

Universitätslektor **Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair**

Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair  
St.-Peterstraße 4/4/35  
4240 Freistadt

E-Mail: [svdr.grabmair@aon.at](mailto:svdr.grabmair@aon.at)  
Mobil: 0650 / 63 73 015  
Tel.: 07942 / 736 14



Freistadt, am 6. Dezember 2022

An das  
Bezirksgericht Perg  
Dr. Schoberstraße 24  
4320 Perg

Betr.: 2 E 594/22 b

Betreibende Partei:

Oberbank AG,  
Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Verpflichtete Partei:

Dr. Christoph Müller-Hartburg,  
Czapkagasse 13/32, 1030 Wien

## **GUTACHTEN**

über die Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaften  
EZ 357 und 96, beide Grundbuch 43001 Dimbach

## **1 Der Auftrag:**

Mit Beschluss 69 E 4110/21k vom 8. November 2021 des Bezirksgerichtes Innere Stadt, Wien, wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaften bewilligt.

Mit Beschluss vom 14. März 2022, obiger Zahl, des Bezirksgerichtes Perg, wurde die Schätzung der beiden Liegenschaften angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

## **2 Bewertungstichtag, Lokalaugenscheine, verwendete Unterlagen,**

### **Erhebungen:**

Bewertungstichtag ist der 22. August 2022, der Tag des ersten Lokalaugenscheins. Dieser konnte wegen Abwesenheit des Verpflichteten nur auf den Waldflächen und den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken durchgeführt werden.

Es waren erschienen:

- Herr Bgm. Manfred Fenster von der Marktgemeinde Dimbach
- Herr Wilfried Anzengruber und Herr Thomas Schützeneder von der Oberbank AG
- Herr Mag. Roland Holzinger für Herrn RA Mag. Kieberger
- Herr Mag. Sebastian Wöss für Armbrustergasse 3 Bauprojekt GmbH
- Herr Ing. Martin Speta als vom Gefertigten beigezogener SV zur Bewertung der Waldflächen

Auch ein weiterer Lokalaugenschein, datiert mit 4. Oktober 2022 blieb ergebnislos, da der Verpflichtete nicht beim genannten Treffpunkt erschien.

Zugegen war Herr Mag. Roland Holzinger.

Darauf wurde auf Ersuchen des Verpflichteten ein weiterer Lokalaugenschein für den 25. November 2022 anberaumt.

Zu diesem waren erschienen:

- Herr Dr. Christoph Müller-Hartburg
- Herr Mag. Roland Holzinger
- Herr Bgm. Manfred Finster

Ein weiterer Lokalaugenschein zur Aktualisierung der Bestandes- und Bestockungsverhältnisse wurde am 2. Februar 2023 durch den beigezogenen Sub-SV Ing. Martin Speta durchgeführt.

An Unterlagen wurden verwendet:

- SOMMER-KRÖLL: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- RÖSSLER-LANGNER-SIMON-KLEIBER: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- VOGELS: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht
- SIMON-CORS-TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung
- BÖHM-ECKHARTER-HAUSWIRTH -HEINDL-ROLLWAGEN: Nutzfläche im Wohnrecht
- JUST-BRÜCKNER: Ermittlung des Bodenwertes
- SEISER-KAINZ: Der Wert von Immobilien

Erhebungen wurden durchgeführt bei:

- Marktgemeindeamt Dimbach, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung
- ZT Datenforum: Vergleichspreise

### **3 Befund:**

#### **3.1 Aktueller Grundbuchsstand:**

vgl. angeschlossene Grundbuchsauszüge vom 9.November 2021

#### **3.2 Beschreibung der Liegenschaften:**

##### **3.2.1 EZ 357:**

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

<u>örtliche Lage:</u>	in der Streusiedlung Groß Erlau an den Gemeindegrenzen Dimbach bzw. St. Georgen am Walde
<u>Ausformung:</u>	unregelmäßiges Vieleck, die Liegenschaft ist eben
<u>Raumordnung:</u>	Grünland
<u>Umgebung:</u>	Grünland, Wald
<u>Bauweise:</u>	offen
<u>Anschlüsse:</u>	Hausbrunnen, Senkgrube, Licht- und Kraftstrom, Telefon
<u>Umfeld:</u>	Ruhelage

Verkehrslage: Entfernung zum Ortskern ca. 4 km, nach Perg ca. 30 km,  
nach Linz ca. 60 km, Busverbindungen  
Infrastruktur: in Dimbach Kindergarten, Volksschule,  
Einkaufsmöglichkeit, Arzt  
Kontaminierungen: es wird von Kontaminationsfreiheit ausgegangen  
Energieausweis: nicht vorhanden

Standortbeurteilung:

Diese erfolgt nach der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs entwickelten Beurteilungsskala:

hochwertig – sehr gut – gut – mäßig

Auf Grund der beschriebenen Merkmale ist die Lage als **gut bis mäßig** zu beurteilen.

**Die Gebäude sind wie folgt zu beschreiben:**

**Wohnhaus:**



Nach Angaben des Verpflichteten handelt es sich um eine ehemalige Mühle, die ca. 600 Jahre alt sein dürfte.

**Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:**

Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Betonsteine, starker Moosbefall
Wasserableitung:	verzinkte Rinnen und Rohre
Blitzschutz:	Dacherder
Erdungssystem:	Fundamenterder
Fundamente:	Bruchsteine
aufgehendes Mauerwerk:	Bruchsteine
Zwischenwände:	Bruchsteine
Decken:	Holz
Stiegen:	Metall/Holz bzw. Holz
Isolierungen:	DG-Boden
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung außer in der Esse und im Studio
Jalousien:	Fensterläden aus Holz im EG, die Fenster sind größtenteils vergittert
Fensterbänke:	innen Holz
Türen, Zargen:	Holz
E-Installationen (Auslässe):	ausreichend vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Radiatoren bzw. Konvektoren, in der Stube im EG Kachelofen
Warmwasser:	Boiler

**Die Räume im Einzelnen:**

Haustüre: Holz

**Erdgeschoss:**

Vorraum: Fliesenboden

Stube:

Bretterboden, Kachelofen



Schlafzimmer:

Bretterboden

Fitnessraum:

Bretterboden, 2 Zisternen mit zusammen  
4.500 l Fassungsvermögen



Heizraum: Brandschutztüre, Betonboden  
Pumpenraum: Betonboden, Pumpe, Zisterne, Pufferspeicher 500 l  
Küche: Bretterboden, Ofen für feste Brennstoffe



Sommerküche: Boden verflies  
Tankraum: 4 Tanks á 1.500 l, Betonboden  
Esse: als Wohnraum genutzt, Bretterboden, Holztram

**Obergeschoss:**

erreichbar über Metall/Holz-Wendeltreppe aus dem Fitnessraum

Klavierzimmer: Bretterboden



Arbeitszimmer:

Bretterboden



Vorraum:

Bretterboden

Ankleideraum:

Bretterboden

Schlafzimmer:

Bretterboden



Zimmer: Bretterboden  
Bad/WC: Boden, Wände, Decke verflies, Badewanne mit Ummauerung, Wand-WC, Pissoir, Waschtisch

**Dachraum:**

nicht ausgebaut, erreichbar über gerade Holzleiter, Boden ca. 15 cm gedämmt, darüber Folie und Abdeckung

**Dampfbad:**

Bruchsteinmauerwerk, Gewölbedecke aus Beton, innen zur Gänze verflies, Whirlpool, Dusche, Dampfbad, Nutzfläche 25 m<sup>2</sup>



Keltenkeller, Studio:

Gewölbedecke, Betonboden, als Keltenkeller bezeichnet



Obergeschoss erreichbar über Außenstiege mit Steinauftritten (sanierungsbedürftig). Dort befindet sich das sog. Studio mit Bretterboden und einer Terrasse mit Bohlenboden.

Nutzfläche jeweils 26 m<sup>2</sup>

Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus
---

ist die Ausstattung für Wohnzwecke als **guter Durchschnitt** zu qualifizieren.

Außenanlagen:

Grünfläche gepflegt, Sitzplatz, ehem. Nebengebäude (Mauerreste vorhanden), Ver- und Entsorgungsleitungen.



Ergänzend zu dieser Beurteilung wird angeführt, dass sich die Liegenschaft besonders zur Nutzung als Wochenendliegenschaft bzw. zur Nutzung in der warmen Jahreszeit eignet.

Zum Zustand des Wohnhauses sowie der Nebengebäude ist Nachstehendes anzumerken:

Die Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand, beim Wohnhaus ist die großteils vorhandene Einfachverglasung, sowie der Moosbewuchs auf der Dachfläche anzumerken, eine Überprüfung ist angezeigt.

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

Diese Tabelle lautet wie folgt:

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	=	deutlich 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

Auf Grund des beschriebenen Sachverhaltes lautet die Zustandsnote 3,0: deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig.

Bei den Nebengebäuden wurden keine bewertungsrelevanten Fehler und Mängel festgestellt.

### 3.2.2 **EZ 96:**

Diese Liegenschaft zerfällt in zwei Komplexe:

Einerseits die landw. genutzten Flächen, welche arrondiert an einem süd-exponierten, trockenen Oberhang liegen. Dort wurden Quitten gepflanzt, diese sind jedoch zum Teil abgestorben.



Die Waldflächen sind ebenfalls arrondiert und befinden sich an einem südwestexponierten Unter- und Mittelhang nördlich, östlich und südöstlich der Liegenschaft EZ 357.



Auf dem Waldgrundstück 246 befindet sich ein landw. Nebengebäude sowie eine weitere Hütte, welche konsenslos errichtet wurde; für diese liegt ein rechtskräftiger Abbruchbescheid vor.



Beim landwirtschaftlichen Nebengebäude handelt es sich um eine Hütte in Blockbauweise mit Walmdach und Holzschindeldeckung. Das Gebäude wurde zum Teil auf dem Sockelbereich einer alten Hütte errichtet.





Ein später errichteter Zubau erfolgte konsenslos, ebenso der Einbau eines Kamins; für diese Baumaßnahmen liegen rechtskräftige Abbruchbescheide vor. Das Nebengebäude hat eine Nutzfläche von (ger.) 48 m<sup>2</sup>, an der Nordwestseite befindet sich eine Veranda.



Ergänzend wird angeführt, dass das Gebäude mit Bescheid vom 13. August 1998 bewilligt wurde.

Um Wiederholungen zu vermeiden, erfolgt die Beschreibung der Waldflächen unter Punkt 4.2 Bewertung.

#### **4 Gutachten (Gebäude- und Bestandeswerte incl. USt!):**

##### **4.1 Allgemeines:**

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZZ 357 und 96, beide Grundbuch 43001 Dimbach, wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 u 2 LBG).

##### **Vergleichswertverfahren:**

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten

Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“). Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

#### **Ertragswertverfahren:**

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der nach dem Zustand des Bewertungsobjektes anzunehmenden Restnutzungsdauer zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft abzuziehen, woraus zunächst der Grundstücksreinertrag errechnet wird.

Zu berücksichtigen ist auch das Mietausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Vom Grundstücksreinertrag ist schließlich der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren um zum Gebäudereinertrag zu kommen. Der Anteil des Gebäudes am Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich als Barwert einer nachschüssigen Rente, dessen Höhe auch vom Zinsfuß und der begründet zu wählenden Restnutzungsdauer abhängt.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu, dies gilt auch für Weiterentwicklungen dieses Verfahrens, z.B. der Discounted Cash-Flow (DCF)-Methoden.

### **Sachwertverfahren:**

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale. Dieser Bauwert wird auch als Herstellungswert bzw. Gebäudenormalherstellungswert bezeichnet und kann auf mehrere Arten ermittelt werden:

- Wenn es sich bei der Immobilie um einen Neubau handelt, können die tatsächlichen Baukosten als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, wobei geeignete Anpassungen erforderlich sind, um die Kosten mit der Bewertung in Einklang zu bringen.
- Wenn es in der Nähe eine Immobilie neueren Baudatums gibt, können die Kosten dieser vergleichbaren Immobilie als Anknüpfungspunkt dienen.
- Sind diese beiden Methoden nicht anwendbar, muss auf Bewertungsverfahren zurückgegriffen werden; auch hierzu gibt es verschiedene praxistaugliche Möglichkeiten:

- \* Die einfachste und am meisten benutzte Methode zur Schätzung der Gebäudekosten ist die Methode der Vergleichseinheiten. Diese Methode

beruht auf den Kosten pro Flächen- oder Raumeinheit. Wegen Einsparungen bei zunehmender Größe werden die Gebäudekosten je nach Größe des Gebäudes beträchtlich variieren.

- \* In vielen Staaten sind Informationen über die geschätzten Gebäudekosten veröffentlicht worden. Diese können als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, um zu den Bruttoherstellungskosten zu gelangen.

Vom Herstellungswert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaus an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

Nach Ross errechnet sich bei normaler Gebäudeinstandhaltung die Wertminderung in v.H. des Sachwertes wie folgt:

$$\left[ \frac{1}{2} \times \left( \frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) \right] \times 100$$

Bei gewerblich genutzten Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß ausgesetzt sind, sowie bei Gebäuden mit mangelnder Instandhaltung ist in der Bewertungspraxis die sog. lineare Wertminderung anerkannt.

Die entsprechende Formel lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Das Sachwertverfahren als sog. technische Komponente der Liegenschaftsbewertung dominiert bei Immobilien, die keinen Ertrag abwerfen, z.B. in Eigennutzung stehende Häuser. Dennoch soll auch bei derartigen Bewertungsfällen die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens zumindest in Erwägung gezogen werden, da bei unrichtiger Anwendung des Sachwertverfahrens oftmals völlig marktferne Verkehrswerte ermittelt werden.

**Verkehrswert, abgeleitet aus Vergleichs- bzw. Sachwert:**

Wegen der Nutzung der Liegenschaften für Wohn- bzw. als Kleinstlandwirtschaft erfolgt die Bewertung im Vergleichswertverfahren für Grundflächen und im Sachwertverfahren für Gebäude und die Waldbestände.

Um zum Verkehrswert zu kommen, sind noch begründete Ab- bzw. Zuschläge vorzunehmen.

**4.2 Bewertung:**

**4.2.1 EZ 357:**

**Grundwert:**

In der Anlage sind 10 Vergleichspreise für landw. genutzt Grundstücke enthalten. Wegen der ortsfernen Lage wird von einem Basispreis von € 2,--/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Für Bauflächen im Grünland gilt das Fünffache dieses Wertes, somit € 10,--/m<sup>2</sup>, für die sonstige Fläche, die als Garten zu qualifizieren ist, das Dreifache.

Grundwert somit:

195 * 10	€	1.950,--
1.527 * 6	€	<u>9.162,--</u>
Summe	€	11.112,--
Summe Grundwert	(ger.) €	<u>11.100,--</u>

**Gebäudewerte:**

**Wohnhaus:**

Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewertes bilden die Nutzflächen und die Gebäudenormalherstellungskosten, auch als Herstellungswert bezeichnet. Nicht zu der, die Berechnungsgrundlage bildende Nutzfläche zählen Stiegen, Loggien bzw. Balkone und Terrassen, sowie nicht ausgebaute Dachbodenräume. In den Gebäudenormalherstellungskosten sind die Anschlussbeiträge und die Außenanlagen enthalten.

Die Nutzflächen wurden durch eigene Aufmaß bzw. unter Mithilfe des Verpflichteten ermittelt und lauten für die jeweilige Geschossebene bzw. Benützungsort (Werte gerundet):

EG Wohnen:	123 m <sup>2</sup>
EG Wi-Räume:	26 m <sup>2</sup>
OG Wohnen:	138 m <sup>2</sup>

Als Wert/m<sup>2</sup> Nutzfläche werden für die Wohnräume € 2.700,-- angesetzt und für die Wirtschaftsräume € 1.200,--/m<sup>2</sup>.

Hinweis: Da das Gebäudealter nicht exakt bekannt ist, muss eine pauschale Wertminderung vorgenommen werden. Diese Vorgehensweise entspricht der Bewertungspraxis bei sehr alten Gebäuden.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

EG Wo: 123 * 2.700	€	332.100,--
EG Wi: 26 * 1.200	€	31.200,--
OG Wo: 138 * 2.700	€	<u>372.600,--</u>
Summe	€	735.900,--

abzüglich 75 % Wertminderung wegen Alters, Zustand und verlorenem Bauaufwand, ergibt Gebäudesachwert (ger.) **€ 184.000,--**

Dampfbad:

Nutzfläche 25 m<sup>2</sup>, Wert/m<sup>2</sup> € 2.700,--

25 \* 2.700 € 67.500,--

Wertminderung wegen Alters und Zustand 70 %

ergibt Sachwert Dampfbad (ger.) **€ 20.200,--**

Keller, Studio:

Nutzfläche jeweils 26 m<sup>2</sup>

Als Wert/m<sup>2</sup> werden für den Keller € 1.500,-- angesetzt,

für das Studio wie vor € 2.700,--.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

26 * 1.500	€	39.000,--
26 * 2.700	€	<u>70.200,--</u>
Summe	€	109.200,--

abzüglich 75 % Wertminderung wie vor  
ergibt Gebäudesachwert € 27.300,--

Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird angenommen mit 3 % des Gebäudenormalherstellungswertes des Wohnhauses.

Wert der Außenanlagen (ger.) € 22.100,--

**Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:**

Grundwert	€ 11.100,--
Wohnhaus	€ 184.000,--
Dampfbad	€ 20.200,--
Keltenkeller, Studio	€ 27.300,--
Außenanlagen	<u>€ 22.100,--</u>
Summe	<u>€ 264.700,--</u>

Dieser Wert stellt auch den Verkehrswert der Liegenschaft dar. Werterhöhend ist zweifelsfrei die ruhige Alleinlage, wertmindernd die beschriebene Zufahrt!

**4.2.2 EZ 96:**

**Landw. genutzte Flächen:**

Ausmaß 8.403 m<sup>2</sup>

Als Ausgangswert werden € 2,--/m<sup>2</sup> angesetzt. Wegen der Pflanzung von Quitten auf einer Fläche von ca. 4.000m<sup>2</sup> wird dieser Wert dort um 50 % erhöht auf € 3,--/m<sup>2</sup>. Ein höherer Wert für die Pflanzung wäre nicht sachgerecht, da keinerlei Wildschutzmaßnahmen festgestellt wurden und ein Teil der Pflanzen bereits abgestorben ist.

4.000*3	€ 12.000,--
4.403* 2	<u>€ 8.806,--</u>
	€ 20.806,-
Landw. genutzte Flächen (ger.)	<u>€ 20.800,--</u>

### Waldflächen:

Die beiden Hütten werden auf Grund des beschriebenen Zustandes nicht bewertet, außerdem liegen rechtskräftige Entfernungsbescheide vor, vgl. Punkt 3, Befund.

### An Unterlagen wurden zusätzlich verwendet:

- MARSCHALL, J., 1992: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung
- SAGL, W., 1995: Bewertung in Forstbetrieben
- SAGL, W., 1984: Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, 2. Auflage
- STERBA, H., GRIESS, O., 1983: Sortentafeln für Fichte
- STERBA, H., KLEINE, M., ECKMÜLLNER, O., 1986: Sortentafel für Tanne, Lärche, Kiefer und Buche

### Befund:

Grundbuchsdaten Wald:

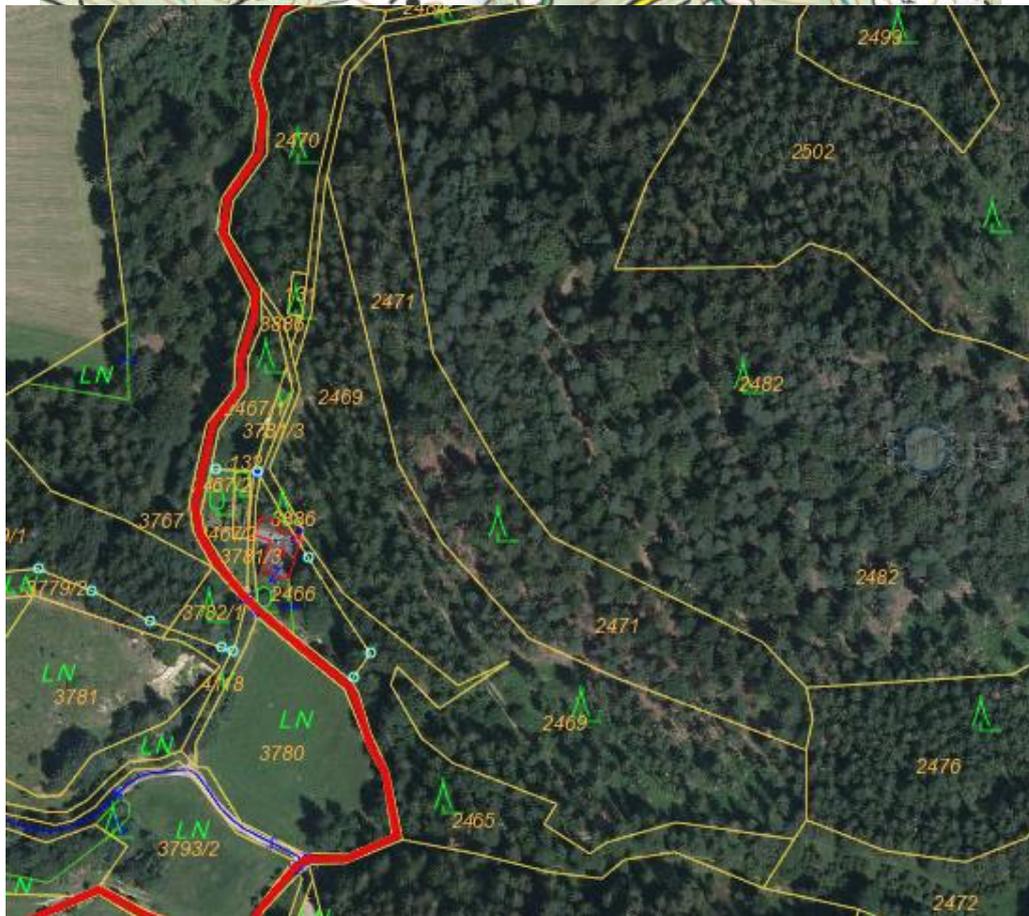
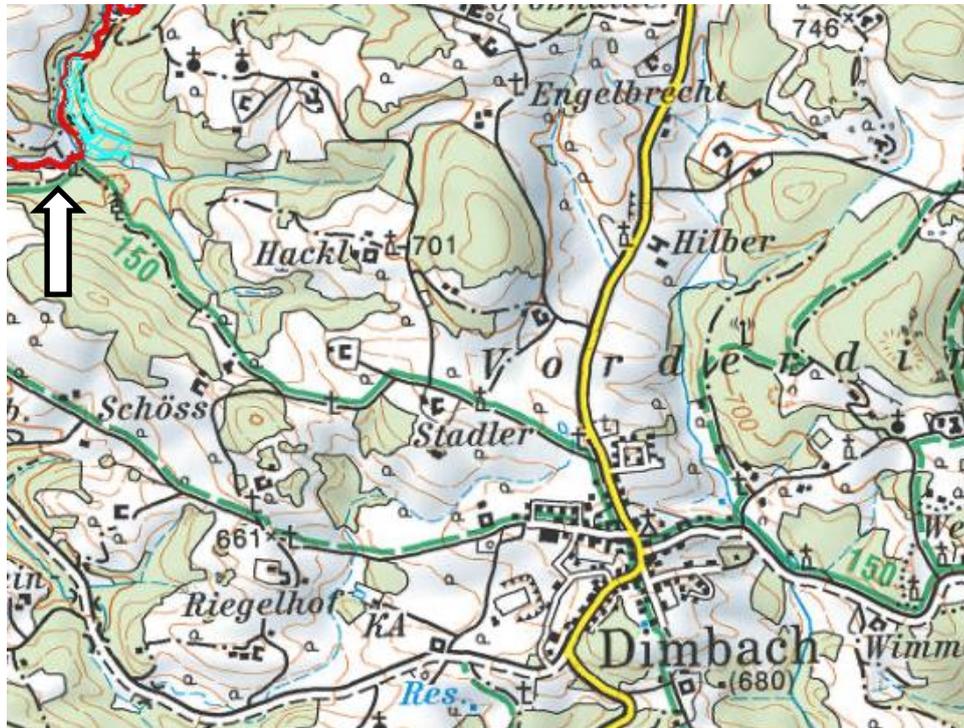
<b>Waldflächenzusammenstellung EZ 96 GB 43001 Dimbach</b>	
<b>Gst</b>	<b>Fläche</b>
.131	76
2465	3.874
2467/1	728
2469	11.508
2470	2.877
2471	8.255
3886	168
Summe Fläche:	27.486

### Beschreibung der Waldflächen:

#### Lage:

An einem nach Süden und Westen exponierten Unterhang. Die Waldflächen liegen auf einer Seehöhe von rund 590 Metern ü.d.A. und die Hangneigung

beträgt im Durchschnitt 35 %. Die Waldflächen sind gut arrondiert, nördlich und östlich der Hofstelle gelegen.



Beim Grundgestein handelt es sich um Granite und Gneise der Böhmisches Masse, aus denen Braunerdeböden bzw. podsolige Braunerdeböden entstehen. In Muldenlagen oder Standorten mit starker Grundwasserbeeinflussung neigen diese Böden zur Vergleyung.

Die forstliche Bringungssituation ist ausreichend durch einfache Rückewege gegeben.

Die Hauptbaumart ist die Fichte, gefolgt von Weißkiefer und Tanne. Laubhölzer finden sich nur eingesprengt.

- Mittelwüchsige Bestände auf Oberhang- und Kuppenbereichen. In Unterhangbereichen wüchsiger. Hohe Stammzahlen in den Jungkulturen, Pflege-rückstände; Die Fichten der IV und V Altersklasse kränkeln und zeigen deutliche Hinweise auf Pilzbefall, die wiederum auf Braunfäule schließen lassen.
- Die durchschnittliche Bringungsentfernung zur LKW fahrbaren Straße beträgt rund 250 m.

### **Bewertung (Bestandeswerte inkl. Ust ):**

#### **Datenerhebung:**

Den Berechnungen liegt eine umfangreiche Datenerhebung anlässlich der Befundaufnahme zugrunde. Im Zuge der Begehung aller Waldparzellen erfolgte die Festlegung von Bestandesgrenzen, Erfassung von Standortdaten, Messung von Baumartenanteilen, Bestockungsgraden, Zuwächsen und Holzvorräten sowie Bestimmung von Baum- und Bestandesalter.

Die Flächenermittlung erfolgte grafisch in der digitalen Katastralmappe. Die daraus gewonnenen Flächenangaben können sich von den Angaben im Grundbuchsatzzug geringfügig unterscheiden.

Die genaue Befundung kann der Beschreibung jedes einzelnen Bestandes entnommen werden (siehe in der Beilage).

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Sach- bzw. Substanzwertverfahren. Die Summe von Bestandes- und Bodenwert – gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen im Sinne einer Marktanpassung – ergibt den Verkehrswert / Wald- bzw. Veräußerungswert der gegenständlichen Liegenschaft.

## Bestandeswert

Die Bestandesbewertung erfolgt in der Weise, dass der erntekostenfreie Abtriebsertrag im Umtriebs(Hiebsreife)alter mit dem Alterswertfaktor für das tatsächliche Alter auf den jeweiligen Bestandeswert zum Bewertungsstichtag reduziert wird.

Die Wertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung der Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Sortentafeln, Alterswertfaktoren, der durchschnittlichen Holzpreise der letzten 5 Jahre lt. Holzpreissammlung und Agrarpreisstatistik, sowie der Erntekosten für durchschnittliches Gelände. Die Holzerntekosten werden mit € 25,-/Efm angenommen. Für abweichende Gelände- und Bestandesverhältnisse sind Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (Steilheit, Gräben, Nassstellen, Felsen, etc. bzw. überdurchschnittlicher Rotfäuleanteil, Bruchschäden, etc.).

### Es ergibt sich folgende Sortenverteilung:

Für die Fichte wurde eine durchschnittliche Bonität der 10. Absolutbonität (AB) nach der Ertragstafel Fichte – Weitra erhoben.

Für Weißkiefer eine 6 .AB der Ertragstafel Kiefer Litschau und für Laubholz wurde die Ertragstafel Eiche Ungarn 7. AB gewählt.

Unter AB versteht man Absolutbonität; so bedeutet eine 10. AB eine Gesamtwuchsleistung (End- und Vornutzung) im Alter 100 von 1000 Festmetern / Hektar.

<b>Fichte Weitra Ertragsklasse 10</b>			
Sortiment	%	€/Efm	€/Sortimentsanteil
Brennholz	0	29,70	0,00
Sonstiges Nutzholz	3	34,27	1,03
1b	7	67,75	4,74
2a	11	85,24	9,38
2b	13	86,26	11,21
3a	20	86,39	17,28
3b	29	86,39	25,05
Braun/+Cx 2a+	17	51,52	8,76
Summe	100		77,45
Zzgl. Ust %	13		87,52
Abzüglich Werbungskosten			-25,00
Erntekostenfreier Erlös			€ 62,52

<b>Kiefer Litschau Ertragsklasse 6</b>			
Sortiment	%	€/Efm	€/Sortimentsanteil
Brennholz	1	29,70	0,30
Sonstiges Nutzholz	37	34,40	12,73
1b	15	47,75	7,16
2a	26	65,24	16,96
2b	8	66,26	5,30
3a	6	66,39	3,98
Braun/+Cx 2a+	7	45,75	3,20
Summe	100		49,64
Zzgl. Ust %	13		56,09
Abzüglich Werbungskosten			-25,00
Erntekostenfreier Erlös			€ 31,09

<b>Buche Braunschweig Ertragsklasse 7</b>			
Sortiment	%	€/Efm	€/Sortimentsanteil
Brennholz	19	44,21	8,40
Sonstiges Nutzholz	76	46,51	35,35
3a	5	66,39	3,32
Summe	100		47,07
Zzgl. Ust %	13		53,19
Abzüglich Werbungskosten			-25,00
Erntekostenfreier Erlös			€ 28,19

### **Bodenwert:**

Für die Ermittlung des Waldbodenwertes werden üblicherweise regionale Vergleichswerte aus der Landwirtschaft herangezogen. Dabei verhält sich der Wert des Waldbodens im Vergleich zu Grünland wie 1 : 2 bzw. zu Acker wie 1 : 3(4). Für Steilheit, unzureichende Aufschließung, sonstige Bringungserschwernisse, geringe Bonitäten, etc. sind Abschläge zu berücksichtigen.

Der für die gegenständliche Liegenschaft ermittelte Wert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beinhaltet sowohl die Nutzungsarten Wiese als auch

Acker. Ein Waldbodenwert, rechnerisch abgeleitet nach vorstehender Faustformel, entspricht in vielen Fällen nicht exakt den Werten in der Praxis. Der Wertermittlung werden daher € 0,80 /m<sup>2</sup> für optimale Standorte zugrunde gelegt, mit bestandesweisen Abschlägen für geringe Ertragskraft, Steilheit, eingeschränkte Befahrbarkeit der Fläche und geringe Aufschließung mit Wegen/Straßen.

### **Wertermittlung**

Die Wertermittlung als Summe der Waldwerte der einzelnen Grundstücke ist der tieferstehend angeschlossenen Tabelle zu entnehmen.

Die dort verwendeten Abkürzungen werden wie folgt erklärt:

Gst.	Grundstücksnummer
Best.Nr.	Bestandesnummer
Fl.(ha)	Fläche in Hektar
BA	Baumart
A	Bestandesalter
BA-Ant:	Baumartenanteil in Zehntel
Fl/BA	Fläche pro Baumart
EKL	Absolutbonität
EV	Ernteverlust
b	Bestockungsgrad
EfE	Erntekostenfreier Erlös im Alter U
AWF	Alterswertfaktor aus der Tabelle

### **Sachwert Wald und Ableitung des Verkehrswertes:**

Bestandeswerte:	€	19.866,--
Bodenwert:	€	<u>21.966,--</u>
Summe	€	41.832,--
	<b>(ger.) €</b>	<b>42.000,-</b>

### **Anmerkung:**

Der Bestandeswert wurde um 15 % gekürzt. Der Grund dafür liegt in der erhöhten Kalamitätsgefahr die auf Grund der starken Eingriffe der letzten Jahre besteht. Durch die Übernutzung ist das Risiko für Schneedruck- oder

Sturmschäden verbunden mit nachfolgender Massenvermehrung von Borkenkäfern stark erhöht.

**Zusammenfassung EZ 96:**

Landw. genutzte Flächen	€	20.800,--
Wald	€	42.000,--
<b>Summe</b>	<b>€</b>	<b>62.800,--</b>

Dieser Wert stellt auch den Verkehrswert der Liegenschaft dar.

Da die Abbruchkosten der Gebäude vom jeweiligen Eigentümer zu tragen sind, erfolgt trotz der regen Nachfrage gerade nach land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken kein Marktanpassungszuschlag. Ein derartiger Zuschlag läge in einer Höhe von rd. 10% bis 15%.

Gst	Fl. (ha)	BA	Alter	BA.-Ant	Fl./BA	EKL	Tafelm. Vfm	EV %	b	Red.Vorrat in Efm	EFE €/Efm	AWF fi	Bestandesw.	Bodenw. je m² in Euro	Bodenw. d. Ab	Anmerkung
2465	0,3874	Fi	60	1,0	0,3874	10	721	18	0,70	160,33	63	0,564	€ 5.697	0,80	€ 3.099	
	0,3874												€ 5.697		€ 3.099	€ 8.796
2467/1	0,0728	Fi	100	1,0	0,0728	10	721	18	0,20	8,61	63	1,000	€ 542	0,80	€ 582	
	0,0728												€ 542		€ 582	€ 1.125
2469	1,1508	Fi	70	1,0	1,1508	10	721	18	0,30	204,11	63	0,692	€ 8.899	0,80	€ 9.206	stark verunkrautet
	1,1508												€ 8.899		€ 9.206	€ 18.105
2670	0,2877	Fi	100	1,0	0,2877	10	721	18	0,30	51,03	63	1,000	€ 3.215	0,80	€ 2.302	
	0,2877												€ 3.215		€ 2.302	€ 5.516
2471	0,8255	Fi	120	0,5	0,4128	8	585	18	0,30	59,40	63	1,000	€ 3.742	0,80	€ 6.604	
	0,8255	Wki	120	0,4	0,3302	7	414	24	0,30	31,17	31	1,000	€ 966			
	0,8255	LH	120	0,1	0,0826	6	436	24	0,30	8,21	28	1,000	€ 230			
	0,8255												€ 4.938		€ 6.604	€ 11.542
3886	0,0168	Fi	60	1,0	0,0168	10	721	18	0,20	1,99	63	0,564	€ 71	0,80	€ 134	
	0,0168												€ 71		€ 134	€ 205

Der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

