,00
--	---	----------

EZ 913:

Gst. Nr. 5139 - LN und Wald in Schermanngraben	€	18.714,00
--	---	-----------

Kulturen und Weingärten:**auf Gst. Nr. 5137/2 bis 5139:**

Zwetschken:	€	20.500,00
Birnen:	€	20.500,00
	€	<u>61.973,00</u>

EZ 235, KG 31025 Kukmirn und EZ 361, KG 31133 Zahling - Einheit 4:

EZ 235, KG 31025 Kukmirn:

Gst. Nr. 5248 - LN in Schöngrund:	€	6.477,00
Gst. Nr. 5249 - LN in Schöngrund:	€	18.103,00
Gst. Nr. 5250 - LN in Schöngrund:	€	11.558,00

EZ 361, KG 31133 Zahling:

Gst. Nr. 2594 - LN in Mitterriegel:	€	6.846,00
Gst. Nr. 2595 LN in Mitterriegel:	€	1.615,00
Gst. Nr. 2596 - LN in Mitterriegel:	€	8.332,00

Kulturen auf Gst. Nr. 5248, 5249 und 5250 der
KG Kukmirn und Gst. Nr. 2594, 2595 und 2596
der KG Zahling:

Äpfel:	€	17.622,00
	€	<u>70.553,00</u>

restliche Grundstücke:

EZ 235, KG 31025 Kukmirn:

Gst. Nr. 5159 - Wald in Schermanngraben:	€	14.991,00
Gst. Nr. 5162 - Wald in Schermanngraben:	€	534,00
Gst. Nr. 5163 - Wald in Schermanngraben:	€	2.924,00
Gst. Nr. 5254 - LN in Schöngrund:	€	3.437,00

Gst. Nr. 5782 - Wald in Atzwald:	€	6.776,00
Gst. Nr. 5783 - Wald in Atzwald:	€	2.791,00
Gst. Nr. 5824 - Wald in Atzwald:	€	462,00

EZ 361, KG 31133 Zahling:

Gst. Nr. 2590 - LN in Mitterriegel:	€	7.610,00
-------------------------------------	---	----------

<u>GESAMTVERKEHRSWERT</u>	€	<u>438.633,00</u>
----------------------------------	----------	--------------------------

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

