



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 22.01.2026

Bezirksgericht Krems an der Donau
GZ 9 E 12/25 f

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** an der Liegenschaft

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

EZ 3970 KG 12215 Langenlois B-LNr. 1 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | |
|--|----|
| 1. Anlass und Auftrag..... | 3 |
| 2. Grundlagen und Befundaufnahme..... | 4 |
| 3. Befund | 8 |
| 3.1 Grundbuch | 8 |
| 3.2 Lage | 10 |
| 3.3 Flächenwidmungsplan, Örtliches Entwicklungskonzept | 11 |
| 3.4 Kontaminationen | 12 |
| 3.5 Beschreibung der Grundstücke | 13 |
| 3.6 Vergleichspreise..... | 16 |
| 4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)..... | 17 |
| 4.1 Allgemeines..... | 17 |
| 4.2 Verkehrswert | 19 |
| 4.2.1 Allgemeines | 19 |
| 4.2.2 Verkehrswert | 19 |
| 4.3 Zusammenfassung..... | 20 |
| 5. Anhang..... | 22 |

1. Anlass und Auftrag

Gericht: Bezirksgericht Krems an der Donau
Abteilung 1
Josef Wichner-Straße 2
3500 Krems an der Donau

Aktenzeichen: 9 E 12/25 f

Betreibende Parteien: **FAL-CON Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.**
zH Katarina Doda
Wollzeile 1-3/3.2, 1010 Wien
Firmenbuchnummer 356545g

vertreten durch: Scheer Rechtsanwalt GmbH
Wollzeile 29, 1010 Wien
Firmenbuchnummer 394036s
(Zeichen: FalconKL/TrepeschImmoGmb)

Verpflichtete Partei: **Trepesch Immobilien TIG 9 GmbH**
Im Froschdorf 80, 3552 Droß
Firmenbuchnummer 387651a

wegen: EUR 13.692,35 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Auftrag: Mit Beschluss des Bezirksamtes Krems an der Donau, GZ 9 E 12/25 f ON 17 vom 21.10.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzungsgutachten über die Liegenschaften

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

EZ 3970 KG 12215 Langenlois B-LNr. 1 1/1 Anteil

zu erstellen.

**Qualitäts- und
Bewertungstichtag:** 04.12.2025, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 12/25 f ON 17 vom 21.10.2025
- + Einheitswertbescheid zum 20.01.2015
- + Auszug aus der Digitalen Katastermappe des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen vom 01.10.2025
- + Grundbuchsatzung, Abfragedatum: 21.10.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthophoto der betroffenen Liegenschaft mit überlagertem digitalem Kataster
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes sowie Auskünfte betreffend allfällige Umwidmungen der Stadtgemeinde Langenlois
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
- + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
- + ETZ (2023): Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der LK NÖ, St. Pölten
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs (2024): Stand der Technik, Wien
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + JÄGER/FICHTINGER/KULTERER/SCHRATT/MAIER (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien

- + KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (2020): Betriebsplanung in der Landwirtschaft 2020/21, KTBL-Datensammlung, Darmstadt
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien
- + Landwirtschaftskammer Österreich (Juni 2024): Holzmarktbericht
- + MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
- + Niedersächsische Landesforste (2021): Sortentafeln
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PAAR (2015): Schafft die Örtliche Raumplanung Werte oder vernichtet sie sie?, Master-Thesis, Donau Universität Krems
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PELZMANN (2023): Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
- + RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
- + SAGL, W. (1984): Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Wien
- + SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Wien
- + SCHORN/HODIA (2023): Rechtshandbuch für Land- und Forstbetriebe, 2. Auflage, Wien
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien

- + STERBA (1983): Sortentafeln für Fichte, Wien
- + STERBA/KLEINE/ECKMÜLLER (1986): Sortentafeln für Tanne, Lärche, Kiefer und Buche, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + TRAUNER/WAKOUNIG/WINKLER/URBAN (2023): Die land- und forstwirtschaftliche Hauptfeststellung 2023, 2. Auflage, Wien
- + URBAN, Chr. (2016): Forst und Steuern, Wien

- **Befundaufnahme:**

Datum: 04.12.2025

Anwesende Personen: der fertigende Sachverständige

Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung der wertrelevanten Merkmale, Anfertigung einer Fotodokumentation

Beginn der Befundaufnahme: 09:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 09:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Bestandverträge**

Allfällige Bestandrechte wurden dem Autor nicht bekannt gegeben. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass gegenständliche Liegenschaft bestandfrei sei bzw. allfällig bestehende Pachtverträge kurzfristig, längstens innerhalb eines Jahres, aufgelöst werden könnten. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der ausgewiesene Verkehrswert allenfalls verändern.

~ **Anschluss an das öffentliche Gut**

Gegenständliche Liegenschaft verfügt über keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut. Betreffend die Zufahrt zu gegenständlichen Grundstücken sind keine Rechtsunsicherheiten bekannt bzw. dem gefertigten Sachverständigen keine mitgeteilt worden. Demnach wurde vorliegender Bewertung unterstellt, dass betreffend die Zufahrt zu dieser Liegenschaft keine Rechtsunsicherheiten bestünden. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Differenzen im Grenzverlauf zwischen dig. Orthophoto und Natur**

Wie aus dem mit dem digitalen Kataster überlagerten Orthofoto klar ersichtlich, stimmt der Grenzverlauf lt. digitalem Kataster tlw. nicht mit dem Naturstand überein. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass hinsichtlich der Grenzen in der Natur keine Rechtsunsicherheiten bestünden und von einem gesicherten Naturstand ausgegangen werden könne. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ **Bodenkontaminationen**

Es war nicht Auftrag vorliegenden Gutachtens, die gegenständlichen Liegenschaften auf allfällig vorhandene Bodenkontaminationen zu untersuchen und deren möglichen Einfluss auf den Verkehrswert zu ermitteln.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

- **Weitere Angaben:**

~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12215 Langenlois EINLAGEZAHL 3970
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 5038/2025
Plombe 6449/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------|
| 6873 | GST-Fläche | 3168 | |
| | Landw(30) | 2931 | |
| | Weingärten(10) | 237 | |
| 6874 | Landw(30) | 906 | |
| GESAMTFLÄCHE | | 4074 | |

Legende:
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Weingärten(10): Weingärten (Weingärten)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Trepesch Immobilien - TIG 9 GmbH (FN 387651a)
ADR: Julius Tandler-Platz 6 /15, Wien 1090
e 1814/2014 Kaufvertrag 2014-01-15 Eigentumsrecht
***** C *****

2 a 1201/2023 Zahlungsbefehl 2022-12-30
PFANDRECHT vollstr EUR 13.692,35
Zinsstaffel gem Pkt 7 Exekutionsantrag 2023-02-22,
Kosten EUR 1.251,72 samt 4 % Z seit 2022-12-30,
Antragskosten EUR 869,22 für
FAL-CON Steuerberatungsgesellschaft mbH (FN 356545g)
6 E 135/23v

3 a 5038/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.692,35
Zinsstaffel gem Exekutionsbewilligung 2025-08-25
Kosten EUR 307,86 samt 4 % Z ab 2022-12-30, EUR 869,22
Antragskosten EUR 830,-- für
FAL-CON Steuerberatungsgesellschaft mbH (FN 356545g)
9 E 12/25 f

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 21.10.2025 14:39:04

Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 21.10.2025

- Anmerkung:

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

+ Rechte und Lasten

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 12215 Langenlois EZ 3970**
Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 12215 Langenlois EZ 3970**
 - C-LNr. 2: 1201/2023 Zahlungsbefehl 2022-12-30
PFANDRECHT vollstr EUR 13.692,35
Zinsstaffel gern Pkt 7 Exekutionsantrag 2023-02-22,
Kosten EUR 1.251,72 samt 4 % Z seit 2022-12-30,
Antragskosten EUR 869,22 für
FAL-CON Steuerberatungsgesellschaft mbH (FN 356545g)
6 E 135/23v
 - C-LNr. 3: 5038/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.692,35
Zinsstaffel gern Exekutionsbewilligung 2025-08-25
Kosten EUR 307,86 samt 4 % Z ab 2022-12-30, EUR 869,22
Antragskosten EUR 830,-- für
FAL-CON Steuerberatungsgesellschaft mbH (FN 356545g)
9 E 12/25 f

Rechte/Lasten: außerbücherlich

- ~ **Offene Verschreibungen/Anliegerleistungen beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems**
Entsprechend einer schriftlichen Auskunft einer Vertreterin des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems (E-Mail vom 13.11.2025) bestehen für die Grundsteuer keine offenen Verschreibungen.

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

3.2 Lage

~ Großräumige Lage

| | |
|--------------------|------------------|
| Bundesland: | Niederösterreich |
| Region: | Waldviertel |
| Bezirk: | Krems - Land |
| Gemeinde: | Langenlois |
| Katastralgemeinde: | Langenlois |



Lage der Liegenschaften auf Basis der ÖK 1:15000

3.3 Flächenwidmungsplan, Örtliches Entwicklungskonzept

+ Flächenwidmungsplan



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Langenlois

Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

+ Örtliches Entwicklungskonzept

Entsprechend der schriftlichen Auskunft eines Vertreters der Stadtgemeinde Langenlois vom 10.11.2025 ist eine Umwidmung gegenständlicher Flächen nicht vorgesehen bzw. nicht absehbar.

3.4 Kontaminationen

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Gegenständliche Liegenschaften sind nicht im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes als veröffentlichungspflichtige Fläche gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) ausgewiesen.

Auf der Webseite www.altlasten.gv.at sind gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen:

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer weiterführenden Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden, sowie
- als Altlasten ausgewiesene Flächen.

Keine der gegenständlichen Liegenschaften ist im Altlastenatlas eingetragen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das Ergebnis der Abfrage von der Webseite www.altlasten.gv.at des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliche Grundstücke diesem Gutachten unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Webseite www.altlasten.gv.at nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Ablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Altlastenatlas eingetragen ist, kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

3.5 Beschreibung der Grundstücke

Einheit 1

+ Grundbuchsdaten

| | | | | | |
|---------------------------|------------------|---------------------|----------------------------------|------------|---------------------|
| Katastralgemeinde: | | 12215 Langenlois | | | |
| Eigentümer: | | | Trepesch Immobilien - TIG 9 GmbH | | Anteile: 1/1 |
| EZ | Gst. Nr.: | Nutzungsart: | Fläche / m²: | EMZ | BKZ |
| 3970 | 6873 | LN, WG | 3.168 | --- | 11,00 |
| 3970 | 6874 | LN | 906 | --- | 11,00 |

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

| | |
|------------------------|---|
| Flächenwidmung: | Grünland-Land- u. Forstwirtschaft (Glf) |
|------------------------|---|

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLV, Schutzgebiete

| | |
|---------------------------|-------|
| Hochwasser: | Keine |
| Gefahrenzonen WLV: | Keine |
| Schutzgebiete: | Keine |

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

| | |
|-----------------------------|---|
| Lage: | Gegenständliche Liegenschaft befindet sich nordwestlich von Zöbing in der Ortschaft See |
| Wegerschließung: | Kein direkter Anschluss an das öffentliche Gut; unbefestigte Privatwege führen zu gegenständlicher Liegenschaft; betreffend die Zufahrt sind keine Rechtsunsicherheiten bekannt; Zufahrt tlw. erschwert |
| Grundstücksform: | Unförmig |
| Lage am Hang: | Mittel-/Oberhang |
| Exposition: | Süd |
| Längsneigung: | 30 bis 50 5 |
| Querneigung: | 10 bis 25 % |
| Boden: | Rendsina + Ranker, seichtgründig (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/#) |
| Aktuelle Nutzung: | Tlw. Wald, tlw. aufgelassene Weide, tlw. Böschungen |
| Zustand der Kultur: | |
| - Wald: | überwiegend ungleichförmiges Akazien-Stangenholz mit einzelnen, beigemischten älteren Eschen, Akazie ca. 15 bis 30 Jahre alt; tlw. lückig, mittlere Bonität, ungepflegt; wenig wertige Stämme, nahezu ausschließlich als Brennholz verwertbar |
| - Weide: | Verwildert, tlw. Sträucher stockend, beginnende Naturverjüngung mit Akazie, steile Böschung im N, hin zu einem Weingarten |
| Grenzen: | Grenzen in der Natur nicht erkennbar |
| Bestandverhältnisse: | Keine bekannt |

| | |
|----------------------------------|--|
| Verdachtsflächenkataster: | Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang) |
| Anmerkungen: | |



Lage auf Basis des digitalen Orthofotos mit überlagertem digitalem Kataster



Verwilderte Weidefläche mit beginnender Naturverjüngung



Steile Böschung im Norden

3.6 Vergleichspreise

Erhoben in der digitalen Sammlung von ImmoNetZT (Quelle: <http://www.immonetzt.at/>).

| Id | BG | TZ | Jahr | Datum | KG-Nr. | KG | EZ | KG-Nr. - GstNr. | m ² | € je m ² | € gesamt | Verkäufer | Käufer | Anmerkung |
|------------------------------|--------------------|------|------|------------|--------|-------|------|--|----------------|---------------------|----------|------------------------|---------------|--|
| Wald - Grünland (Glf) | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Krems an der Donau | 2189 | 2025 | 30.01.2025 | 12229 | Straß | 3425 | 12229 - 2906 12229 - 2907 | 10.279 | 1,46 | 15.000 | Pazmann Pazmann | Leitl | Mischwald, ungleichaltrig, weitgehend geschlossen; erschwert nutzbar, kein Anschluss an das ÖG |
| 2 | Krems an der Donau | 2728 | 2021 | 12.02.2021 | 12229 | Straß | 408 | 12229 - 2933 12229 - 2934 12229 - 2938/2 | 16.031 | 0,06 | 1.000 | Zorn | Putre Putre | Mischwald, ungleichaltrig, weitgehend geschlossen; erschwert nutzbar, kein Anschluss an das ÖG |
| 3 | Krems an der Donau | 2873 | 2025 | 27.02.2025 | 12229 | Straß | 3289 | 12229 - 2942/1 | 15.913 | 0,60 | 9.548 | Pasching | Schütz | Mischwald, ungleichaltrig, tlw. Junge Bestände; weitgehend geschlossen; erschwert nutzbar, kein Anschluss an das ÖG |
| 4 | Krems an der Donau | 2530 | 2025 | 27.02.2025 | 12229 | Straß | 3289 | 12229 - 2942/2 | 19.881 | 0,50 | 9.941 | Dolle | Schütz | Mischwald, ungleichaltrig, tlw. junge Bestände; weitgehend geschlossen; erschwert nutzbar, kein Anschluss an das ÖG |
| 5 | Krems an der Donau | 3960 | 2022 | 21.04.2022 | 12229 | Straß | 29 | 12229 - 2949 12229 - 2970 12229 - 2971 | 20.372 | 0,34 | 7.000 | Maglock | Serdar | Mischwald, ungleichaltrig, tlw. junge Bestände; weitgehend geschlossen; erschwert nutzbar, kein Anschluss an das ÖG |
| 6 | Krems an der Donau | 887 | 2021 | 30.11.2020 | 12229 | Straß | 2880 | 12229 - 2955 12229 - 2956 | 7.797 | 1,00 | 7.800 | Riedmann | Heindl | Mischwald, ungleichaltrig; weitgehend geschlossen; am Unterhang von einem (verm.) Interessentenweg gequert, kein Anschluss an das ÖG |
| 7 | Krems an der Donau | 2424 | 2020 | 13.03.2020 | 12205 | Elsam | 392 | 12205 - 12 12205 - 14 | 18.829 | 0,72 | 13.500 | Hutz | Laher | Mischwald, ungleichaltrig; weitgehend geschlossen; am Unterhang und am Oberhang von einem (verm.) Interessentenweg gequert, kein Anschluss an das ÖG |
| 8 | Krems an der Donau | 5800 | 2024 | 07.05.2024 | 12229 | Straß | 2833 | 12229 - 2897/1 | 4.638 | 1,01 | 4.700 | Pressl | Friedl | Mischwald, ungleichaltrig; weitgehend geschlossen; überwiegend traktorfähig; kein Anschluss an das ÖG |
| 9 | Krems an der Donau | 4243 | 2020 | 14.02.2020 | 12205 | Elsam | 405 | 12205 - 681 | 3.345 | 0,60 | 2.000 | Kittinger Jedenastik | Glötzl | Mischwald, ungleichaltrig, weitgehend geschlossen; erschwert nutzbar, kein Anschluss an das ÖG |

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertmessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert der **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination dieser beiden Verfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Für die Bewertung von **unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren** das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Deswegen wird folgend der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren bzw. aus Ableitungen davon ermittelt.

Bestockte Waldflächen werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren bewertet, wobei der Bestandeswert der Bestockung zum nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Waldbodenwert hinzugerechnet wird.

4.2 Verkehrswert

4.2.1 Allgemeines

+ Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Wald)

Wie aus den erhobenen Vergleichspreisen ersichtlich, wurden nach Ausscheidung der nicht vergleichbaren bzw. der ausreißerverdächtigen Werte (Kaufpreis Nr. 2 und Nr. 5) in letzter Zeit in gegenständlicher Region Waldflächen zu Preisen von € 0,50 bis € 1,46 je m², im Durchschnitt um € 0,84 je m² veräußert.

Aufgrund des geringen Flächenausmaßes gegenständlicher Waldflächen und der geringen Wertigkeit der Waldbestände und sehr ungünstigen Bringungslage wird folgend aus Kostengründen der Waldwert gegenständlicher Liegenschaft aus den Vergleichspreisen unter Berücksichtigung der Bestockungsverhältnisse abgeleitet.

4.2.2 Verkehrswert

Unter den unter Punkt 4.2.1 genannten Ansätzen errechnet sich der Verkehrswert wie folgt:

| Lfd. Nr. | EZ | Gst.- Nr. | Fläche (m ²) | Begründung des Wertes | Wert | | |
|-----------------|---------------------|-----------|--------------------------|---|---------------------|-----------|--------------|
| | | | | | € je m ² | € je Gst. | € je Einheit |
| 1 | KG 12215 Langenlois | | | | | | |
| | 3970 | 6873 | 3.168 | Grünland (Glf), keine Umwidmung absehbar; Wald; wie oben dargestellt, wurden in unmittelbarer Umgebung gegenständlicher Liegenschaft Waldflächen im Durchschnitt um € 0,84 je m ² verkauft; Abschlag von 15% wegen sehr ungünstiger Bringungslage, Abschlag von 20% wegen geringwertiger Bestockung, Zuschlag von 5% wegen Preisgleitung; Wertansatz daher gerundet mit € 0,60 je m ² | 0,60 | 1.901 | |
| | 3970 | 6874 | 906 | | 0,60 | 544 | |
| Summe Lfd.Nr. 1 | | | 4.074 | | | | 2.444,40 |

Verkehrswert

Liegenschaft EZ 3970 KG 12215 Langenlois

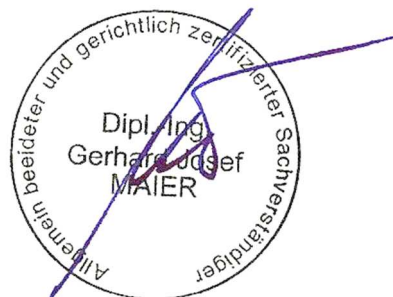
€ 2.400,00

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer dem bestehenden Pfandrecht und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens weiteren keine bürgerlichen Rechte/Lasten bestehen und auch keine weiteren außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

Anmerkungen:

- 1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.
- 2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- 3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten versteht.
- 4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.
- 5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 22.01.2026



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

- + Auszug aus dem Waldentwicklungsplan

- + Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes

Auszug aus dem Waldentwicklungsplan

<https://www.waldentwicklungsplan.at/>

| KG | EZ | Gst | Leitfunktion lt. WEP |
|------------------|------|------|----------------------|
| 12215 Langenlois | 3970 | 6873 | Nutzfunktion |
| 12215 Langenlois | 3970 | 6874 | Nutzfunktion |



Auszug aus dem Waldentwicklungsplan

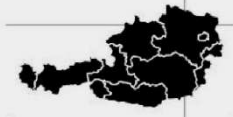
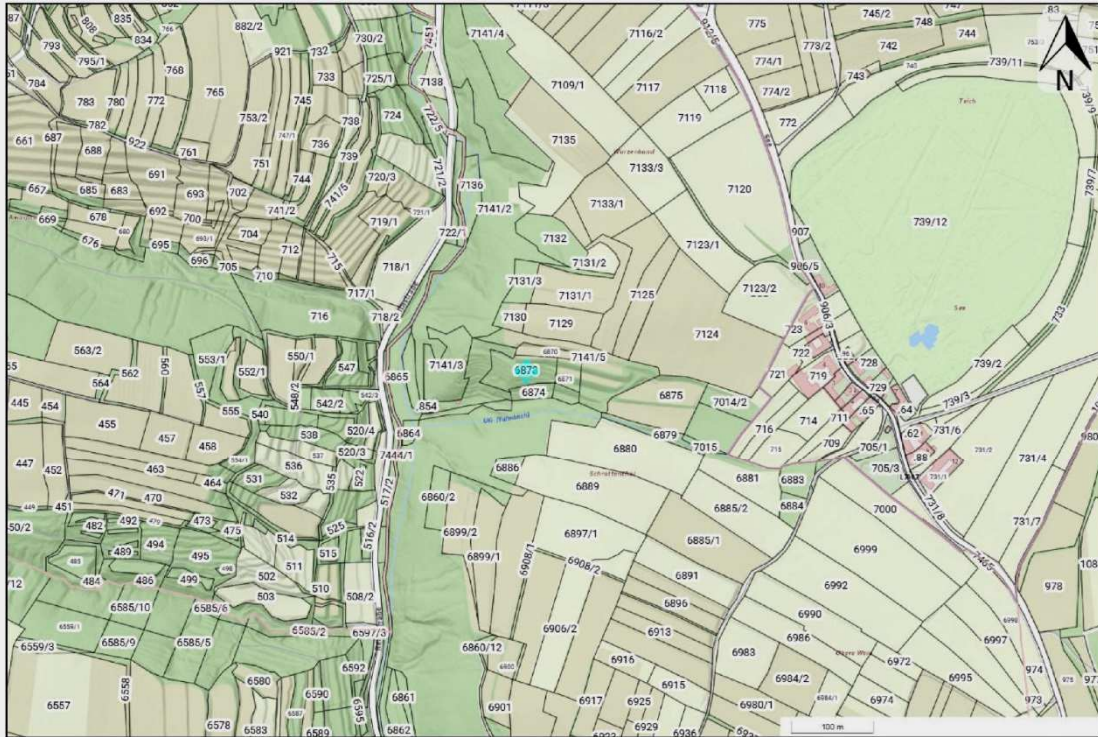
(Quelle: <https://www.waldentwicklungsplan.at/map/>)

Legende:

| DIGITALER WALDENTWICKLUNGSPLAN | | | | FUNKTIONSFLÄCHE | | | | |
|--|------------|--|------------------|-------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|---------|
| politischer Bezirk: Krems (Stadt/Land) | | Forstbezirk/BFI: Krems (39204) | | Jahr / Revision: 2009 / 1. Revision | | | | |
| Nr. | Wertziffer | Leitfunktion | Beeinträchtigung | Gesamtfläche | Waldanteil | OEK-Blatt | Rasterkoord. | |
| 48 | 221 | Nutzfunktion | ja | 1.330,6ha | 20,4% | 270,8ha | 21 | |
| Charakteristik | | Mollands, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Weinbau | | | | | Kampfbzone | |
| | | | | | | | keine | |
| | | Begründung §§ | | Beschreibung | | | | |
| Schutzfunktion | | § 21 Abs. 1 Ziffer 2 | | Erosion, Lössböden | | | | |
| Wohlfahrtsfunktion | | § 6 Abs. 2 lit. c | | Klimaausgleich, Waldarmut | | | | |
| Beeinträchtigungsmerkmale | | | | Beeinträchtigte Waldfläche | | | | |
| Nadel-, Blattverlust | | | | 20% | 54,2ha | | | |
| Verbisschäden, Fegeschäden | | | | 30% | 81,2ha | | | |
| Erläuterungen / Zusatzangaben | | | | | | | | |
| Rehwild, Käfer | | | | | | | | |
| Ursachen der Beeinträchtigung | | | | Planung: | | Gegenmaßnahme 1 | Gegenmaßnahme 2 | Dringl. |
| Wild | | | | Schutzmaßnahmen | | Verbisschutzzaune | | hoch |
| Insekten | | | | Waldhygiene | | rasche Abfuhr | | hoch |
| Ki-Schädlinge | | | | | | | | |



Auszug aus dem NÖ Atlas, Orthofoto mit überlagertem Waldentwicklungsplan
(Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Land-%20und%20Forstwirtschaft/Waldentwicklungsplan?>)



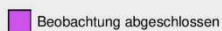
Legende

Flächen

Flächentyp



Status



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Langenlois 6873 (Grundstück)"