



Ing. Hubert KÜGLER

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
FORSTWIRTSCHAFT
9125 Kühnsdorf, Seebach 2
Tel.: 0664 1049208
e-mail: hubert.kuegler@aon.at

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

**BESCHLUSS des Bezirksgerichtes Eisenkappel
zur Ermittlung des Verkehrswertes
EZ 725, GB 76102 Eberndorf
Grundstücke 47, 48 und 49 alle KG 76221 Sonnegg.**

Betroffene Person: Valentin Mathia, geb. 26.11.1964, Pribelsdorf 24, 9125 Kühnsdorf

vertreten durch: -

Auftraggeber: Richterin Mag.a Nicole Kornprath, LL.M., Bezirksgericht Eisenkappel
Abt. 3, Bad Eisenkappel

Verfahren/Zahl: 3 E 121/26/b

Ergebnis der Bewertung auf Seite 2!

ERGEBNIS DER BEWERTUNG

Zusammenfassung der Sachwerte: EZ 725, KG 76221 Sonnegg

Waldwert:	42.000,00
-----------	-----------

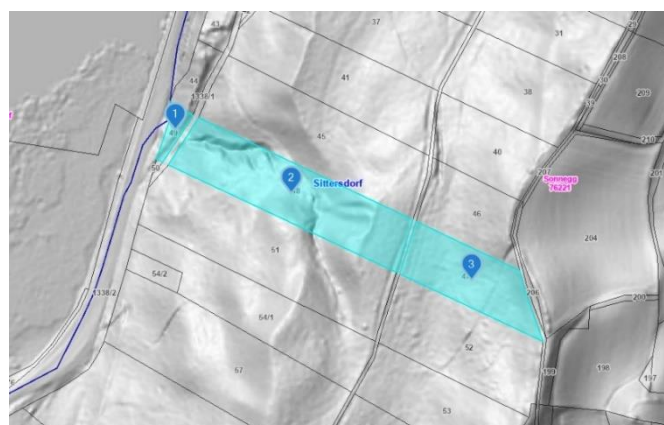
Vom SV Gutachter wird ein Anpassungszuschlag an den Verkehrswert, auf Grund seiner Erfahrung und Bewertung, für die Quelle auf Grundstück 48 KG 76221 Sonnegg für die gesamte EZ 725 - bildet eine Verkaufseinheit - mit insgesamt 10 % vorgenommen.

Anpassungszuschlag an den Verkehrswert: + 10%

EZ 725, KG 76221 Sonnegg

SUMME:	Euro	42.000,00-
Zuzüglich 10%		4.200,00
Verkehrswert:	Euro	46.200,00

Eigentümer: 3/3 Valentin Mathia, geb. 26.11.1964, Pribelsdorf 24, 9125 Kühnsdorf



Verkehrswert gerundet: € 46.000,-

INHALT:**9**

1	ALLGEMEINES	4
1.1	<i>Auftrag und Auftragsannahme</i>	<i>4</i>
1.2	<i>Zweck der Bewertung</i>	<i>4</i>
1.3	<i>Stichtag für die Bewertung</i>	<i>4</i>
1.4	<i>fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation) und Erklärung SV</i>	<i>4</i>
2	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	5
2.1	<i>Gerichtsakt</i>	<i>5</i>
2.2	<i>Befundaufnahmen</i>	<i>5</i>
2.3	<i>Aufnahmeverfahren forstwirtschaftliche Flächen</i>	<i>5</i>
2.4	<i>Grundlagen des Befundes und des Gutachtens</i>	<i>7</i>
2.5	<i>Rechtsgrundlagen</i>	<i>7</i>
2.6	<i>Haftungen des Sachverständigen</i>	<i>7</i>
2.7	<i>Genauigkeit des Resultates</i>	<i>7</i>
3	BEFUND	8
3.1	<i>Gerichtsakt</i>	<i>8</i>
3.2	<i>Allgemeine Angaben, Postanschrift Eigentümer</i>	<i>8</i>
3.3	<i>Grundstücke</i>	<i>8</i>
3.4	<i>Grundbuchsstand, Eigentumsverhältnisse</i>	<i>9</i>
3.5	<i>Rechte und Lasten</i>	<i>9</i>
3.6	<i>Lage und Beschreibung</i>	<i>12</i>
3.7	<i>Quellaustritt im Grundstück 48</i>	<i>25</i>
3.8	<i>Abgefragte Vergleichspreise "IMMOMAPPING" Raum Sonnegg 2026</i>	<i>26</i>
4	BEWERTUNG	31
4.1	<i>Allgemeines</i>	<i>31</i>
4.2	<i>Waldbodenwert</i>	<i>31</i>
4.3	<i>Bestandeswert</i>	<i>32</i>
5	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	33

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Auftragsannahme

Das Bezirksgericht (BG) Eisenkappel hat mit Beschluss vom 21.05.2026, in der Exekutionssache: **Valentin Mathia, geb. 26.11.1964, Pribelsdorf 24, 9125 Kühnsdorf**, mich als Sachverständigen, mit **AZ: 3 E 121/26b**, zur Schätzung der Liegenschaft beauftragt. Der Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswertes der EZ 725, KG 76221 Sonnegg, Größe in Hektar: 1.6005 wurde mit 26.05.2026 angenommen.

Der SV wurde durch das BG Eisenkappel, Frau RichterIn Mag.a Nicole Kornprath, beauftragt, einen Lokalaugenschein durchzuführen und Befund und Gutachten in dreifacher schriftlicher Ausfertigung darüber zu erstatten. Der zugewiesene Gebührenanspruch gem. § 25 wurde bestätigt.

1.2 Zweck der Bewertung

Ermittlung des 3/3 Verkehrswert der EZ 725, KG 76221 Sonnegg zu bewerten.

1.3 Stichtag für die Bewertung

Der Stichtag für die Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **29. Juni 2026**.

1.4 fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation) und Erklärung SV

Der Sachverständige hat die Befundaufnahme, den Lokalaugenschein, das Aktenstudium und die Bewertung nach bestem Wissen durchgeführt.



Suche nach:
Sachverständigen
Listen:
Nomenklatur
Merkmale (0 SV)

HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS
LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN
[Auf die Merkliste setzen] [Druckansicht]

Ing. Hubert Kügler
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geburtsjahr: 1961 Zuständiges Gericht: LG Klagenfurt
Beruf: Forster, Land- und Forstwirt
Adresse: 9125 Kühnsdorf, Seebach 2
Telefon: 0664/1049209
e-mail: hubert.kuegler@gaon.at

[Home](#)

Gerichtliche Eintragungen in folgenden Fachgebieten:		
Fach		Zertifiziert
36.01	Wald- und Forstwirtschaft, Holzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung, Transport)	08.02.2006 - 31.12.2016
94.03	Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften	08.02.2006 - 31.12.2016
94.07	Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften	08.02.2006 - 31.12.2016
94.75	Land- und forstwirtschaftliche Gärten	08.02.2006 - 31.12.2016

2 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

2.1 Gerichtsakt

Der Gerichtsakt 3 E 121/26b.

2.2 Befundaufnahmen

- Laut Auftrag wurden die Befundaufnahmen und der Ortsaugenschein am 29. und 30. Juni 2026 durch den SV durchgeführt. SV (Gutachter): Herr RegR Ing. Hubert Kügler.

❖ Beigelegte Pläne und Fotodokumentation

Die entsprechenden Fotos und Kartengrundlagen des Gutachters wurden in das Gutachten eingearbeitet. Pläne in Kopie.

2.3 Aufnahmeverfahren forstwirtschaftliche Flächen

Die Datenerhebung erfolgte in den betroffenen Beständen. Die Bonitierung erfolgte mittels Bitterlich-Relaskop - Zählfaktor 4 Erhebung (Grundflächenbestimmung), die Oberhöhenmessung mittels Vertex und die Altersbestimmung mittels Zuwachsbohrer. Optische Vermessung der Fläche sowie Maßband.

❖ Die Holzerntekosten

Abhängig von der Bringungsart und –Entfernung bis zur nächsten LKW-befahrbaren Straße und liegen zwischen 36,-- und 43,00 EUR/EFM.

Festgesetzt wird der Betrag von 35,00 EUR/EFM

❖ Die Preise und Sortimentsverteilung

werden getrennt nach Baumarten und dem örtlichen Holzpreisniveau ermittelt. Die **Holzpreise** verstehen sich inklusive 13% MwSt. und FMO (=Festmeter, mit Rinde geliefert, ohne Rinde gemessen und verrechnet). Preisgrundlagen Agrarstatistik Kärnten, monatliche Preisbericht BMLFUW.

❖ Bestandeswert - Holzmassenberechnung, Holzerlöse

Zur Errechnung der Holzmasse dienen die Berechnungsgrundlagen:

- Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop) Zählfaktor 4
- Höhenermittlung mittels Vertex (Höhenmesser)
- Sortimentsverteilung in Anhalt an die Sortentafeln von Prof. Sterba
- Ertragstafel nach Marschall: Fichte Bayern (Ekl 10),
- Ernteverlust Fichte 20%, Kiefer 25% und Buche 25%
- Alterswertfaktoren nach Prof. Sagl zur Anwendung. $W = Au \times AWF \times b \times a$
- W Bestandeswert, Au erntekostenfreier Abtriebsertrag
- AWF Alterswertfaktoren, b Bestockungsgrad, a Flächenanteil
- Die Umtriebszeit wird mit 100 Jahren angesetzt.

I. ABTRIEBSÄTZE

a) FICHTE Bayern		ERTRAGSKLASSE 10	
		ANTEIL	
VORRAT in Vfm		711	
ERNTEVERLUST %	142	20%	
Efm/ha bei Bestockung 1,0		569	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	110,00	0,50	55
Kleinbloch	78,50	0,10	8
Palettenholz	38,38	0,10	4
Faserholz	34,00	0,15	5
Brennholz	34,00	0,15	5
Erlös je fm			77
Mehrwertsteuer		13%	10
Erntekosten			-35,00
Abtriebswert pro ha in €	100%		29.511
Erlös pro Festmeter			51,88

FICHTE	Ertragkl. 10	Ertrag 10
Jahre	€	A-faktor
5	4.032	0,080
6	4.309	0,090
7	3.893	0,075
8	4.059	0,081
9	4.253	0,088
10	4.669	0,103
20	6.192	0,158
30	8.158	0,229
40	10.678	0,320
50	13.753	0,431
60	17.215	0,556
70	20.870	0,688
80	24.443	0,817
90	27.490	0,927
100	29.511	1,000

Kulturkosten € 1.816,0

A-Faktor = Alterswertfaktoren

c) LAUBHOLZ Braunschweig		ERTRAGSKLASSE 5	
		ANTEIL	
VORRAT in Vfm		480	
ERNTEVERLUST %	120	25%	
Efm/ha bei Bestockung 1,0		360	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	76,00	0,30	23
Maste	0,00	0,00	0
Stangen	0,00	0,00	0
Faserholz	60,00	0,30	18
Brennholz	65,00	0,40	26
Erlös je fm			67
Mehrwertsteuer 10%		13%	9
Erntekosten			-35,00
Abtriebswert pro ha in €	100%		14.574
Erlös pro Festmeter			40,48

LH	Ertragkl. 5	Ertrag 5
Jahre	€	A-faktor
10	3.475	0,130
20	4.329	0,197
30	5.325	0,275
40	6.486	0,366
50	7.812	0,470
60	9.254	0,583
70	10.747	0,700
80	12.214	0,815
90	13.541	0,919
100	14.574	1,000

Kulturkosten € 1.816,0

A-Faktor = Alterswertfaktoren

b) KIEFER Litschau		ERTRAGSKLASSE 7	
		ANTEIL	
VORRAT in Vfm		500	
ERNTEVERLUST %	125	25%	
Efm/ha bei Bestockung 1,0		375	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	70,00	0,50	35
Maste	0,00	0,00	0
Stangen	50,00	0,20	10
Faserholz	34,00	0,20	7
Brennholz	34,00	0,10	3
Erlös je fm			55
Mehrwertsteuer		13%	7
Erntekosten			-35,00
Abtriebswert pro ha in €	100%		10.266
Erlös pro Festmeter			27,38

KIEFER	Ertragkl. 7	Ertrag 7
Jahre	€	A-faktor
10	3.396	0,187
20	3.912	0,248
30	4.537	0,322
40	5.272	0,409
50	6.117	0,509
60	7.047	0,619
70	8.010	0,733
80	8.939	0,843
90	9.725	0,936
100	10.266	1,000

Kulturkosten € 1.816,0

A-Faktor = Alterswertfaktoren

2.4 Grundlagen des Befundes und des Gutachtens

- Grundbuchsauszug vom **26.05.2026**
- Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ZT Daten - Forum reg. Gem.bh
- IMMOMAPPING von IMMO Austria
- Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 7.Auflage 2017

2.5 Rechtsgrundlagen

- Bewertungskatalog für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft herausgegeben vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen. Bewertung von Rechten und Lasten.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.Nr.150/92

2.6 Haftungen des Sachverständigen

Die Haftung gegenüber dem Auftraggeber findet ihre Grundlage in den Bestimmungen des § 1299 ABGB.

2.7 Genauigkeit des Resultates

Bei der Immobilienbewertung werden bestimmbare Werte wie umbauter Raum, Nutzflächen, Alter etc. mit nur schätzbaren Werten wie Bodenwert, Baukosten, Restnutzungsdauer etc. verknüpft, sodass das Ergebnis immer eine **Schätzung** des möglichen Verkaufspreises ist.

Das Ergebnis des Gutachtens ist daher keine exakte Größe, sondern ein toleranzbehafteter Wert, wobei bei Verkehrswertschätzungen eine Schwankungsbreite von + / - 15 % als systemimmanent zu betrachten ist und auch im gerichtlichen Verfahren anerkannt wird.

3 **BEFUND**

3.1 **Gerichtsakt**

Ermittlung des 3/3 Verkehrswertes der EZ 725, KG 76221 Sonnegg im anhängigen Verfahren 3 E 121/26b.

3.2 **Allgemeine Angaben, Postanschrift Eigentümer**

Anteile: 3/3 Valentin Mathia, geb. 26.11.1964, Pribelsdorf 24, 9125 Kühnsdorf

3.3 **Grundstücke**

EZ 725, KG 76221 Sonnegg

Die als forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke 47, 48, 49 alle gelegen in der KG Sonnegg sind disloziert von der Hofstelle.



3.4 Grundbuchsstand, Eigentumsverhältnisse

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76102 Eberndorf
BEZIRKSGERICHT Völkermarkt

EINLAGEZAHL 725

```

*****
Letzte TZ 455/2026
Plombe 879/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA  (NUTZUNG)                FLÄCHE  GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 76221 Sonnegg
    47      Wald(10)                    5693
    48      Wald(10)                    9704
    49      Wald(10)                     608
GESAMTFLÄCHE                        16005
Legende:
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****
13  a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Valentin Mathia
GEB: 1964-11-26 ADR: Pribelsdorf 24, Kühnsdorf 9125
c 3479/2011 Kaufvertrag 2011-07-07, Einantwortungsbeschluss 2011-06-17
Eigentumsrecht
***** C *****

```

3.5 Rechte und Lasten

- 10 a 121/2015 Pfandurkunde 2015-01-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 239.000,--
für Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit a.d. Glan-Feldkirchen,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 110981h)
b 121/2015 Simultanhaftung mit
EZ 14 KG 76112 Pribelsdorf
EZ 19 KG 76101 Buchbrunn
EZ 725 KG 76102 Eberndorf
d 2039/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- s.A.
(50 Cg 119/25 k - LG Klagenfurt)
e 455/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren LNR 24a)
- 12 a 2338/2015 Pfandurkunde 2015-11-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
für Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit a.d. Glan-Feldkirchen,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 110981h)
b 2338/2015 Simultanhaftung mit
EZ 14 KG 76112 Pribelsdorf
EZ 19 KG 76101 Buchbrunn
EZ 725 KG 76102 Eberndorf
d 2039/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- s.A.
(50 Cg 119/25 k - LG Klagenfurt)
e 455/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren LNR 24a)
- 14 a 1955/2021 Bedingter Zahlungsbefehl 2021-06-24, Bedingter

- Zahlungsbefehl 2021-06-24
PFANDRECHT vollstr inges EUR 4.432,60
4 % Z aus EUR 3.136,81 seit 2021-04-27
Kosten EUR 378,32 samt 4 % Z seit 2021-06-24
4 % Z aus EUR 1.295,79 seit 2021-04-27
Kosten EUR 454,44 für
Kärntner Landesversicherung auf Gegenseitigkeit, FN 97361d,
9020 (3 E 1492/21 k)
- 15 a 2354/2021 Pfandurkunde 2021-10-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit a.d. Glan-Feldkirchen,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 110981h)
c 2354/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 14 KG 76112 Pribelsdorf C-LNR 76
EZ 19 KG 76101 Buchbrunn C-LNR 32
EZ 725 KG 76102 Eberndorf C-LNR 15
d 2039/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- s.A.
(50 Cg 119/25 k - LG Klagenfurt)
e 455/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren LNR 24a)
- 16 a 648/2022 Pfandurkunde 2022-04-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--
für Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit a.d. Glan-Feldkirchen,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 110981h)
c 648/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 14 KG 76112 Pribelsdorf C-LNR 77
EZ 19 KG 76101 Buchbrunn C-LNR 33
EZ 725 KG 76102 Eberndorf C-LNR 16
d 2039/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- s.A.
(50 Cg 119/25 k - LG Klagenfurt)
e 455/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren LNR 24a)
- 17 a 1166/2022 Pfandurkunde 2022-06-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit a.d. Glan-Feldkirchen,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 110981h)
c 1166/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 14 KG 76112 Pribelsdorf C-LNR 78
EZ 19 KG 76101 Buchbrunn C-LNR 34
EZ 725 KG 76102 Eberndorf C-LNR 17
d 2039/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- s.A.
(50 Cg 119/25 k - LG Klagenfurt)
e 455/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren LNR 24a)
- 18 a 1456/2023 Zahlungsbefehl 2023-04-25
PFANDRECHT vollstr EUR 8.486,21
15,9 % Z aus EUR 5.400,-- seit 2022-08-24
15,9 % Z aus EUR 4.312,-- seit 2022-09-27
15,9 % Z aus EUR 4.094,51 seit 2022-10-25
Kosten EUR 1.179,19 samt 4 % Z seit 2023-04-25
Kosten EUR 807,63 für
Unser Lagerhaus Warenhandels GmbH, FN 109975d, 9020
Klagenfurt
(3 E 1395/23 y)
- 19 a 156/2024 bedingter Zahlungsbefehl 2023-12-12
PFANDRECHT vollstr EUR 554,64
12,58 % Z seit 2023-12-07 bis 2023-12-31
13,08 % Z seit 2024-01-01
Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2023-12-12

- Kosten EUR 225,10 für
Österreichische Hagelversicherung (FN 106532s), 1080
(3 E 232/24 w)
- 20 a 1915/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-19
PFANDRECHT vollstr EUR 29.976,72
Kosten EUR 1.634,63 für
Haas Fertigbau Holzbauwerk GmbH & Co KG, FN 13267k, 8263
Großwilfersdorf
(3 E 2501/24 x)
- 23 a 289/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 14.262,27
(darin ent. Nebenforderung EUR 1.371,51) samt
12 % Z aus EUR 21.950,00 von 2019-12-31 bis 2020-05-15
12 % Z aus EUR 19.773,50 von 2020-05-16 bis 2020-05-19
12 % Z aus EUR 16.773,50 von 2020-05-20 bis 2020-05-25
12 % Z aus EUR 12.773,50 seit 2020-05-26
12 % Z aus EUR 117,26 seit 2020-10-22
Titelkosten EUR 1.215,96 samt 4 % Z seit 2022-12-06
Kosten EUR 631,46 EUR 88,92 EUR 775,04 für
Gojer, Kärntner Entsorgungsdienst GmbH (FN 117561i)
(8 E 6/26 z)v
- 24 a 455/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- s.A. für
Raiffeisenbank Mittelkärnten eG, FN 110981h, 9300 St. Veit
a.d. Glan (8 E 8/26 v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 4,63

Grundbuch

26.05.2026 07:42:53

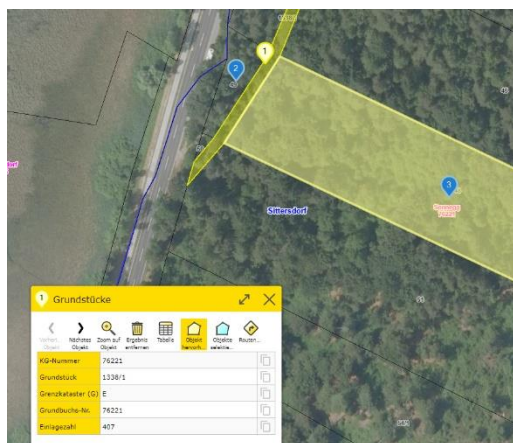
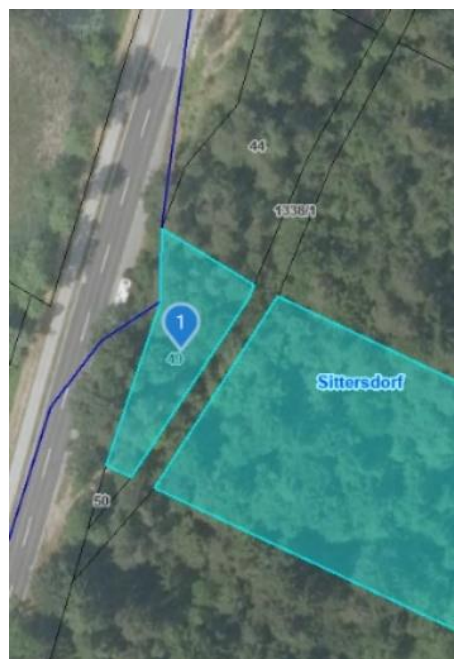
3.6 Lage und Beschreibung

- Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke: 47, 48 und 49
- KG 76221, Sonnegg, EZ 725
- Gesamtfläche: 1,6005 ha

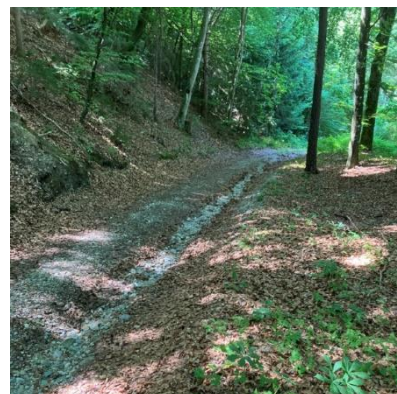
Allgemeine Beschreibung: Die genannten drei Waldgrundstücke liegen ohne eine nähere Verbindung zu einer Hofstelle. Durch die auch im Raum Eisenkappel aufgetretenen Stürme „Yves“ (2017) und „Vaia“ (2018) und einzelne Föhnstürme, besonders im Dezember 2020 über den Leppengraben bei Bad Eisenkappel, wurden die Waldflächen der EZ 725 nicht wesentlich beeinflusst, oder zerstört. Nur einzelne Bäume sind geschädigt, umgefallen und wurden nicht aufgeräumt.

Die gesamte Fläche ist forstwirtschaftlich nicht wirtschaftlich genutzt und durchforstet. Einzelne Altbäume wie Fichten und Buchen haben schon lange ihre Reife erreicht und wären zum Nutzen und eine Verjüngung einzuleiten.

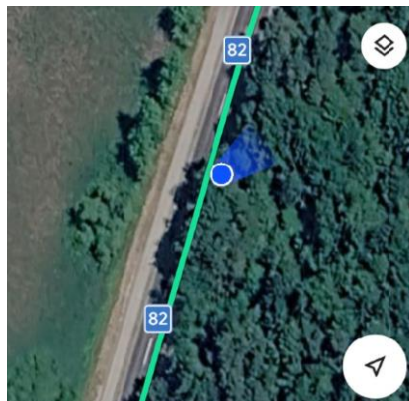
Grundstück 49, KG 76221 Sonnegg mit einer **Größe von 608 m²** liegt direkt im Anschluss an die Seeborg Landesstraße und wird durch den öffentlichen Weg 1338/1 KG Sonnegg von den anderen beiden Grundstücken 48 und 47 getrennt. Zwischen Fahrbahn und Grundstück wurde ein Parkplatz errichtet und könnte in Zukunft noch erweitert werden.



Öffentlicher Weg 1338/1 KG Sonnegg führt östlich entlang des Grundstückes und somit sehr gut erschlossene Waldfläche.



Die **Gesamtfläche** wirkt durch das Aufkommen von Haselnuss Sträucher, Erlen, stärkeren Buchen, Eichen, Linden, Fichten und absterbender Pappel ungepflegt. Randbestand mit Ziel rasch wie möglich Kahlschlag und Aufbau eines neuen Waldrandes. **Altbestand.**

WZP 1 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.

Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
49	76221 Sonnegg	608	WZP Wald	WZP 1: Buche 8, Kiefer 4, Linde 2 BHD: Bu 15- 60 cm, Ki 18-43 cm, Linde 12-26 cm, Haselnuss Sträucher, Erlen, stärkere Buchen, Eichen, Linden, Fichten und absterbender Pappel Hangneigung: ca 10% bis 20% Alter: 80 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: 3,5 bis 22 Meter Ungepflegter Bestand.



Grundstück 48, KG 76221 Sonnegg mit einer **Größe von 9704 m²** liegt direkt im Anschluss an den öffentlichen Weg 1338/1 KG Sonnegg und bildet den mittleren Teil der EZ 725.



Die **Gesamtfläche** wirkt durch das Aufkommen von Fichten, Buchen (einzelne stärkere Buchen), Eichen und Erlen ungepflegt. Mittelbestand mit Ziel rasch eine Durchforstung vorzunehmen und Einleitung einer Neukultur möglich.

- ❖ im südöstlichen Bereich trockener Oberhangstandort mit ca. 5704m², **WZP 2, WZP 3**
- ❖ Im mittleren Bereich vernässt – **Austritt einer natürlichen ungefassten Quelle mit ca. 2000m², WZP 4, WZP 5**
- ❖ im unteren westlichen Bereich trockener Standort mit ca. 2000m², **WZP 6**. Altbestand

WZP 2 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.



Grundstück	KG	Fläche m ²	ART	Anmerkung
48	76221 Sonnegg	4704	WZP Wald	WZP 2: Fichte 11, Kiefer 3 BHD: Fi 35- 40 cm, Ki 25-30 cm Hangneigung: eben bis 20% Alter: 40-60 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: Fi 22 Meter, Ki 20 Meter Ungepflegter Bestand.



WZP 3 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.

Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
48	76221 Sonnegg	1000	WZP Wald	WZP 3: Fichte 8, Buche 3, Kiefer BHD: Fi 20 bis 30 cm, Buche 10 bis 35 (eine 45 cm), Ki 15-20 cm (eine 58 cm) Hangneigung: 10% bis 38% Alter: 40-60 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: Fi 20 Meter, Bu 18 Meter, Ki 22 Meter Ungepflegter Bestand.



WZP 4 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.

Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
48	76221 Sonnegg	1000	WZP Wald	WZP 4: Fichte 8, Schwarz Erle 4 BHD: Fi 15- 48 cm, SErle 15-20 cm Hangneigung: ca 10% bis 15%, Muldenbereich Alter: 40 – 60 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: Fi 20 Meter, SErle 13 Meter Einzelne stärkere Buchen, und Fichten, Steig durch diesen Bereich, Austritt Quelle; Ungepflegter Bestand.



WZP 5 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.



Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
48	76221 Sonnegg	1000	WZP Wald	WZP 5: Fichte 5, Schwarz Erle 3 BHD: Fi 10- 40 cm, SErle 10-28 cm, Linden 19 cm Hangneigung: ca 10% bis 25% Alter: 40 bis 60 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: Fi 22 Meter, Serle 12 Meter, Linde 16 Meter Leichter Grabenverlauf, vernässter Standort! Fließendes Wasser. Ungepflegter Bestand.



8



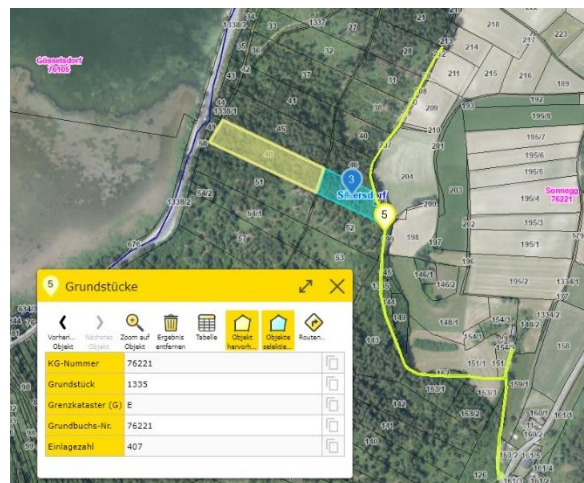
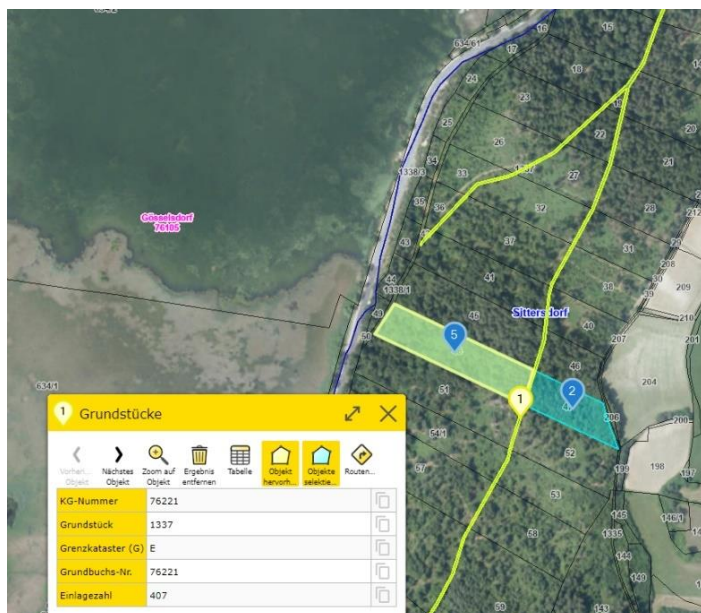
WZP 6 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.

Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
48	76221 Sonnegg	2000	WZP Wald	WZP 6: Buche 8, Fichte 2, Kiefer 1 BHD: Buche 25-46 cm, Fi 18- 28 cm, Kiefer 25 cm Hangneigung: ca 10% bis 15% Alter: 40 bis 60 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: Fi 22 Meter, Buche 19 Meter, Kiefer 18 Meter Leichter Grabenverlauf, trockener Standort! Ungepflegter Bestand.



Grenzmarkierung im südlichen Bereich der Grundstücke!

- ❖ **Grundstück 47, KG 76221 Sonnegg** mit einer **Größe von 5693 m²** liegt direkt im oberen östlichen Bereich und wird über den Anschluss an den öffentlichen Weg 1337 KG Sonnegg erschlossen, oder über die Gemeindestraße Gösselsdorf – Sonnegg, dann weiter über den öffentlichen Weg 1335 KG 76221 Sonnegg im Acker- Grünland Bereich erreicht.



Die **Gesamtfläche** wirkt durch das Aufkommen von Fichten, Buchen (einzelne stärkere Buchen), Kiefern, Eichen ungepflegt. Altbestand mit Ziel rasch eine Kahlschlagnutzung vorzunehmen und Einleitung einer Neukultur möglich. Traktorrückeweg führt durch dieses Grundstück. Altbestand.

WZP 7 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.



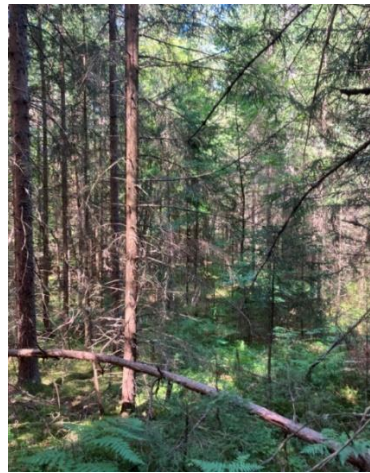
Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
47	76221 Sonnegg	1500	WZP Wald	WZP 7: Fichte 12, Buche 2 BHD: Fichte 12- 45 cm, Buche 10 – 28 cm Hangneigung: ca 5% bis 12% Alter: 80 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: Fi 22 Meter, Bu 11 Meter Ungepflegter Bestand. Leichte Verjüngung, Trockener Standort. Stärkere Fichte.



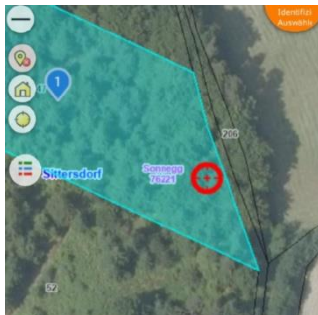
WZP 8 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.



Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
47	76221 Sonnegg	2000	WZP Wald	WZP 8: Fichte 7, Buche 1 BHD: Fichte 32- 42 cm, Buche 12 cm Hangneigung: ca 5% bis 12% Alter: 40 bis 60 Jahre Bestockung: 1,0 Baumhöhe: Fi 23 Meter, Buche 9 Meter Ungepflegter Bestand. Leichte Verjüngung, Trockener Standort.



WZP 9 (Winkelzählprobe), Bonitierung mittels Winkelzählprobe (Relaskop), Zählfaktor 4.



Grundstück	KG	Fläche m²	ART	Anmerkung
47	76221 Sonnegg	2193	WZP Wald	WZP 9: Buche 10, Fichte 5 BHD: Buche 20 - 38 cm Fichte 25- 33 cm, Hangneigung: ca 10% bis 18% Alter: 80 Jahre Bestockung: 0,8 Baumhöhe: Buche 18 Meter, Fi 23 Meter Waldrandbereich, Einzelne stärkere Fichten (60cm) und Buchen (60cm). Schadholz. Ungepflegter Bestand. Leichte Verjüngung, Trockener Standort.



- ❖ **Bestandesnutzung - Holztransport:** Aufarbeitung mittels Motorsägen und Traktorseilwinde – Seilzug, Kurzstreckenseilbahn oder Harvester möglich.
Lagermöglichkeit auf Eigengrund.
- ❖ Forstliche Bestandsbeschreibung: Bestandes bildend sind derzeit Fichten, Buchen, Kiefern, Erlen, Weiden, Haselnuss Sträucher
- ❖ Bestandesalter: von 40 bis 80 Jahre, ältere Einzelbäume. Die Bestände sind von mittlerer Bonität. Trockener Standort Heidelbeertyp bis zu vernässten, tiefgründigeren gut durchfeuchteten Böden.
- ❖ **Fichte Bayern Ertragsklasse 10**
- ❖ **Buche Braunschweig Ertragsklasse 5**
- ❖ **Kiefer Litschau Ertragsklasse 7**
- ❖ *Wuchsgebiet 6.2: Klagenfurter Becken*



Entsprechung: Mayer: 6.2 Klagenfurter Becken.

- ❖ **Natürliche Waldgesellschaften: Die Waldgesellschaften in der submontanen (-tiefmontanen) Stufe** sind flächig durch sekundäre Rotföhren- und Fichtenwälder ersetzt. In der submontanen Stufe bodensaure Eichenwälder mit Rotföhre über silikatischen und Eichen-Hainbuchenwälder über karbonathaltigen Substraten. An wärmebegünstigten, flachgründigen Steilhängen über Kalk und Dolomit Hopfenbuchen-Blumeneschen-Wald. **In der submontanen Stufe außerhalb der frostgefährdeten Inversionslagen illyrischer Buchen-Mischwald auf Karbonatstandorten und bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald mit Tanne (Fichte, Eiche).** Hopfenbuchen-Buchenwald submontan bis tiefmontan auf wärmebegünstigten, trockeneren Karbonatstandorten.

❖ **WEP (Waldentwicklungsplan)**

Bewertet durch das Land Kärnten, Bezirksforstinspektion: WEP 123 und 121
Waldentwicklungsplan

Bewertung der Waldfunktionen: In jedem WEP-Teilplan (politischer Bezirk) werden anhand forstgesetzlicher Kriterien die Funktionsflächen (Mindestgröße 10 Hektar) abgegrenzt, die Funktionen nach drei Stufen bewertet, dabei die Leitfunktion festgelegt und in einer Österreichkarte 1:50.000 graphisch dargestellt. Die Leitfunktion oder Leitwirkung ist jene Funktion des Waldes, der höchste Wertigkeit oder hohes öffentliches Interesse zukommt.

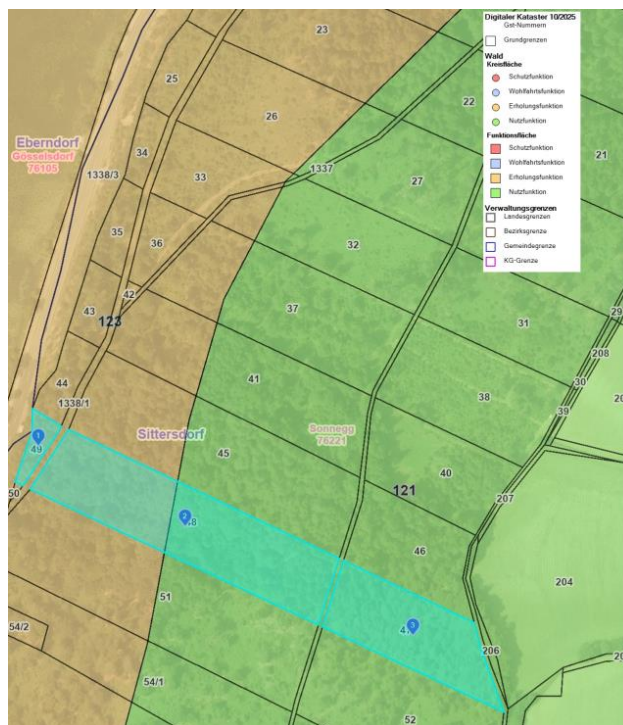
Nutzfunktion (N): grün;
Schutzfunktion (S): rot
Wohlfahrtsfunktion (W): blau
Erholungsfunktion (E): gelb

Dabei wird jeder Funktion eine **Wertziffer** zugeordnet:

Wertziffer1: geringe Wertigkeit

Wertziffer2: mittlere Wertigkeit

Wertziffer3: hohe Wertigkeit

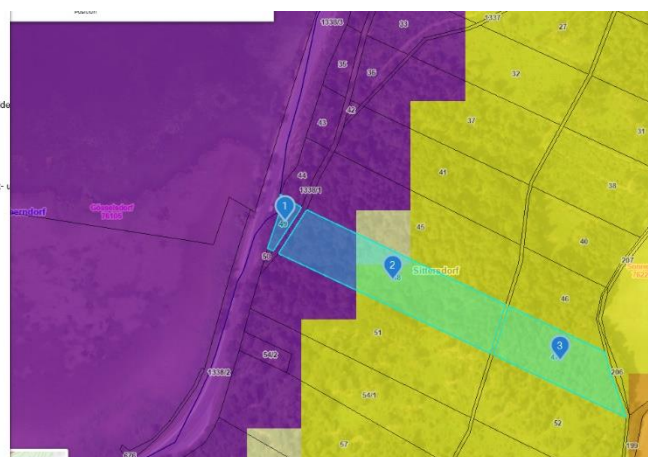


❖ N 1,	N 1
❖ S 2,	S 2
❖ W 3	W 1

Auf den Grundstücken 49 und teils 48 (Siehe Karte) im westlichen Bereich herrscht die Wohlfahrtsfunktion mit der Werteziffer 3 – Hohe Wertigkeit vor!

❖ **Natürliche Waldgesellschaft**

Die Natürliche Waldgesellschaft bildet sich in den Grundstücken 49 und teils 48 (Siehe Karte) im westlichen Bereich Moor und Auwälder und Buchenwald vor!



❖ **WLV Schutzgebiete**

Fällt in keine WLV Gefahrenzone Wildbach.

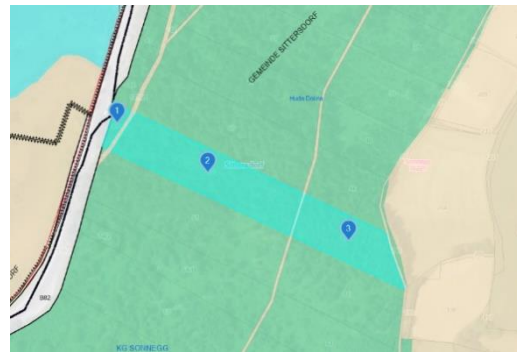
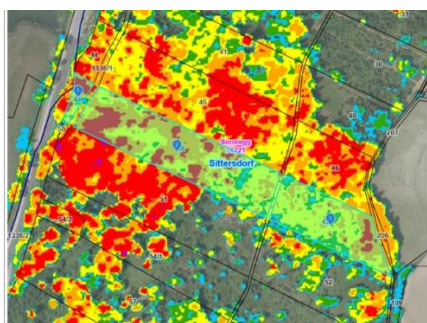
❖ **Einheitswert und Grundsteuermessbetrag**

Nach telefonischer Rückfrage mit dem Grundeigentümer zur Übermittlung der Bewertungsstelle beim Finanzamt Klagenfurt bezüglich Einheitswert des Grundstückes wurde nicht entsprochen und hat auch nicht diese Relevanz in der Bewertung.

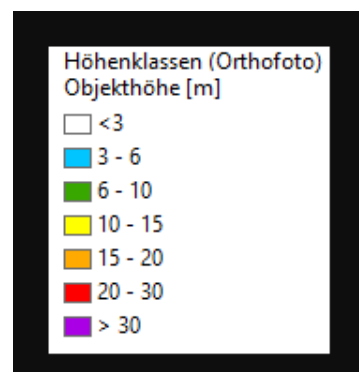
❖ **Flächenwidmung**

		Darstellung		
15. Wald		Fläche:	140 232 186	
		Randlinie:	0 0 0	Schwarz, S = Schutzwald

Die Flächenwidmung lautet Wald.

❖ **Höhenschichten und Neigungskarte**❖ **Baumhöhenmodell**

Baumhöhenmodell zeigt die Höhen von Bäumen.



3.7 Quellaustritt im Grundstück 48

Das Grundstück 48 hat eine Größe von 9704 m², KG 76221 Sonnegg mit direktem Zugang zu einem öffentlichen Weg. Der SV bewertet das Vorkommen einer ungenutzten Wasserquelle mit einem 100 % Zuschlag beim Waldbodenwert und zusätzlich einen pauschalen 10% Zuschlag auf den Verkehrswert.

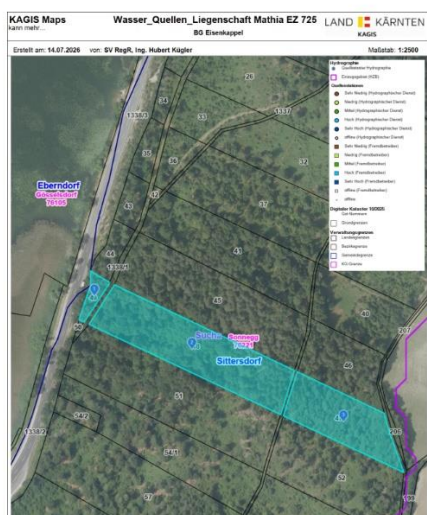
Der Verkauf einer Quelle ist eines der speziellsten Geschäfte im Immobilien- und Rohstoffmarkt. Wasserquelle verkaufen — vom hydrogeologischen Gutachten über die wasserrechtliche Bewilligung bis zum diskreten Off-Market-Verkauf an entsprechende Käufer. Wasser ist der Rohstoff der Zukunft. Wenig Angebot, hohe Nachfrage und ein interessierter Käuferkreis.

Hauptwert einer Quelle liegt in der wasserrechtlichen Konzession und der Ablauf geschieht in drei Phasen: Vorbereitung, Vermarktung, Abwicklung. Kosten ca. 90%!

Der SV führte eine Mengenerhebung mittels Fließrohr und Auffangbecken durch und es stellte sich eine erhebliche Durchflussmenge ein. Genauere Erhebungen durch einen SV für Wasserwirtschaft notwendig.



❖ Wasserbuch und Hinweise auf Quellen



Keine besonderen Hinweise vorhanden. Gebiet gehört in den Wasserbereich der Sucha – Seebach und wird dorthin abgeleitet.

3.8 Abgefragte Vergleichspreise "IMMOMAPPING" Raum Sonnegg 2026

BEWERTUNGSIMMO - QUICKCHECK

KAUFPREISIMMO

Mittelwert (Preis pro m ²)	€ 1
Standardabweichung (Streuungsmaß)	€ 0,3
Marktanpassungsfaktor (z.B. 1,03 bedeutet plus 3%)	1
angepasster Marktwert	€ 1

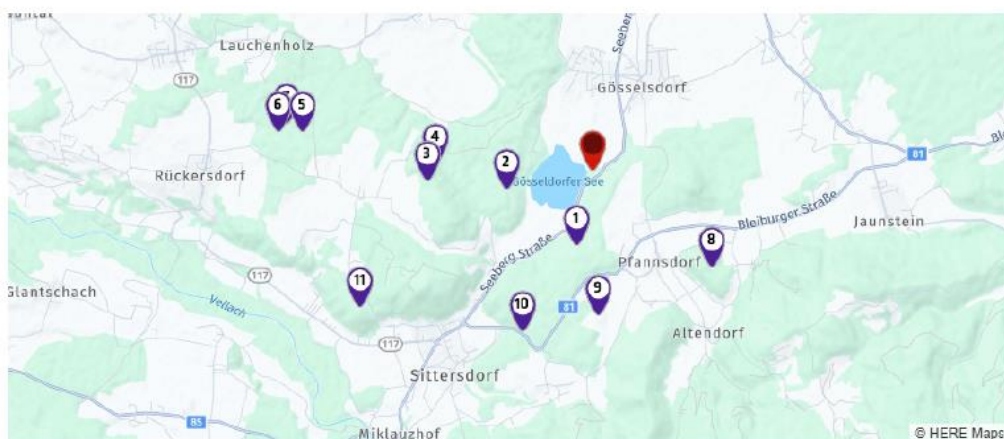
Marktwert ohne Lagebewertung (Preis pro m ²):	€ 1
Marktwert mit Lagebewertung (Preis pro m ²):	€ 1
Ermittelter Gesamtpreis für 0 m ² :	€ 0

Anmerkung:

Der ermittelte Marktwert berechnet sich folgendermaßen: Durchschnittspreis von Marktwert der Verkaufspreise aus dem Grundbuch und den Angebotspreisen. Dieser Preis kann durch den Bewertungsfaktor Lage auf- oder abgewertet werden.

Übersicht

KAUFPREISIMMO



Abgefragte Vergleichswerte

	Kaufpreis	Preis/m ²	Anpassung (Inflation)	Preis/m ²
1 ■ Wald, TZ aus 2021, Fläche 63193 m ²	€ 50.000	€ 1	1	€ 1
2 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 4632 m ²	€ 2.700	€ 1	1	€ 1
3 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 7147 m ²	€ 4.500	€ 1	1	€ 1
4 ■ Wald, TZ aus 2023, Fläche 7690 m ²	€ 6.000	€ 1	1	€ 1
5 ■ Wald, TZ aus 2023, Fläche 15458 m ²	€ 12.700	€ 1	1	€ 1
6 ■ Wald, TZ aus 2023, Fläche 59391 m ²	€ 68.000	€ 1	1	€ 1
7 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 25227 m ²	€ 24.000	€ 1	1	€ 1
8 ■ Wald, TZ aus 2020, Fläche 489 m ²	€ 734	€ 2	1	€ 2
9 ■ Wald, TZ aus 2020, Fläche 10898 m ²	€ 7.500	€ 1	1	€ 1
10 ■ Wald, TZ aus 2020, Fläche 6959 m ²	€ 6.263	€ 1	1	€ 1
11 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 8563 m ²	€ 4.500	€ 1	1	€ 1

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte 11

Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert 11

1 ■ Wald, TZ aus 2021, Fläche 63193 m2

Vertragsdatum	05.05.2021
Tagebuchzahl (TZ)	512
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76105
Grundbuch	Gösselsdorf
KG-Grundstücksnummer	76221 - 59 76221 - 60 76221 - 63 76221 - 64
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	63193
Zusatzinformation	Widmung: Wald; EZ neu
Preis/m2	€ 0,79
Kaufpreis	€ 50.000,-

2 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 4632 m2

Vertragsdatum	05.04.2024
Tagebuchzahl (TZ)	81
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76102
Grundbuch	Eberndorf
KG-Grundstücksnummer	76102 - 1133
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	4632
Zusatzinformation	Abschreibung des GstNr. 1133 aus EZ 234 GB Eberndorf, Zuschreibung als Überlandgrundstück zu EZ 4 GB Rückersdorf
Preis/m2	€ 0,58
Kaufpreis	€ 2.700,-

3 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 7147 m2

Vertragsdatum	05.04.2024
Tagebuchzahl (TZ)	83
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76202
Grundbuch	Altendorf
KG-Grundstücksnummer	76216 - 449
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	7147
Zusatzinformation	Abschreibung des ÜberlandgrundstücksNr. 449 aus EZ 92 GB Altendorf, Zuschreibung zu EZ 4 GB Rückersdorf
Preis/m2	€ 0,63
Kaufpreis	€ 4.500,-

4 ■ Wald, TZ aus 2023, Fläche 7690 m2

Vertragsdatum	22.09.2022
Tagebuchzahl (TZ)	294
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76216
Grundbuch	Proboj
KG-Grundstücksnummer	76216 - 453 76216 - 454
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	7690
Zusatzinformation	KP entspricht Verkehrswert, Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes
Preis/m2	€ 0,78
Kaufpreis	€ 6.000,-

5 ■ Wald, TZ aus 2023, Fläche 15458 m2

Vertragsdatum	13.10.2020
Tagebuchzahl (TZ)	320
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76216
Grundbuch	Proboj
KG-Grundstücksnummer	76216 - 129
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	15458
Zusatzinformation	KP entspricht Verkehrswert, Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes, Abschreibung aus EZ 2 GB 76216 Proboj, Zuschreibung EZ 1 GB 76109 Lauchenholz
Preis/m2	€ 0,82
Kaufpreis	€ 12.700,-

6 ■ Wald, TZ aus 2023, Fläche 59391 m2

Vertragsdatum	21.04.2022
Tagebuchzahl (TZ)	317
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76219
Grundbuch	Rückersdorf
KG-Grundstücksnummer	76109 - 41 76109 - 6 76109 - 7
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	59391
Zusatzinformation	KP entspricht Verkehrswert, Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes, Abschreibung aus EZ 13 KG 76109 Lauchenholz, Zuschreibung EZ 1 GB 76109 Lauchenholz
Preis/m2	€ 1,14
Kaufpreis	€ 68.000,-

7 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 25227 m2

Vertragsdatum	19.09.2024
Tagebuchzahl (TZ)	523
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76219
Grundbuch	Rückersdorf
KG-Grundstücksnummer	76109 - 43
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	25227
Zusatzinformation	Abschreibung des ÜberlandgrundstückNr. 43 KG 76109 Lauchenholz aus EZ 26 GB 76219 Rückersdorf, Zuschreibung zu EZ 1 GB 76109 Lauchenholz
Preis/m2	€ 0,95
Kaufpreis	€ 24.000,-

8 ■ Wald, TZ aus 2020, Fläche 489 m2

Vertragsdatum	04.03.2020
Tagebuchzahl (TZ)	565
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76028
Grundbuch	Wakendorf
KG-Grundstücksnummer	76221 - 420 76221 - 426/3
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	489
Zusatzinformation	Überland-Gst. KG 76221 Sonnegg;
Preis/m2	€ 1,50
Kaufpreis	€ 734,-

9 ■ Wald, TZ aus 2020, Fläche 10898 m2

Vertragsdatum	16.04.2020
Tagebuchzahl (TZ)	606
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76221
Grundbuch	Sonnegg
KG-Grundstücksnummer	76221 - 455 76221 - 456 76221 - 777
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	10898
Zusatzinformation	Abschreibung EZ 2 Zuschreibung EZ385
Preis/m2	€ 0,69
Kaufpreis	€ 7.500,-

10 ■ Wald, TZ aus 2020, Fläche 6959 m2

Vertragsdatum	12.02.2020
Tagebuchzahl (TZ)	138
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76221
Grundbuch	Sonnegg
KG-Grundstücksnummer	76221 - 897 76221 - 898
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	6959
Zusatzinformation	
Preis/m2	€ 0,90
Kaufpreis	€ 6.263,-

11 ■ Wald, TZ aus 2025, Fläche 8563 m2

Vertragsdatum	05.03.2024
Tagebuchzahl (TZ)	84
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	76220
Grundbuch	Sittersdorf
KG-Grundstücksnummer	76220 - 1030/1 76220 - 1030/2 76220 - 1031 76220 - 1071 76219 - 24/5
Adresse	
Objektart	Wald
Parzellengröße	8563
Zusatzinformation	Überlandgrundstück, GB-Auszug schwer lesbar
Preis/m2	€ 0,53
Kaufpreis	€ 4.500,-

Waldgrundstücke im Schnitt:**1,00 €**

Die Kaufpreise sind in den letzten Jahren im näheren und weiteren Nahbereich leicht gestiegen. Interessant sind für viele Käufer kleine übersichtliche und gut erreichbare Grundstücke.

4 **BEWERTUNG**

4.1 **Allgemeines**

Im Sinne des Gerichtsauftrages und den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert der Grundstücke zu ermitteln. Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§2 LBG). Grundlage für die Bewertung bilden die im Befund getroffenen Feststellungen unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Angewendete Wertermittlungsverfahren:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung:

-) Vergleichswertverfahren -) Ertragswertverfahren -) Sachwertverfahren

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Wertes der in der Umgebung feststellbaren Grundstückspreise, unter Beachtung der individuellen Lage sowie anderer, den Bodenwert beeinflussenden allgemeinen und individuellen Merkmale, der zu bewertende Realität geschätzt.

Die abgefragten Vergleichspreise im Immo Service Austria IMMOMAPPING in den umliegenden KG's wurden aufgelistet und vom SV erhoben und mit der eigenen Vergleichspreissammlung bewertet.

❖ Bewertungsverfahren forstwirtschaftliche Flächen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, wobei für den **Waldboden** ein der Ertragsklasse entsprechender Vergleichspreis angesetzt und der **Bestandeswert** nach dem Alterswertverfahren mit Hilfe der Alterswertfaktoren von Prof. Sagl errechnet werden. Die Grundstücksfläche entstammt dem Katasterstand.

Etwaige Einflüsse auf den Bodenwert durch zukünftige Flächenwidmungen bleiben unberücksichtigt. Die Flächen entstammen dem Grundbuchskataster und wurden der in der Natur vorgefundenen tatsächlichen Waldausstattung angepasst.

Unterlagen siehe Grundlagen der Bewertung.

4.2 **Waldbodenwert**

Auf Grund der Begutachtung, Lage und Größe des Grundstückes, Erschließung, Waldaufbau, Wasservorkommen, Erreichbarkeit, sowie die Erfahrung und Praxis des gefertigten SV, bei der Bewertung solcher Grundstücke, wird der
Waldbodenwert mit € 1,00 bewertet.

Aufschlag 100% bei Grundstück 48 zwecks Quelle. Somit € 2,00 bewertet.

Parz. KG	Größe	Bewirtschaftung	Vergleichspreis	Abschlag Beeinträchtigungen - Aufschlag zwecks Besonderheiten			Preis €/ m²	Euro
				in %	€/ m²	€/ m²		
47	5693	Wald	1	ebene bis mäßig geneigte Waldfläche, Rückeweg,	0	0,00	1,00	5.693,00
48	9704	Wald	1	mäßig geneigte Waldfläche, Wassermulde, Aufschlag Quelle	100	1,00	2,00	19.408,00
49	608	Wald	1	mäßig geneigte Waldfläche, Waldrand	0	0,00	1,00	608,00
SUMME	16.005	m²				Euro	1,61	25.709,00

SUMME Waldbodenwert gerundet**€ 26.000,00**

4.3 Bestandeswert

Zur Errechnung des Bestandeswertes dienen die Berechnungsgrundlagen:

- Bonitierung, Höherermittlung, Sortimentverteilung, Ertragstafel, Ernteverluste, Alterswertfaktoren nach Prof. Sagl zur Anwendung. $W = A_u \times AWF \times b \times a$,
- W Bestandeswert, A_u erntekostenfreier Abtriebsertrag, AWF Alterswertfaktoren, b Bestockungsgrad, a Flächenanteil, Die Umtriebszeit wird mit 100 Jahren angesetzt.
- Abschlagswert: in Prozent zwecks Vernässung, Schadholz, Trockener Standort, Kleinräumigkeit, Waldrand

										Kulturkosten: € 1.816,00								
Grundstück:	Fläche (ha):	Baumart	WZP	Alter	EKL	Altersanteil		Baumarten-anteil		WZP	Bestand		Bestockung	Waldwert Ertrag €	Bestandeswert	Abschlagswert	Summe Euro	Euro m²
						Anteil (0,?)	Fläche Altersant.	Anteil (0,?)	Fläche Baumart.		Ist m²	Soll m²						
47	0,1500	Fichte	7	80	10	0,9	0,1350	0,8	0,12	12	48	40	0,80	24.443	2.346,53	80	1.877,22	
47	0,1500	Buche	7	80	5	0,1	0,0150	0,2	0,03	2	25	40	0,80	12.214	293,14	80	234,51	
47	0,2000	Fichte	8	40-60	10	0,7	0,1400	0,8	0,16	7	28	40	1,00	24.443	3.910,88	80	3.128,70	
47	0,2000	Buche	8	40-60	5	0,3	0,0600	0,2	0,04	1	4	40	1,00	12.214	488,56	80	390,85	
47	0,2193	Fichte	9	80	10	0,2	0,0439	0,8	0,18	10	40	40	0,80	24.443	3.430,62	80	2.744,50	
47	0,2193	Buche	9	80	5	0,8	0,1754	0,2	0,04	5	20	40	0,80	12.214	428,56	80	342,85	
48	0,5704	Fichte	2	40-60	10	0,4	0,2282	0,5	0,29	11	44	40	0,80	13.753	3.137,88	100	3.137,88	
48	0,5704	Kiefer	2	40-60	7	0,4	0,2282	0,1	0,06	3	12	25	0,80	6.117	279,13	100	279,13	
48	0,5704	Buche	2	40-60	5	0,2	0,1141	0,4	0,23	8	32	32	0,80	7.812	1.425,91	100	1.425,91	
48	0,2000	Fichte	3	40-60	10	0,8	0,1600	0,7	0,14	8	32	40	0,80	13.753	1.540,34	50	770,17	
48	0,2000	Eiche	3	40-60	0	0,2	0,0400	0,3	0,06	4	16	25	0,80	6.500	312,00	50	156,00	
48	0,2000	Fichte	4,5,6	40-60	10	0,2	0,0400	0,2	0,04	2	8	40	0,80	13.753	440,10	50	220,05	
48	0,2000	Buche	4,5,6	40-60	5	0,6	0,1200	0,6	0,12	8	32	32	0,80	7.812	749,95	50	374,98	
48	0,2000	Kiefer	4,5,6	40-60	7	0,2	0,0400	0,1	0,02	1	4	25	0,80	6.117	97,87	50	48,94	
49	0,0608	Buche	1	80	5	0,5	0,0304	0,8	0,05	8	32	40	0,80	12.214	475,27	80	380,22	
49	0,0608	Kiefer	1	80	7	0,5	0,0304	0,2	0,01	4	16	40	0,80	8.939	86,96	80	69,57	
SUMME:																		
										Grundstücksgröße in Hektar:				1,6005			19.443,70	Euro
																	15.581	0,97

SUMME Bestandeswert gerundet**€ 16.000,00**

Sachwert - Waldwert:

Bodenwert:	16.005	1,62	26.000,00 €
Bestandeswert:	16.005	1,00	16.000,00 €
Summe Waldwert:	16.005	2,62	42.000,00 €

Summe Sachwert - Waldwert: € 42.000,00

5 Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird vom Sachwert abgeleitet.

Unter Bedachtnahme der Lage und Erreichbarkeit des Grundstückes, sowie die überschaubare Verkaufsgröße, Erschließung, Ortsnähe, Waldaufbau, ist für die Bewertung als sehr positiv darzustellen. Berücksichtigung auch der regional als sehr gut einzustufenden Verkehrslage – Nähe zum Siedlungsraum.

Quellaustritt: Das Grundstück 48 hat eine Größe von 9704 m², KG 76221 Sonnegg mit direktem Zugang zu einem öffentlichen Weg. Der SV bewertet das Vorkommen einer ungenutzten Wasserquelle mit einem 100 % Zuschlag beim Waldbodenwert.

Zusammenfassung der Sachwerte: EZ 725, KG 76221 Sonnegg

Waldwert:	€ 42.000,00
------------------	--------------------

Vom SV Gutachter wird ein Anpassungszuschlag an den Verkehrswert, auf Grund seiner Erfahrung und Bewertung, für die Quelle auf Grundstück 48 KG 76221 Sonnegg für die gesamte EZ 725 - bildet eine Verkaufseinheit - mit insgesamt 10 % vorgenommen.

Anpassungszuschlag an den Verkehrswert: + 10%

EZ 725, KG 76221 Sonnegg

SUMME:	Euro	42.000,00-
Zuzüglich 20%		4.200,00
Verkehrswert:	Euro	46.200,00

Verkehrswert gerundet: € 46.000,-

Seebach, am 17.07.2026