



BAUMEISTER
ING. WERNER



BAYER

BAUMEISTER
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



An das
Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 29.02.2024/nb

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 153, Gst. Nr. 240, 241, 242, 243, 246, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 256, 257 und 297 (Teichanlage, umliegende Grundstücke mit Scheunengebäude, Wälder und Erdkeller), KG 34081 Tauchen, BG Oberwart, in **7433 Mariasdorf, Tauchen 27**.

Auftraggeber: Bezirksgericht Oberwart, 4 E 3254/23 z

Betreibende Partei: Romeo SCHERMANN
Spitzwiese 122, 7433 Mariasdorf

vertreten durch: Dax Wutzelhofer und Partner Rechtsanwälte GmbH
Wienerstraße 8a/2, 7400 Oberwart

Verpflichtete Partei: Johannes **RIGLER**

Stichtag: 28.12.2023

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft zur Exekution.

wegen: EUR 132.112,00 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	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Eigentümer der Liegenschaft:	4
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.5	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	14
2.6	Infrastruktur:	15
2.7	Nutzung:	15
2.8	Beschreibung der Teichanlage:	16
2.9	Beschreibung des Wirtschaftsgebäudes/Scheunengebäudes am Gst. 242:.....	19
3	BEWERTUNG.....	20
3.1	Wertermittlung:	32
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FORSTWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKE	36
5	GESAMTZUSAMMENSTELLUNG	67
6	FOTODOKUMENTATION	68

A)

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 153, Gst. Nr. 241, 242, 246, 249 und 252 (Teichanlage, umliegende Grundstücke mit Scheunengebäude), KG 34081 Tauchen, BG Oberwart, in **7433 Mariasdorf, Tauchen 27**, beträgt

€ 160.000,00

B)

Der Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Liegenschaft mit der EZ 153, Gst. Nr. 240, 243, 248, 250, 251, 253, 256, 257, 297 (Wälder und Erdkeller), KG 34081 Tauchen, BG Oberwart in **7433 Mariasdorf, Tauchen 27**, beträgt

€ 20.000,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 28.12.2023 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 14:30 Uhr

Ende: 15:40 Uhr

Anwesende Personen:

Bei Beginn der Befundaufnahme anwesend:

- Betreibende Partei: Romeo Schermann
(hat sich kurz danach entfernt)
- Verpflichtete Partei: Johannes Rigler
- Sohn des Verpflichteten: Neo Rigler

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle bewertungsgegenständlichen Grundstücke, Teiche und Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 153 (zur Gänze)

Katastralgemeinde 34081 Tauchen

Anteil 1/1

BLNr. 7

1.3 Eigentümer der Liegenschaft:

EZ. 153, KG. 34081 Tauchen:

Name	Johannes Riegler
Geburtsdatum	1971-09-12
Anteil	1/1
BLNr.	7

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

Bei der Befundaufnahme gab der Verpflichtete an, Unterlagen vorzulegen, welche nicht übermittelt wurden. Die Unterlagen wurden daher bei der Bezirkshauptmannschaft Oberwart fotografisch beigebracht. Eine Herausgabe war nicht möglich.

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Umwidmung des Wasserrechtes aus dem Jahr 1976 mit der Zahl 539.
5. Gleichschrift vom 20.09.1976 mit der Zahl F-10-1976.
6. Technischer Bericht betreffend Errichtung von Fischeichen vom September 1976.
7. Längsschnitte und Lageplan der Fischeiche.
8. Einreichplan über die Errichtung einer Wehranlage.
9. Baubeschreibung betreffend Errichtung einer Wehranlage vom 31.08.1977.
10. Wasserrechtliche Bewilligung der BH Oberwart vom 12.10.1977 mit der Zahl IX-F-8/2-1977.
11. Wasserrechtliche Bewilligung und Überprüfung der Ausführung der Anlage der BH Oberwart vom 30.11.1977 mit der Zahl IX-F-8/4-1977.
12. Stellungnahme von Dipl.-Ing. Kayser vom November 1978.

13. Bescheid betreffend Fischteichanlage – Erweiterung, wasserrechtliche Bewilligung vom 21.11.1980 mit der Zahl IX-F-8/4-1980.
14. Plan betreffend Erweiterung.
15. Technischer Bericht zur Erweiterung einer Fischteichanlage.
16. Lagepläne der bestehenden Teiche.
17. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
18. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
19. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
20. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
21. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
22. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
23. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
24. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
25. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
26. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
27. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
28. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
29. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
30. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
31. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
32. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
33. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
34. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
35. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
36. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
37. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

38. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
39. Zeitschrift „Sachverständige“.
40. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
41. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
42. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.5 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 34081 Tauchen EINLAGEZAHL 153
BEZIRKSGERICHT Oberwart

Letzte TZ 4679/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
240	G GST-Fläche Landw(10) Wald(10)	* 4307 998 3309	
241	G Gewässer(10)	* 1268	
242	G GST-Fläche Bauf.(10) Landw(10) Wald(10) Gewässer(20) Sonst(70)	* 15652 261 3636 5090 5485 1180	Tauchen 27
243	G Wald(10)	* 270	
246	G GST-Fläche Wald(10) Gewässer(20)	* 5407 4332 1075	
248	G Wald(10)	* 282	
249	G Wald(10)	* 1982	
250	G Wald(10)	* 353	
251	G Wald(10)	* 951	
252	G Wald(10)	* 4693	
253	G Wald(10)	* 2248	
256	G Wald(10)	* 8408	
257	G Wald(10)	* 978	
297	G Wald(10)	* 603	
GESAMTFLÄCHE		47402	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

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

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a 4399/1995 Kaufvertrag 1995-01-17 Zuschreibung Gst 251 252 253 aus EZ 65

3 a 9167/1996 Kaufvertrag 1996-04-24 Zuschreibung Gst 248 249 250 aus EZ 54

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Johannes Rigler

GEB: 1971-09-12 ADR: Antonigasse 87/19, Wien 1170

a 4974/2019 IM RANG 4151/2019 Kaufvertrag 2019-08-05 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 4974/2019 Pfandurkunde 2019-07-26
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 227.500,--
 für Raiffeisenbank Mittelburgenland Ost eGen (FN 124705s)
- b 4679/2023 Hypothekarklage (2 C 775/23s, BG Oberpullendorf)
- 2 a 6215/2022 Zahlungsbefehl 2022-10-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 4.091,86
 3,437 % Z ab 2022-10-01, Kosten 468,76 für
 Raiffeisenbezirksbank Oberwart eGen (FN 126950t)
 (4 E 4064/22s)
- 3 a 3619/2023 Rückstandsausweis 2023-08-09
 PFANDRECHT vollstr EUR 6.793,06
 Kosten EUR 235,-- für Sozialversicherungsanstalt der
 Selbständigen (GW) - Burgenland (4 E 2578/23p)
- 4 a 4468/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 hereinbringung von vollstr 132.112,-- samt Anhang für
 Romeo Schermann geb 1976-01-28 (4 E 3254/23z)

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

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

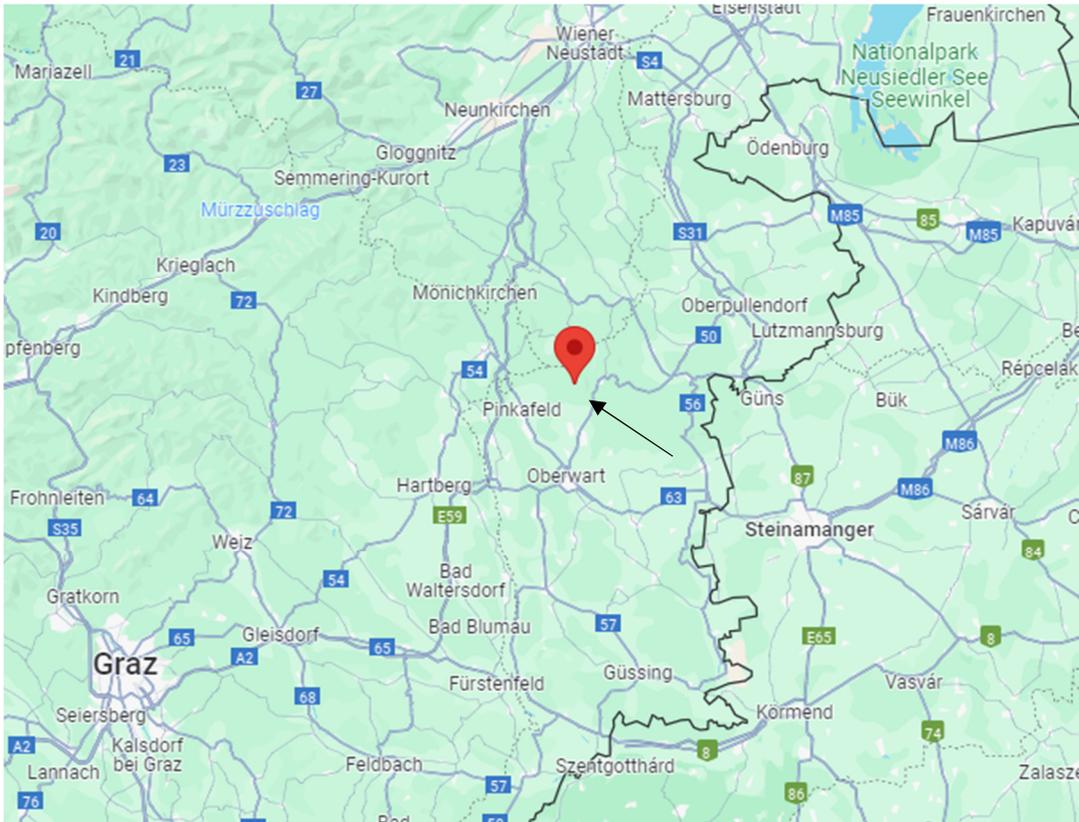
Anmerkung:

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

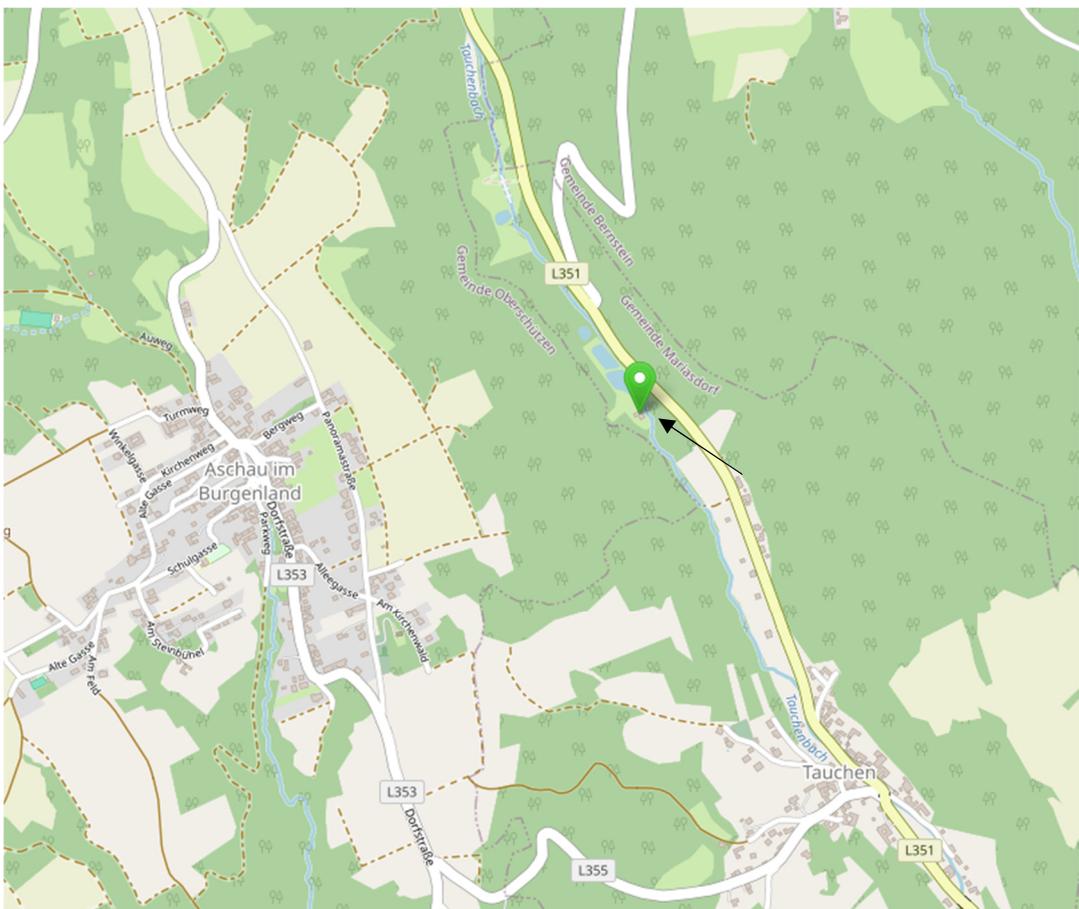
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

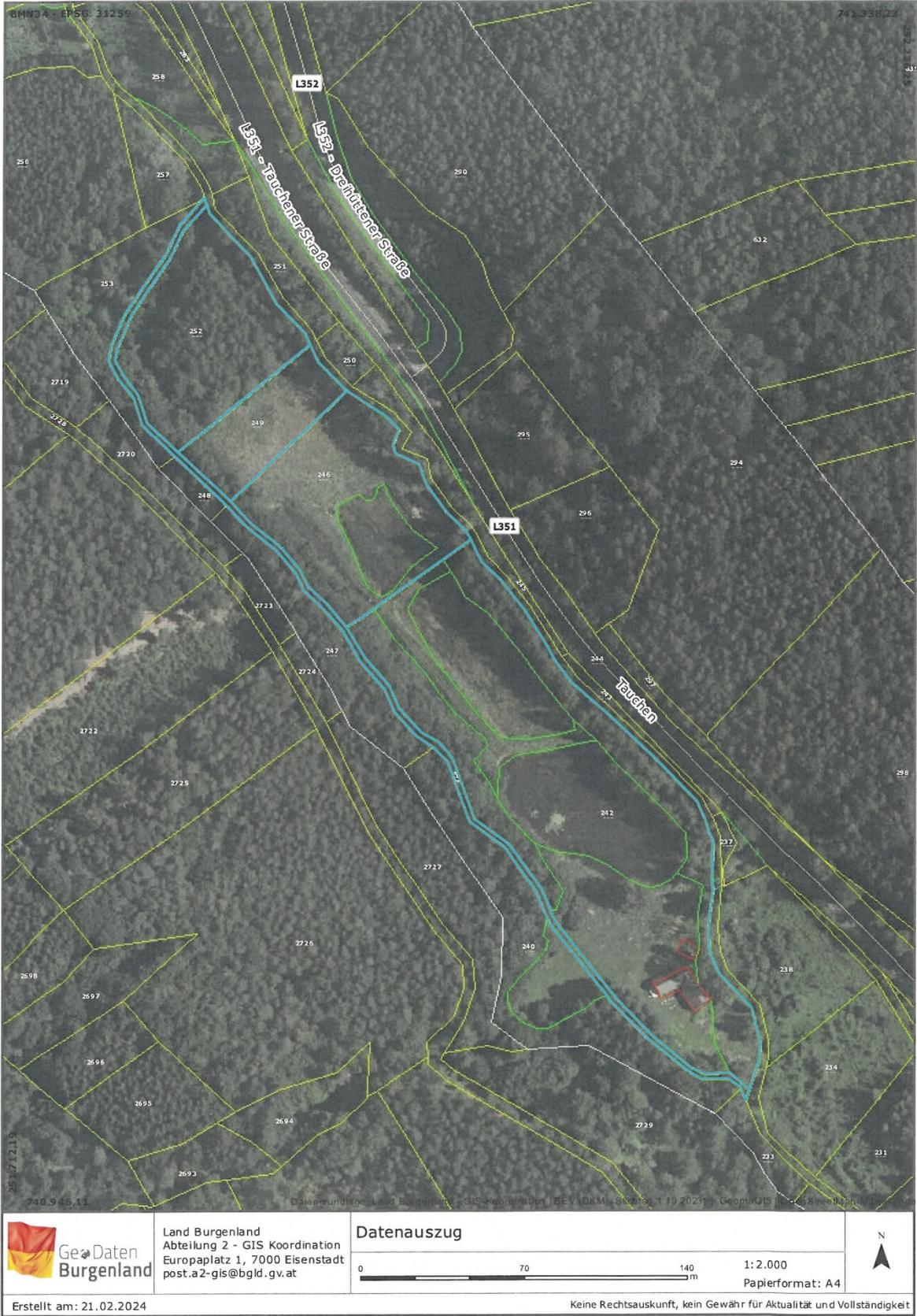
Diese Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und befindet sich auf diesen Grundstücken die Teichanlage mit dem ehemaligen Scheunengebäude. Die Grundstücke sind eben aneinandergereiht von Süden nach Norden und liegen zwischen dem Tauchenbach und dem Mühlbach. Die Erreichbarkeit der Grundstücke erfolgt von der L 351 – Tauchener Straße aus über eine Brücke. Die Grundstücke liegen im Nahbereich dieser Straße und dem Kreuzungspunkt der L 351 – Tauchener Straße zur L 352 – Dreihüttener Straße. Die umliegenden Grundstücke sind zur Gänze bewaldet. Verbauungen im Nahbereich bestehen nicht.



Makrostandort

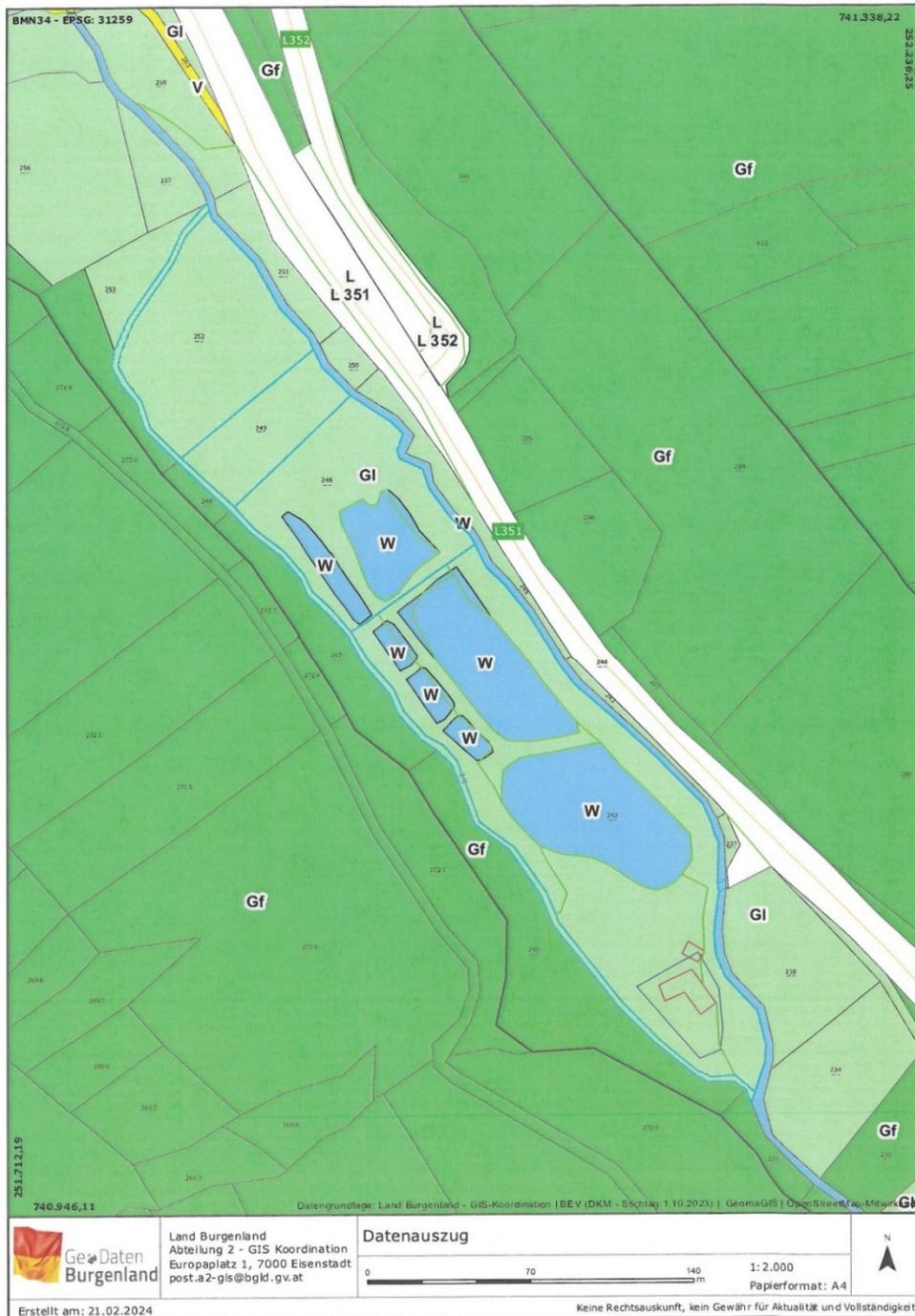


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen sind die Grundstücke 241, 249 und 252 zur Gänze als „GI“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche gewidmet. Die Grundstücke 242 und 246 haben jeweils teilweise die Widmung „GI“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche sowie teilweise „W“ – Gewässer (oberirdisch). Laut Mitteilung der Gemeinde Mariasdorf liegen die Grundstücke im Überschwemmungsgebiet HQ 100.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Verdachtsflächenkataster:**Ergebnis für:**

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Mariasdorf
Katastralgemeinde	Tauchen (34081)
Grundstück	241

Information:

Das Grundstück 241 in Tauchen (34081) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Mariasdorf
Katastralgemeinde	Tauchen (34081)
Grundstück	242

Information:

Das Grundstück 242 in Tauchen (34081) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Mariasdorf
Katastralgemeinde	Tauchen (34081)
Grundstück	246

Information:

Das Grundstück 246 in Tauchen (34081) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Mariasdorf
Katastralgemeinde	Tauchen (34081)
Grundstück	249

Information:

Das Grundstück 249 in Tauchen (34081) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Mariasdorf
Katastralgemeinde	Tauchen (34081)
Grundstück	252

Information:

Das Grundstück 252 in Tauchen (34081) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

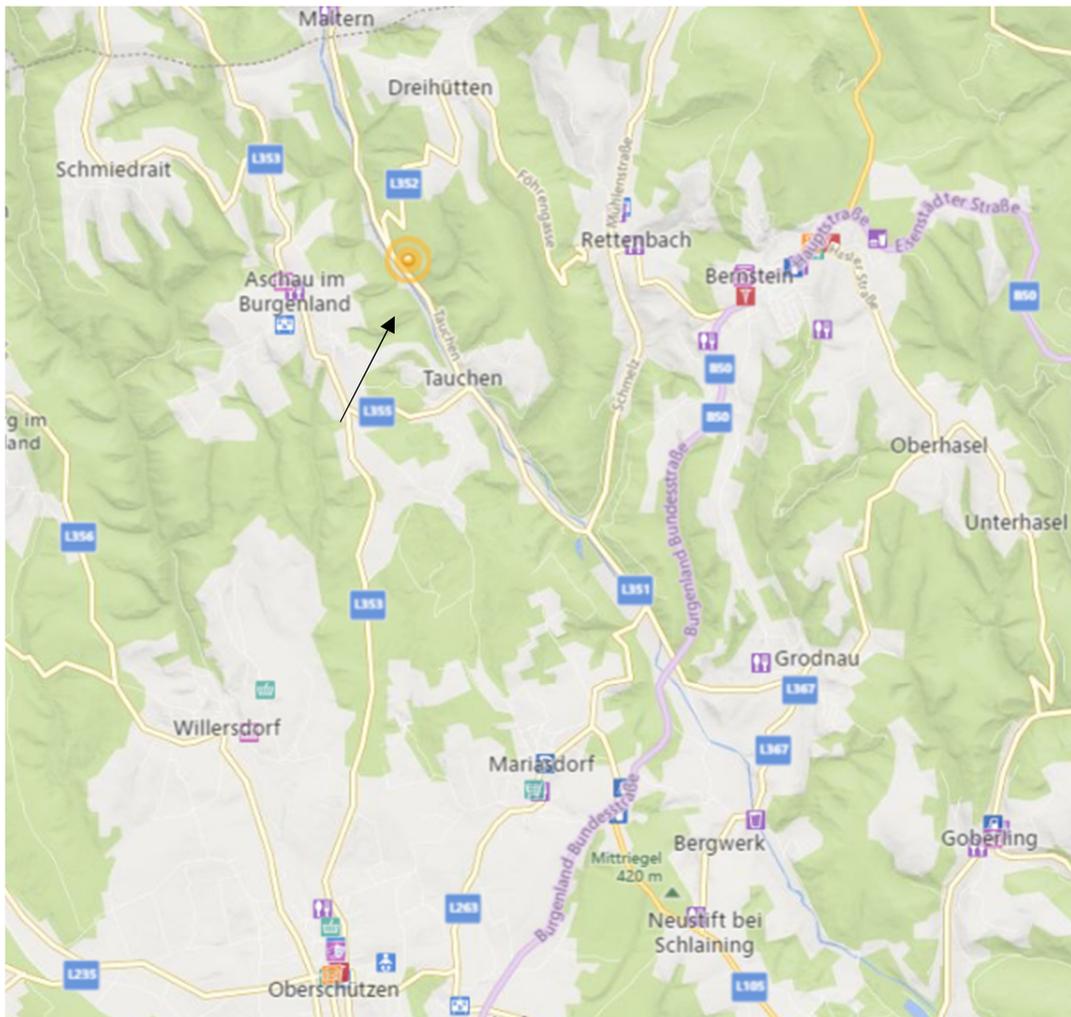
Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Laut Mitteilung der Gemeinde besteht kein Anschluss an das öffentliche Kanal- und Wasserleitungsnetz. Eine Stromzuleitung zu den Teichen ist vorhanden. Die Verteiler befinden sich beim Teich 1 und beim Teich 2. Die Funktionstüchtigkeit wurde nicht geprüft.

2.6 Infrastruktur:

Ein Lebensmittelgeschäft sowie öffentliche Haltestellen (Bus) sind im Ort vorhanden. Kindergarten, Volksschule sowie ein Bankomat und Postservicestelle bei der Tankstelle Stöckl sind in Mariasdorf vorhanden. Die nächste Bank befindet sich in Bernstein bzw. in Oberschützen.



2.7 Nutzung:

Fischteichanlage ohne Fischbesatz.

2.8 Beschreibung der Teichanlage:

Für diese Teichanlage besteht ein Bescheid vom 12.10.1977 und wurde die Anlage mit Bescheid vom 30.11.1977 überprüft und die bewilligte Herstellung bestätigt. Für diese Bewilligung aus dem Jahr 1977 liegt ein Lageplan sowie Schnittzeichnungen vor.

Ein weiterer Bescheid wurde am 21.11.1980 erteilt für die Erweiterung von fünf Teichen mit einer Fläche von je 250 m², um zu vermeiden, dass kein zusätzliches Wasser dem öffentlichen Gewässer entnommen wird. Diese Teiche, wie bewilligt und planmäßig dargestellt, bestehen nicht.

Weiters liegt vor eine Baubeschreibung vom 31.08.1977 für die Errichtung einer Wehranlage mit den dazugehörigen Plänen.

Wie dem Bescheid vom 12.10.1977 zu entnehmen, sollen die Teiche 1 bis 5 vom Mühlbach versorgt werden. Die Zuleitungen zu den Teichen 1 und 2 wird über eine PVC-Leitung Ø 200 mm sichergestellt.

Beim Punkt C wird mittels einer PVC-Leitung Ø 150 mm die Versorgung der kleineren Teiche 3 bis 5 gewährleistet. Zusätzlich wird der Teich 1 über eine PVC-Leitung Ø 100 mm und die Teiche 3 bis 5 über eine PVC-Leitung mit Ø 100 mm vom Mühlbach gespeist. Der Überlauf und die Entleerung der jeweiligen Teiche wird über Mönche geregelt.

All diese Teiche, soweit mir Bewilligungen und Lagepläne vorliegen, stimmen nicht exakt mit der Natur überein.

Die korrigierte Beschreibung bezieht sich auf die Lageskizze mit der Bezeichnung „I“, wo festgestellt wurde, dass die Grundrissform nicht der Natur entspricht und hier die Lageskizze aus dem Jahr 1977 zutrifft, welche jedoch gleichfalls nicht ident ist mit der Natur (siehe Gis-Aufnahme im Anhang).

Aufgrund der Lageskizze befinden sich am Gst. 246 die Füllteiche 1 und 2 und am Gst. 242 die kleinen Teiche 1 bis 3 sowie die großen Fischteiche 4 und 5.

Soweit den Lageskizzen zu entnehmen, und in der Natur teilweise auch feststellbar, werden die Teiche vom Mühlbach aus gespeist, sind intern über Ablaufleitungen verbunden und sind in den Teichen Mönche hergestellt.

Zur Teichanlage wird festgehalten, dass die Erreichbarkeit über die L 351 gegeben ist über eine Brücke mit einem geschotterten Weg. Diese Brücke, welche als Zufahrt dient, befindet sich im südseitigen Bereich der Anlage.

Der Tauchenbach verläuft ostseitig von der Teichanlage, parallel zur L 351, der Mühlbach westseitig im Anschluss an die Anlage. Angegeben wird bei der Befundaufnahme, dass die umliegenden Grundstücksflächen im Anschluss an den Teich etwas angehoben und die Dammkronen erneuert wurden.

Weiters wird angegeben, dass die Teiche in letzter Zeit entschlammt wurden.

Hingewiesen wird, dass eine Stromzuleitung besteht und befinden sich Stromkästen im Bereich Teich 1 und 2 westseitig von diesen befindlich.

Angegeben wird, dass im westseitigen Bereich zwei Wasserquellen bestehen und fließt, soweit angegeben (augenscheinlich nicht prüfbar), zu den Teichen hin ab. Eine Quelfassung besteht nicht.

Festgehalten wird, dass kein Fischbesatz in den Teichen vorhanden ist.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der Scheune ein gemauerter Brunnen besteht, welcher wasserführend ist bzw. eine Kläranlage. Inwieweit diese Anlage bewilligt und funktionstüchtig ist, war augenscheinlich nicht feststellbar.

Sämtliche Unterlagen wurden von der Bezirkshauptmannschaft Oberwart fotografiert, sind dem Gutachten angeschlossen und wird betreffend die weiteren Details auf diese Unterlagen verwiesen.

Befundmäßig feststellbar war, dass bei den Grundstücken 242, 246 und 249 die Randzonen bewaldet sind (Brennholzbestände in geringem Ausmaß). Das Grundstück 252 am nordseitigen Ende ist zur Gänze bewaldet und ist über den Weg der Teichanlage erreichbar. In diesem Bereich befindet sich folgender Bestand.

Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Erle, Weide

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungsstatus (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

2.9 Beschreibung des Wirtschaftsgebäudes/Scheunengebäudes am Gst. 242:

Pläne und Bescheide von dieser Scheune liegen mir nicht vor. Vom Stil her dürfte diese in den 1950er Jahren errichtet worden sein und hat L-förmige Figuration.

Ein großer Teilbereich dieser Scheune wird für Abstell- und Lagerzwecke genutzt. In einem Teilbereich ist ein Aufenthaltsraum vorhanden. Festgehalten wird, dass eine Nutzung als Wohnraum aufgrund der Widmung nicht besteht.

Angegeben wird von der Verpflichteten Partei, dass dieser Bereich nur als Notunterkunft Verwendung findet.

Dieser Scheunenbereich ist in Mischbauweise hergestellt, teilweise mit Ziegelmauerwerk und Ziegelpfeilern und besteht die Ausfachung der Pfeiler aus Holzriegelwänden, ausschließlich an der Außenseite beplankt.

Über der Scheune bestehen einfache, offene Holzdecken und ist ein Steildach errichtet mit Betonziegeln gedeckt. In der Scheune ist kein Fußboden vorhanden. Im Bereich der Notunterkunft ist einfacher Teppichboden aufgelegt und sind die Wand- und Deckenflächen in Holz verkleidet.

Der Zugang erfolgt von der Scheune über eine Holztür. Die Belichtung über ein einfaches Holzfenster. Der Zugang und die Zufahrt zu den Scheunenbereichen erfolgt über Holztore. Es besteht eine Holzterrasse zum darüberliegenden Dachraum.

Öffentliche Anschlüsse sind keine eingeleitet. Der Zustand muss als schlecht bezeichnet werden.

Im Nahbereich der Scheune aufgestellt ist ein Wohnwagen, welcher nicht bewertet wird, nachdem er sich mobil am Grundstück befindet und meiner Meinung nach auch keinen Verkehrswert besitzt.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) herangezogen werden.

Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtertragsrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

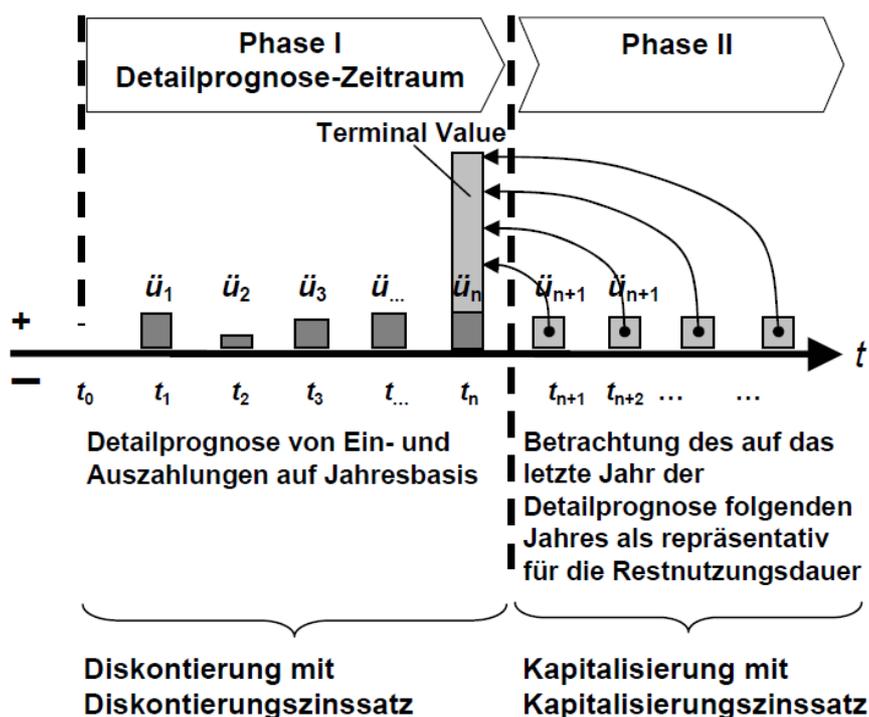
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- \ddot{u} Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Der Einheitswertbescheid wurde vom Finanzamt beschafft und liegt dem Gutachten bei.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebseinrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

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 der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998.

Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet 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 eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und übermittelt (siehe Anhang).

3.1. Wertermittlung:

Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes.

Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Vergleichspreise

Vergleichspreise, welche zur Bewertung herangezogen werden können, sind im Umfeld, wie über Tagebuchzahlen recherchiert, nicht vorhanden.

Vor allem sind keine Vergleichspreise beschaffbar aus dem Umfeld, welche sich auf die Grundstücke mit der Teichanlage beziehen.

Der Grundpreis wird daher aufgrund von Recherchen und Erfahrungen von landwirtschaftlichen Grundpreisen abgeleitet und mit **€ 2,00 / m²** festgelegt.

Grundstücke der EZ 153, KG. 34081 Tauchen:

Gst. Nr. 241 in Oberau:	1 268 m ²
Gst. Nr. 242 in Oberau:	15 652 m ²
Gst. Nr. 246 in Oberau:	5 407 m ²
Gst. Nr. 249 in Oberau:	1 982 m ²
Gst. Nr. 252 in Oberau:	4 693 m ²
	29 002 m ²
	29 002 m ²

29 002 m² à € 2,0 / m² € 58 004,00

GRUNDWERT € **58 004,00**

Teichanlage (ohne Fischbesatz) mit Zuleitungen und Mönche:

Diese **Wasserfläche** (laut Grundbuch) beträgt ohne den Mühlbach **6.560 m²**.

Die Wasserfläche ist in der Beilage "I" mit 7.412 m² ausgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Grundbuch festgelegte Fläche der Natur entspricht und wird dieser auch zur Berechnung herangezogen.

In dieser Fläche nicht enthalten ist das Grundstück Nr. 241 mit 1.268 m², nachdem es sich hier um den Mühlbach handelt.

Die Tiefe der Teiche beträgt, soweit den Unterlagen der Bezirkshauptmannschaft Oberwart zu entnehmen, ca. 1,50 m, sodass sich ein **Wasservolumen** von $6.560 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} = \mathbf{9.840,00 \text{ m}^3}$ ergibt.

Um derartige Teiche herzustellen, müssen diese ausgehoben und das Erdmaterial abtransportiert werden. Weiters war es notwendig, entsprechende Zu- und Abläufe zur Anspeisung der Teiche herzustellen und Mönche mit Ablaufleitungen in den Tauchenbach zu errichten.

Die Herstellungskosten betragen aufgrund meiner Erfahrungswerte und Bewertung von Teichen ca. € 10 / m³, sodass bei einem Wasservolumen von 9.840,00 m³

Herstellungskosten von **€ 98.400,00** ergeben.

Auf diesem Areal befindet sich die **Stromversorgung**. Inwieweit diese funktionstüchtig ist, konnte nicht geprüft werden. Der **Zeitwert** wird mit **€ 11.000,00** zum Ansatz gebracht.

Weiters am Grundstück besteht ein verrohrter Brunnen, welcher wasserführend. Weiters wird auf eine Kläranlage verwiesen. Inwieweit diese funktionstüchtig und bewilligt ist, kann nicht angegeben werden.

Der **Bauzeitwert** des **Brunnens** samt **Kläranlage** wird mit **€ 8.000,00** beziffert.

Am Grundstück Nr. 242 besteht ein Scheunengebäude, welches als Notunterkunft dient.

Der **Zeitwert** für dieses **Scheunengebäude** wird mit **€ 13.000,00** beziffert.

Aufgrund dieser Bewertung ergibt sich nachfolgender Sachwert (siehe Auflistung).

Sachwert:

Grundwert	€	58 004,00
Herstellungskosten (Aushub und Abtransport)	€	98 400,00
Zeitwert Stromversorgung	€	11 000,00
Zeitwert Brunnen und Kläranlage	€	8 000,00
Zeitwert Scheunengebäude am Grundstück Nr. 242	€	13 000,00
SACHWERT	€	188 404,00

Ertragswert:

Die Teiche sind leer und besteht kein Fischbesatz, sodass ein Ertragswert im vorgefundenen Zustand nicht gegeben ist.

Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Liegenschaft handelt es sich um eine Sachwertliegenschaft, sodass der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet wird und aufgrund des nicht vorhandenen Ertragswertes ein Marktanpassungsabschlag von **15 %** vorgenommen wird.

Der Verkehrswert der EZ 153, Gst. Nr. 241, 242, 246, 249 und 252 wird daher mit gerundet

€ 160 000,00

(in Worten: einhundertsechzigtausend)

festgelegt.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER', 'SV', and 'BERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FORSTWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKE

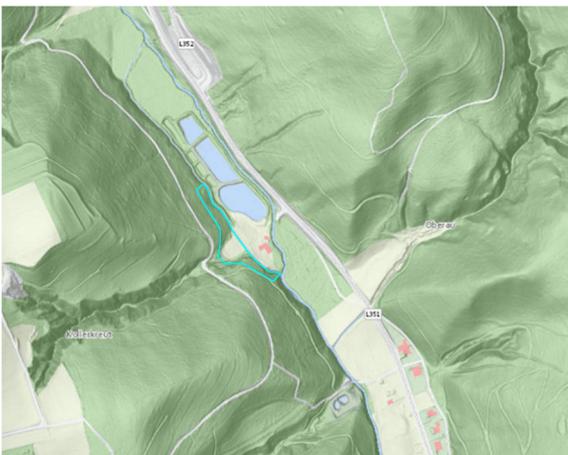
Verkehrswert der forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft, welche außerhalb der Teichanlage (außerhalb des Mühlbaches und des Tauchenbaches) liegend sich befinden, mit der EZ. 153, Gst. Nr. 240, 243, 248, 250, 251, 253, 256, 257 und 297, KG. 34081 Tauchen, BG. Oberwart, in **7433 Mariasdorf, Tauchen 27**.

1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 240 EZ: 153

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 300m vom nordwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberau“ gelegen. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Nr. 242.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf–(Grünland/forstwirtschaftlich genutzte Fläche) gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung - Wald:

Bestandsstruktur: Mittelwald bis ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Eichen, Eichen, Kiefer, Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- räumig bis gedrängt

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Flächenbeurteilung - LN:

Es handelt sich hier um eine Wiesenfläche mit darauf befindlichen Obstbäumen. Am südöstlichen Grundstücksbereich ist ein Holzverschlag errichtet. Hier werden Holzbretter gelagert.

Erdkeller:

Auf diesem Grundstück befindet sich ein kleiner Erdkeller. Die Erreichbarkeit des Erdkellers erfolgt von der Teichanlage über den Mühlbach (schwer zugänglich) bzw. über den öffentlichen Forstweg, welcher im Nahbereich vorbeiführt und ein Zugang über das Grundstück 2727 möglich ist.

Vorhanden ist ein Erdkeller, welcher soweit ersichtlich in Steinen gemauert und zur Gänze mit Erde überschüttet ist und ausschließlich die Stirnseite zur Ostseite/Teichanlage über Niveau liegend sich befindet.

8. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	3309	m ²	€ 0,60	€ 0,46	€ 1,06	€ 3 508
LN	998	m ²	€ 1,02		€ 1,02	€ 1 018
Erdkeller						€ 1 500
Summe	4307	m²				€ 6 026

9. Fotos:



Das gelagerte Holz mit Überdachung findet in der Bewertung keine Berücksichtigung.



Erdkeller.



1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 243 EZ: 153

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 300m vom nordwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberbau“ gelegen. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Weg, welcher an der südwestlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI-Grünland gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Erle, Weide, Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- räumig = Kronen haben solchen Abstand, dass mehrere Baumkronen dazwischen Platz finden

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 15 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

Anmerkung: Es handelt sich um eine Bachböschung

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	270	m ²	€ 0,60	€ 0,24	€ 0,84	€ 227
Summe	270	m²				€ 227

8. Fotos:



1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 248 EZ: 153

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 500m vom südwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberau“ gelegen. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist trapezförmig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Nr. 242, 246, 249, 252.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf–(Grünland/forstwirtschaftlich genutzte Fläche) gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Buchen, Eichen

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis
BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- licht = Kronen haben einen solchen Abstand, dass eine Baumkrone dazwischen Platz findet

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	282	m ²	€ 0,60	€ 0,44	€ 1,04	€ 293
Summe	282	m²				€ 293

8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 250 EZ: 153

1. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 500m vom nordwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberau“ gelegen und bildet mit der Liegenschaft Nr. 251 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist unregelmäßig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

2. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher an der südwestlichen Liegenschaftsbereich vorbeiführt.



3. Flächenwidmung:



(Quelle: GIS-Burgenland)

Laut Flächenwidmungsplan als GI-Grünland gewidmet.

4. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

5. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Erle, Weide, Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis
STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- licht = Kronen haben einen solchen Abstand, dass eine Baumkrone dazwischen Platz findet

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 15 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

Anmerkung: Es handelt sich um eine Bachböschung

6. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	353	m ²	€ 0,60	€ 0,32	€ 0,92	€ 325
Summe	353	m²				€ 325

7. Fotos:



1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 251 EZ: 153

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom nordwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberau“ gelegen und bildet mit der Liegenschaft Nr. 250 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher an der südwestlichen Liegenschaftsbereich vorbeiführt.



4. Flächenwidmung:



(Quelle: GIS-Burgenland)

Laut Flächenwidmungsplan als GI-Grünland gewidmet.

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Erle, Weide, Buchen, Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis
BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- licht = Kronen haben einen solchen Abstand, dass eine Baumkrone dazwischen Platz findet

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

Anmerkung: Es handelt sich um eine Bachböschung

7. Berechnung:

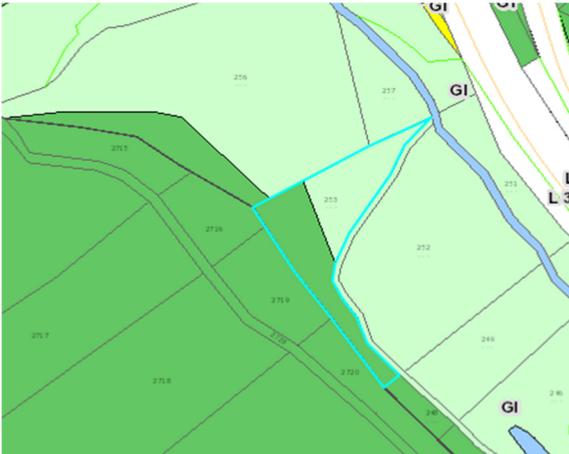
Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	951	m ²	€ 0,60	€ 0,39	€ 0,99	€ 941
Summe	951	m²				€ 941

8. Fotos:



4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI-Grünland und Gf–(Grünland/forstwirtschaftlich genutzte Fläche) gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Erle, Weide, Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis
STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- räumig = Kronen haben solchen Abstand, dass mehrere Baumkronen dazwischen Platz finden

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 15 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	2248	m ²	€ 0,60	€ 0,32	€ 0,92	€ 2 068
Summe	2248	m²				€ 2 068

8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 256 EZ: 153

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom nordwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberau“ gelegen und bildet mit den Liegenschaften Nr. 253 und 257 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist unregelmäßig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

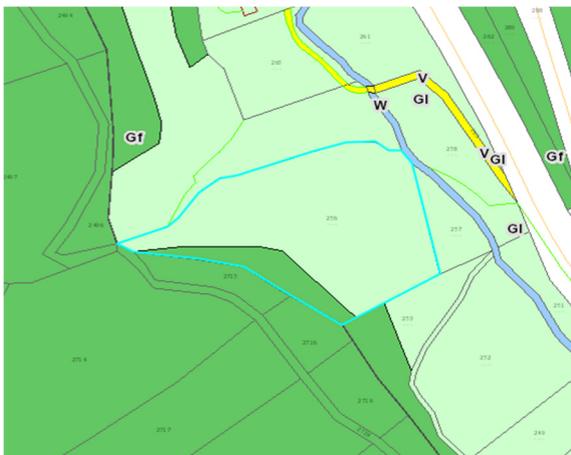
3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Weg, welcher am nordöstlichen Liegenschaftsbereich vorbeiführt.



4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI-Grünland und Gf–(Grünland/forstwirtschaftlich genutzte Fläche) gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichte, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis
BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- gedrängt = Kronen greifen tief in- und übereinander

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	8408	m ²	€ 0,60	€ 0,39	€ 0,99	€ 8 324
Summe	8408	m²				€ 8 324

8. Fotos:





1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 257 EZ: 153

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom nordwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberau“ gelegen und bildet mit den Liegenschaften Nr. 253 und 256 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist unregelmäßig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Weg, welcher am nordwestlichen Liegenschaftsbereich vorbeiführt.



4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI-Grünland gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichte, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis SCHWACHES STANGENHOLZ-Bestände von 7 bis 12m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- räumdig = Kronen haben solchen Abstand, dass mehrere Baumkronen dazwischen Platz finden

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 15 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	978	m ²	€ 0,60	€ 0,27	€ 0,87	€ 851
Summe	978	m²				€ 851

8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

KG: 34081 Tauchen

Gst.Nr.: 297 EZ: 153

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)

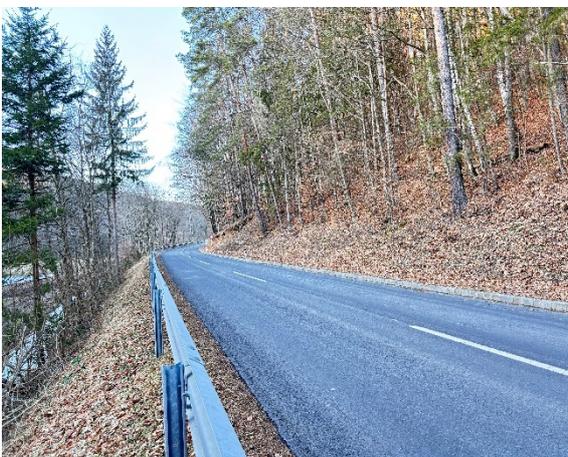


(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 300m vom nordwestlichen Ortsrand von Tauchen entfernt, im Ried „Oberau“ gelegen. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordwesten nach Südosten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Landstraße, welcher an der nordöstlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf–(Grünland/forstwirtschaftlich genutzte Fläche) gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Die Grundstücksgrenzen sind rechtsverbindlich festgelegt. Die Flächen sind mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet.

6. Flächenbeurteilung:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Kiefer, Fichten, Buchen

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis
BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

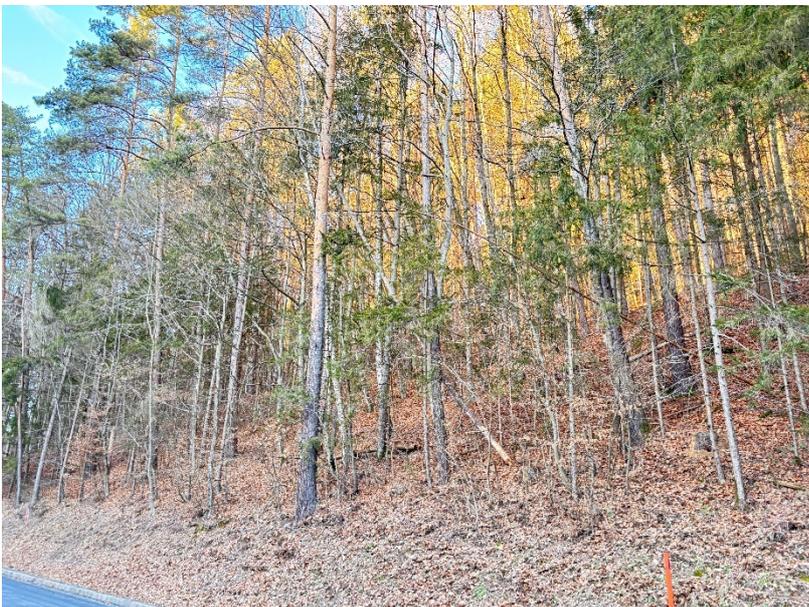
Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	603	m ²	€ 0,60	€ 0,35	€ 0,95	€ 573
Summe	603	m²				€ 573

8. Fotos:

Verkehrswert-Zusammenstellung:

Gst. Nr. 240 in Oberau:	€	6.026,00
Gst. Nr. 243 in Oberau:	€	227,00
Gst. Nr. 248 in Oberau:	€	293,00
Gst. Nr. 250 in Oberau:	€	325,00
Gst. Nr. 251 in Oberau:	€	941,00
Gst. Nr. 253 in Oberau:	€	2.068,00
Gst. Nr. 256 in Oberau:	€	8.324,00
Gst. Nr. 257 in Oberau:	€	851,00
Gst. Nr. 297 in Oberau:	€	<u>573,00</u>
	€	19.628,00

Der Verkehrswert der EZ. 153, Gst. Nr. 240, 243, 248, 250, 251, 253, 256, 257 und 297 wird daher mit gerundet

€ 20.000,00

(in Worten: zwanzigtausend)

festgelegt.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



The image shows a circular green stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "BAUER Inge. Werner BAYER" in the center. A blue ink signature is written over the stamp.

5 GESAMTZUSAMMENSTELLUNG

A)

Verkehrswert der Grundstücke 241, 242, 246, 249
und 252 mit den Teichen und dem darauf befindlichen
Scheunengebäude

€ **160.000,00**

B)

Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Grundstücke
240, 243, 248, 250, 251, 253, 256, 257
und 297 mit Erdkeller

€ **20.000,00**

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: "Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER", "Baumeister Ing. Werner", and "GERICHTSSCHWERTAMANN".