

DI Mag. DDr. Alois Leidwein
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für

- Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Immobilien und Unternehmen
- Bewertung landwirtschaftlicher Bauten
- Betriebswissenschaft & Betriebswirtschaft für land- & forstwirtschaftliche Betriebe

2263 Dürnkrot, Hauptstraße 21
3253 Erlauf, Harlanden 1
Tel: 0699/ 11177748
Mail: alois@leidwein.at
www.leidwein.info

5.11.2023

An das
Landesgericht Korneuburg
z.H.
Mag Horst Winkelmayr
Rechtsanwälte Knittl, Nigl, Winkelmayr
2100 Korneuburg, Hauptplatz 34
als Insolvenzverwalter

Befund und Gutachten

Anlass und Auftrag

Anlass: Insolvenz Christian Rohrleitner
GZ 36 S 125/23h LG Korneuburg

Auftraggeber: Mag Horst Winkelmayr
2100 Korneuburg, Hauptplatz 34
als Insolvenzverwalter

durch Mail vom 14.09.2023

Auftrag: Ermittlung des geldlastenfreien Verkehrswertes der Liegenschaften

EZ 497,	GST 64/20, KG 01707 KG Weidlingbach,	Anteil 1/6 (1/8 + 1/24)
EZ 500,	GST 64/17, KG 01707 KG Weidlingbach,	Anteil 1/2
EZ 503,	GST 64/3, KG 01707 KG Weidlingbach,	Anteil 1/6
EZ 1997,	GST 1337/3, KG 15204 KG Großebersdorf	Anteil 1/3

Zweck: Inventarerstellung im gegenständlichen Insolvenzverfahren

Methode: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren

Bewertungsstichtag 22.08.2023

Elektronisch

Zusammenfassung

Der geldlastenfreie Verkehrswert der Anteile der Liegenschaften beträgt zum Stichtag 22.08.2023

Davon entfallen auf

KG	EZ	GST	Wert GSTe	Anteil	Wert Anteil
• 01707 Weidlingbach	EZ 497,	64/20	€ 2.922 €	1/6	414 €
• 01707 Weidlingbach	EZ 500,	64/17	€ 18.960 €	1/2	8.532 €
• 01707 Weidlingbach	EZ 503,	64/3	€ 12.462 €	1/6	1.765 €
• 15204 Großebersdorf	EZ 1997,	337/3	€ 330.000 €	1/3	82.500 €
Summen			€ 364.344 €		93.211 €

Der Wert der Anteile des Miteigentümers und Schuldners Christian Rohrleitner an den obigen betragen unter Berücksichtigung der Abschläge für Mehrfacheigentum **93.211 €**.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der vorhandenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten erstellt.

Der Verkehrswert wird methodisch als objektiver Wert ermittelt. Tatsächliche Verkaufspreise können von diesem Wert abweichen.

Annahmen, Prämissen und Begründungen und nähere Ausführungen siehe im Folgenden.



DI Mag. DDr. Alois Leidwein

Dürnkrot, am 5.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Befund	4
1.1	<i>Gesetzliche Vorgaben und Methodik</i>	4
1.2	<i>Subgutachten EZ 1197, KG Großebersdorf</i>	4
1.3	<i>Befundaufnahme, KG Weidlingbach</i>	4
1.4	<i>Lage und Ausmaß der Liegenschaften, Rechtsverhältnisse</i>	5
1.5	<i>Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas</i>	7
1.6	<i>Lasten</i>	7
1.7	<i>Grundbuchsauszüge</i>	7
2	Begutachtungskriterien	8
2.1	<i>Bewertungsgebiet und Kaufpreissammlung</i>	8
2.2	<i>Referenzwerte</i>	8
3	Gutachten	11
3.1	<i>Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen</i>	11
3.2	<i>Bewertung des Mehrfacheigentums</i>	11
3.3	<i>Wert der Anteile des Schuldners an den Liegenschaften in der KG Weidlingbach</i>	12
3.4	<i>Subgutachten: Wert des Liegenschaftsanteils des Schuldners an der EZ 1997, GST 1337/3, KG 15204 KG Großebersdorf – eigene Anlage</i>	12
4	Anhang	13
4.1	<i>Gesetzliche Grundlagen, Normen und relevante Literatur</i>	13
4.1.1	<i>Gesetzliche Grundlagen</i>	13
4.1.2	<i>Normen und Richtlinien</i>	13
4.1.3	<i>Relevante Literatur</i>	14
4.1.4	<i>Daten und Datenbanken</i>	14
4.2	<i>Methodische Grundlagen</i>	15
4.2.1	<i>Bewertung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)</i>	15
4.2.2	<i>Vergleichswertverfahren für landwirtschaftliche genutzte Liegenschaften</i>	15
4.2.3	<i>Begünstigtes Agrarland</i>	16
4.2.4	<i>Bauerwartungsland</i>	16
4.2.5	<i>Mehrfacheigentum</i>	16
4.2.6	<i>Erklärung von verwendeten statistischen Begriffen</i>	17
4.2.7	<i>Grenzkataster - Grundsteuernkataster</i>	18
4.2.8	<i>Definitionen Liegenschaft, Feld, Feldstück, Schlag, Ried/Flur</i>	18
4.3	<i>Abkürzungen</i>	19
5	Subgutachten SV DI Birgit Staffel MRICS: eigenes Dokument	20

1 Befund

1.1 Gesetzliche Vorgaben und Methodik

Das Gutachten/die Bewertung dient der Feststellung des Verkehrswertes der beschriebenen Liegenschaften.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bestimmt, dass sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist. Als Verkehrswert wird der Preis definiert, 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*

Methodisch wird im Gutachten auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz, spezifische Normen oder in der Fachliteratur beschriebene Methoden zurückgegriffen (siehe Anhang).

Der Bodenwert der Grundstücke wird im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG), bestimmt. Wirtschaftsgebäude werden, wenn ein (fiktiver) Reinertrag ermittelbar ist ggf. im Ertragswertverfahren bewertet.

Durch das Vergleichswert-/Sachwertverfahren ist nur der gegenwärtige Wert der Liegenschaft, nicht aber der Wert des darauf befindlichen Unternehmens feststellbar. Zur Ermittlung des Unternehmenswertes wäre ein Verfahren, das sich am künftigen wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens orientiert (DCF-Verfahren oder Ertragswertverfahren) zu wählen.

Das aufgetragene Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage eigener Erhebungen und der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen, Daten und Informationen.

1.2 Subgutachten EZ 1197, KG Großebersdorf

Der Sachverständige (SV) ist für die Bewertung von Betriebsliegenschaften nicht zertifiziert. Er hat daher in Rücksprache mit dem Insolvenzverwalter eine dazu zertifizierte Gerichtssachverständige als Subgutachter (DI Birgit Staffel)¹ hinzugezogen. Ihr Gutachten wird als Anlage beigefügt. Der Verkehrswert der EZ 1197, GST 1337/3, KG 15204 KG Großebersdorf (Anteilswert) wird in der Zusammenfassung dieses Gutachtens mitdargestellt.

Die Befundaufnahme in Großebersdorf erfolgte gemeinsam am 13.10.2023.

Befund und Gutachten im Folgenden beziehen sich auf die Grundstücke in der KG Weidlingbach, Stadtgemeinde Klosterneuburg.

1.3 Befundaufnahme, KG Weidlingbach

Die Befundaufnahme erfolgte mittels

- Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke, Bauwerke am 29.9.2023 (Weidlingbach)
- Suche von regionalen Kauffällen/Vergleichswerten über ImmonetZT, <http://www.immonetzt.at/>
- Grundbuchsabfragen (Auszüge und Kaufverträge) zur Ermittlung von Vergleichsgrundstücken/ Vergleichswerten
- Abfrage der zu bewertenden Grundstücke und der Vergleichsgrundstücke über die Web-Applikation des BEV <http://www.bev.gv.at/> zwecks vergleichender Lagebestimmung.
- Überprüfung der zu bewertenden Grundstücke im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes

¹ <https://justizonline.gv.at/jop/web/exl/W722000>

1.4 Lage und Ausmaß der Liegenschaften, Rechtsverhältnisse

Die zu bewertenden landwirtschaftlichen Liegenschaften liegen in den KG Weidlingbach, Gemeinde Klosterneuburg unmittelbar anschließend an Bauland Wohngebiet/ verbautes Gebiet

Grundstück, Flächenausmaß, Nutzung, Widmung, Bonität:

EZ 497,	GST 64/20,	KG 01707	487 m ²	LN	Glf	BKZ 36
EZ 500,	GST 64/17,	KG 01707	3.160 m ²	LN	Glf	BKZ 36
EZ 503,	GST 64/3	KG 01707	2.077 m ²	LN	Glf	BKZ 36

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauzüge (Anlage)

Die Bonität der LN ist mit einer BKZ von im Schnitt 36 gering bis mittelwertig. Die 3 Grundstücke grenzen aneinander und werden gemeinsam bewirtschaftet (Feldstückgröße von 0,57 ha, Streuobstwiese). Die Flächen liegen im Natura 2000- (FFH) und Vogelschutzgebiet.



Abbildung 1: Lage der Liegenschaft im Umfeld Klosterneuburg (NÖ Atlas)



Abbildung 2: Lage der Grundstücke 64/20 (3); 64/17 (2), 64/3 (1) (NÖ Atlas)

Aufgrund von Form und Teilung der 3 zur bewertenden Grundstücke ist davon auszugehen, dass Teilung und/oder Kauf spekulativ in Hinblick auf eine künftige Umwidmung im Bauland-Wohngebiet erfolgte.²

Das Grundstück 64/20 ermöglicht eine (private/ ggf. abzutretende) Zufahrt zu den Grundstücken 64/17 und 64/3, Diese weisen mit 3.160 m² (GST 64/17) bzw. 2.077 m² (GST 64/3) jedenfalls eine Bauplatzgröße für zahlungskräftigere Kundschaft als auch für 2 Wohneinheiten auf.





Abbildung 4: ggw. Nutzung der Liegenschaften

1.5 Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas

Die zu bewertenden Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet (abfrage vom 14.11.2023).

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass eventuelle Belastungen oder Verunreinigungen im ortsüblichen Ausmaß sind.

1.6 Lasten

Wie im Grundbuch eingetragen eingetragen. Außerbücherliche Lasten sind dem SV nicht bekannt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

Pachtverträge oder Nutzungsüberlassungen wurden nicht angefragt. Laufende Pachtverträge können aber ggf. die Verwertung einer Liegenschaft beeinträchtigen bzw. verzögern (Verlängerungsantrag nach § 6 ff Landpachtgesetz). Bei Liegenschaften dieser Größe wird ein Verlängerungsantrag üblicherweise nicht erfolgreich sind.

1.7 Grundbuchsauszüge

Siehe Anlage

2 Begutachungskriterien

Aufgrund der Vorgaben des Regionales Raumordnungsprogramm Wiener Umland Nordwest ist daher nicht davon auszugehen, dass die zu bewertenden Grundstücke in absehbarer Zeit in Bauland umgewidmet werden.

Die Liegenschaften können zwar als Bauerwartungsland im Sinne der Definition 3.1. der Ö-Norm 1802-1 eingestuft werden. Es ist jedoch von einer langen, zeitlich nicht bestimmbar Komponente auszugehen. Eine Abzinsung des Liegenschaftswertes aus bestehen Baulandpreisen ist daher seriös nicht machbar. Die Liegenschaften sind aber jedenfalls als begünstigtes Agrarland zu sehen.(vgl. Methodik 4.2.4)

Die Wertermittlung wird daher im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Es werden dazu Verkaufsfälle von landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften in vergleichbarer Lage erhoben.

Die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung bleibt hierbei aus acht, da die Wertbestimmung in solchen Lagen idR nicht von der nicht vorrangig von der ggw. Nutzung abhängt. Eventuelle durch die Nutzung bedingte höhere Wertzumessungen (Weingärten im Ertrag) werden über den Ausreißertest eliminiert.

2.1 Bewertungsgebiet und Kaufpreissammlung

Das Bewertungsgebiet wurde, ob der Lage der zu bewertenden GSTe mit den KGn der Stadt Klosterneuburg (Weidlingbach, Weidling, Kierling; Kritzendorf) und den angrenzenden Kgn Kirchbach und Greifenstein abgegrenzt (Karte 1).

Es wurden 3 Typen von landwirtschaftlichen Verkaufsfällen erfasst

- a) Kauffälle in unmittelbar angrenzend Wohngebiet
- b) eine landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft liegt zwischen dem Vergleichsfall und Bauland (= Lage 2)
- c) Kauffälle in einem Korridor von rund 500 Metern entfernt von Bauland (= Lage 3)

Der Erhebungszeitraum ergibt sich aus dem Bewertungsstichtag. Es wurden alle Kauffälle landwirtschaftlichen Flächen beginnend mit Jänner 2020 bis letztverfügbar über ImmonetZT erhoben und ausgewertet.

In Summe wurden 22 vergleichbare Fälle erfasst.

Eine Überprüfung der Kaufpreissammlung mittels Regressionsanalyse zeigt eigentlich stagnierende Preise (linearer Trend) bzw. stagnierende Preise (polynomischer Trend) mit geringer Bestimmtheit. (Abbildung 5 Es ist daher davon auszugehen, dass die Preisfindung vor allem durch Lageparameter bestimmt war.

Die Kaufpreissammlung wurde mittels Ausreißertest ($s \leq X_i \leq s$) gesamt und nach Kategorien überprüft. Über und unter Grenzwerten der liegende Transaktionen wurden in diesem Schritt aus der Kaufpreissammlung ausgeschlossen. Der Test ergab für alle Kategorien vergleichbare Ergebnisse. In die Vergleichspreissammlung wurden 14 Transaktionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen einbezogen (Tabelle 1).

2.2 Referenzwerte

Die statistische Auswertung ergab folgende Mittelwerte

• Mittelwert alle	6,04 €/m ²	Anzahl: 14
• Mittelwert neben BW & Lage 2	6,97 €/m ²	Anzahl: 3
• Weingärten/WG-Lagen	2,92 €/m ²	Anzahl: 2
• Mittelwert; Lage 3 (alle Kierling)	7,36 €/m ²	Anzahl: 2
• Mittelwert Kirchbach, Weidlingbach, Weidling	2,71 €/m ²	Anzahl: 2
• Mittelwert Kritzendorf	6,64 €/m ²	Anzahl: 3

Die Aussagekraft von Grundgesamtheiten von 2 oder 3 Fällen ist begrenzt weiterführende statistische Auswertungen (Konfidenzintervall etc.) erübrigen sich.

Es ist daher erkennbar, dass die Preise von der Lage beeinflusst werden. In den stadtnäheren KGen Kierling und Kritzendorf sind die Preise für landwirtschaftliche genutzte/ nutzbare Flächen höher, (ggf Weinbaunutzung oder erhöhte Umwidmungserwartung). Da Flächen von einem Immobilieninvestor verkauft wurden, der vermutlich früher in Hinblick auf eine mögliche Umwidmung gekauft hat und jetzt diese Flächen zu Priesen für LN abgestoßen hat, ist davon auszugehen, dass aus Marktsicht höherwertige Widmungen jedenfalls mittelfristig nicht erwartet werden.

NR	BG	GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	Beschreibung	[m ²]	Kaufpreis	Preis/m ²	Wert /m ²
1/	201	20140	Kirchbach	6032	2020	25.09.2020	398	298/2	Randstreifen neben BW	299	500 €	1,67 €	
3/	201	20140	Kirchbach	3485	2020	27.05.2020	13	168 171	Wiese neben BW	1896	1.896 €	1,00 €	
2/	17	01707	Weidlingbach	2470	2022	23.05.2022	162	138/5	Wiese neben Windschalm	5953	20.000 €	3,36 €	3,36 €
4/	17	01706	Weidling	3122	2020	21.09.2020	200	826/5 826/9	Weingarten Lage 2	5844	83.000 €	14,20 €	
5/	17	01706	Weidling	947	2023	19.12.2022	635	796/2	Weingarten/Wiese neben BW	2426	5.000 €	2,06 €	2,06 €
12/	17	01705	Kritzendorf	1280	2023	08.02.2023	562	646/1 646/2 646/3	Weingarten; Lage 3	3978	15.000 €	3,77 €	3,77 €
13/	17	01705	Kritzendorf	1804	2022	24.05.2022	451	614/1 614/4	Wiese /WG-Lage; Lage 2	2410	25.000 €	10,37 €	10,37 €
14/	17	01705	Kritzendorf	1804	2022	24.05.2022	451	614/2 614/3	verschränkte Gste, gemeinsamer Kauf	1732	10.000 €	5,77 €	5,77 €
15/	201	20127	Greifenstein	2147	2022	04.04.2022	118	100	Wiese vebuscht neben BW	737	3.500 €	4,75 €	4,75 €
6/	17	01703	Kierling	1198	2022	14.07.2021	1222	1147/1	Kleingärten, Weganteile (Stellenwiese 433)	3093	23.500 €	7,60 €	7,60 €
7/	17	01703	Kierling	3376	2020	04.12.2020	1022	1169/2	Streuobstwiese; Lage 2	1801	5.000 €	2,78 €	2,78 €
8/	17	01703	Kierling	2144	2022	03.06.2022	1398	977/90 979/10 979/25	Ackerflächen, , Kleinparzellen; Lage 3; K: Immobilienmakler	1401	12.609 €	9,00 €	9,00 €
9/	17	01703	Kierling	1363	2022	16.03.2022	2188	#ÜBERLAUF!	Ackerflächen, Kleinparzellen; Lage 3; K: Immobilienmakler	1062	10.000 €	9,42 €	9,42 €
10/	17	01703	Kierling	1718	2021	31.05.2021	773	977/114 977/127 979/73	Ackerflächen, Kleinparzellen: Lage 3, K: Winzer	1501	1.501 €	1,00 €	
11/	17	01703	Kierling	3761	2022	12.12.2022	979	977/79 977/91 977/157 979/44	Ackerflächen, Kleinparzellen, Lage 3; K: Immo_Investor	1905	13.335 €	7,00 €	7,00 €
16/	17	01703	Kierling	3661	2022	08.09.2022	508	1703 - 916 918/1 918/2 918/3 918/4	Wiese; Kleinparzellen, Kauf Anteil; Lage 3; K: Gartengestalter	2515	11.500 €	4,57 €	4,57 €
17/	17	01703	Kierling	1282	2021	11.03.2021	83	324/1 324/2 324/3 324/4 324/5 24/6	Ackerflächen, Kleinparzellen; Lage 3	5487	8.000 €	1,46 €	
18/	17	01703	Kierling	821	2020	24.03.2020	747	979/85	Ackerflächen, Kleinparzellen; Lage 3; V: Immo-Investor	874	12.500 €	14,30 €	
19/	17	01703	Kierling	1659	2020	29.05.2020	821	977/112 977/119 977/141 979/15 979/16 979/24 979/34 979/49 979/62 979/64 979/74 979/92	Ackerflächen, Kleinparzellen; Lage 3; V: Immo-Investor; K: Gartengestalter	5970	60.000 €	10,05 €	10,05 €
20/	17	01703	Kierling	4	2023	07.03.2022	863	913	Wiese, Kleinparzelle; Lage 3	1248	22.000 €	17,63 €	
21/	17	01703	Kierling	3661	2022	08.09.2022	1041	913/3 914	Wiese, Kleinparzellen, Kauf Anteil; Lage 3; K: Gartengestalter	855	3.500 €	4,09 €	4,09 €
22/	17	01703	Kierling	846	2020	02.04.2020	821	977/135 977/136	Ackerflächen, Kleinparzellen; Lage 3; V: Immo-Investor	1092	16.380 €	15,00 €	
												6,86 €	6,04 €
												4,71 €	6,97 €
												6,68 €	2,92 €
												8,50 €	7,36 €
												4,46 €	2,71 €
												6,64 €	6,64 €
										Ausreißertest	STABW	min	max
										STABW alle	5,03 €	1,83 €	11,88
										STABW neben BW & Lage 2	3,44 €	1,27 €	8,16
										STABW Weingärten/WG-Lagen	5,68 €	1,00 €	12,35
										STABW Lage 3 (alle Kierling)	5,53 €	2,97 €	14,03
										STABW Kirchbach, Weidlingbach, Weidling	5,05 €	-0,59 €	9,51
										STABW Mittelwert Kritzendorf	3,39 €	3,25 €	10,02

Tabelle 1: Vergleichspreise und Kaufpreissammlung inkl. statistischer Auswertungen

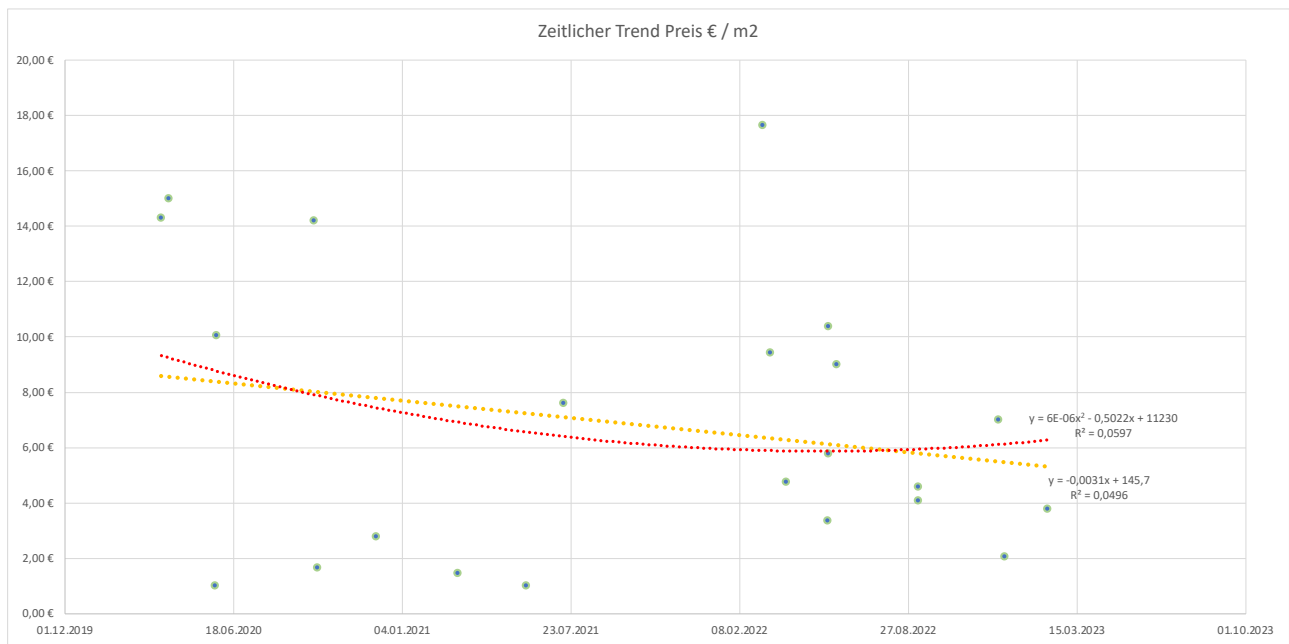
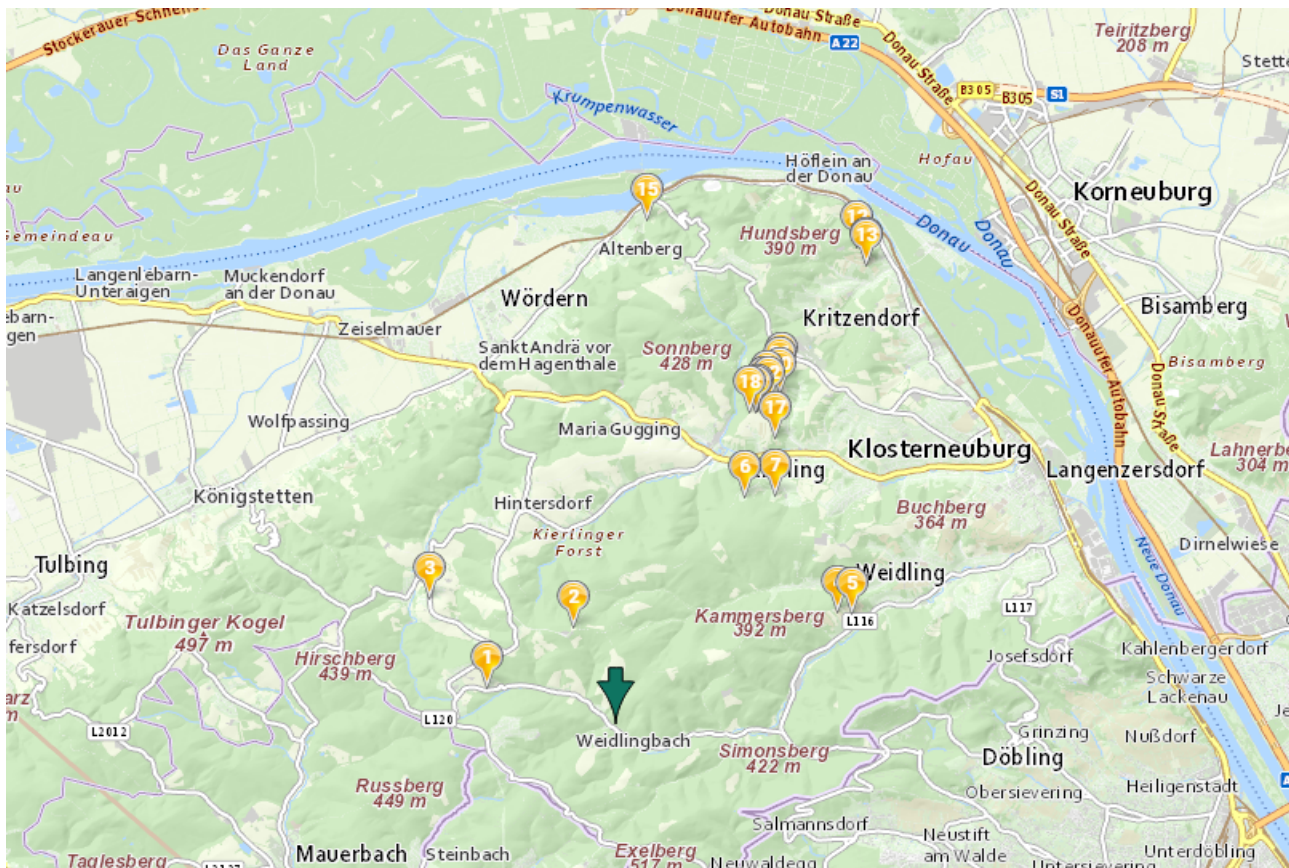


Abbildung 5: zeitlicher Preistrend



Karte 1: Lage der Kauffälle der Kaufpreissammlung

3 Gutachten

Die Liegenschaften werden als geldlastenfrei bewertet. Es wird vom Flächenausmaß im Grundbuch ausgegangen.

3.1 Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen

Die landwirtschaftlichen Flächen werden auf Grundlage der Referenzwerte (Begutachungskriterien: 2.2) im Vergleichswertverfahren bewertet (Methodik siehe Anhang 4.2.2).

Als Referenzwert für die Bewertung wird der Mittelwert der Vergleichsfälle von gerundet 6,00 €/m² angesetzt. Die einbezogenen Vergleichsfälle sind alle als „Ortsrandlage“ anzusehen. Grundstücke in Ortsrandlage sind idR als „begünstigtes“ Agrarland einzustufen (vgl. Anhang Methodik 4.2.3)..

Die Datenlage zweigt zwar, dass die Preise für begünstigtes“ Agrarland mit der Entfernung von Klosterneuburg Stadt in Richtung Weidling, Weidlingbach, Kirchbach, sinken (- 45% des Referenzwert)es. Die zu bewertenden Liegenschaften grenzen aber unmittelbar bzw. in Lage 2 an BW. Derartige Lagen liegen aber um 15% über dem Referenzwert

Ein Beihilfenrisiko und das Risiko Pachtverlängerung nach dem LPG ist nicht gegeben: ab 2023 werden Direktzahlungen aktiven Landwirten für alle im MFA beantragten beihilfe-/förderfähigen Flächen gewährt. Als förderfähige Flächen gelten alle landwirtschaftlich nutzbaren Flächen³ Das Beihilfenrisiko, dass Zahlungsansprüche (ZA) bei Bewirtschafterwechsel nicht mitübertragen werden, entfällt.

Obwohl für die Liegenschaften von der Aufteilung her eine gemeinsame Erschließungsplanung zugrunde liegt, werden sie wegen der fehlenden Umwidmungsperspektive als gemeinsam zu nutzende landwirtschaftliche Fläche mit demselben Referenzwert bewertet.

Der Wert der 3 Grundstücke (Flächenausmaß 5.724 m²) beträgt in Summe **34.344 €**.

3.2 Bewertung des Mehrfacheigentums

Die Grundstücke stehen im 2-fach- bzw. 3-fach Eigentum.. Der Wert von ideellen Eigentumsanteilen ist idR geringer als der entsprechende Anteil einer ungeteilten Liegenschaft. Dies begründet sich im eingeschränkten Handlungsspielraum und erhöhtem Verwaltungsaufwand der Miteigentümer, sowie der erschwerten Verwertbarkeit⁴. Eine allfällige Realteilung, ggf. mittels Klage nach § 830 ABGB kann kostenaufwendig sein.

Die rechnerischen 1/6 Anteile des Miteigentümers und Schuldners Christian Rohrleitner werden um 15% abgewertet.⁵

Der rechnerische 1/2 Anteil des Miteigentümers und Schuldners Christian Rohrleitner wird um 15% abgewertet.⁶

³ nicht-förderfähigen Flächen zählen befestigte Wege und andere befestigte Flächen, Gebäudeflächen und bauliche Anlagen, Schottergruben, Steinbrüche, Parks, Freizeitflächen, Christbaumkulturen, über die gesamte Vegetationsperiode bestehende Rangier- und Lagerflächen, im Boden dauerhaft verankerte Elemente von Photovoltaik-Anlagen, nicht im Weinbaukataster eingetragene, mit Rebkulturen bestandene Weinflächen, ganzjährige vegetationslose Auslaufflächen sowie Hecken, Gehölze und Mauern, außer es handelt sich um traditionelle Charakteristika oder Landschaftselemente gemäß GLÖZ 8,

⁴ Seiser/Kainz, 693, Bewertungsgrundsatz Land- und Forstwirtschaft A 10.1-05

⁵ Vgl Methodik, Anhang II

⁶ Vgl Methodik, Anhang II

3.3 Wert der Anteile des Schuldners an den Liegenschaften in der KG Weidlingbach

Der geldlastenfreie Verkehrswert der Anteile des Miteigentümers und Schuldners Christian Rohrleitner beträgt zum Stichtag **10.711 €**.

Hinsichtlich des Wert der Anteile des Schuldners nach Grundstücken siehe Tabelle 2:

KG.- Nr	KG	EZ	GST	[m ²]	Referenz- preis	Wert GST	Anteil	Abschlag Mehrfach- eigentum	Wert Anteile
01707	Weidlingbach	497	64/20	487	6,00 €	2.922 €	0,167	-15%	414 €
01707	Weidlingbach	500	64/17	3160	6,00 €	18.960 €	0,500	-10%	8.532 €
01707	Weidlingbach	503	64/3	2077	6,00 €	12.462 €	0,167	-15%	1.765 €
Summen				5724		34.344 €			10.711 €

Tabelle 2: Wert der Anteile des Schuldners nach Grundstücken und gesamt

3.4 Subgutachten: Wert des Liegenschaftsanteils des Schuldners an der EZ 1997, GST 1337/3, KG 15204 KG Großebersdorf – eigene Anlage

Siehe Anlage

4 Anhang

4.1 Gesetzliche Grundlagen, Normen und relevante Literatur

4.1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Bewertungsgesetz (BewG) idgF
- Einkommensteuergesetz idgF
- Forstgesetz 1975, dgF
- Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987
- Grundstückswertverordnung – GrWV
- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, idgF
- Landpachtgesetz, BGBl. Nr. 451/1969, idgF
- GAP-Strategieplan-Anwendungsverordnung – GSP-AV
- Horizontale GAP-Verordnung, 2015, idgF
- Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung - BANU-V idgF
- NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ-GVG 2007)
- NÖ Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0
- NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ-ROG 2014)
- Umsatzsteuergesetz idgF
- Verordnung (EU) 1307/2013 mit Vorschriften über Direktzahlungen an Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen von Stützungsregelungen der Gemeinsamen Agrarpolitik
- Verordnung (EU) 2021/2115 mit Vorschriften für die Unterstützung der von den Mitgliedsstaaten im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik zu erstellenden und durch den Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) zu finanzierenden Strategiepläne (GAP-Strategiepläne
- Durchführungsverordnung (EU) Nr. 809/2014 der Kommission mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EU) Nr. 1306/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich des integrierten Verwaltungs- und Kontrollsystems, der Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raums und der Cross-Compliance
- Durchführungsverordnung (EU) Nr. 641/2014 der Kommission vom 16. Juni 2014 mit Durchführungsbestimmungen zur Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates mit Vorschriften über Direktzahlungen an Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen von Stützungsregelungen der Gemeinsamen Agrarpolitik

4.1.2 Normen und Richtlinien

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), 5. September 2012, SW 11 - 4124.4/2, <https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>
- Pauschalkostensätze; Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, Beilage 14 zur Sonderrichtlinie des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft zur Umsetzung von Projektmaßnahmen im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung (2014 – 2020, zuletzt vom 10.05.2021; 2023-2027 01.01.2023).
- Fachgutachten KFS BW1 (2014), Kammer der Wirtschaftstreuhänder
- ÖNORM B 1802-1, Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren; 2022.
- ÖNORM B 1802-2, Liegenschaftsbewertung, Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren); 2008.
- EStR 2000 GZ 06 0104/9-IV/6/00 idF GZ BMF-010203/0233-VI/6/2015 vom 25. August 2015, Anhang VI (zu Abschnitt 15, Rz 5173a ff)

4.1.3 Relevante Literatur

- Bienert - Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, 2022
- Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe „Natürliche Ressourcen“, Bewertungskatalog für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft, lfd.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Bericht (BAWI, wpA Beratende Ingenieure, AGES), ÖPUL Evaluierung, Einstufung auswaschungsgefährdeter Ackerflächen, 25.3.2008
- BMLFUW, Grüner Bericht: Bericht über die Situation der österreichischen Land- und Forstwirtschaft, jährlich
- Engel-Noack, landwirtschaftliches Bauwesen, 11. Auflage, Berlin 1922
- Franzisco-Josephinum Wieselburg/BLT, Standardarbeitszeitbedarf in der Österreichischen Landwirtschaft, Forschungsbericht Nr. 48, 2006
- Gilge et al.: Waldwirtschaft heute, AVBuch, 2020
- Haimböck, H.: Neue Aspekte bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei Flächenbewertungen in der Land und Forstwirtschaft, in: der Sachverständige, Heft 2/2005, Wien
- Haimböck, H.: Ermittlung des Übernahmeprices eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes aus fachlicher Sicht (Teil I), in: der Sachverständige, Heft 3/2014, Wien
- Hubner, G, Modul I Vergleichswertverfahren, Skriptum, LBA Liegenschaftsbewertungsakademie, 2016
- Humpl, J.C.: Ermittlung der Restnutzungsdauer, Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung 2/15,25
- Käftner, Österreichs Bauernhöfe, 1994
- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007, Ulmer, Stuttgart.
- Kranewitter, H.: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017, Wien
- Kapitalisierungszinssätze Landwirtschaft: DER SACHVERSTÄNDE, laufend
- Leidwein, A.: Diskontierungsverfahren zur Bewertung von landwirtschaftlichen Unternehmen, Liegenschaften und in anderen Ertragswertrechnungen. in: Der Sachverständige, Heft 2/2019.
- Leidwein A.: Zinssätze in der Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften, Unternehmen und anderen Ertragswertrechnungen. Der Sachverständige, Heft 2/2020.
- Lindemann, G.: Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien 1992.
- Maier, G.J./ Nöbauer, M.: Skriptum Bewertung von Forstwirtschaften, LBA, Graz 2002.
- Milan/Schickhofer/Spiegler, Dorflandschaft. Österreichischer Agrarverlag, 1997
- Resl, T./ Leidwein, A.: Vortrag, Der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Österreich, 24. Jahrestagung der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie, Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), 25. und 26. September 2014
- Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber/Joeris/Simon (Hrsg.), Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8. Aufl. 2005
- Seiser, F.J., Kainz, F.: Der Wert von Immobilien, Seiser 2011, Graz
- Schig (Hg) Handbuch zur Grundeinlöse, NWV 2009
- Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhändler; jährlicher Immobilien Preisspiegel, Wien.

4.1.4 Daten und Datenbanken

- Bundesministerium für Finanzen Deutschland, AfA Tabellen, [http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Weitere Steuerthemen/Betriebspruefung/AfA-Tabellen/afa-tabellen.html](http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Weitere_Steuerthemen/Betriebspruefung/AfA-Tabellen/afa-tabellen.html)
- Grüner Bericht Datenpool, <http://www.agraroekonomik.at/index.php?id=gruenerbericht>
- Statistik Austria: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/verbraucherpreisindex-vpi/hvpi>
- INSPIRE Agrar-Geodatenportal: <https://agrarportal.inspire.gv.at/metadatensuche/agrarportal/ger/catalog.search#/map>

4.2 Methodische Grundlagen

4.2.1 Bewertung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

Das LBG gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

§ 2 LBG bestimmt, dass sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist. Als Verkehrswert wird der Preis definiert, 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.*

Der Verkehrswert von Liegenschaften wird folgend den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) ermittelt.⁷ Das Liegenschaftsbewertungsgesetz nennt das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6). Zudem ist das DCF-Verfahren für Liegenschaftsbewertungen anerkannt.⁸ Die Ö-Normen B1802-1 und B 1802-2 ergänzen die gesetzlichen Grundlagen unter dem Gesichtspunkt der Nachvollziehbarkeit.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert einer Liegenschaft aus Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

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. Das Sachwertverfahren ist für unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke nicht relevant.

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

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände des Marktes sind objektiv zu ermitteln. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben dabei außer Betracht zu bleiben.

Welches Procedere im konkreten Fall gewählt wird bzw. ob und welche Abweichungen aufgrund der Datenlage gemacht wurden, wird im Gutachten erläutert und begründet.

4.2.2 Vergleichswertverfahren für landwirtschaftliche genutzte Liegenschaften

Unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren bewertet.

Der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks setzt sich aus dem Produktionswirtschaftlichen Anteil und dem Nicht-Produktionswirtschaftlichen Anteil zusammen.⁹ Der produktionswirtschaftliche Anteil stellt den tatsächlichen wirtschaftlichen Wert des Bodens als Produktionsgrundlage für einen landwirtschaftlichen Betrieb dar. Der produktionswirtschaftliche Anteil wird durch objektive Faktoren wie Bodenbonität, Klima, Größe, Form und Lage beeinflusst und könnte theoretisch als Ertragswert¹⁰ bestimmt werden.

Der nicht-produktionswirtschaftliche Anteil ist der aus nicht exakt messbaren Motiven begründete Anteil an der Momentaufnahme „Verkehrswert/Gemeiner Wert“.

⁷ § 2 (1) LBG

⁸ ÖNORM B 1802-2, Liegenschaftsbewertung, Teil 2

⁹ vgl. EStR 2000, Anhang VI zu Abschnitt 15, Rz 5173a ff

¹⁰ Die Brechungen von Deformationen/Durchschneidungen eines GST beruht auf diesem Ansatz.

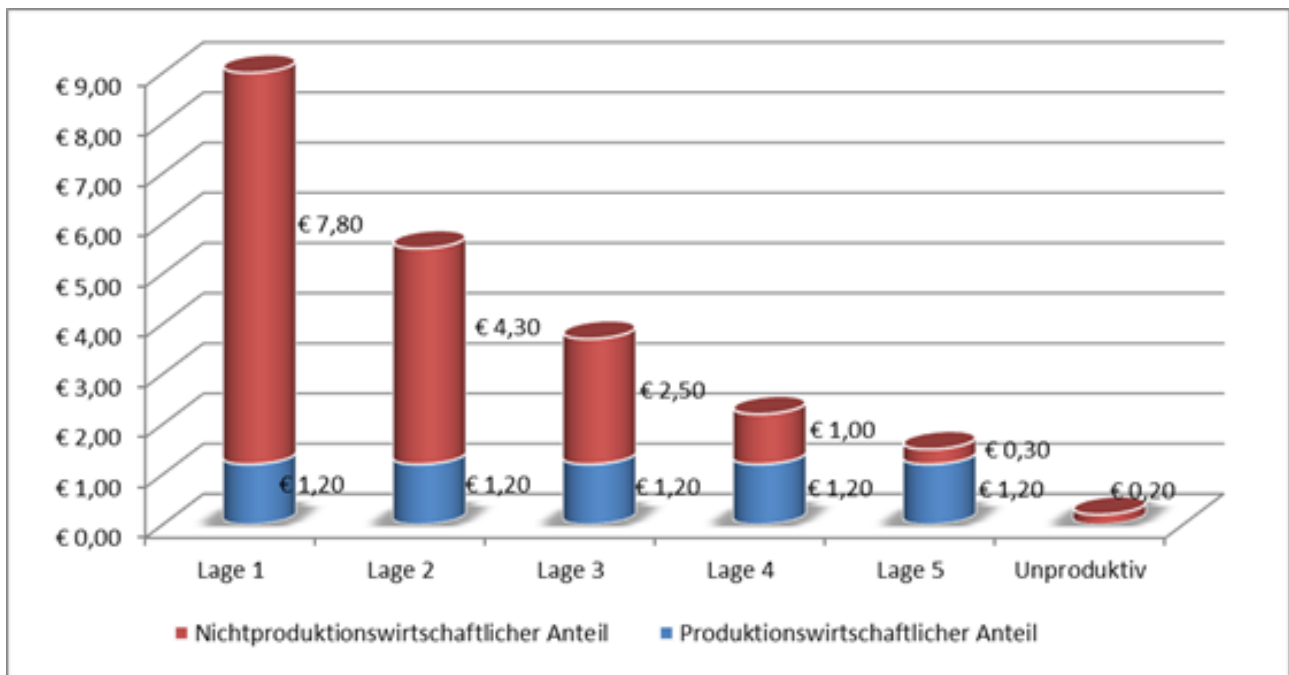


Abbildung 6: aus EStR 2000, Einkommensteuerrichtlinien 2000, Anhang VI (zu Abschnitt 15.7)

Die Vergleichswerte landwirtschaftlicher Grundstücke liegen in der Regel über dem Wert den ein ökonomisch kalkulierender Investor zahlen würde (**nicht-produktionswirtschaftlicher Anteil**).

4.2.3 Begünstigtes Agrarland

Bei begünstigtem Agrarland¹¹ handelt sich um Flächen, die sich durch ihre verkehrliche Lage und Nähe zu Siedlungsgebieten für außerlandwirtschaftliche Nutzungen¹² eignen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht, auch wenn auf absehbare Zeit keine Entwicklung zur Bauerwartung besteht.¹³

4.2.4 Bauerwartungsland

Im Falle von Bauerwartungsland (Ö-Norm B 1802-1) ist das Vergleichswertverfahren nur dann anwendbar, wenn ausreichend (mehrere) Kauffälle in der als Bauerwartungsland zu definierenden Zone oder einer vergleichbaren Zone vorliegen. Alternativ kann der Wert von Bauerwartungsland

- von relevanten Baulandpreisen auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden¹⁴ oder
- vereinfachend mittels in der Praxis üblichen bzw. in der Literatur genannten Abschlägen¹⁵

ermittelt werden.

Im Falle der Abzinsung werden Baulandvergleichspreise mittels des Zinssatzes einer alternativen sicheren Kapitalanlage ggf. erhöht um einen Risikozuschlag auf den Stichtag abgezinst.

4.2.5 Mehrfacheigentum

Der Verkehrswert von ideellen Eigentumsanteilen ist idR geringer als der entsprechende Anteil einer ungeteilten Liegenschaft. Dies begründet sich im eingeschränkten Handlungsspielraum und erhöhtem Verwaltungsaufwand der Miteigentümer, sowie der erschwerten Verwertbarkeit¹⁶. Eine

¹¹ Bienert-Funk (2014): Immobilienbewertung Österreich, 2.4.1.2.2.; dt. WertV § 4 (1) Z 2

¹² In der Literatur wird zwischen einem innerlandwirtschaftlichen und einem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert unterschieden. Unter den Begriff des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswerts fällt der Grundstücksverkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen, von denen nicht anzunehmen ist, dass sie nach ihrer Lage, Beschaffenheit oder Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Unter den Begriff des außerlandwirtschaftlichen Verkehrswerts fällt der Grundstücksverkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die sich auch für andere außeragrarisches Nutzungen eignen, seien diese städtebaulicher Art oder für gewerbliche Nutzungen. Vgl. auch Haimböck: Neue Aspekte bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei Flächenbewertungen in der Land und Forstwirtschaft, in: der Sachverständige, Heft 2/2005, Wien

¹³ Definition nach dt. WertV 1988 § 4 (1) Z 2

¹⁴ Vgl. Schig, Grundeinlöse S 37

¹⁵ Seiser/Kainz 422; Bienert/Funk 218 ff; Kranewitter 43 ff

¹⁶ Seiser/Kainz, 693, Bewertungsgrundsatz Land- und Forstwirtschaft A 10.1-05

Liegenschaft in Zweifach- oder Mehrfacheigentum kann real, ggf. mittels Klage nach § 830 ABGB geteilt werden. Dies ist entsprechend kostenaufwendig.

Ausgehend vom Verkehrswert einer Liegenschaft ist daher der Wert des ideellen Anteils an der Liegenschaft mit einem Abschlag zu korrigieren. Die Abschläge betragen je nach Anteil und Anzahl der Miteigentümer zwischen 5% und 30%.¹⁷

4.2.6 Erklärung von verwendeten statistischen Begriffen

Die statistischen Auswertungen von Befund und Gutachten wurden mittels Microsoft Excel und den dort vorhandenen Funktionen errechnet.

Der **Mittelwert (arithmetisches Mittel)** wird durch Addition aller Werte und anschließender Division der Summe durch die Anzahl der Werte berechnet.

Die **Standardabweichung** ist ein Maß für die Streuung von Werten rund um deren Mittelwert (arithmetisches Mittel). Vereinfacht gesagt, ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt. Die Berechnung der Standardabweichung erfolgt über die Quadratwurzel der Varianz. Die Standardabweichung besitzt immer die gleiche Maßeinheit wie das zu untersuchende Merkmal. Eine kleinere Standardabweichung gibt in der Regel an, dass die gemessenen Ausprägungen eines Merkmals eher enger um den Mittelwert liegen, eine größere Standardabweichung gibt eine stärkere Streuung an. Für normalverteilte Merkmale gilt die Faustformel, dass innerhalb der Entfernung einer Standardabweichung nach oben und unten vom Mittelwert rund 68 Prozent aller Antwortwerte liegen. Im Umkreis von zwei Standardabweichungen sind es rund 95 Prozent aller Werte. Bei größeren Abweichungen spricht man von Ausreißern. Ausreißer werden in der Praxis auch mittels einer Faustformel identifiziert. Als Ausreißer werden Werte, die 35% unter oder über dem Mittelwert liegen, angesehen.

Der im Befund/Gutachten berechnete Mittelwert beschreibt einen Durchschnittswert einer Stichprobe. Zur Bestimmung des Bereiches der mit einer gewissen Häufigkeit die wahre Lage des Parameters einschließt wird ein **Konfidenzintervall (Vertrauensbereich)** definiert. Die Größe des Konfidenzintervalls hängt von der Wahrscheinlichkeit P ab (Signifikanzniveaus: $\alpha = 1-P$). Das meistverwendete Konfidenzniveau ist 95 %. Vereinfacht formuliert beschreibt das Konfidenzintervall den Bereich in dem der wahre Mittelwert zu 95 % liegt.

Die **Regression** spiegelt die Art des Zusammenhangs wider. Bei der Regressionsanalyse wird vorausgesetzt, dass es einen gerichteten linearen Zusammenhang gibt (für Variablen, die miteinander korrelieren).

Die **Korrelation** beschreibt die Stärke des Zusammenhangs zwischen Merkmalen. Der Korrelationskoeffizient (auch Pearson-Korrelation) ist ein dimensionsloses Maß für den Grad des linearen Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen. Der Korrelationskoeffizient „ $\text{korr}(X,Y)$ “ kann Werte zwischen -1 und +1 annehmen. Bei einem Wert von +1 besteht ein vollständig positiver linearer Zusammenhang zwischen den betrachteten Merkmalen. Größere X-Werte führen zu größeren Y-Werten. Bei einem Wert von -1 besteht ein vollständig negativer linearer Zusammenhang zwischen den betrachteten Merkmalen. Größere X-Werte führen dann zu kleineren Y-Werten (fallende Gerade im Diagramm). Wenn der Korrelationskoeffizient den Wert 0 aufweist, hängen die beiden Merkmale überhaupt nicht linear voneinander ab.

Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist ein Maß, wie hoch der Anteil der Varianz (d. h. Streuung) der einen Variablen durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden kann. R^2 stellt im Falle der einfachen linearen Regression das Quadrat des Korrelationskoeffizienten dar. Im Gutachten wird R^2 als % Satz ausgedrückt.

Zur Verdeutlichung von Zusammenhängen bzw. zur Beurteilung, ob Anpassungen im Sinne der § 4 (1 6 §) LBG sinnvoll sind, werden in Befund und Gutachten einfache Korrelationen berechnet und verschiedene Parameter in Diagrammen dargestellt. Z.B.:

- Korrelation Bodenbonität zu Kaufpreis

¹⁷ Seiser/Kainz, 693, Bewertungsgrundsatz Land- und Forstwirtschaft A 10.1-05

- Korrelation Größe der verkauften Flächen zu Kaufpreis
- Korrelation Kaufdatum zu Kaufpreis

MS Excel erlaubt es, **Trendlinien** einzufügen. Die Verlässlichkeit einer Trendlinie ist am größten, wenn der Betrag des Bestimmtheitsmaßes sich dem Wert 1 nähert oder gleich ist.

Eine lineare Trendlinie ist eine optimierte gerade Linie, die für einfache lineare Datenmengen verwendet wird. Eine lineare Trendlinie zeigt normalerweise die gleichmäßige Zunahme oder Abnahme von Werten.

Eine logarithmische Trendlinie ist eine optimierte Kurve, die sich am besten eignet, wenn die Rate der Änderungen in den Daten schnell ansteigt oder abnimmt und dann annähernd gleichbleibt.

Eine polynomische Trendlinie ist eine Kurve, die verwendet wird, wenn die Daten fluktuieren. Sie eignet sich beispielsweise für die Analyse der Zunahme und Abnahme der Werte in großen Datenmengen. Die Reihenfolge des Polynoms kann durch die Anzahl der Fluktuationen in den Daten oder durch die Anzahl der Spitzen und Täler der Kurve bestimmt werden. Eine polynomische Trendlinie der Ordnung 2 besitzt im Allgemeinen nur eine Spitze oder ein Tal. Eine Trendlinie der Ordnung 3 besitzt im Allgemeinen ein oder zwei Spitzen oder Täler; eine Trendlinie der Ordnung 4 kann bis zu drei Spitzen oder Täler besitzen.

4.2.7 Grenzkataster - Grundsteuerkataster¹⁸

Bei Grundstücken im Grenzkataster ("G"),

- haben die Grenzpunkte der Grundstücksgrenzen eine Lagegenauigkeit in der Natur im cm-Bereich und sind in dieser Qualität in der Katastralmappe abgebildet.
- sind die Flächen mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet. Im Grundstücksverzeichnis sind diese durch den Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Verloren gegangene Grenzzeichen können von Vermessungsbefugten in die Natur rückübertragen werden, Grenzstreitigkeiten vor Gericht sind ausgeschlossen.
- ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen unmöglich und es gibt den Vertrauensschutz bei einem Rechtserwerb.

Bei Grundstücken im Grundsteuerkataster

- sind die Grundstücksgrenzen in der Katastralmappe mit graphischer Genauigkeit dargestellt. Die Genauigkeit liegt im dm bis m-Bereich und ist abhängig vom Maßstab der Katasteranlage im 19. Jahrhundert. Aus der Katastralmappe entnommene Maße sind daher nicht zuverlässig. Eine Ausnahme bilden durch Vermessungsurkunden festgelegte Grundstücksgrenzen. Diese haben eine Genauigkeit im cm- bis dm-Bereich und sind meist an den Grenzpunktnummern erkennbar.
- haben die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis die Genauigkeit der grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert, Unschärfen von 10% und mehr sind möglich. Der Flächenindikator lautet "grafisch". Bei zur Gänze vermessenen Grundstücken sind die angegebenen Flächen wesentlich genauer. Im Grundstücksverzeichnis sind diese als "rechenbar" gekennzeichnet.
- sind die Grenzen der Grundstücke nicht rechtsverbindlich festgelegt.
- sind Grenzstreitigkeiten vor Gericht auszutragen.

4.2.8 Definitionen Liegenschaft, Feld, Feldstück, Schlag, Ried/Flur

Im Grundbuch wird jede Liegenschaft mit einer eigenen Nummer („Einlagezahl - EZ“) bezeichnet. Eine Liegenschaft kann auch aus mehreren Grundstücken (Parzellen) bestehen.

¹⁸ Quelle: BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Ein Feld ist eine zusammenhängende Einheit mehrerer Grundstücke, die einem Eigentümer gehören.

Ein Feldstück ist eine eindeutig abgrenzbare Bewirtschaftungseinheit eines Betriebsinhabers mit nur einer Nutzungsart¹⁹. Dieses kann aus mehreren Schlägen bestehen.

Ein Schlag ist eine zusammenhängende Fläche eines Feldstücks, die für eine Vegetationsperiode mit nur einer Kultur (Schlagnutzungsart) und einheitlicher Bewirtschaftungsaufgabe bzw. als ein Landschaftselementtyp bewirtschaftet wird.²⁰

Eine Flur beschreibt allgemein bestimmte Landschaftsteile einer Gemeinde mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (primär Äcker, in bestimmten Gemeinden auch Weingärten), oft mit unscharfem natürlichen Grenzverlauf.

Eine Weinbauriede ist eine Weinbauflur oder Teil einer Weinbauflur, die bzw. der sich durch natürliche oder künstliche Grenzen oder infolge der weinbaulichen Nutzung als selbstständiges Gebietsteil darstellt.²¹

4.3 Abkürzungen

Grundbuch:

BKZ:	Bodenklimazahl	EMZ:	Ertragsmesszahl
EZ:	Einlagezahl	GB:	Grundbuch
GST:	Grundstück/ Grundstücksnummer	GNR:	Grundstücksnummer
G:	Grenzkataster	N:	Nutzungsart
Gde:	Gemeinde	KG:	Katastralgemeinde
TZ:	Tagebuchzahl		

Widmung:

BA:	Bauland Agrar	WG:	Weingarten
BW:	Bauland Wohngebiet	Gl:	Grünland Land & Forstwirtschaft
LN:	Landwirtschaftlich genutzt (Acker, Wiese, verbuscht)		

Bewertung/Betriebswirtschaft:

BGF:	Brutto Grundfläche	BRI:	Brutto-Rauminhalt
NGF:	Netto-Grundfläche	NF:	Nutzfläche
NHK:	Normalherstellungskosten	MW:	Mittelwert
DB:	Deckungsbeitrag	StBD:	Standarddeckungsbeitrag
GSO:	Gesamt Standard Output	GSDB:	Gesamtstandarddeckungsbeitrag
AkH:	Arbeitskraftstunden	GWH:	Gewächshaus

Allgemein:

BG:	Bezirksgericht	BH:	Bezirkshauptmannschaft
Anm:	Anmerkung	idR:	in der Regel
Ggf.	gegebenenfalls		
gef. SV:	gefertigter Sachverständiger (Verfasser des Gutachtens)		
GAP:	Gemeinsame Agrarpolitik der EU	VO:	Verordnung (EU)

¹⁹ Acker, Grünland, Dauer-/Spezialkulturen, Weingartenflächen, Geschützter Anbau, Alm, Gemeinschaftsweide, Forst, sonstige auszuweisende Nutzungsarten, §§ 24 GAP-Strategieplan-Anwendungsverordnung – GSP-AV

²⁰ § 22 GAP-Strategieplan-Anwendungsverordnung – GSP-AV

²¹ Vgl. NÖ Weinbaugesetz 2002

5 Subgutachten SV DI Birgit Staffel MRICS: eigenes Dokument