

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgebiete 33.20 Jagd, 33.22 Wildschäden, Jagdschäden, 84.60 Alt- und Gebrauchtwarenhandel (Schätzung von Gebrauchtgegenständen, Wohnungsinhalten, ausgenommen Kunstgegenstände, Antiquitäten und andere Wertsachen), 91.70 Landwirtschaftliche Betriebe, 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften, 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften, 94.05 Größere forstwirtschaftliche Liegenschaften, 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften, 94.17 Ein-/Zweifamilienhäuser Baugründe, 94.65 Baugründe, 94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten



Bezirksgericht Melk
Abteilung 2
z.H. Mag. Michael Lokay
Bahnhofplatz 4
4710 Grieskirchen

GZ: 9 E 27/25w

Pasching am 11.06.2026

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen
Linzer Straße 6
3382 Loosdorf
Firmenbuchnummer 77781i

vertreten durch

Gloß Pucher em. Leitner Gloß
Enzenhofer Mimler
Wiener Straße 3
3100 St. Pölten
Rechtsanwälte

Verpflichtete Partei

Ing. Heinrich PENZ
geb. 12.04.1968
Melkerstraße 10
3393 Matzleinsdorf b. Melk

Wegen:

EUR 400.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften

- a) EZ 7, KG 14130 Krapfenberg
- b) EZ 12, KG 14012 Furth
- c) EZ 63, KG 14106 Bergern-Maierhöfen
- d) EZ 132, KG 14149 Ornding
- e) EZ 500, KG 14141 Matzleinsdorf
- f) EZ 94, KG 14141 Matzleinsdorf

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck des Gutachtens.....	5
1.1	Auftraggeber.....	5
1.2	Auftrag	5
1.3	Begehung und Befundaufnahme	5
1.4	Bewertungstichtag.....	5
1.5	Grundlagen des Gutachtens.....	6
1.6	Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung.....	7
2	Befund	9
2.1	KG 14130 Krapfenberg, EZ 7	9
2.1.1	Grundbuchsauszug Rechte und Lasten.....	9
2.1.2	Fläche Nutzung Bonität lt. BEV	10
2.1.3	Pläne	11
2.1.3.1.	Lageplan NÖ-Atlas.....	11
2.1.3.2.	Auszug aus dem Agraratlas	12
2.1.3.3.	Auszug aus BEV	13
2.1.4	Nutzung Bestand	14
2.1.5	Altlasten.....	15
2.1.6	Flächenwidmung	16
2.2	KG 14012 Furth, EZ 12.....	17
2.2.1	Grundbuchsauszug Rechte und Lasten.....	17
2.2.2	Fläche Nutzung Bonität lt. BEV	18
2.2.3	Pläne	19
2.2.3.1.	Lageplan NÖ-Atlas.....	19
2.2.3.2.	Auszug aus dem Agraratlas	20
2.2.3.3.	Auszug aus BEV	21
2.2.4	Nutzung Bestand	23
2.2.5	Altlasten.....	24
2.2.6	Flächenwidmung	24
2.3	EZ 63, KG 14106 Bergern-Maierhöfen	25
2.3.1	Grundbuchsauszug	25
2.3.2	Fläche Nutzung Bonität lt. BEV	26
2.3.3	Pläne	26
2.3.3.1	Lageplan NÖ-Atlas.....	26
2.2.3.4.	Auszug aus BEV	27
2.3.4	Nutzung und Bestand	28
2.3.5	Altlasten.....	31
2.3.6	Flächenwidmung	31

2.4	KG 14149 Ornding, EZ 132.....	32
2.4.1	Grundbuchsauszug Rechte und Lasten.....	32
2.4.2	Fläche Nutzung Bonität lt. BEV	33
2.4.3	Pläne.....	34
2.4.3.1.	Lageplan NÖ-Atlas.....	34
2.4.3.2.	Auszug aus dem Agraratlas	36
2.4.3.3.	Auszug aus BEV.....	38
2.4.4	Nutzung Bestand	40
2.4.5	Geplanter Schotterabbau	44
2.4.6	Altlasten.....	45
2.4.7	Flächenwidmung	46
2.5	KG 14141 Matzleinsdorf, EZ 500	47
2.5.1	Grundbuchsauszug Rechte und Lasten.....	47
2.5.2	Fläche Nutzung Bonität lt. BEV	49
2.5.3	Pläne.....	49
2.5.3.1.	Lageplan NÖ-Atlas.....	49
2.5.3.2	Auszug aus dem Agraratlas	51
2.5.3.3	Auszug aus BEV.....	51
2.5.4	Nutzung Bestand	54
2.5.5	Altlasten.....	57
2.5.6	Flächenwidmung	58
2.6	KG 14141 Matzleinsdorf, EZ 94	59
2.6.1	Grundbuchsauszug Rechte und Lasten.....	59
2.6.2	Fläche Nutzung Bonität lt. BEV	61
2.6.3	Pläne.....	61
	Auszug aus dem Agraratlas	69
2.6.3.2	Auszug aus BEV.....	70
2.6.4	Nutzung Bestand	73
2.6.5	Altlasten.....	76
2.6.6	Flächenwidmung	77
2.7	Gebäude	78
2.7.1	Allgemeine Beschreibung	78
2.7.2	Gebäudezustand.....	85
2.8	Gebäude(Hof)infrastruktur	88
2.9	Einheitswert	88
2.10	Abgabenrückstände	89
2.11	Vergleichspreise	90
2.12	Zubehör	95
3	Gutachten	97

3.1	Preis für Grünland	97
3.1.1	Basispreis für Grünland für die KG 14106, 14130, 14141, 14149	97
3.1.2	Basispreis für Grünland für die KG 14012	99
3.2	Basispreispreis für Wald	100
3.3	Preis für Bauland	102
3.4	Bewertung der Flächen	104
3.4.1	Katastralgemeinde 14012 Furth, EZ 12.....	104
3.4.2	Katastralgemeinde 14106 Furth, EZ 63.....	105
3.4.3	Katastralgemeinde 14130 Krapfenberg, EZ 7	106
3.4.4	Katastralgemeinde 14141 Matzleinsdorf, EZ 94	107
3.4.5	Katastralgemeinde 14141 Matzleinsdorf, EZ 500	108
3.4.6	Katastralgemeinde 14149 Ornding, EZ 132	109
3.5	Gebäudewert.....	110
3.6	Zubehör	112
3.7	Wert der EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf	114
3.8	Wert des gesamten Bewertungsgegenstandes / Zusammenfassung	
	114	

1 Zweck des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Republik Österreich, Bezirksgericht Melk, Bahnhofplatz 4, 3390 Melk, Richter Mag. Michael Lokay, mit Beschluss ON 11, vom 04.11.2025.

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes samt dem dazugehörigen Zubehör der Liegenschaften

- a) EZ 7, KG 14130 Krapfenberg
- b) EZ 12, KG 14012 Furth
- c) EZ 63, KG 14106 Bergern-Maierhöfen
- d) EZ 132, KG 14149 Ornding
- e) EZ 500, KG 14141 Matzleinsdorf
- f) EZ 94, KG 14141 Matzleinsdorf

1.3 Begehung und Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 20.01.2026 statt. Bei der Befundaufnahme waren neben dem Sachverständigen Hans Lughammer und seiner Hilfskraft Georg Lughammer noch die verpflichtete Partei Herr Ing. Heinrich Penz anwesend. Herr Ing. Penz war nur bei der Besichtigung der Hofstelle, gel. auf der Parzelle 760, in der Katastralgemeinde 14141 Matzleinsdorf, EZ 94 und dem darauf befindlichen Zubehör anwesend. Die verbleibenden Teile des Bewertungsgegenstandes wurden vom Sachverständigen und seiner Hilfskraft besichtigt. Seitens der betreibenden Partei war niemand anwesend.

1.4 Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der 20.01.2026, der Tag der Befundaufnahme.

1.5 Grundlagen des Gutachtens

- Gerichtsakt
- Ergebnisse der Befundaufnahme vom 20.01.2026
- Grundbuchsauszüge der
EZ 7, KG 14130 Krapfenberg,
EZ 12, KG 14012 Furth,
EZ 63, KG 14106 Bergern-Maierhöfen,
EZ 132, KG 14149 Ornding
EZ 500, KG 14141 Matzleinsdorf
EZ 94, KG 14141 Matzleinsdorf
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV): Hausmappe und Schätzungskarte
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft: Agraratlas
- Vergleichspreiserhebungen aus der Datenbank: immonet ZT
- Land Niederösterreich:
Niederösterreich Atlas (Geografisches Informationssystem)
Auskunft von Mag. Wilfried Kenn, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelt und Anlagenrecht
Auskunft von Dipl.-Ing. Thomas Bauer, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung für Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten
- Gemeinde Zelking – Matzleinsdorf: Informationen zur Flächenwidmung, Bauakt, Anfragebeantwortung zum Schotterabbau
- Stadtgemeinde Pöchlarn: Anfragebeantwortung zum Schotterabbau
- Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung: Auskunft zu geleisteten Abgaben
- Lasselsberger Group GmbH: Anfragebeantwortung zum Schotterabbau
- Umweltbundesamt: Erhebungen im Altlastenatlas
- BMLUK: HORA-Pass

Diverse Fachliteratur, insbesondere:

- GARBER T., SIMOTTA D.-A., EO Exekutionsordnung, Verlag Österreich 2023
- STABENTHEINER J., Liegenschaftsbewertungs G (1992)
- FISCHER R./BIEDERBECK M., Bewertung im ländlichen Raum, o.O. 2019
- KÖHNE M., Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Stuttgart 2007
- KRANEWITTER, H., Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- BIENERT S./FUNK M. (Hg.), Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022

- KLEIBER W./FISCHER R./WERLING U., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Köln 2023
- MARSCHAL J., Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Österr. Agrarverlag, Wien 1992
- PELZMANN G., Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Wien 2023
- PELZMANN G., Sortiment Bestand und Einzelbaum, Wien 2012
- MOSER O./STERBA H.: Ertragstafeln der ÖBF
- SAGL W., Bewertung von Forstbetrieben, Berlin/Wien o.J.
- URBAN C., Forst & Steuern, 5. Ergänzung – Stand: März 2022, Wien

1.6 Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ermittelt.
2. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
3. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
4. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
5. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe außerhalb des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

6. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
7. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf den angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
8. Die Erhebungen im Altlastenatlas haben keine Hinweise darauf ergeben, dass der Bewertungsgegenstand von einer wertbeeinflussenden Kontamination betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass der Bewertungsgegenstand oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass die Grundstücke in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.
9. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes ist der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“, vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigen-gutachtens getroffen werden.
10. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

2 Befund

Der Befund beschreibt den Bewertungsgegenstand zum 20.01.2026. Da sich der Bewertungsgegenstand auf mehrere Einlagezahlen (EZ) aufteilt, wird der Befund nach den EZ geordnet. Zur leichteren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens sind Teile der Dokumentation direkt im Befund dargestellt.

2.1 KG 14130 Krapfenberg, EZ 7

2.1.1 Grundbuchsauszug Rechte und Lasten

KATASTRALGEMEINDE 14130 Krapfenberg

EINLAGEZAHL

7

BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 5396/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
176/2	Wald(10)	1068	
177	GST-Fläche	8420	
	Landw(10)	147	
	Wald(10)	8273	
178	Wald(10)	547	
GESAMTFLÄCHE		10035	

Legende:

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Heinrich Penz

GEB: 1968-04-12 ADR: Melker Str. 10, Matzleinsdorf 3393

a 1323/2005 Übergabsvertrag 2003-05-30 Eigentumsrecht

b 2224/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

15 a 2224/2016

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Leopoldine Penz geb 1942-05-25

b gelöscht

17 a 2301/2017 Pfandurkunde 2017-04-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 750.000,--

für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

c 2301/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 33

EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 18

EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 27

EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 14

EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 17

EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 25

d 1460/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 33

18	a	4637/2021 Pfandurkunde 2021-07-20				
		PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 200.000,--		
		für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)				
	c	4637/2021 Simultan haftende Liegenschaften				
		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 19				
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 18				
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 28				
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 15				
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 26				
		EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 34				
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 7				
19	a	788/2022 Pfandurkunde 2022-02-01				
		PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 190.000,--		
		für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)				
	c	788/2022 Simultan haftende Liegenschaften				
		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 20				
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 19				
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 30				
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 16				
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 27				
		EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 35				
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 9				
20	a	5396/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur				
		Hereinbringung von vollstr EUR 400.000,--, Antragskosten				
		EUR 2.890,88 für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen -				
		FN 77781i (9E 27/25w)				
		im Range wie C-LNR.17a, 18a				
***** HINWEIS *****						
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.						

Der Grundbuchsauszug weist keine bewertungsrelevanten Rechte und Lasten auf.

2.1.2 Fläche Nutzung Bonität lt. BEV

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.
14130	7	176/2	1 068	Wald		0,00
14130	7	177	147	Weide	22	14,97
14130	7	177	8 273	Wald		0,00
14130	7	178	547	Wald		0,00

2.1.3 Pläne

2.1.3.1. Lageplan NÖ-Atlas



Der Übersichtsplan der EZ 7 zeigt die drei Grundstücke des Bewertungsgegenstandes (rote Pfeile). Mit dem gelben Pfeil markiert ist die Zufahrt, Parzelle 197/1, welche dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde Dunkelsteinwald, KG 14130 Krapfenberg, EZ 23, zugehörig ist.

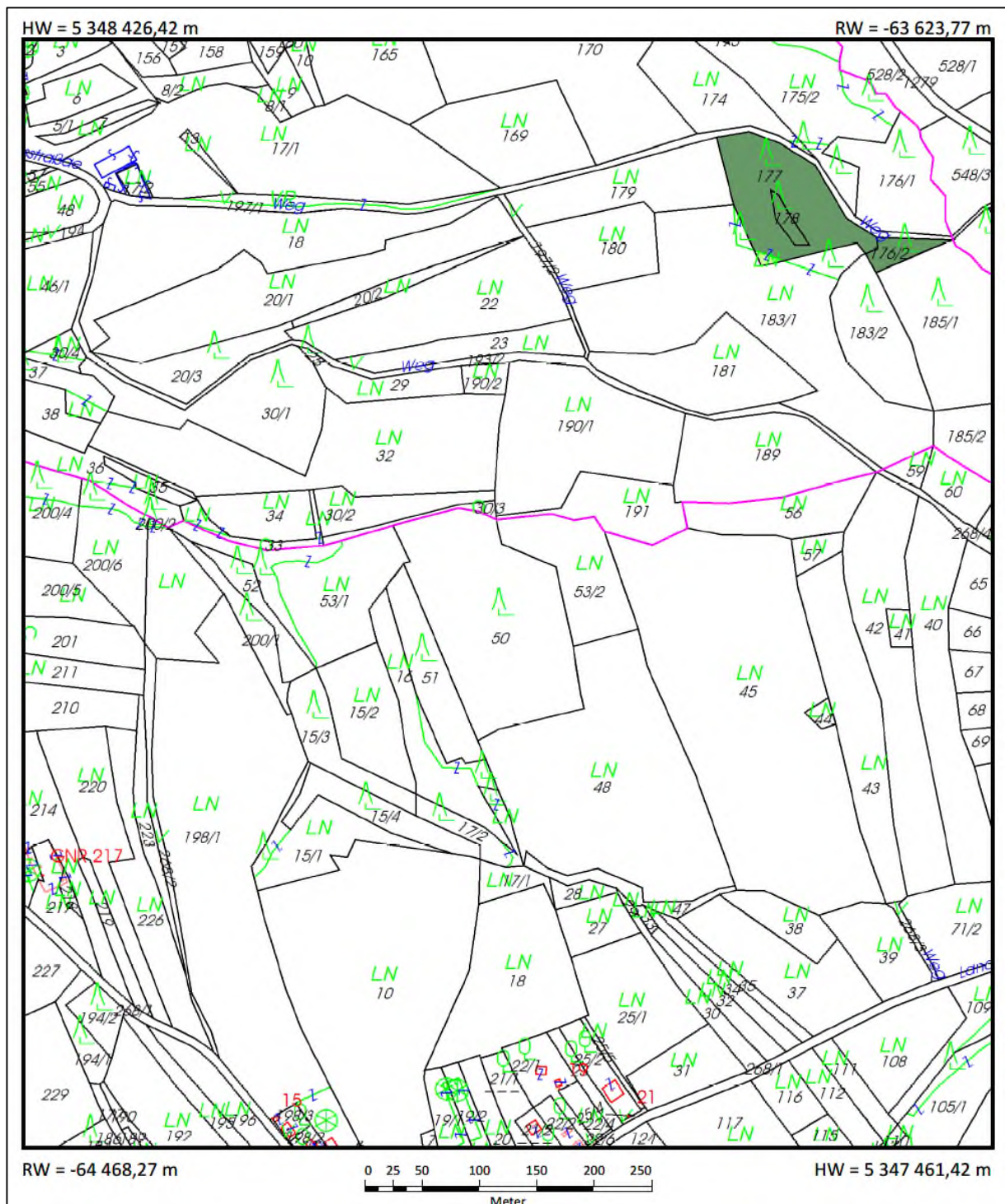
Ebenso ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich, dass der Grenzverlauf in der Natur, im Bereich des öffentlichen Gutes, teilweise erheblich vom Katasterstand abweicht.

2.1.3.2. Auszug aus dem Agraratlas



Der Auszug aus dem Agraratlas zeigt, dass vermutlich die Nutzung entgegen den Darstellungen im Kataster erfolgt (gelbe Pfeile).

2.1.3.3. Auszug aus BEV



Der Auszug aus dem BEV zeigt die Abweichungen ebenso auf. Das BEV geht von einer landwirtschaftlichen Nutzung einer Teilfläche von 147 m² der Parzelle 177 aus.

2.1.4 Nutzung Bestand

Bei der Befundaufnahme stellte sich der Bewertungsgegenstand einheitlich als Wald dar. Grenzzeichen waren auf Grund der Schneelage nicht zu erkennen.



Diese Abbildung zeigt den nördlichen Bereich des Waldes. Gut zu erkennen ist, dass der Altbestand bis auf ein paar Überhälter entfernt wurde.



Diese Abbildung zeigt den südlichen Teil des Bestandes. Am oberen Bildrand ist noch der Jungbestand der Parzelle 176/2 zu erkennen.

Die Grundstücke der EZ 7, KG 14130, sind nicht im Altlasten-GIS als Verdachtsfläche erfasst (siehe Abbildung).



2.1.6 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan weist die Grundstücke als Grünland aus.



2.2 KG 14012 Furth, EZ 12

2.2.1 Grundbuchsauszug Rechte und Lasten

KATASTRALGEMEINDE 14012 Furth

EINLAGEZAHL 12

BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 5396/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
255/2	Landw(10)	1252	
266	Landw(10)	266	
267	Landw(10)	4528	
841	G GST-Fläche	*	2297
	Landw(10)	2045	
	Landw(30)	252	
GESAMTFLÄCHE		8343	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A2 *****

3 a 1063/2018 RECHT des Gehens und Fahrens hins Gst 842 für Gst 841

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Heinrich Penz

GEB: 1968-04-12 ADR: Melker Str. 10, Matzleinsdorf 3393

a 1323/2005 Übergabsvertrag 2003-05-30 Eigentumsrecht

b 2224/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

16 a 2224/2016

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Leopoldine Penz geb 1942-05-25

b gelöscht

18 a 2301/2017 Pfandurkunde 2017-04-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 750.000,--

für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

c 2301/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 33

EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 18

EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 27

EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 14

EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 17

EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 25

d 1460/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf

19 a 4637/2021 Pfandurkunde 2021-07-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

c 4637/2021 Simultan haftende Liegenschaften

```

EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 19
EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 18
EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 28
EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 15
EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 26
EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 34
EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 7
20 a 788/2022 Pfandurkunde 2022-02-01
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 190.000,--
    für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
c 788/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 20
EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 19
EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 30
EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 16
EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 27
EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 35
EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 9
21 a 5396/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 400.000,--, Antragskosten
    EUR 2.890,88 für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen -
    FN 77781i (9E 27/25w)
    im Range wie C-LNR.18a 19a

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

```

Der Grundbuchsauszug weist ein Recht des Gehens und Fahrens hinsichtlich Parzelle 842 zugunsten von Parzelle 841 aus. Bezüglich der Zufahrt zu den restlichen Grundstücken existiert kein grundbücherlich sichergestelltes Recht und erfolgt dies, laut Angaben des Verpflichteten, schon seit Jahrzehnten über die Parzelle 253/2 und 253/1.

2.2.2 Fläche Nutzung Bonität lt. BEV

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.
14012	12	255/2	1 252	LN	514	41,05
14012	12	266	266	LN	70	26,32
14012	12	267	4 528	LN	2 348	51,86
14012	12	841	2 045	LN	812	39,71
14012	12	841	252	LN-VB	54	21,43

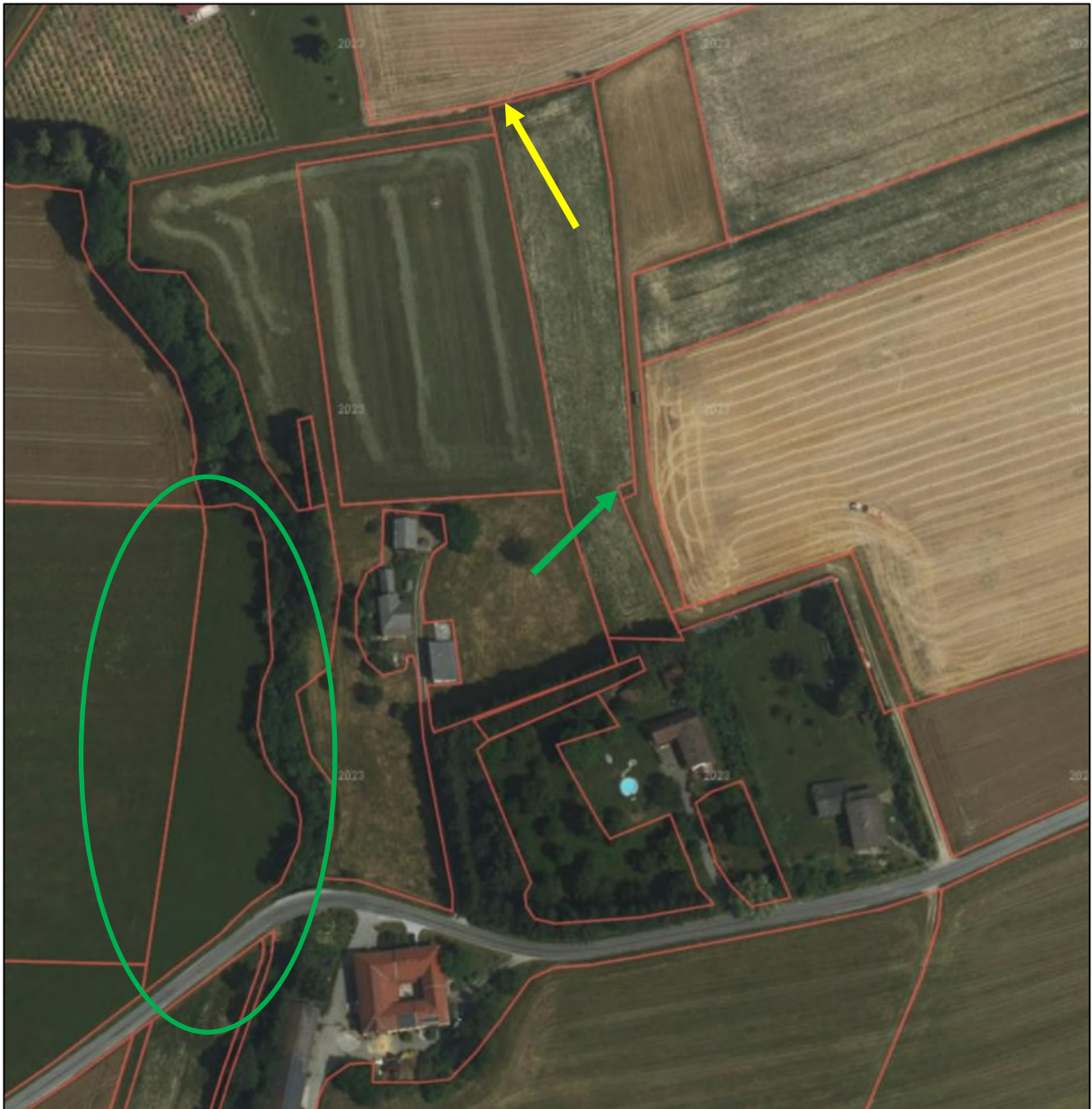
2.2.3 Pläne

2.2.3.1. Lageplan NÖ-Atlas



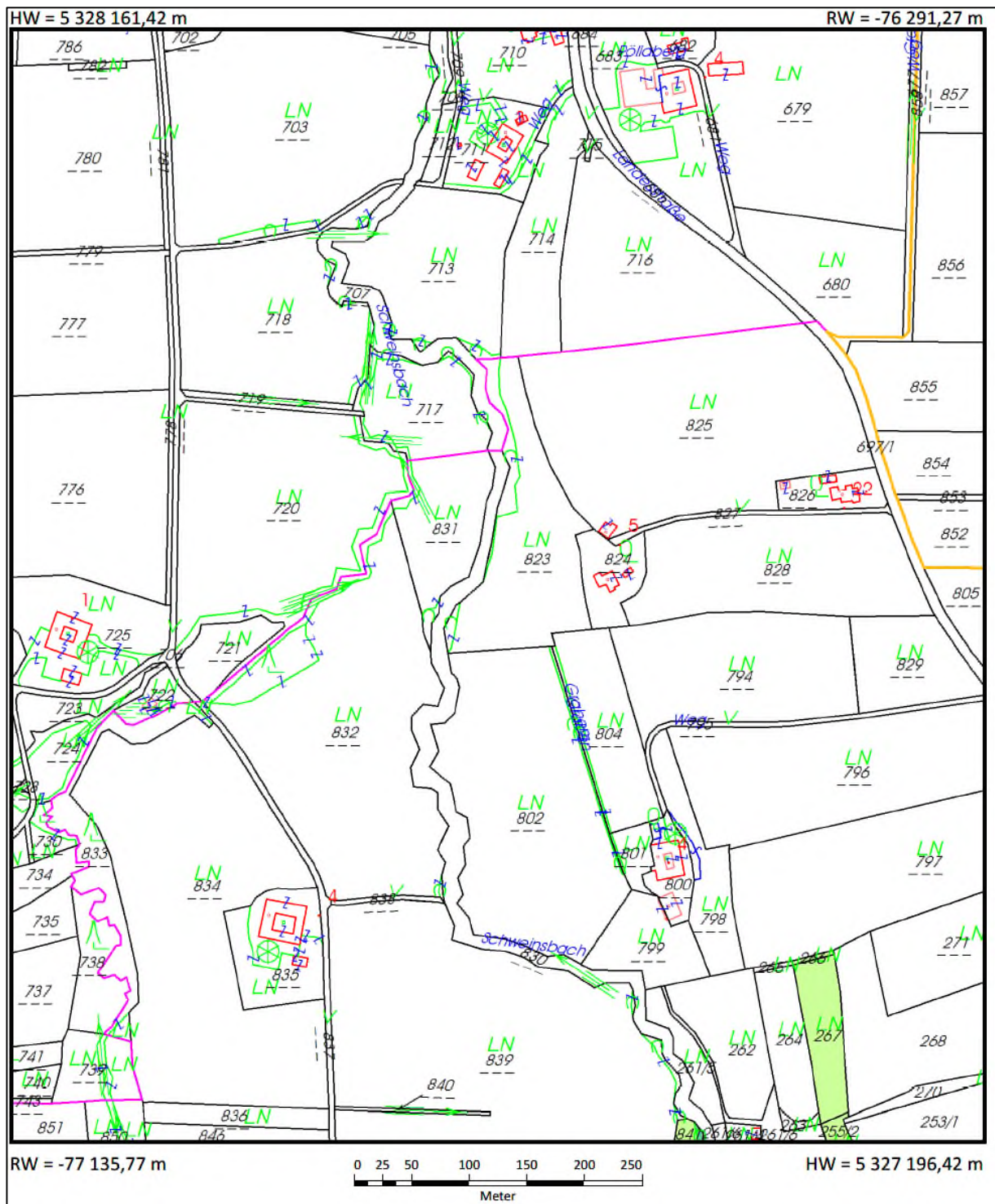
Der Übersichtsplan der EZ 12 zeigt die vier Grundstücke des Bewertungsgegenstandes (rote Pfeile). Mit dem gelben Pfeil markiert ist die Parzelle 842, über welche das Geh- und Fahrrecht für die Parzelle 841 verläuft.

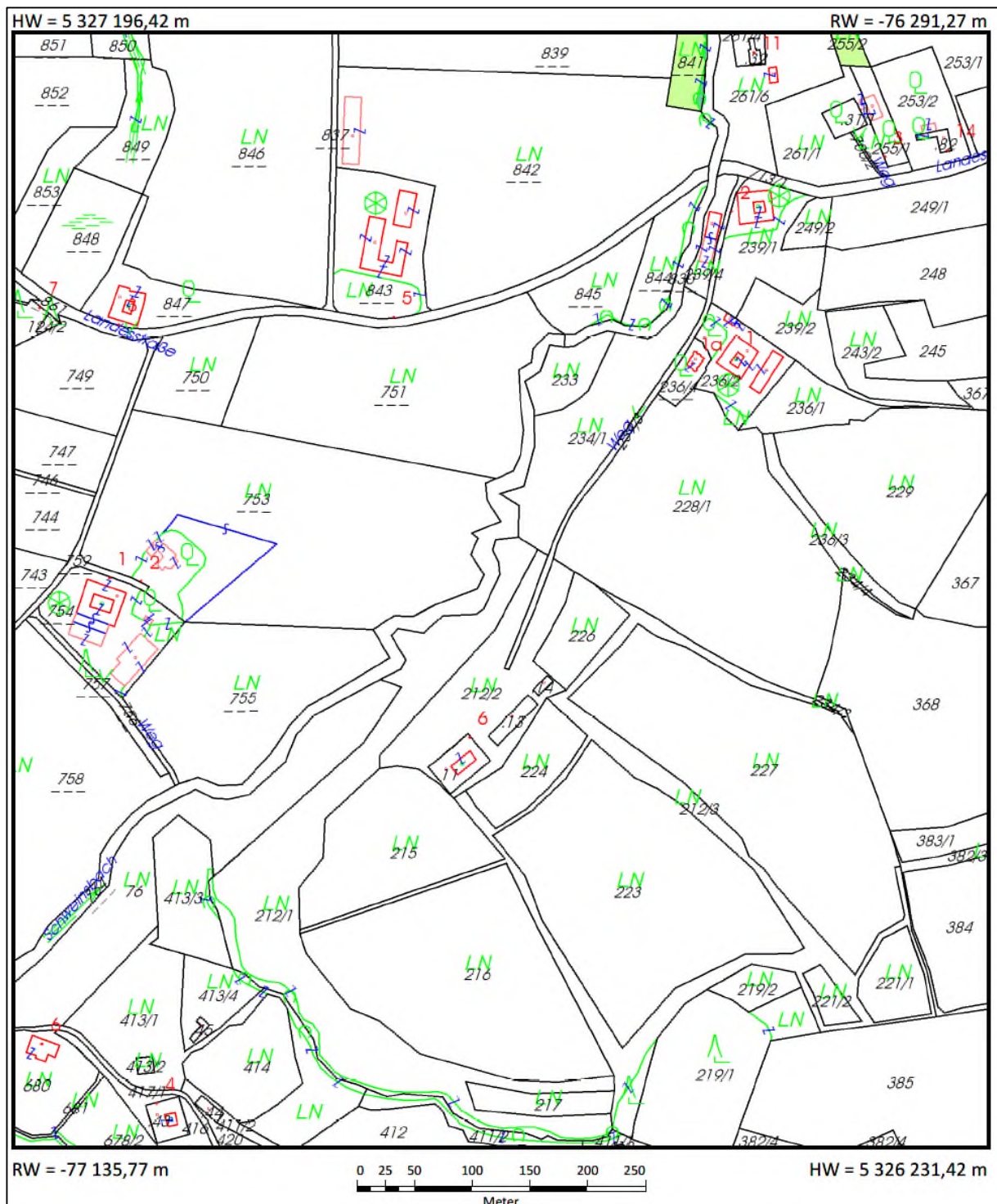
2.2.3.2. Auszug aus dem Agraratlas



Der Auszug aus dem Agraratlas zeigt, dass die Parzelle 841 gemeinsam mit der Parzelle 842 bewirtschaftet wird (grüne Ellipse). Weiters ist dem Agraratlas zu entnehmen, dass die restlichen Parzellen, bis auf einen schmalen Streifen der Parzelle 266 als ein Schlag genutzt werden (gelber Pfeil). Im Bereich des grünen Pfeiles erfolgt laut Agraratlas eine Doppelnutzung.

2.2.3.3. Auszug aus BEV





Der Auszug aus dem BEV zeigt, dass zur Parzelle 841 verbuschte Flächen gehören. Es handelt sich dabei um das Uferbegleitgehölz des Schweinsbaches (Sulzbaches).

2.2.4 Nutzung Bestand

Bei der Befundaufnahme waren die Parzellen 255/2, 266, 267 mit einer Winterbegrünung bestellt (siehe Abbildung). Der Grenzverlauf war in der Natur erkennbar.

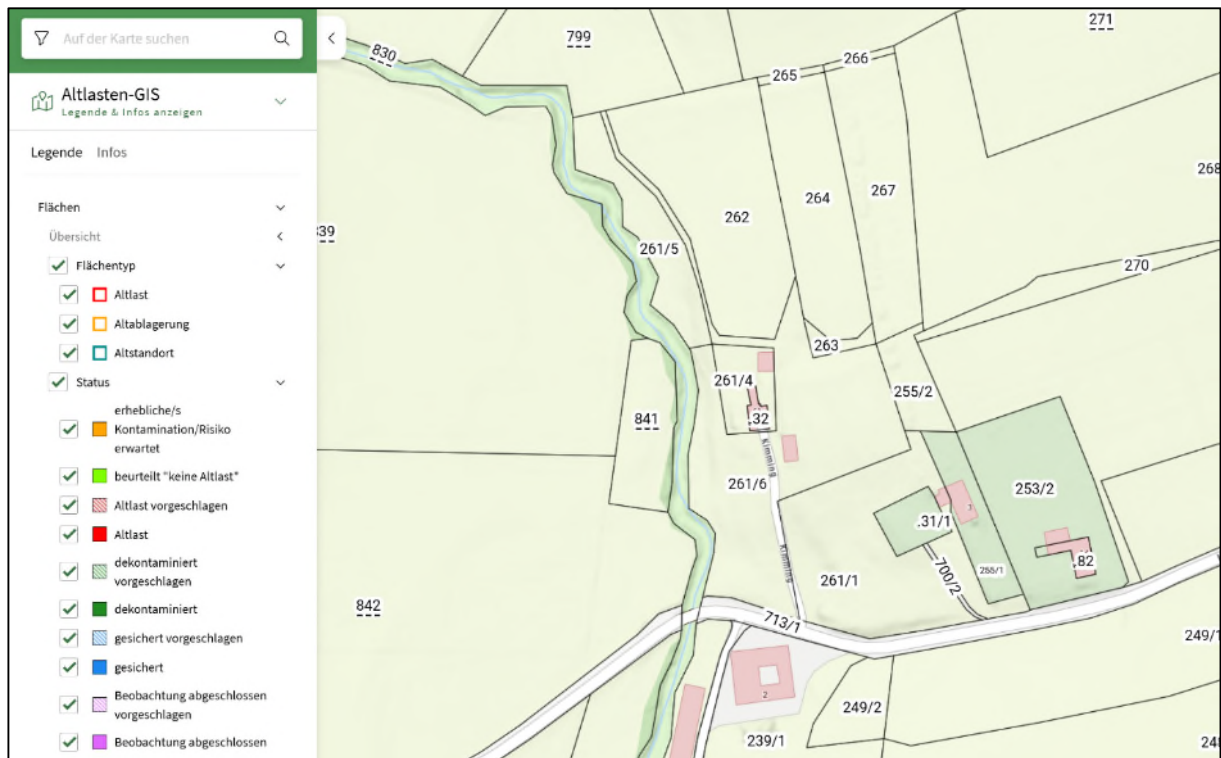


Die folgende Abbildung zeigt die Parzelle 841. Ich gehe davon aus, dass die Pflöcke die Grenze markieren (rote Pfeile).



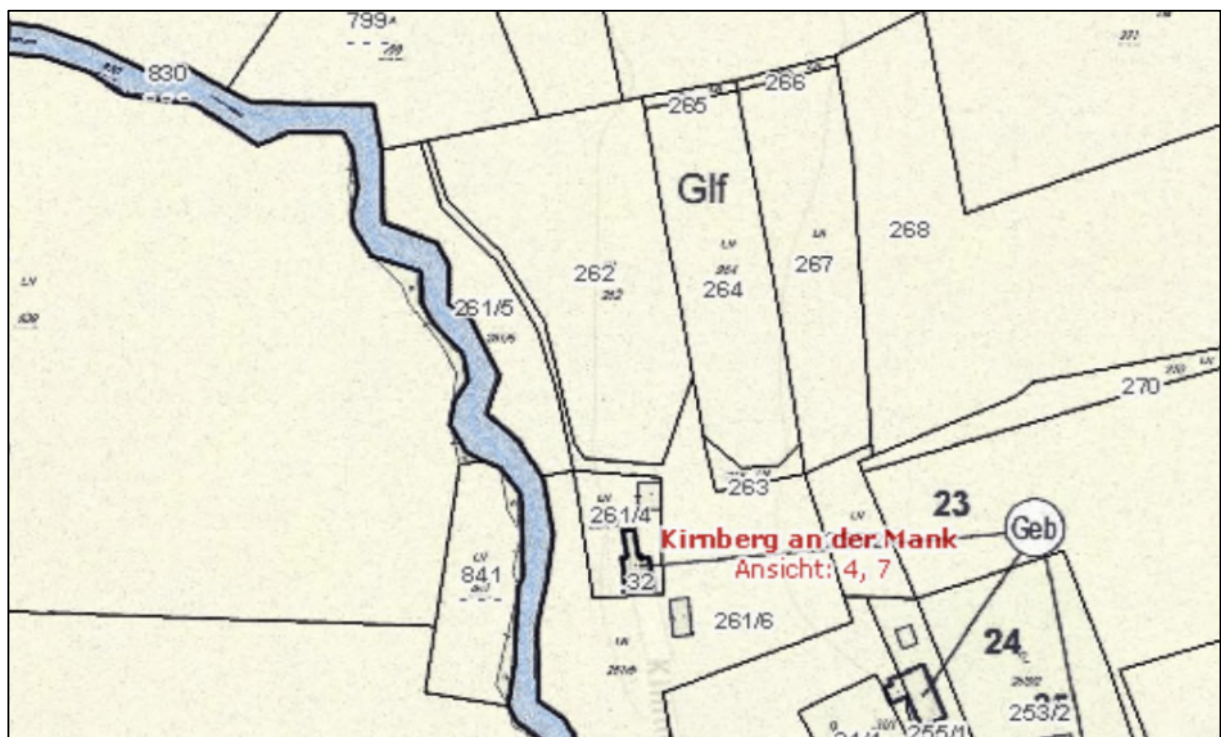
2.2.5 Altlasten

Die Grundstücke der EZ 12, KG 14012 sind nicht im Altlasten-GIS als Verdachtsfläche erfasst (siehe Abbildung).



2.2.6 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan weist die Grundstücke als Grünland aus.



2.3 EZ 63, KG 14106 Bergern-Maierhöfen

2.3.1 Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 14106 Bergern-Maierhöfen	EINLAGEZAHL	63
BEZIRKSGERICHT Melk		

Letzte TZ 5396/2025		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
947/2 G Landw(30)	*	1673
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)		
***** A2 *****		
2 a gelöscht		
***** B *****		
3 ANTEIL: 1/1		
Heinrich Penz		
GEB: 1968-04-12 ADR: Melker Str. 10, Matzleinsdorf 3393		
a 1323/2005 Übergabsvertrag 2003-05-30 Eigentumsrecht		
b 2224/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot		
c gelöscht		
***** C *****		
12 a 2224/2016		
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für		
Leopoldine Penz geb 1942-05-25		
b gelöscht		
14 a 2301/2017 Pfandurkunde 2017-04-24		
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 750.000,--	
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)		
c 2301/2017 Simultan haftende Liegenschaften		
EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 33		
EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 18		
EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 27		
EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 14		
EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 17		
EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 25		
d 1460/2020 Simultan haftende Liegenschaften		
EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf		
15 a 4637/2021 Pfandurkunde 2021-07-20		
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 200.000,--	
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)		
c 4637/2021 Simultan haftende Liegenschaften		
EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 19		
EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 18		
EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 28		
EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 15		
EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 26		
EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 34		
EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 7		

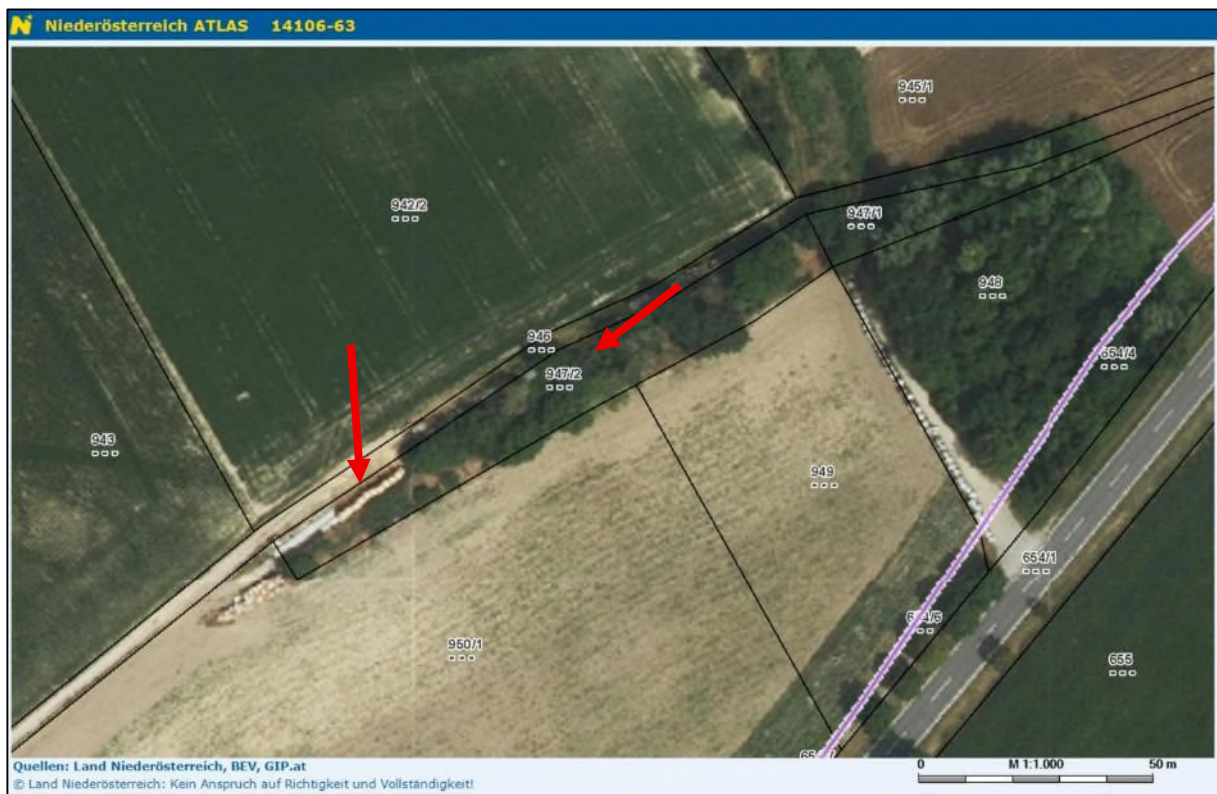
16	a	788/2022 Pfandurkunde 2022-02-01	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 190.000,--
		für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)	
	c	788/2022 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 20	
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 19	
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 30	
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 16	
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 27	
		EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 35	
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 9	
17	a	5396/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
		Hereinbringung von vollstr EUR 400.000,--, Antragskosten	
		EUR 2.890,88 für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen -	
		FN 77781i (9E 27/25w)	
		im Range wie C-LNR.14a, 15a	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

2.3.2 Fläche Nutzung Bonität lt. BEV

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.
14106	63	947/2	1 673	LN		0,00

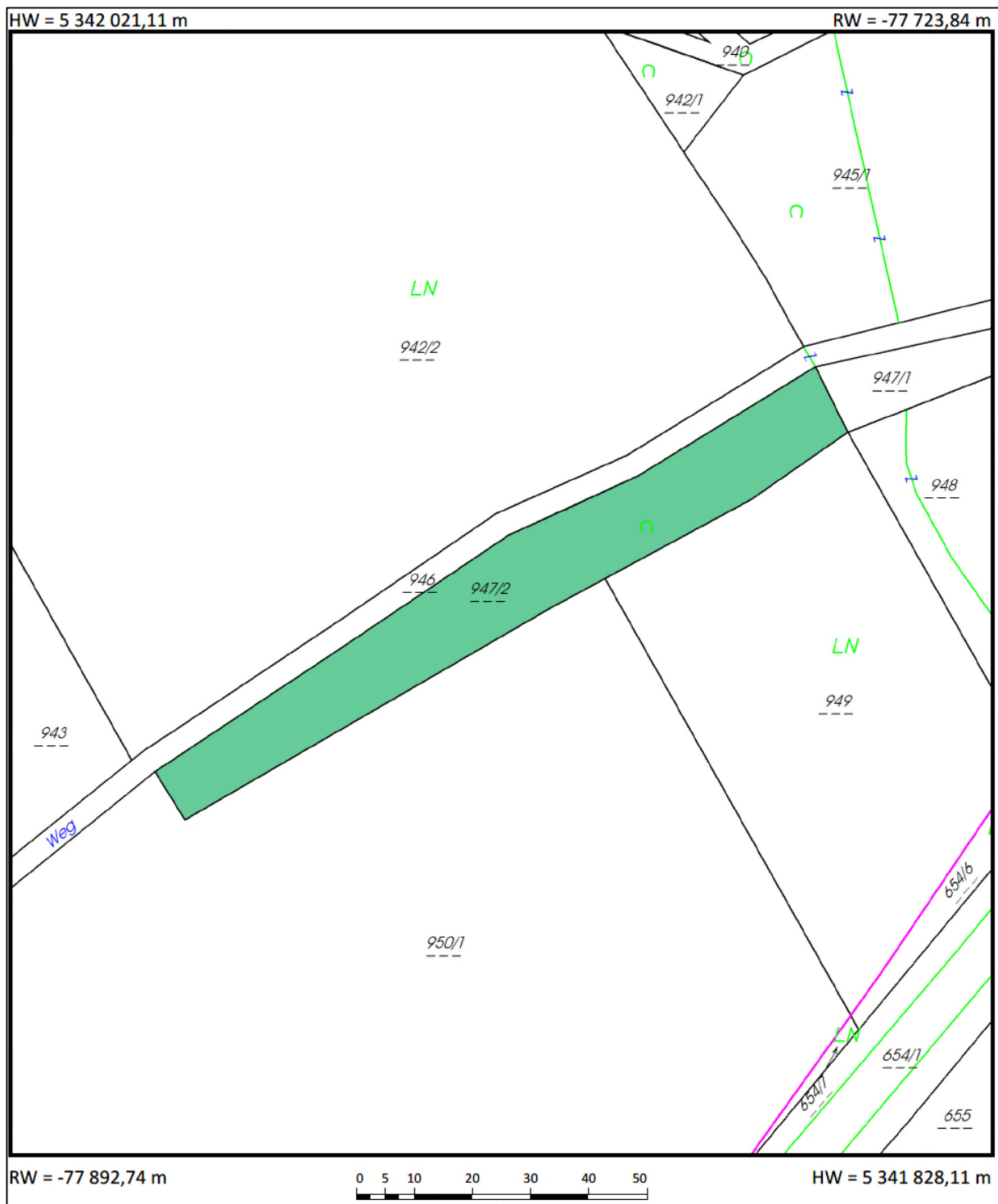
2.3.3 Pläne

2.3.3.1 Lageplan NÖ-Atlas



Der Übersichtsplan der EZ 63 zeigt die Parzelle 947/2. Es handelt sich bei diesem Grundstück um eine mit Nussbäumen und diversen Unterholz bestockte Böschung, die teilweise auch als Lagerfläche für landwirtschaftliches Zubehör dient. Im Agraratlas ist die Parzelle 947/2 nicht als landwirtschaftlich genutzte Fläche gekennzeichnet.

2.2.3.4. Auszug aus BEV



Der Auszug aus dem BEV zeigt in grün dargestellt die Parzelle 947/2.

2.3.4 Nutzung und Bestand



Diese Abbildung zeigt die Parzelle 947/2 (Böschung), welche mit Nussbäumen bestockt ist. Auf der Oberseite der Böschung ist ein schmaler flacher Streifen neben dem öffentlichen Gut Parzelle 946, welcher als Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte und Materialien dient. Am Bild sind Holzkisten zu erkennen.



Auf diesen Abbildungen sind ein Dreischarwendepflug und ein Einachsanhängers mit Holzaufbau abgebildet.



Auf diesen Abbildungen sind ein Dampfpflug und Bewässerungsrohre abgebildet.



Auf diesen Bildern sind eine Egge und ein Einachsanhängers mit Metallaufbau abgebildet.



Auf diesen Bildern sind ein Frontlader und eine Wasserpumpe abgebildet.



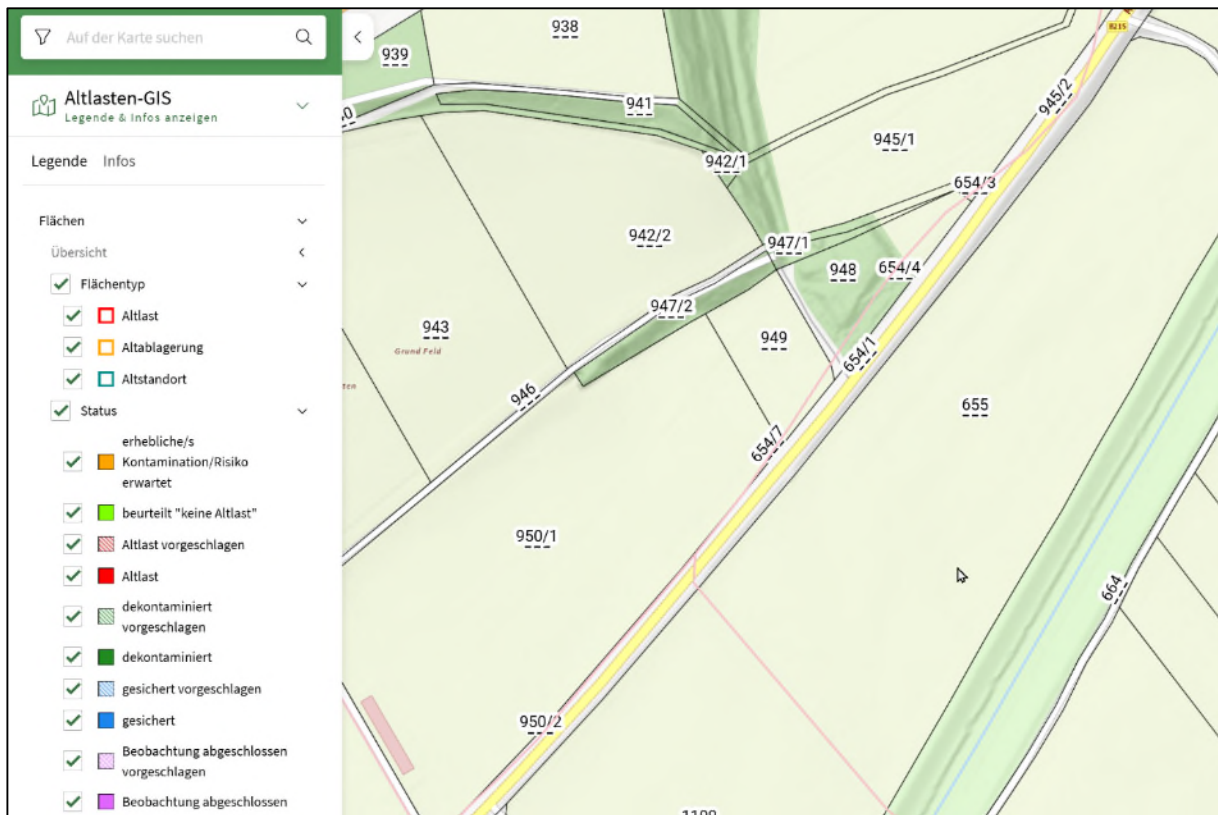
Auf diesen Bildern sind ein Grubber und Bewässerungsrohre sowie gebrauchte Zaunrollen abgebildet.



Auf diesen Bildern sind Gitterboxen und gebogene Rohrsegmente abgebildet.

2.3.5 Altlasten

Das Grundstück der EZ 63, KG 14106 ist nicht im Altlasten-GIS als Verdachtsfläche erfasst (siehe Abbildung).



2.3.6 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück als Grünland aus.



2.4 KG 14149 Ornding, EZ 132

2.4.1 Grundbuchsauszug Rechte und Lasten

KATASTRALGEMEINDE 14149 Ornding

EINLAGEZAHL 132

BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 5396/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
387	Landw(10)	8830	
390	Landw(10)	1928	
392	Landw(30)	424	
393	Landw(10)	1985	
394	Wald(10)	378	
395	Wald(10)	270	
665/2	Landw(10)	89	
1579	Landw(10)	*	2440
1580	Landw(10)	*	6932
GESAMTFLÄCHE		23276	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 1619/2013 Übereinkommen 2012-03-29 Zuschreibung Gst 665/2 1579 aus EZ 140

3 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Heinrich Penz

GEB: 1968-04-12 ADR: Melker Str. 10, Matzleinsdorf 3393

a 1323/2005 Übergabsvertrag 2003-05-30 Eigentumsrecht

b 2224/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

23 a 2224/2016

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Leopoldine Penz geb 1942-05-25

b gelöscht

25 a 2301/2017 Pfandurkunde 2017-04-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 750.000,--

für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

c 2301/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 33

EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 18

EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 27

EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 14

EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 17

EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 25

d 1460/2020 Simultan haftende Liegenschaften

		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf	
26	a	4637/2021 Pfandurkunde 2021-07-20	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 200.000,--
		für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)	
		c 4637/2021 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 19	
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 18	
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 28	
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 15	
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 26	
		EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 34	
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 7	
27	a	788/2022 Pfandurkunde 2022-02-01	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 190.000,--
		für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)	
		c 788/2022 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 20	
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 19	
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 30	
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 16	
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 27	
		EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 35	
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 9	
28	a	5396/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
		Hereinbringung von vollstr EUR 400.000,--, Antragskosten	
		EUR 2.890,88 für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen -	
		FN 77781i (9E 27/25w)	
		im Range wie C-LNR.25a, 26a	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

Der Grundbuchsauszug weist keine bewertungsrelevanten Rechte und Lasten auf.

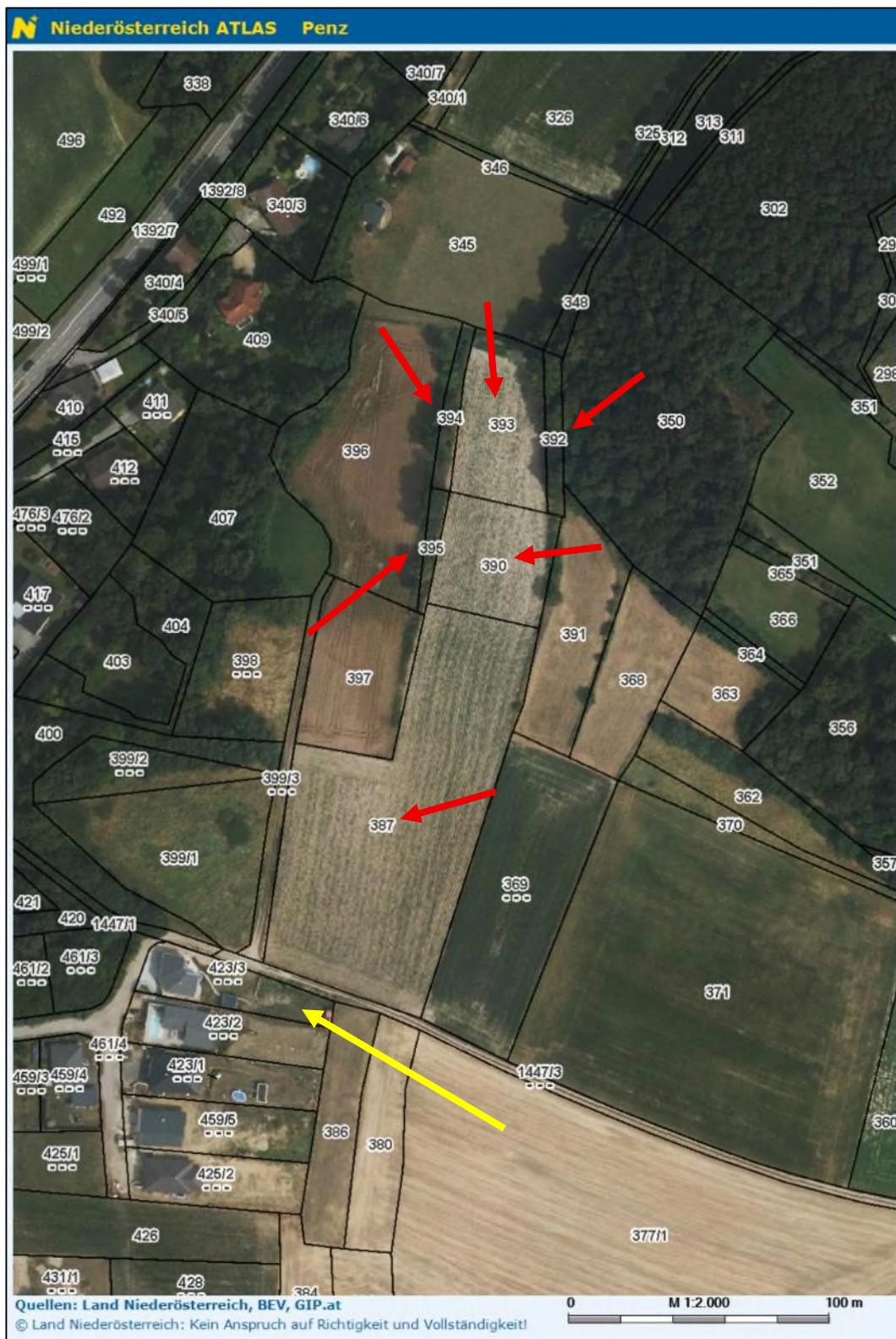
2.4.2 Fläche Nutzung Bonität lt. BEV

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.
14149	132	387	8 830	LN	4 471	50,63
14149	132	390	1 928	LN	614	31,85
14149	132	392	424	LV-VB	119	28,07
14149	132	393	1 985	LN	606	30,53
14149	132	394	378	Wald		0,00
14149	132	395	270	Wald		0,00
14149	132	665/2	89	Wald		0,00
14149	132	1579	2 440	LN	1 052	43,11
14149	132	1580	6 932	LN	2 957	42,66

2.4.3 Pläne

2.4.3.1. Lageplan NÖ-Atlas





Die Übersichtspläne der EZ 132 zeigen die Grundstücke des Bewertungsgegenstandes. Die roten Pfeile zeigen die Grundstücke, welche an den Ortsteil Ornding angrenzen. Mit dem gelben Pfeil ist die nahegelegenste Verbauung gekennzeichnet.

2.4.3.2. Auszug aus dem Agraratlas

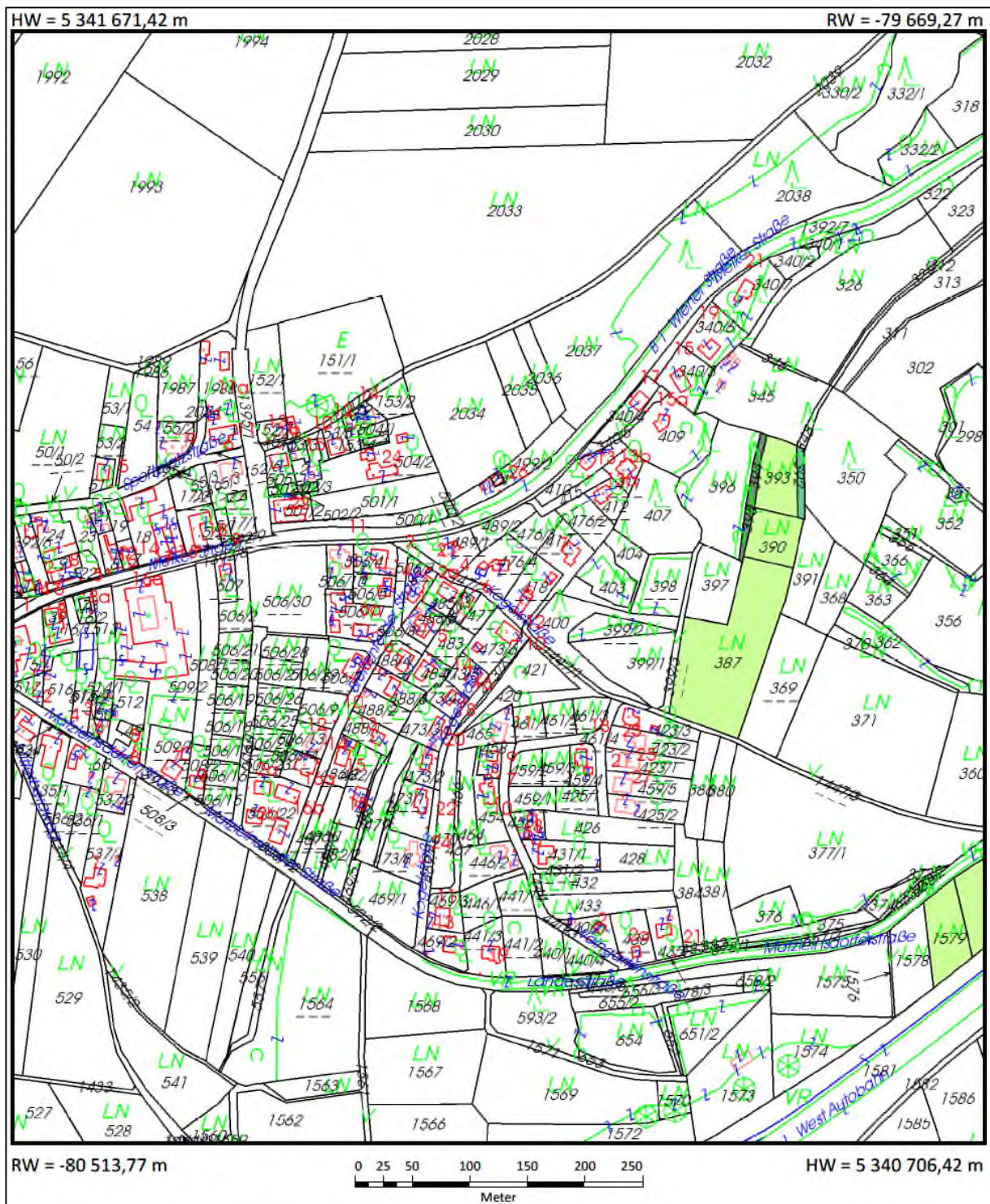


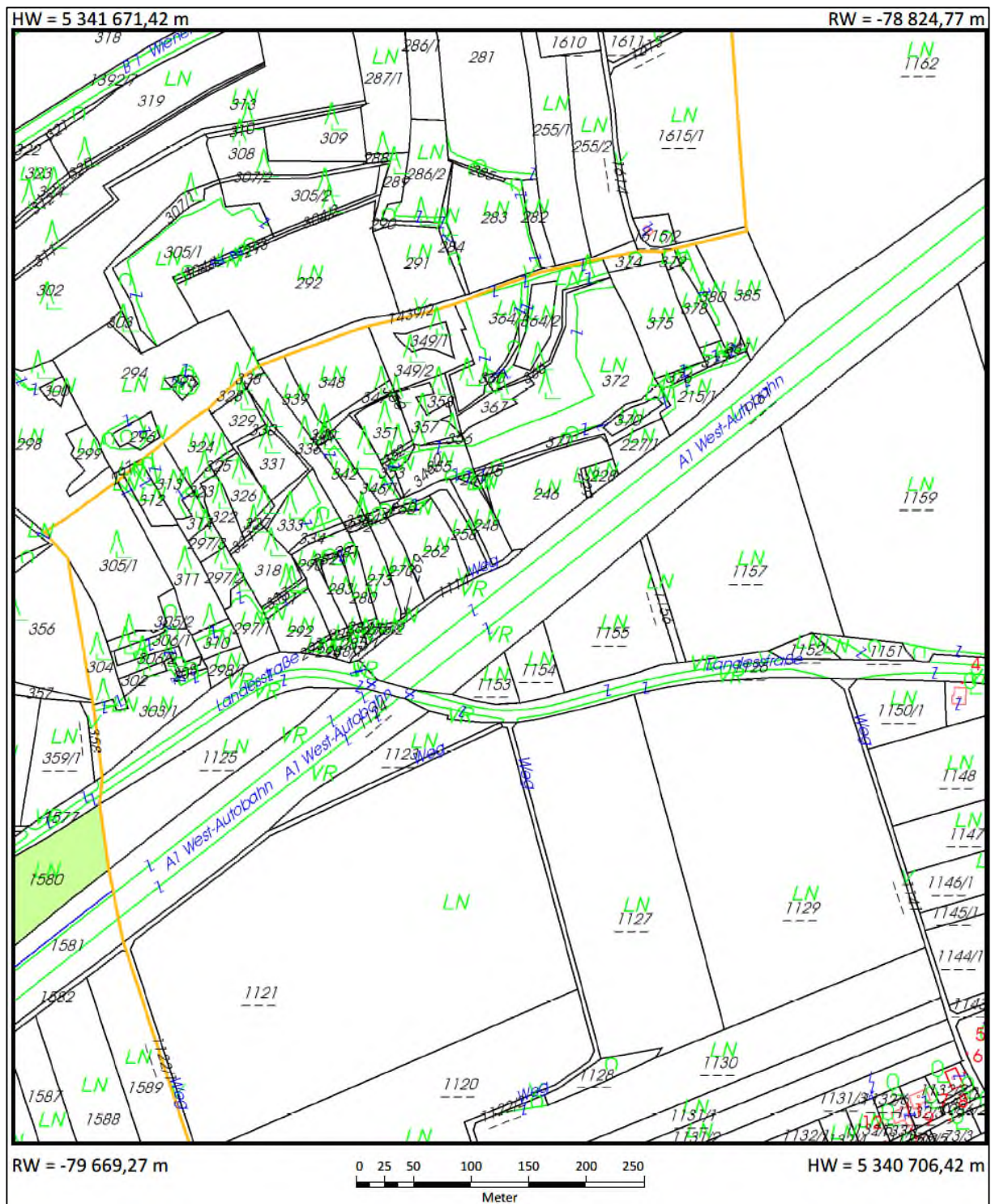
Diese Abbildung zeigt das Feldstück, so wie dieses im Agraratlas verzeichnet ist.



Der Auszug aus dem Agraratlas zeigt, dass die Parzellen 1578, 1579 und 1580 als eine Einheit bewirtschaftet werden.

2.4.3.3. Auszug aus BEV





Der Auszug aus dem BEV zeigt die Grundstücke des Bewertungsgegenstandes.

2.4.4 Nutzung Bestand

Bei der Befundaufnahme stellte sich der Bewertungsgegenstand einheitlich als Wald dar. Grenzzeichen waren auf Grund der Schneelage nicht zu erkennen.



Diese Abbildung zeigt einen Sendemast, der auf der Parzelle 1580 errichtet ist. Der Bestandsvertrag wurde im April 2016 abgeschlossen. Es wurde eine quartalsweise Pacht von € 1.000,00, jeweils fällig zum 1.1., 1.4., 1.7. und 1.10 vereinbart. Als Wertsicherung wurde der VPI 2010, Stand April 2016, 111,5 Punkte vereinbart. Die Wertsicherung wird durchgeführt, wenn eine Inflation von 10 % erreicht ist. Aus diesem Grunde errechnet sich eine Quartalszahlung von derzeit € 1.368,61 auf Basis der Indexzahl 152,6 (VPI 2010, Stand 03/2025).



Diese Abbildung zeigt die Parzellen 1579 und 1580 sowie die nicht bewertungsgegenständliche Parzelle 1578, welche aber laut Agartalas Teil desselben Feldstückes ist.



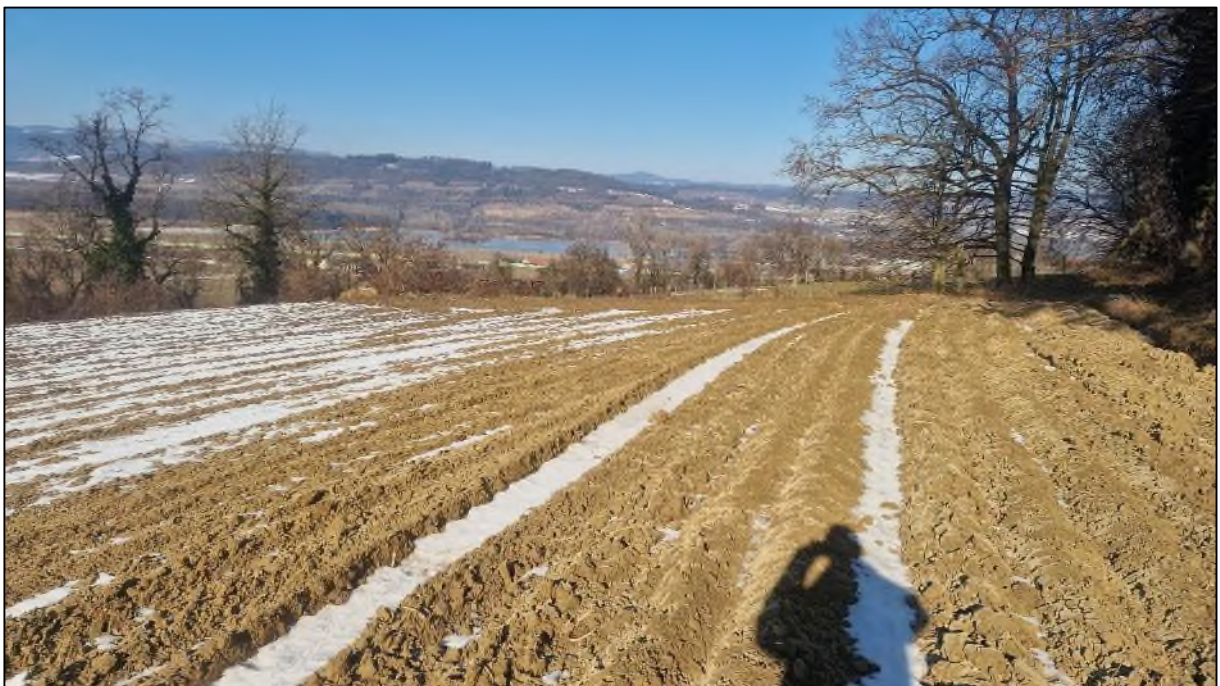
Diese Abbildung zeigt die Parzellen 387, 390, und 393, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Am südlichen Ende grenzt Bebauung an.



Die Abbildung zeigt den Blick Richtung Norden. Am linken Bildrand ist eine bestockte Böschung (Parzelle 395 und 394) und am rechten Bildrand ist eine Böschung und daran anschließend die Waldparzelle 392.



Die linke Abbildung zeigt die Grenze zu den östlich angrenzenden Parzellen 369 und 391. Die rechte Abbildung zeigt die Bestockung der Parzelle 392.



Diese Abbildung zeigt die Parzelle 393 Blickrichtung Norden.



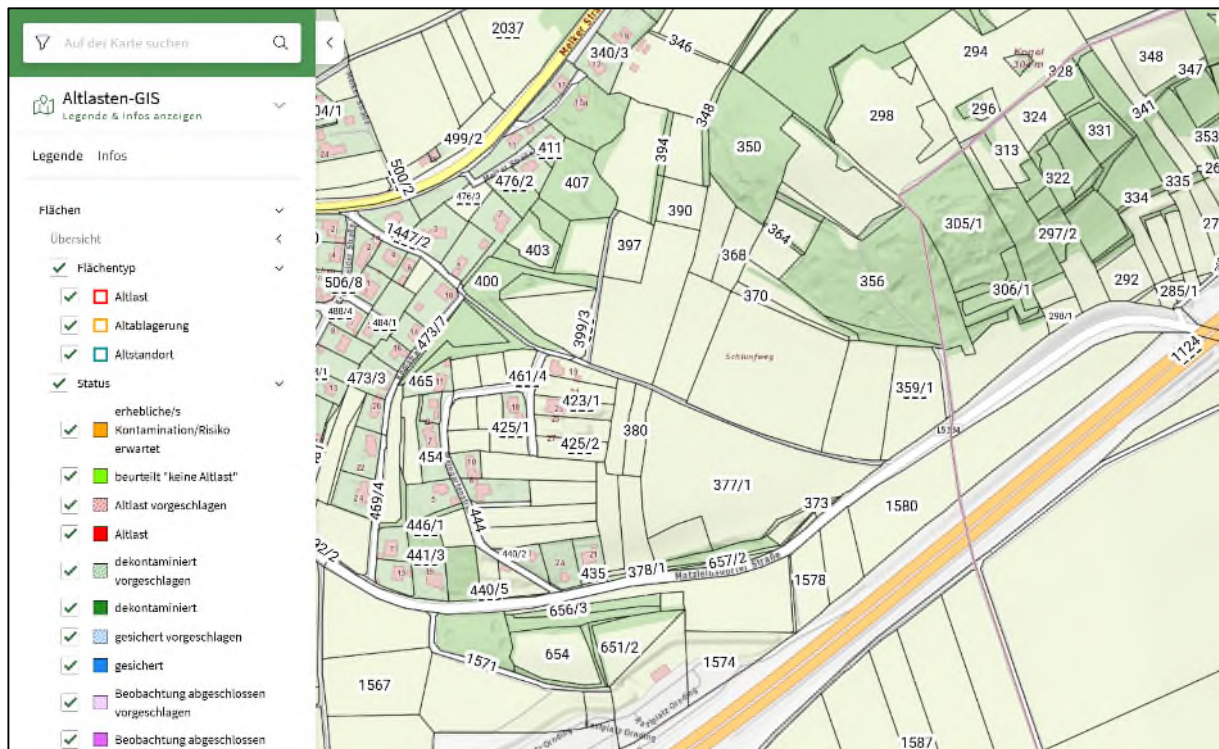
Die linke Abbildung zeigt, dass der Boden einen hohen Sandanteil aufweist. Die rechte Abbildung zeigt die Bestockung der Parzellen 394 und 395 mit Eichen und Kirschen und diversen Laubbäumen.

2.4.5 Geplanter Schotterabbau

Die Möglichkeit des Schotterabbaus auf den Parzellen 1579 und 1580, die der Verpflichtete behauptet hat, ließen sich nicht konkretisieren. Bis zum Abschluss des Gutachtens konnte der Verpflichtete keine Unterlagen, die seine Aussagen bestätigt hätten, beibringen. Bei der Bewertung geht der Sachverständige daher von normalem Grünland aus.

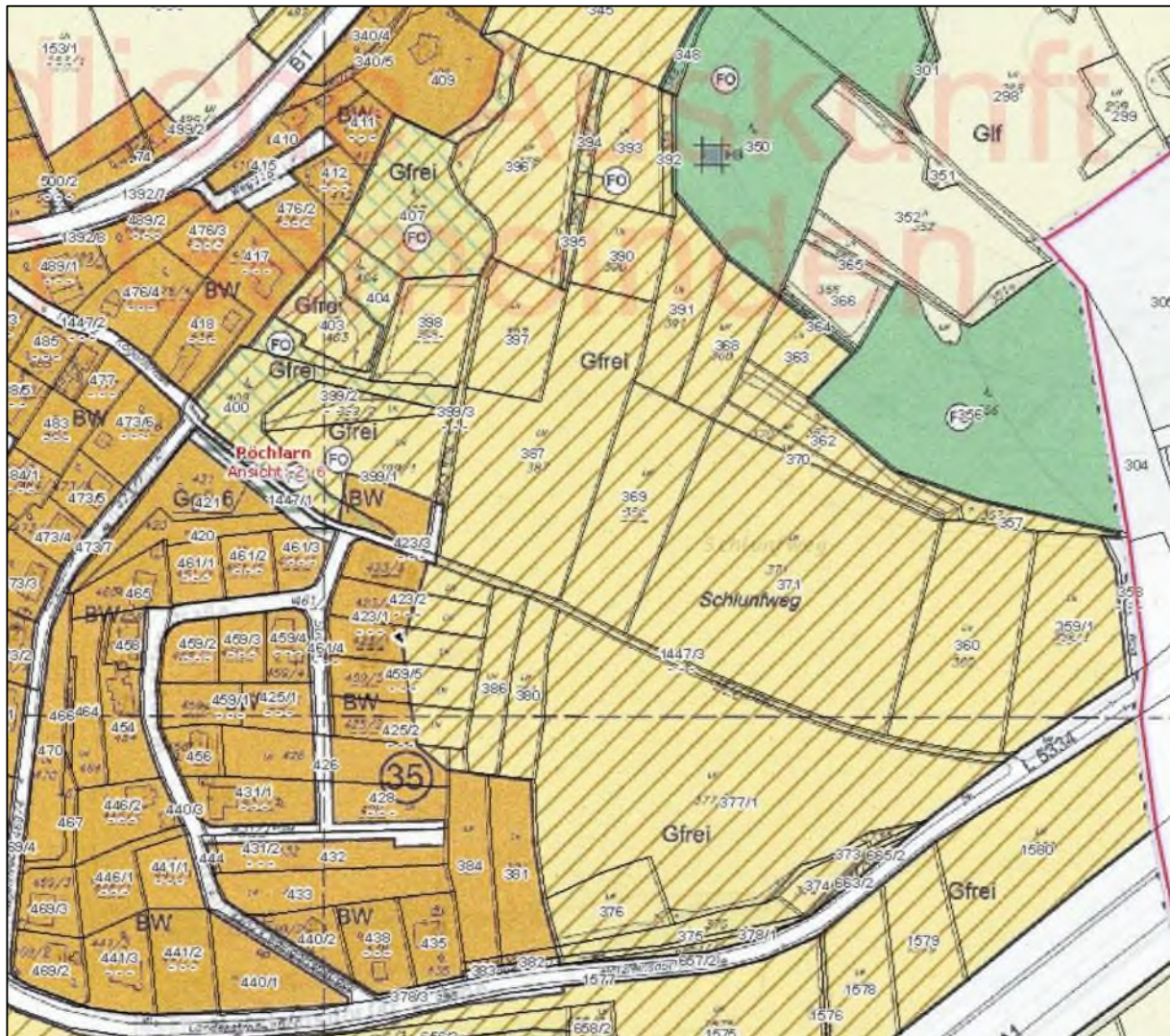
2.4.6 Altlasten

Die Grundstücke der EZ 132, KG 14149, sind nicht im Altlasten-GIS als Verdachtsfläche erfasst (siehe Abbildung).



2.4.7 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan weist die Grundstücke als Grünland Freihalteflächen aus.



2.5 KG 14141 Matzleinsdorf, EZ 500

2.5.1 Grundbuchsauszug Rechte und Lasten

KATASTRALGEMEINDE 14141 Matzleinsdorf	EINLAGEZAHL 500
BEZIRKSGERICHT Melk	

Letzte TZ 6030/2025	
***** A1 *****	
GST-NR	G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
15	GST-Fläche 6710
	Landw(10) 5382
	Landw(30) 1328
1028	Wald(10) 11693
	GESAMTFLÄCHE 18403
Legende:	
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)	
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)	
Wald(10): Wald (Wälder)	
***** A2 *****	
2 c gelöscht	
***** B *****	
1 ANTEIL: 1/1	
Heinrich Penz	
GEB: 1968-04-12 ADR: Melker Str. 10, Matzleinsdorf 3393	
a 1323/2005 Übergabsvertrag 2003-05-30 Eigentumsrecht	
b 1460/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 94	
c gelöscht	
***** C *****	
1 a 1433/1975	Dienstbarkeit der Gasleitung und der technischen Anlagen auf Gst 15 gem P 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1975-03-04 für NIOGAS Niederösterreichische Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft
b 1460/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 94	
2 a 3540/1981	Dienstbarkeit der elektrischen Leitung über Gst 15 gem P 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1981-09-17 für Österreichische Bundesbahnen
b 1460/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 94	
3 a 2301/2017 Pfandurkunde 2017-04-24	Pfandrecht Höchstbetrag EUR 750.000,-- für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
c 2301/2017 Simultan haftende Liegenschaften	EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 33 EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 18 EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 27 EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 14 EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 17 EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 25
d 1460/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)	

Der Grundbuchsauszug weist die Dienstbarkeit der Erdgasleitung sowie die Dienstbarkeit einer Stromleitung als bewertungsrelevante Eintragungen auf. Die Dienstbarkeit 6 a des Gehens und Fahrens ist nachrangig und daher nicht bewertungsrelevant. Der Sachverständige hat aber die Unterlagen dazu erhoben.

- aus EZ 94
- 4 a 1460/2020 Pfandurkunde 2020-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Dirk Dillmann GmbH (FN 522835a)
b 2631/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 31 Cg 45/23a)
- 5 a 2996/2021 Zahlungsbefehl 2021-04-12
PFANDRECHT vollstr EUR 2.176,66
12 % Z seit 2020-03-20, Kosten EUR 367,32 samt 4 % Z seit
2021-04-12, Antragskosten EUR 395,60 für Tober & Bierbaumer
Gesellschaft m.b.H. - FN 79675w (25E 649/21b)
- 6 a 4566/2021
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 15 gem P II.
Dienstbarkeitsvertrag 2019-09-19 Nachtrag zum
Dienstbarkeitsvertrag vom 06./19.09.2019 2021-07-14 für
Gst 12 13
- 7 a 4637/2021 Pfandurkunde 2021-07-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
c 4637/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 19
EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 18
EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 28
EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 15
EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 26
EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 34
EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 7
- 9 a 788/2022 Pfandurkunde 2022-02-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
c 788/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 20
EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 19
EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 30
EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 16
EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 27
EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 35
EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 9
- 10 a 808/2022 Zahlungsauftrag 2020-06-26, Zahlungsauftrag
2021-10-14
PFANDRECHT vollstr EUR 2.940,--
Kosten EUR 86,70, EUR 116,90, Antragskosten EUR 170,80 für
Republik Österreich - Enbringungsstelle (25 E 217/22z)
- 11 a 2732/2023 Zahlungsbefehl 2023-04-06
PFANDRECHT vollstr EUR 4.219,28
(enth Nebenforderung EUR 670,28); 8,58 % Z und 11.08 % Z lt
Antrag, Kosten EUR 531,32 samt 4 % Z seit 2023-04-06,
Antragskosten EUR 474,18 für Nibelungenbauer GmbH -
FN 410090z (25E 832/23t)
- 14 a 5396/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 400.000,--, Antragskosten
EUR 2.890,88 für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen -
FN 77781i (9E 27/25w)
im Range wie C-LNR.3a, 7a
- 15 a 6030/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 66.379,93 samt 6 % Z seit
2023-07-04, Kosten EUR 130,02, Kosten EUR 1.552,40, Kosten
EUR 600,--, Kosten EUR 992,92, Antragskosten EUR 1.628,59
für Dillmann Dirk GmbH Zaun-König - FN 522835a
(9E 30/25m - Beitritt zu 9E 27/25w)

Pfandrecht siehe C-LNR.4a
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.5.2 Fläche Nutzung Bonität lt. BEV

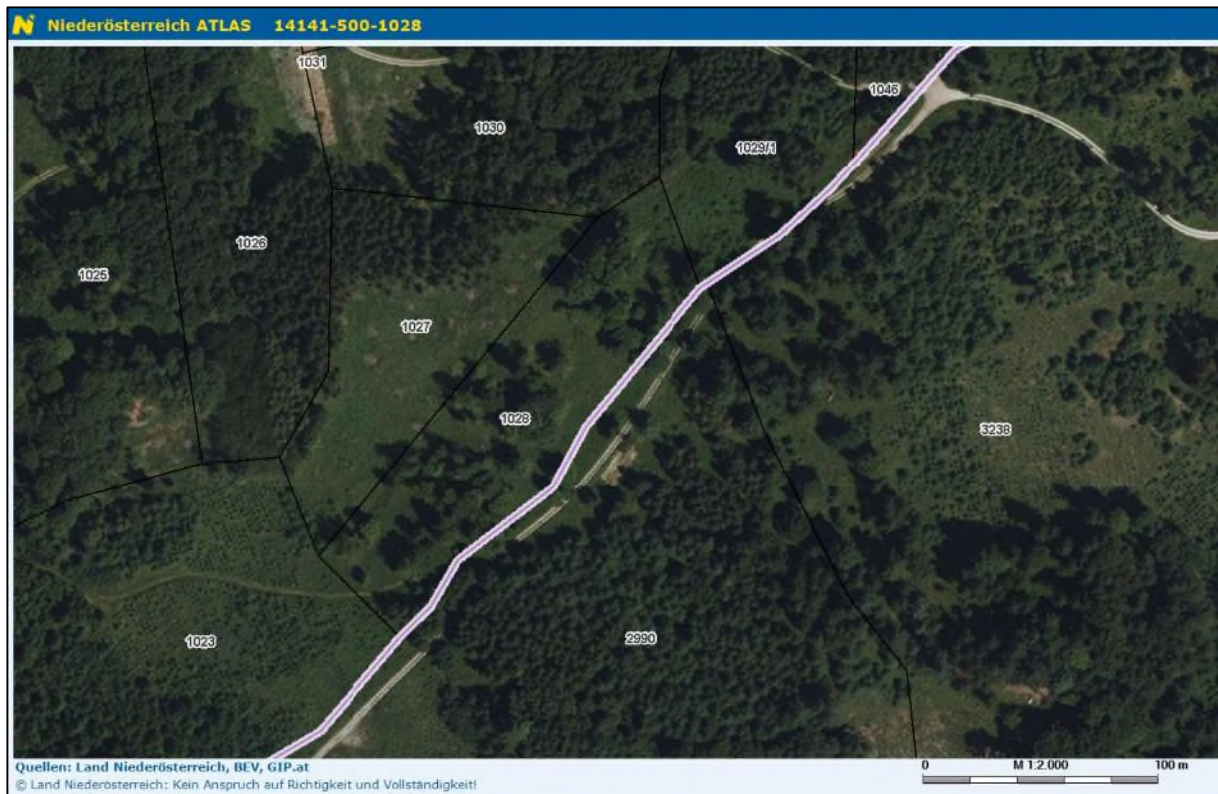
KG	EZ	Parzelle	m ²	Nutzung	EMZ	Bodenp.
14141	500	15	5 382	LN	3 124	58,05
14141	500	15	1 328	LV-VB	84	6,33
14141	500	1028	11 693	Wald		0,00

2.5.3 Pläne

2.5.3.1. Lageplan NÖ-Atlas



Der Übersichtsplan der Parzelle 15 zeigt, dass es sich bei dem Grundstück um eine lange schmale Parzelle handelt, welche sich von Osten Richtung Westen erstreckt. Das Grundstück ist mit einem asphaltierten Weg (über den auch das Geh- und Fahrrecht verläuft) mit dem öffentlichen Gut verbunden.



Dieser Übersichtsplan zeigt das Waldgrundstück 1028, welches durch einen Forstweg aufgeschlossen ist. In der Natur erscheint es so, als ob der Forstweg die Grenze zur Parzelle 1028 darstellt.



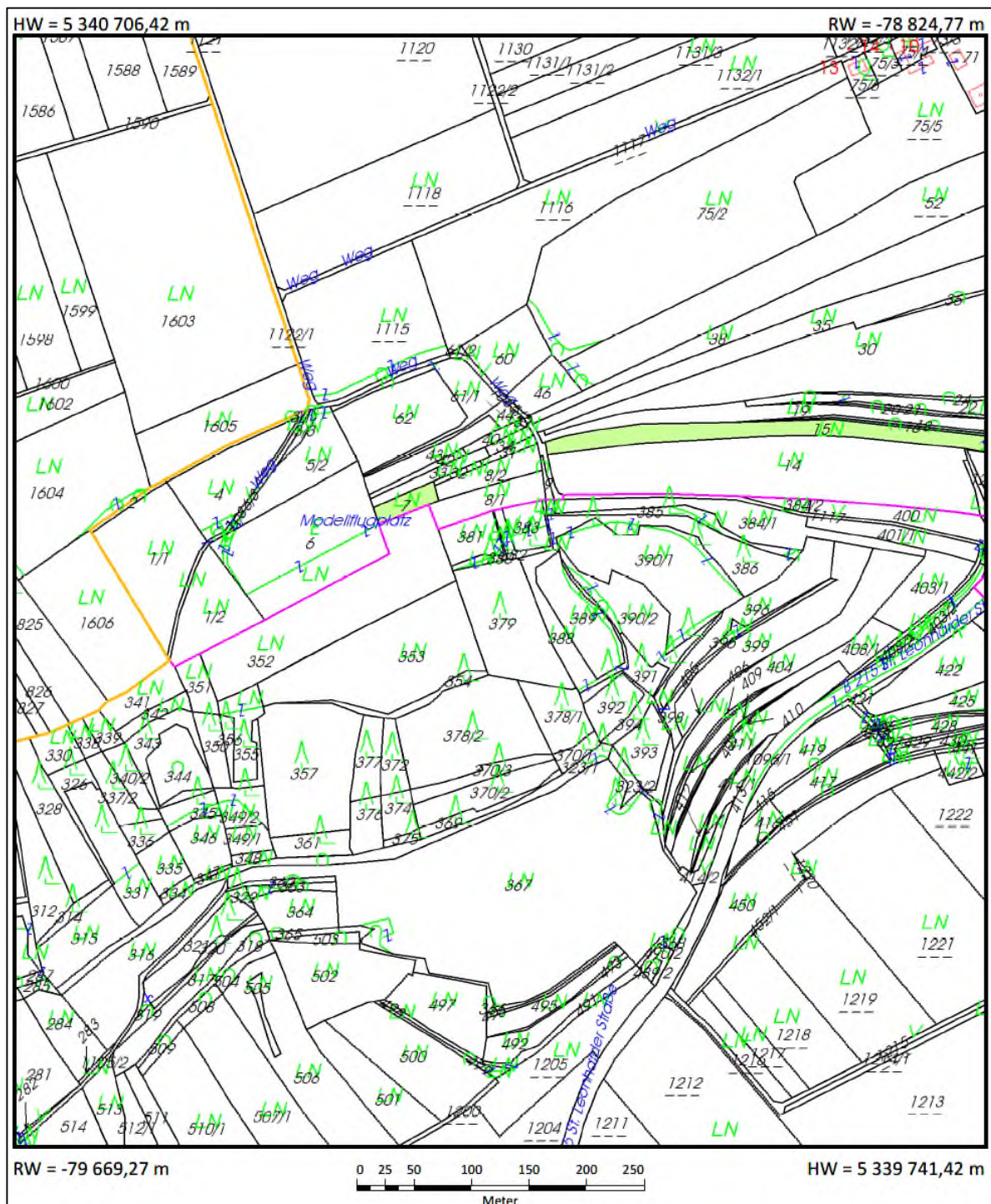
Diese Abbildung zeigt die Lage der Grundstücke zueinander.

2.5.3.2 Auszug aus dem Agraratlas

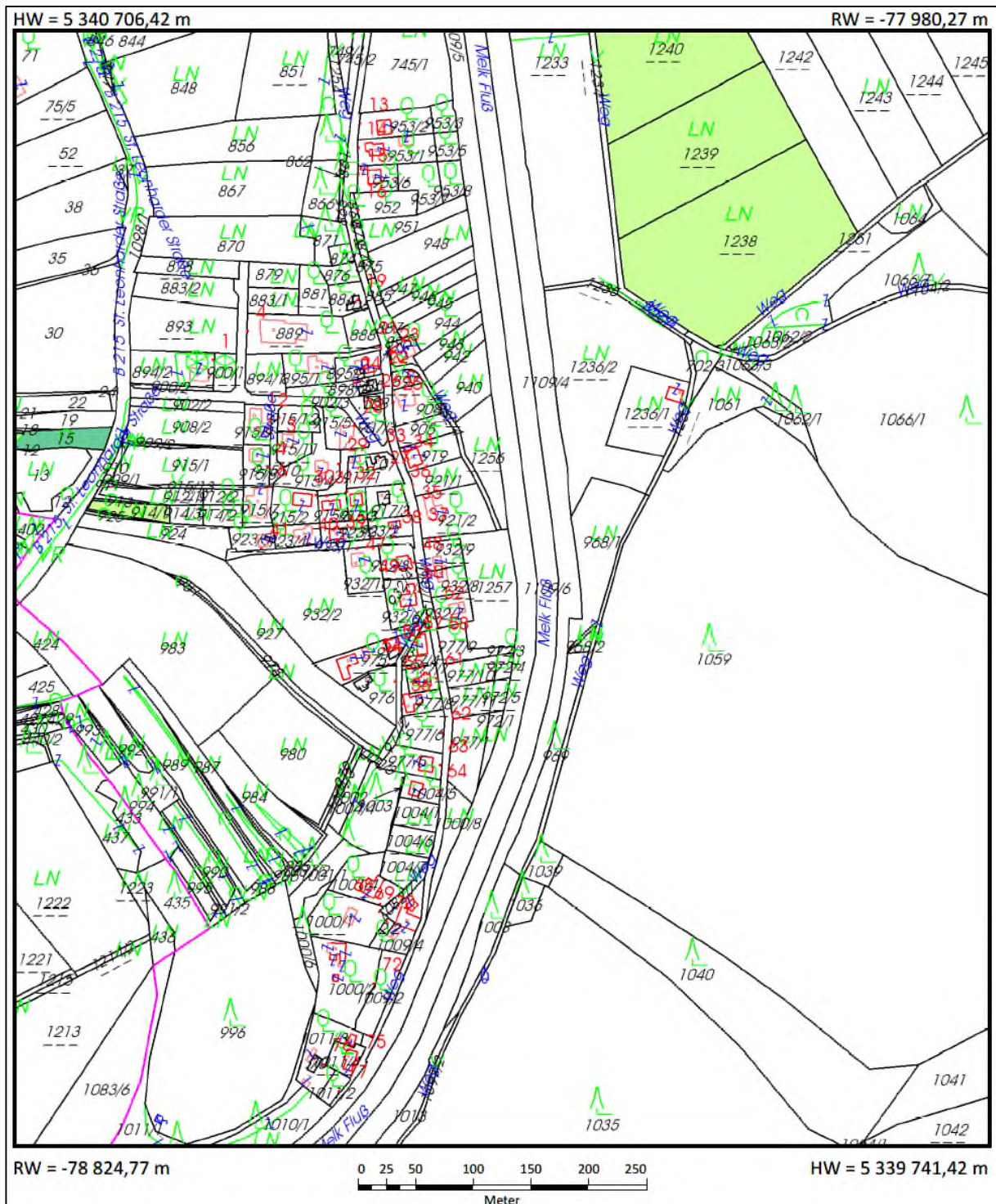


Der Auszug aus dem Agraratlas zeigt die Nutzungsgrenzen.

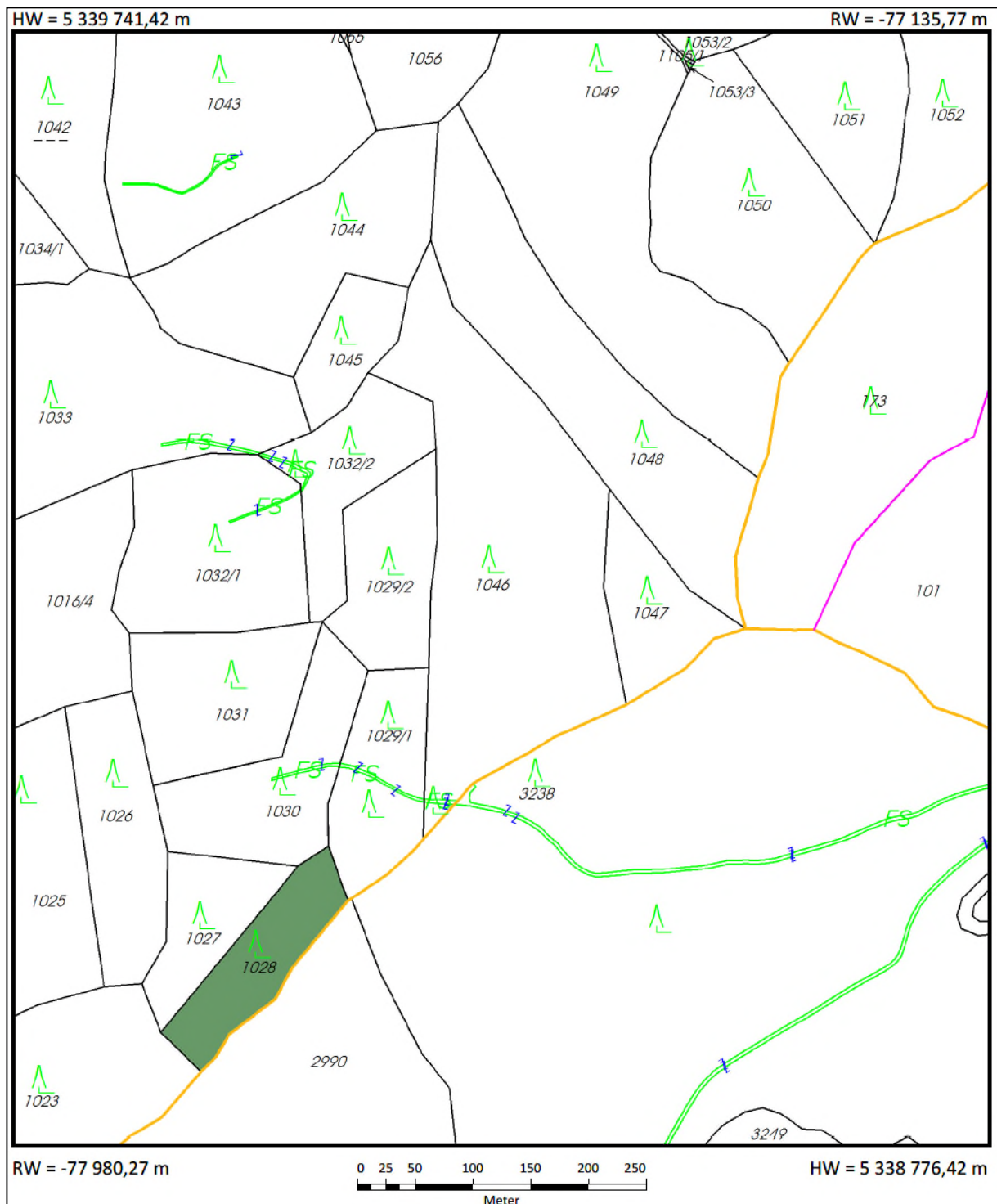
2.5.3.3 Auszug aus BEV



Der Auszug auf der vorhergehenden Seite zeigt unter anderem auch die Grenzen der Parzelle 15.



Der Auszug zeigt unter anderem den restlichen Grenzverlauf der Parzelle 15.



Der Auszug zeigt unter anderem den Grenzverlauf der Parzelle 1028.

2.5.4 Nutzung Bestand

Die folgende Abbildung zeigt die Parzelle 15. An den Parzellenrändern stehen Nussbäume. Grenzzeichen waren nicht durchgängig ersichtlich. Laut Luftbild gehe ich davon aus, dass die Baumzeile auf der rechten Seite nicht zur Parzelle 15 gehört, sondern zur Parzelle 16, EZ 94, welche aber ebenso bewertungsgegenständlich ist, und die Baumzeile auf der linken Seite samt der Böschung, auf der die Bäume stehen, zur Parzelle 15 zugehören. Am östlichen Ende der Parzelle 15 befindet sich ein kleiner Waldbereich.



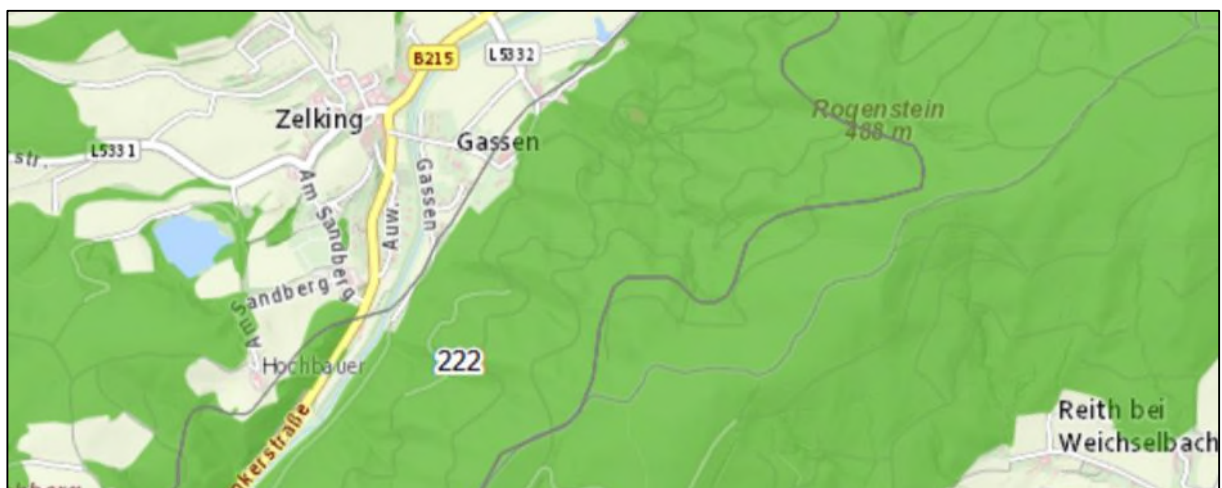


Diese Abbildung zeigt die Parzelle 1028 Blickrichtung Nordosten. Große Teile der Fläche sind nicht bestockt. Es befindet sich ein Mischwald mittleren Alters, in Form von Überhältern ungleichmäßig verteilt über die Fläche. Die Fläche ist eben und gut zu bewirtschaften. Sie ist an der Südseite über die gesamte Länge über einen Forstweg aufgeschlossen.



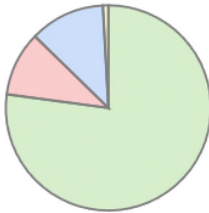
Die Abbildungen zeigen den Bewuchs der Kahlflächen sowie Teile des verbliebenen Bestandes.

Die Nutzungsziffer laut Waldentwicklungsplan ist 222, was für einen normalen Nutzwald steht, der keine besonderen weiteren Aufgaben zu leisten hat (siehe Abbildung aus dem WEP).



OBJEKTEIGENSCHAFTEN ABFRAGEN

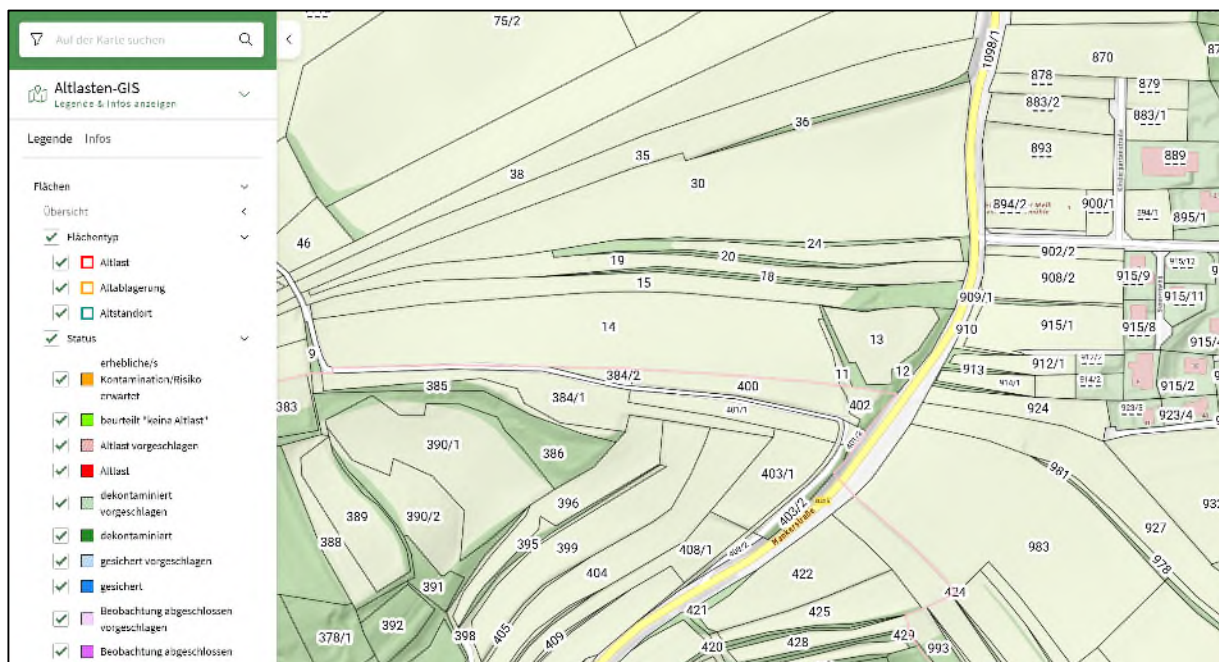
▼ Bundesland **Niederösterreich**



	Leitfunktion	Wald	
	Nutzfunktion	77,15 %	588.582 ha
	Schutzfunktion	10,17 %	77.581 ha
	Wohlfahrtsfunktion	11,85 %	90.396 ha
	Erholungsfunktion	0,83 %	6.312 ha

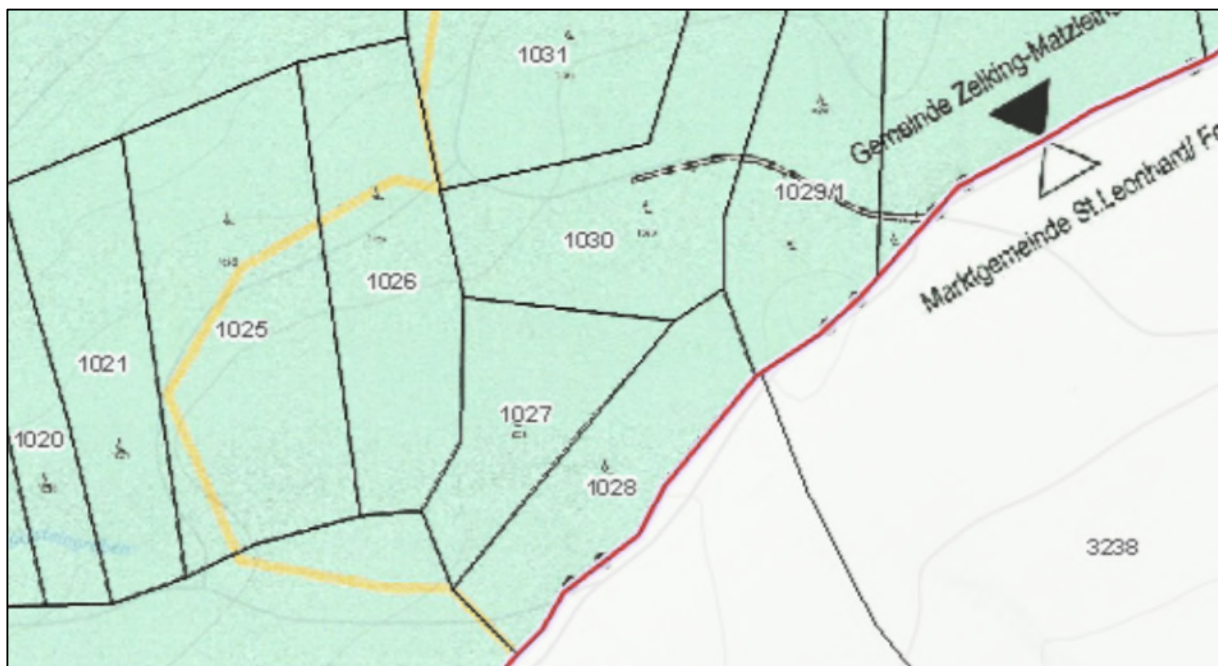
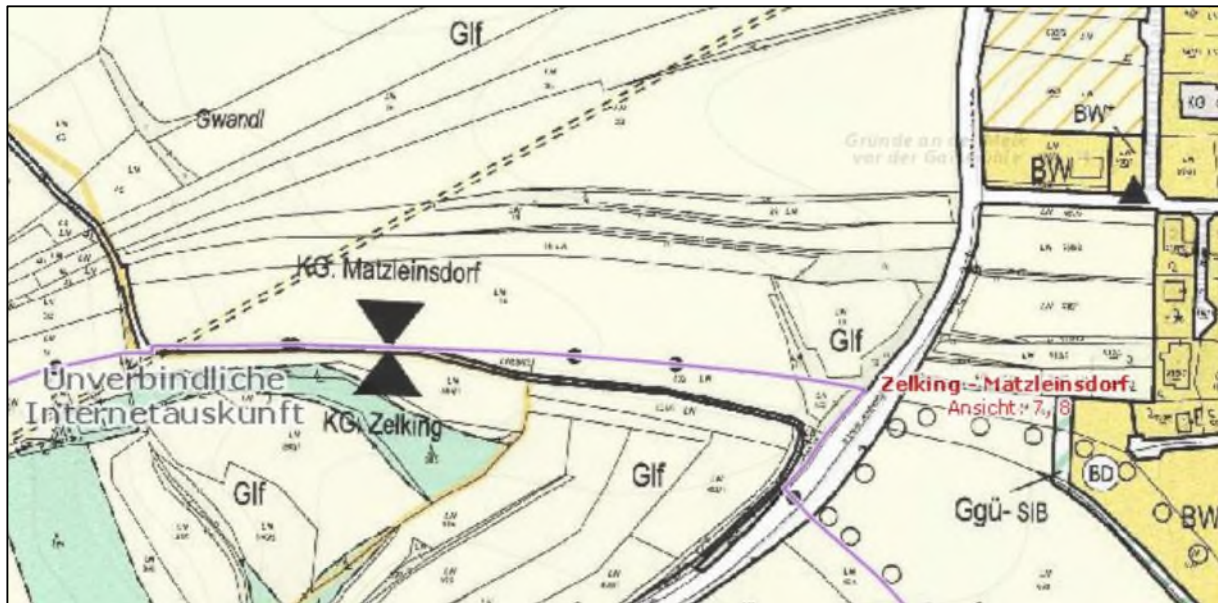
2.5.5 Altlasten

Die Grundstücke der EZ 500, KG 14141, sind nicht im Altlasten-GIS als Verdachtsfläche erfasst (siehe Abbildung).



2.5.6 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan weist die Parzellen 15 und 1028 als Grünland aus.



2.6 KG 14141 Matzleinsdorf, EZ 94

Die EZ 94 beinhaltet neben Grundstücken auch Gebäude, diese werden gesondert im Befund dargestellt.

2.6.1 Grundbuchsauszug Rechte und Lasten

KATASTRALGEMEINDE 14141 Matzleinsdorf

EINLAGEZAHL 94

BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 5396/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
7	Landw(10)	1021	
16	Landw(30)	367	
760	GST-Fläche	1601	
	Bauf.(10)	940	
	Bauf.(20)	131	
	Sonst(50)	530	Melkerstraße 10
913	Landw(30)	195	
914/1	Landw(10)	838	
1238	G Landw(10)	* 20214	
1239	G Landw(10)	* 12919	
1240	G Landw(10)	* 13359	
GESAMTFLÄCHE		50514	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

15 a 4305/2021 Tausch-Übereinkommen 2021-05-26 Zuschreibung Gst 1240 aus EZ 10 (FV)

b 4305/2021 Tausch-Übereinkommen 2021-05-26 Zuschreibung Gst 1239 aus EZ 277 (FV)

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Heinrich Penz

GEB: 1968-04-12 ADR: Melker Str. 10, Matzleinsdorf 3393

a 1323/2005 Übergabsvertrag 2003-05-30 Eigentumsrecht

c 2224/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d gelöscht

***** C *****

31 a 2224/2016

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Leopoldine Penz geb 1942-05-25

b gelöscht

33 a 2301/2017 Pfandurkunde 2017-04-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,-- für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

c 2301/2017 Simultan haftende Liegenschaften EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 33

		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 18	
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 27	
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 14	
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 17	
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 25	
	d	1460/2020 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf	
34	a	4637/2021 Pfandurkunde 2021-07-20	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 200.000,--
		für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)	
	c	4637/2021 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 19	
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 18	
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 28	
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 15	
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 26	
		EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 34	
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 7	
35	a	788/2022 Pfandurkunde 2022-02-01	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 190.000,--
		für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)	
	c	788/2022 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 12 KG 14012 Furth C-LNR 20	
		EZ 7 KG 14130 Krapfenberg C-LNR 19	
		EZ 17 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 30	
		EZ 63 KG 14106 Bergern-Maierhöfen C-LNR 16	
		EZ 132 KG 14149 Ornding C-LNR 27	
		EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 35	
		EZ 500 KG 14141 Matzleinsdorf C-LNR 9	
37	a	5285/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-07	
		PFANDRECHT	vollstr EUR 1.501,66
		Kosten EUR 30,95, Antragskosten EUR 132,99 für	
		Gemeindeverband f. Umweltschutz/Abgaben im Bezirk Melk	
		(25 E 1516/25h)	
38	a	5396/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
		Hereinbringung von vollstr EUR 400.000,--, Antragskosten	
		EUR 2.890,88 für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen -	
		FN 77781i (9E 27/25w)	
		im Range wie C-LNR.33a, 34a	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

Der Grundbuchsatzung weist im A2 Blatt die Zuschreibung von Grundstücken aus. Nach Erhebungen der Urkunden kann davon ausgegangen werden, dass dieser Tausch keinen Einfluss auf die Bewertung hat.

2.6.2 Fläche Nutzung Bonität lt. BEV

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.
14141	94	7	1 021	LN	307	30,07
14141	94	16	367	LN-VB	17	4,63
14141	94	760	940	Gebäude		0,00
14141	94	760	131	Gebäude		0,00
14141	94	760	530	Gebäude		0,00
14141	94	913	195	LN-VB	8	4,10
14141	94	914/1	838	LN	529	63,13
14141	94	1238	20 214	LN	13 461	66,59
14141	94	1239	12 919	LN	9 354	72,40
14141	94	1240	13 359	LN	8 498	63,61

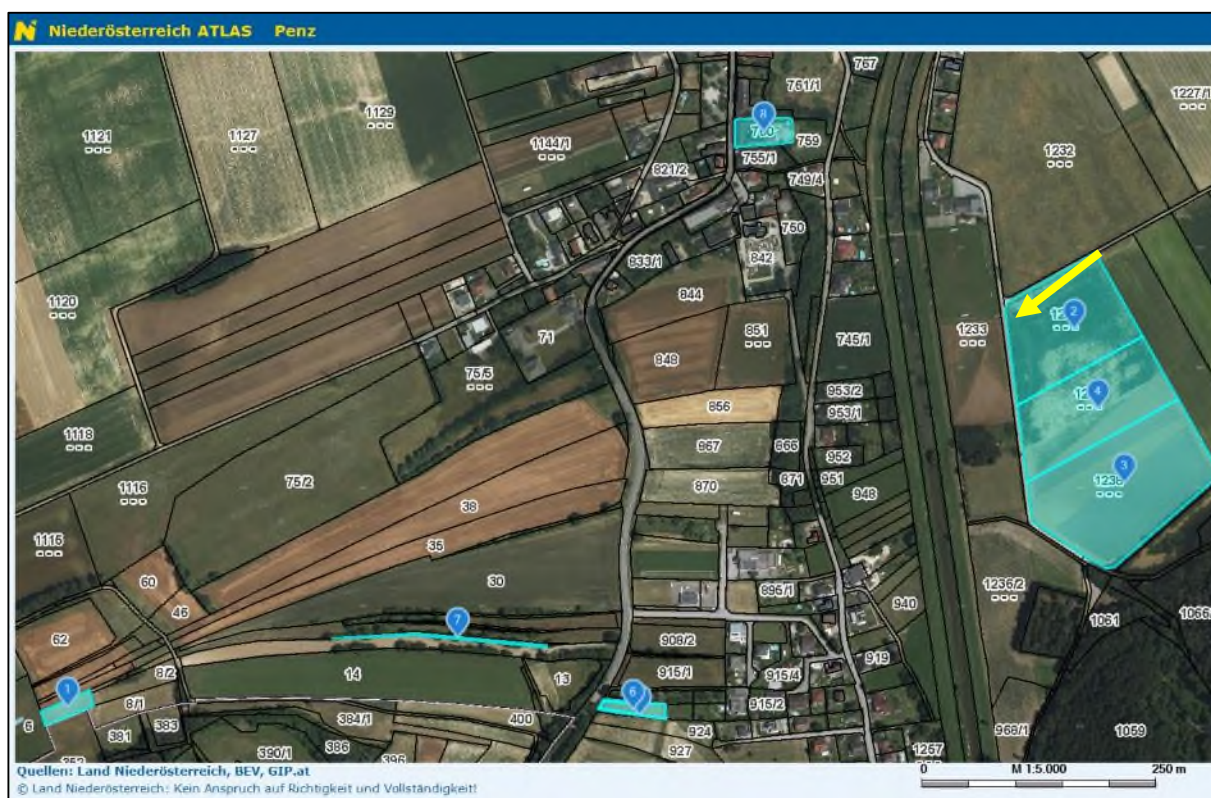
2.6.3 Pläne

2.6.3.1

Lageplan

Niederösterreich

Atlas



Der Übersichtsplan zeigt die Grundstücke der EZ 94. Aufgrund der Kleinheit mancher Parzellen werden noch gesonderte Ausschnitte dargestellt.



Diese Abbildung aus dem NÖ-Atlas zeigt die Parzelle 7. Die Flächennutzung stimmt nicht mit dem Kataster überein (rote Ellipse). Das Grundstück verfügt über keine grundbücherlich sichergestellte Zufahrt und ist nur über benachbarte Grundstücke zu erreichen. Diesbezügliche Vereinbarungen existieren nicht.



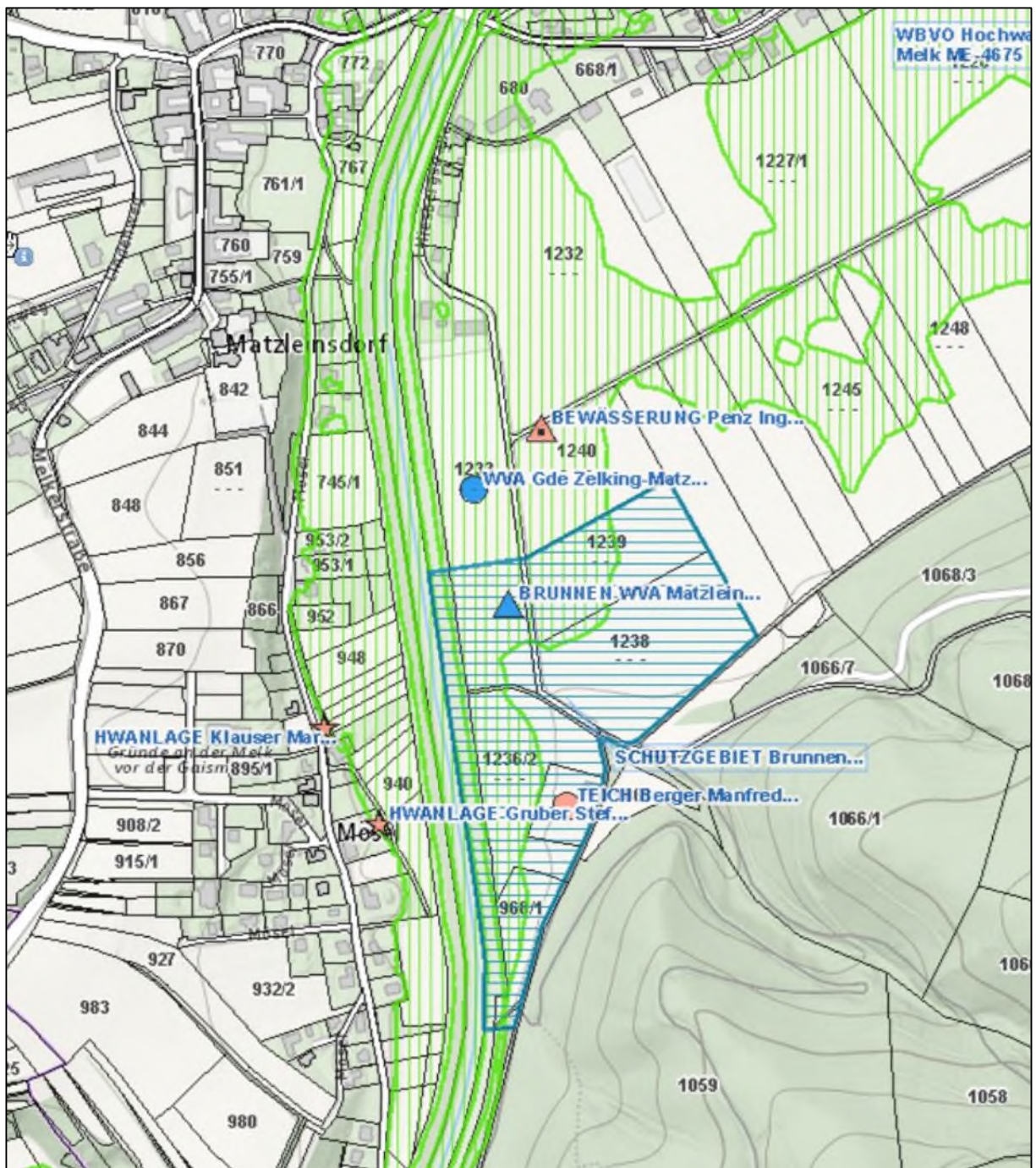
Das Grundstück 16 ist sehr lang und schmal und ist wie bereits erwähnt mit Nussbäumen bestockt. Es ist nur über die Parzelle 15 zu erreichen und zu bewirtschaften.



Die Parzellen 913 und 914/1 stellen in der Natur ein Feldstück dar. Auch diese Parzellen verfügen über keine grundbücherlich sichergestellte Zufahrt und sind nur über benachbarte Grundstücke zu erreichen. In der Natur existiert ein Weg, der ausgehend vom öffentlichen Gut Parzelle 1098/1 über die Parzellen 910, 915/1, 912/1, 911, führt. Eine Vereinbarung konnte vom Verpflichteten nicht vorgelegt werden.



Dieser Übersichtsplan zeigt die Parzellen 1238, 1239 und 1240. Die Parzellen sind über einen öffentlichen Güterweg erschlossen.



Auf dieser Abbildung ist zu erkennen, dass Teile der Parzellen 1238, 1239, 1240 im Hochwasserbereich der Melk liegen. Weiters ist zu erkennen, dass die Parzellen 1239 und 1238 im Wasserschutzgebiet des Brunnens der Gemeinde Matzleinsdorf liegen.



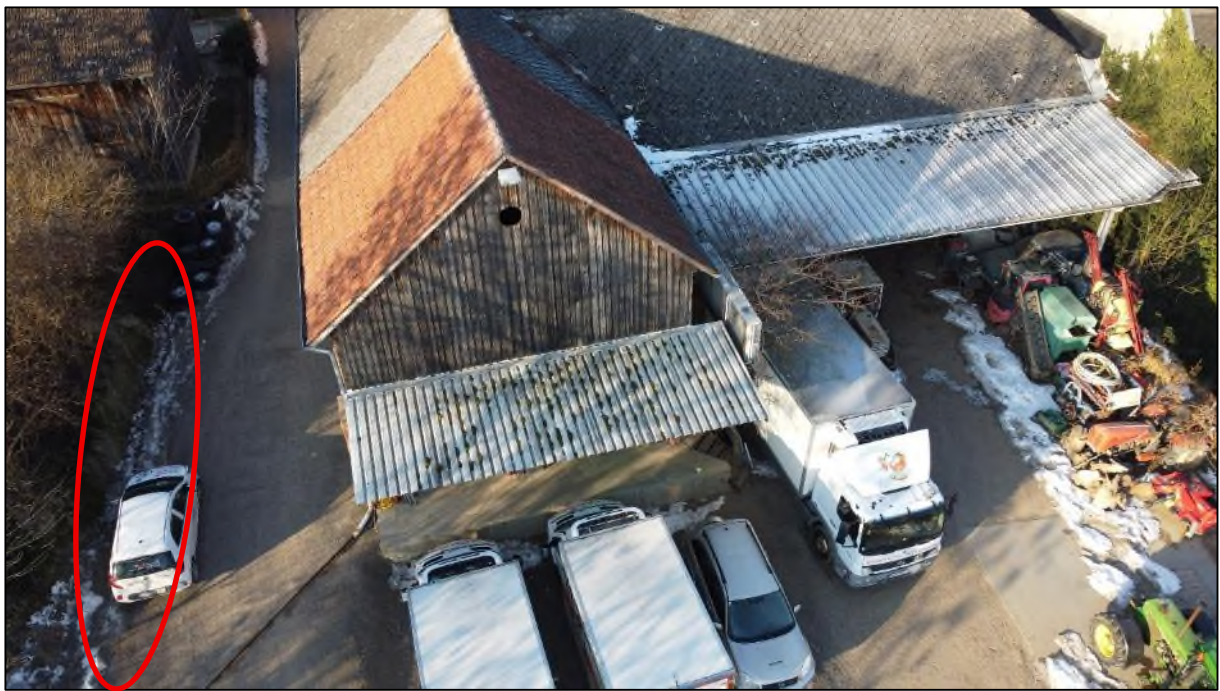
Die Abbildung oben zeigt den Übersichtsplan der Parzelle 760, auf der auch die Hofstelle errichtet ist. Die folgende Abbildung zeigt ebenso die Parzelle 750 in vergrößerter Darstellung. Daraus wird deutlich ersichtlich, dass die tatsächliche Nutzung nicht mit den Grundgrenzen in der Natur übereinstimmt.



Besonders deutlich wird die Abweichung, wenn der Kataster dem Einreichplan für Umbauarbeiten am Hof und die Errichtung einer Stützmauer gegenübergestellt wird.



Auf dieser Einreichplanung ist der Grenzverlauf der Parzelle 750 abweichend vom Kataster dargestellt. Der Stand in der Natur stimmt mit dem Stand in der Eireichplanung überein (siehe Fotos). Laut Aussagen des Verpflichteten gab es zur Nutzungserweiterung Richtung Parzelle 759 eine mündliche Vereinbarung mit der mittlerweile verstorbenen Vorbesitzerin. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück aber an eine Wohnungsgesellschaft verkauft und im Kaufvertrag findet sich kein Hinweis auf einen abgeänderten Grenzverlauf bzw. eine abgeänderte Fläche.



Diese Abbildung zeigt den Bereich entlang der südlichen Grundgrenze. Die rote Ellipse markiert in etwa den Bereich, wo Kataster und Natur nicht übereinstimmen.



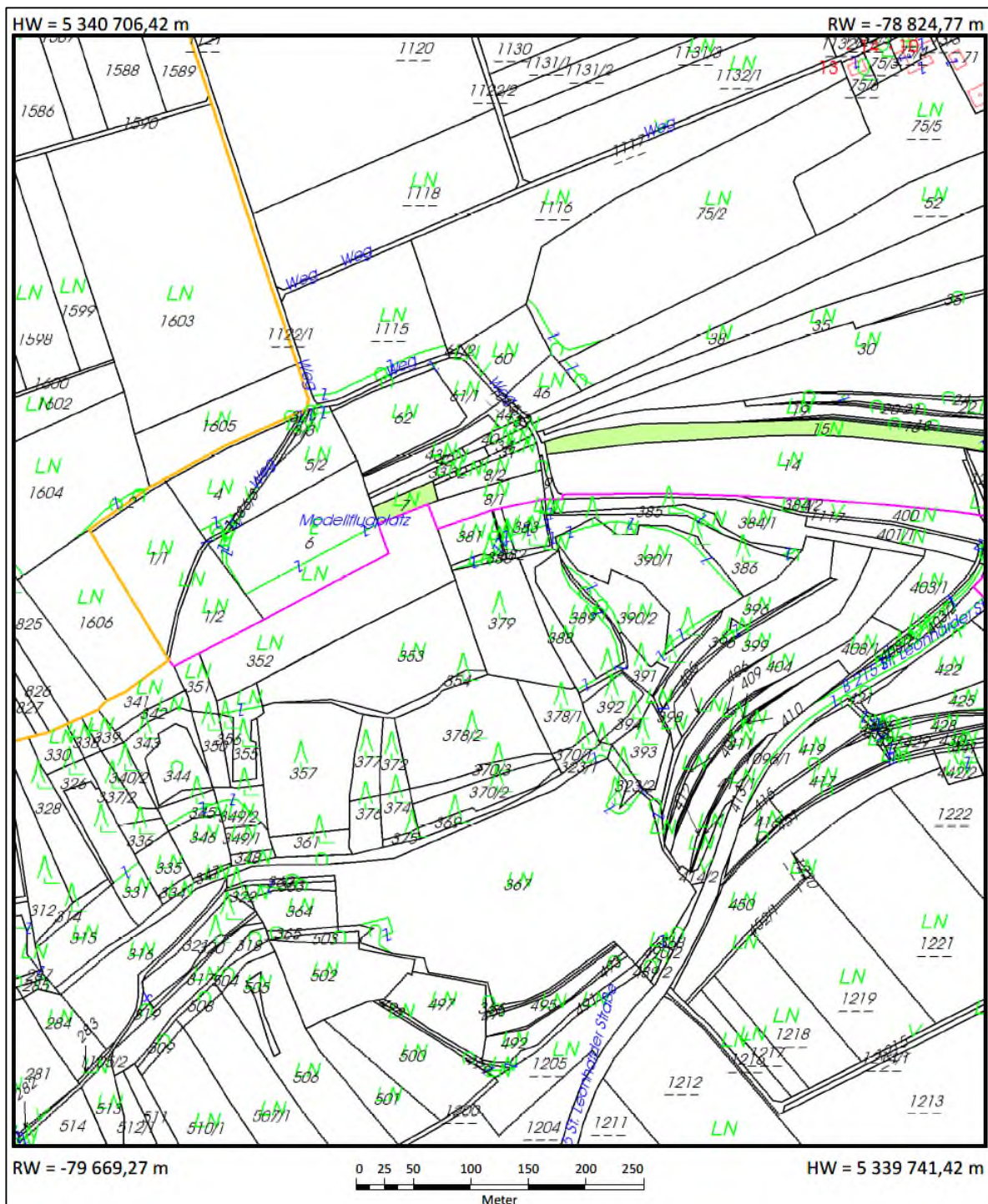
Diese Abbildung zeigt die Stützmauer. Die roten Ellipsen markieren in etwa die Bereiche, wo Kataster und Natur nicht übereinstimmen.

Auszug aus dem Agraratlas

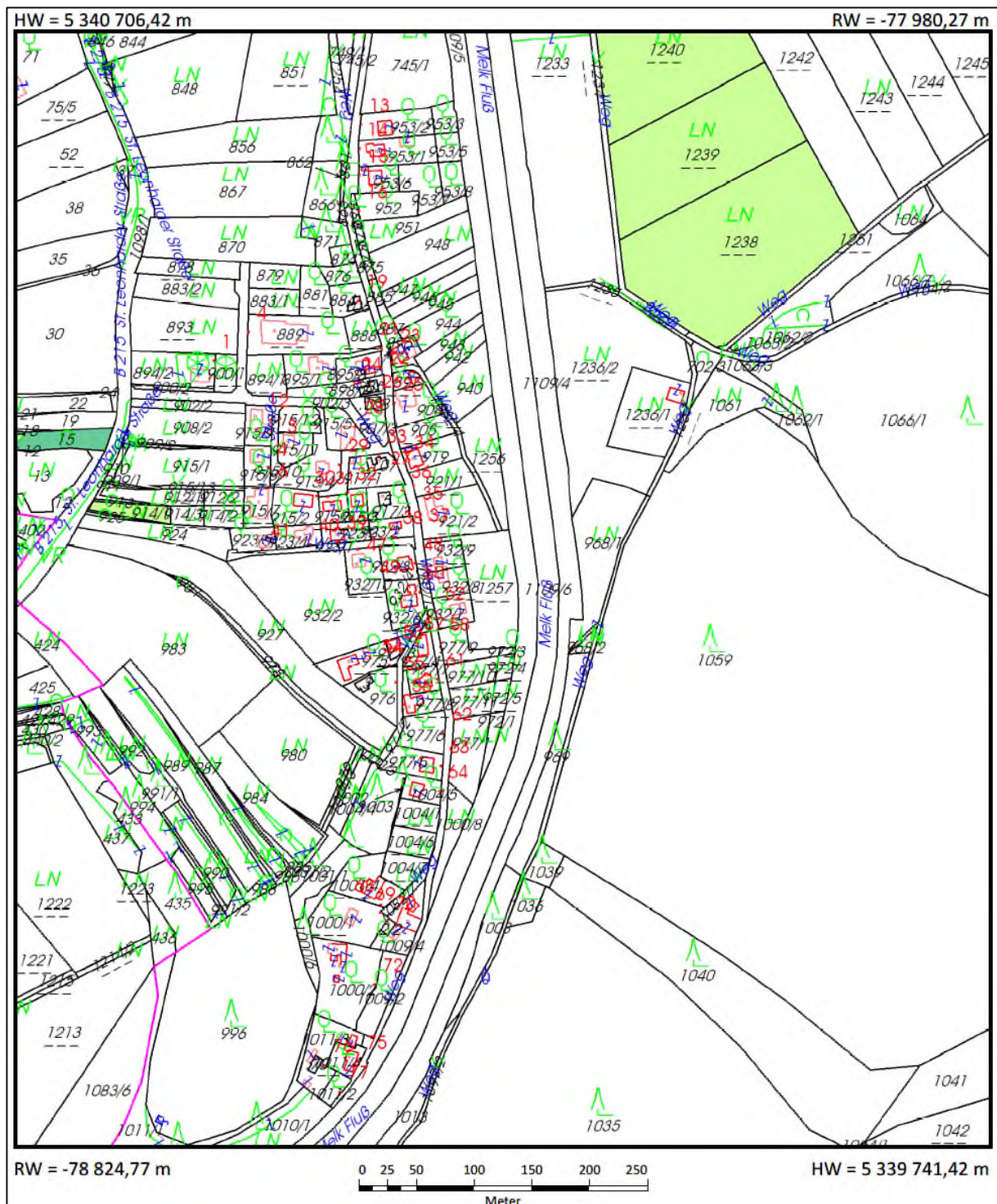


Der Auszug aus dem Agraratlas zeigt die Nutzungsgrenzen.

2.6.3.2 Auszug aus BEV



Auf dem Auszug sind die Grenzen unter anderem der Parzellen 7 und 16 der EZ 94 abgebildet.



Auf diesem Auszug sind unter anderem auch die Grenzen der Grundstücke Parzelle 913, 914/1, 1238, 1239 und 1240 der EZ 94, KG Matzleinsdorf dargestellt.

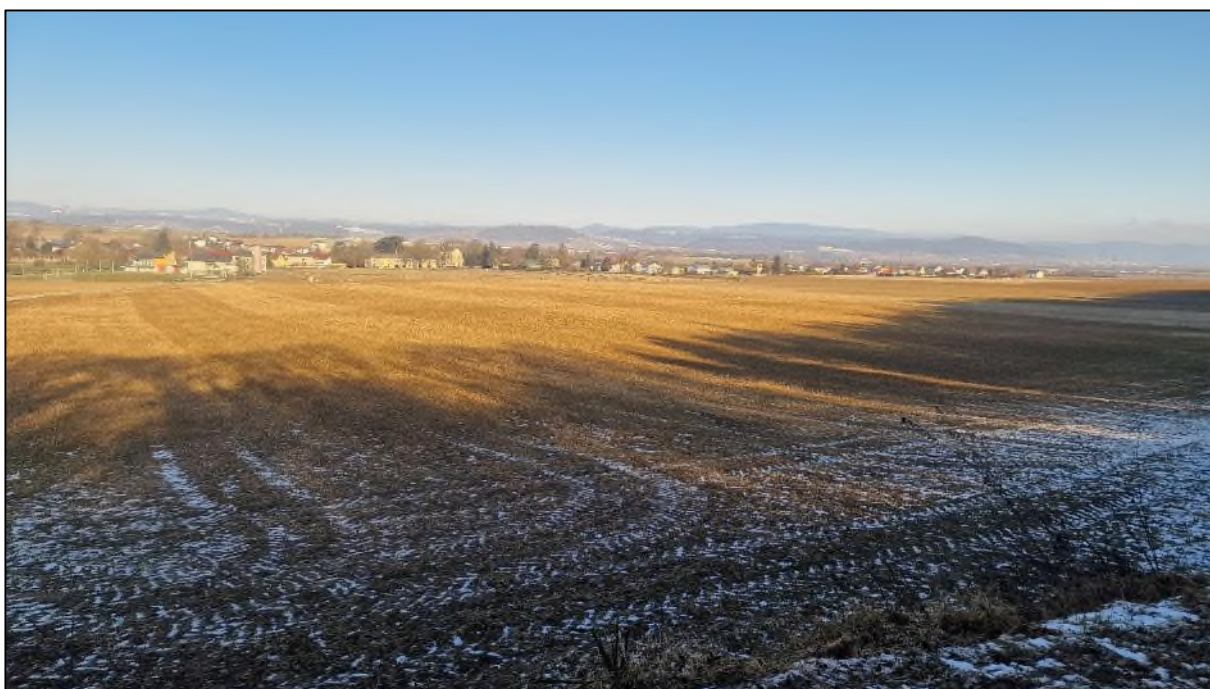
2.6.4 Nutzung Bestand

Die folgende Abbildung zeigt rechts neben der Parzelle 15 die Parzelle 16, welche mit Nussbäumen bestockt ist.

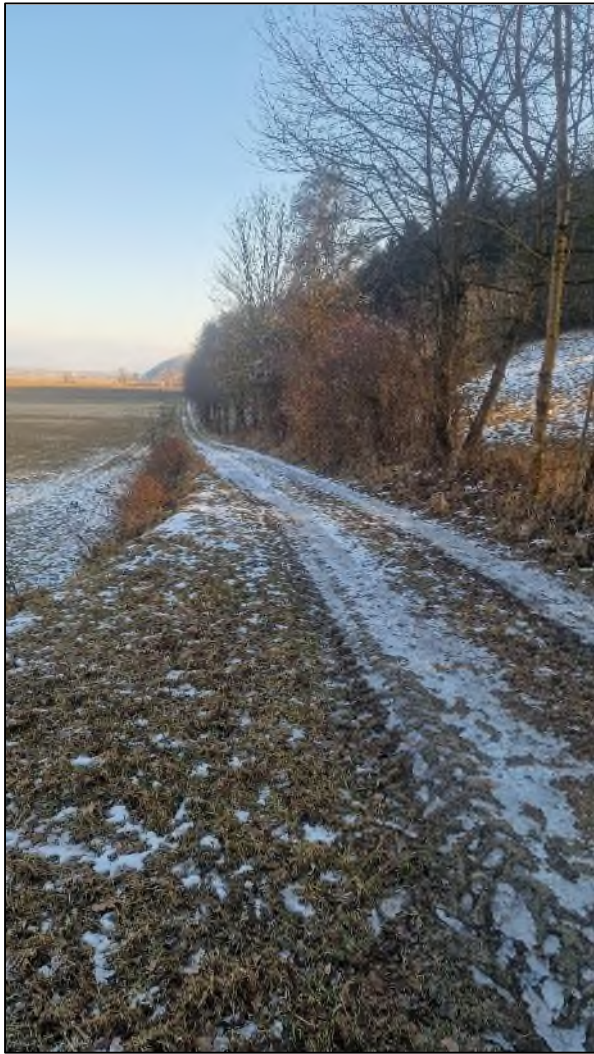




Diese Abbildung zeigt den Brunnen auf der Parzelle 1240.



Diese Abbildung zeigt das Feldstück, das sich aus den Parzellen 1240, 1239, 1238 bildet.



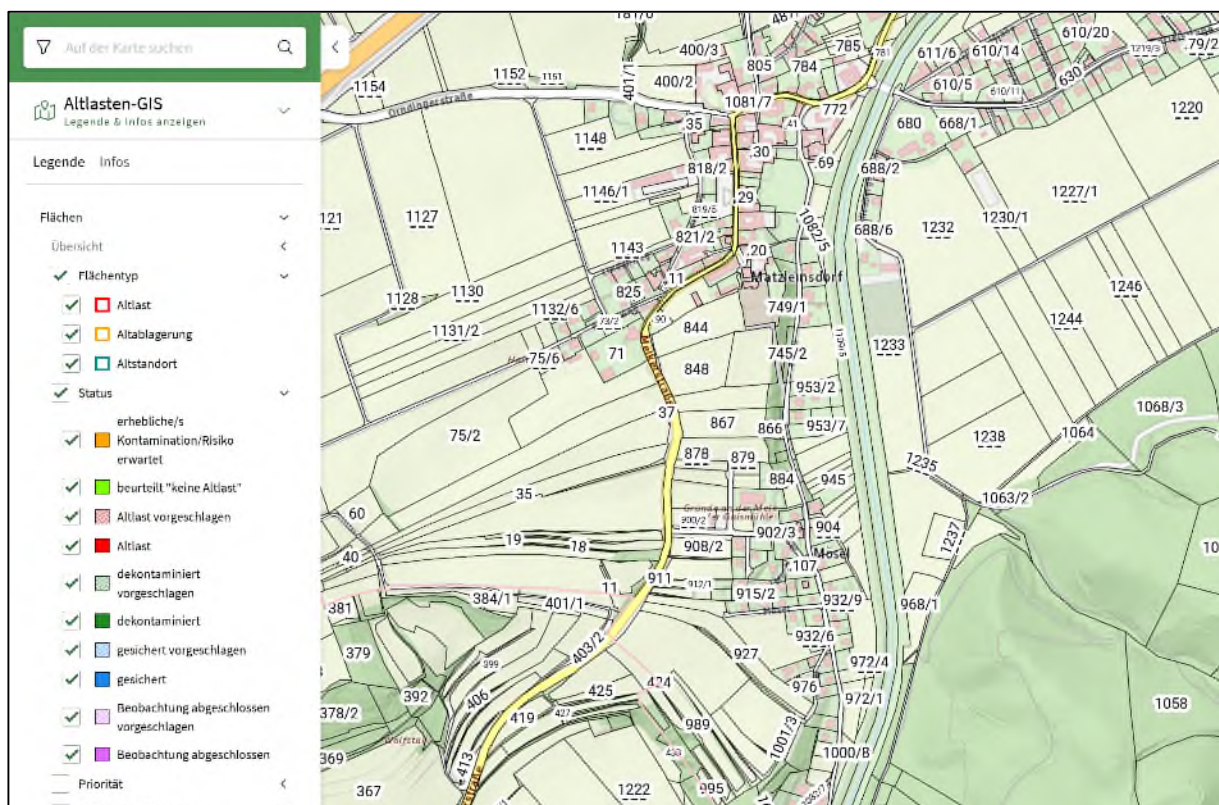
Die linke Abbildung zeigt das südöstlich entlang der Parzelle 1238 verlaufende öffentliche Gut Parzelle 1251. Die rechte Abbildung zeigt das nordwestlich der Parzelle 1240 verlaufende öffentliche Gut Parzelle 1241.



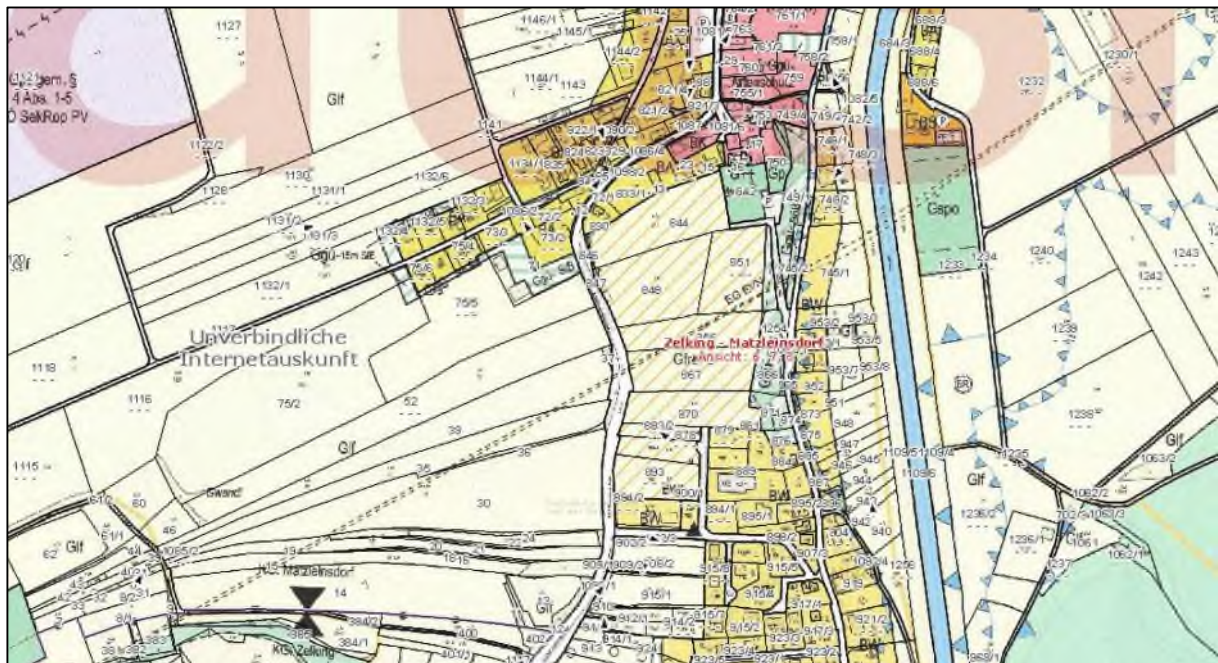
Diese Abbildung zeigt die Parzellen 913 und 914/1. Die Böschung auf der linken Seite markiert in der Natur die Grenze zur Parzelle 925 und die Buschreihe auf der rechten Seite die Grenze zur Parzelle 911.

2.6.5 Altlasten

Die Grundstücke der EZ 94, KG 14141, sind nicht im Altlasten-GIS als Verdachtsfläche erfasst (siehe Abbildung).



Der Flächenwidmungsplan weist die Parzellen 760 als Bauland Kerngebiet und die restlichen Grundstücke als Grünland aus.

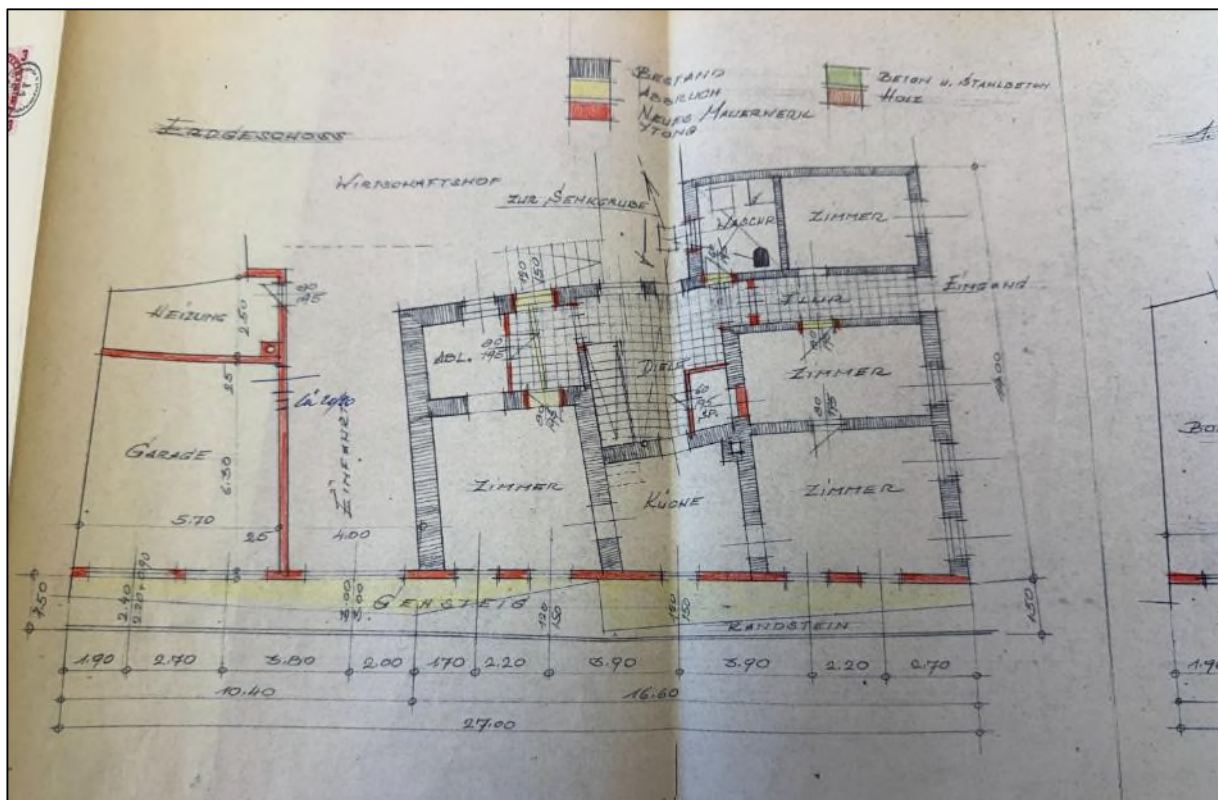


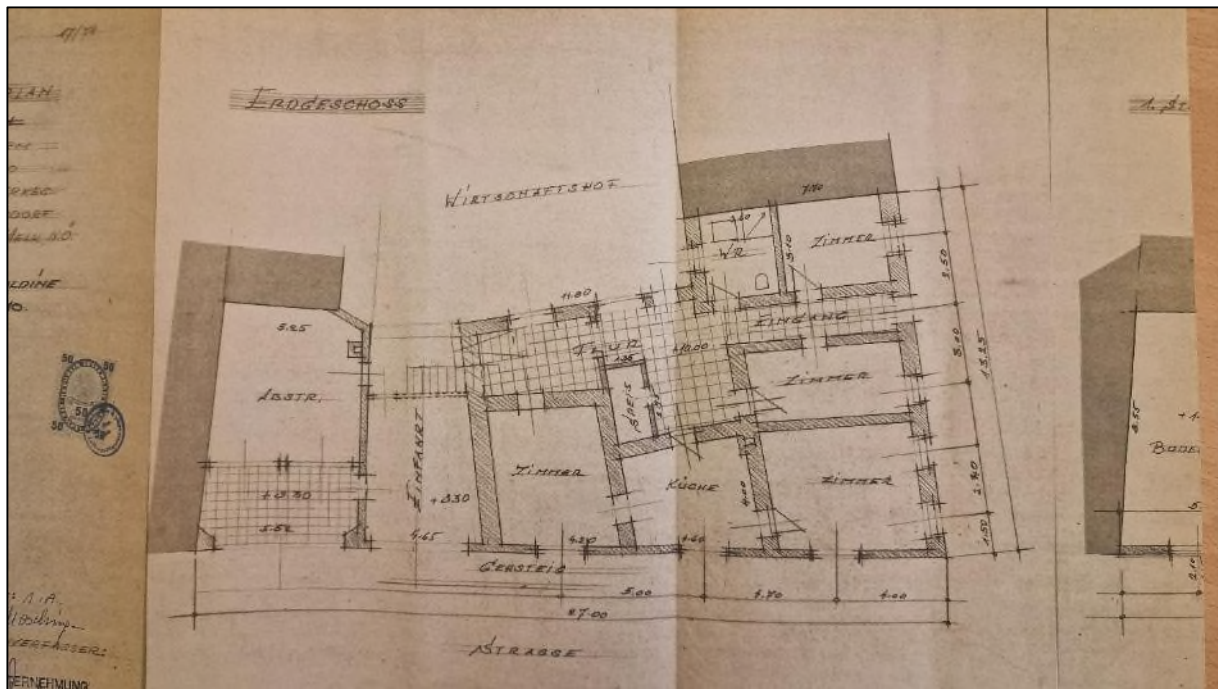
2.7 Gebäude

2.7.1 Allgemeine Beschreibung

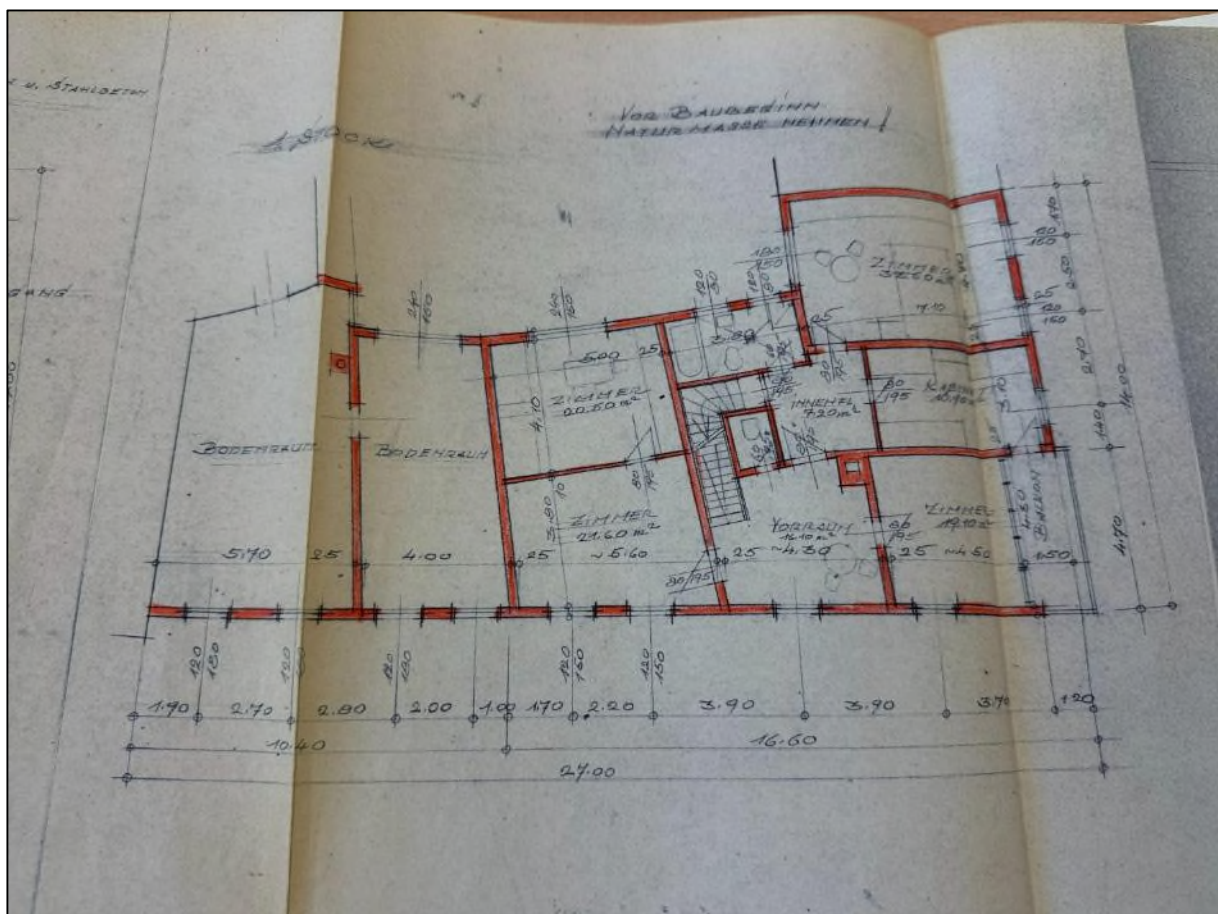
Bei dem Gebäude, das sich auf der Parzelle 760 befindet, handelt es sich um eine Hofstelle, in der sich die Wohn- und Geschäftsräume des Verpflichteten befinden. Die Liegenschaftsadresse lautet Melkerstraße 10. Teile der Grundmauern stammen wahrscheinlich bereits aus dem 18. Jahrhundert. Im Bauakt der Gemeinde Zelkin - Matzleinsdorf finden sich dazu aber keine Aufzeichnungen.

Im Jahr 1974 wurden Teile des Wohntraktes im Erdgeschoß umgebaut und ein Geschoß aufgestockt. Anscheinend wurde die Hausfront auf Grund der Errichtung eines Gehsteiges zurückgesetzt. Die folgende Abbildung zeigt den Einreichplan des Erdgeschosses.

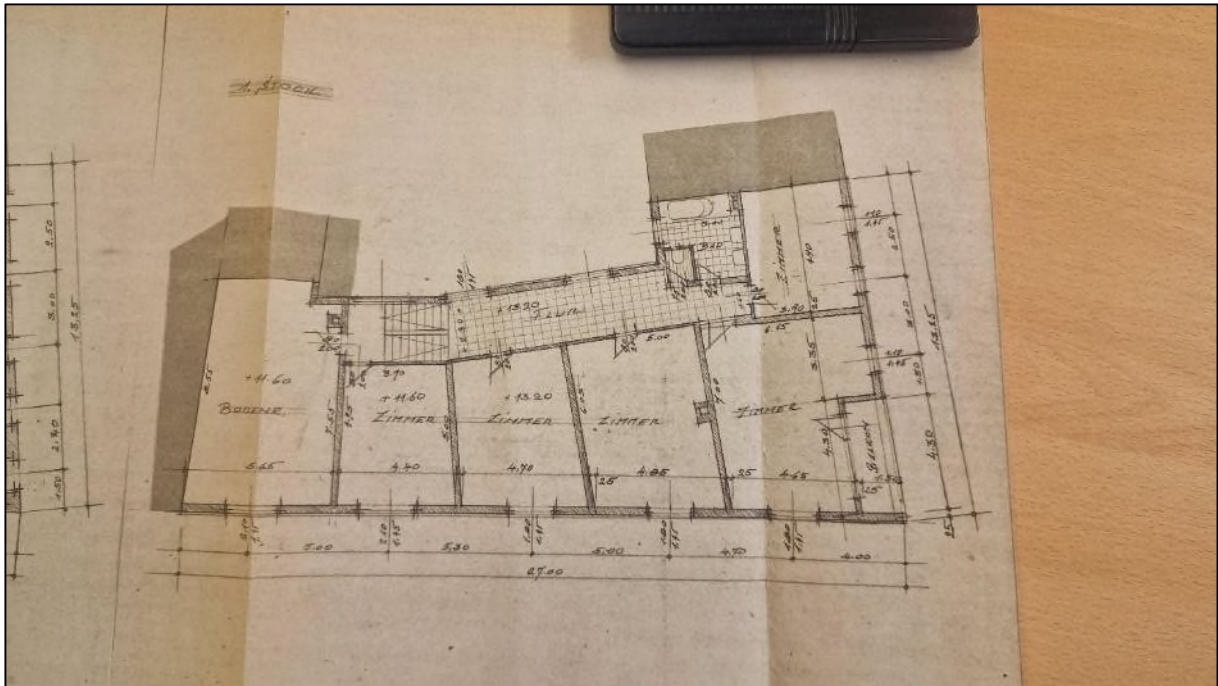




Im Austauschplan aus dem August 1983 stellt sich Situation wie oben abgebildet dar.



Diese Abbildung zeigt den Grundriss des ersten Stockwerks, das neu errichtet wurde.



Im Austauschplan aus dem August 1983 stellt sich Situation wie oben abgebildet dar.

Ob die tatsächliche Situation mit der planlich dargestellten Situation übereinstimmt, kann der Sachverständige nicht nachvollziehen, da bei der Befundaufnahme nicht alle Räume besichtigt werden konnten. Für die Bewertung geht der Sachverständige von den planlich dargestellten Umständen aus. Für die Bewertung gehe ich von ca. 250 m² Wohnnutzfläche und ca. 60 m² Bodenräumen aus. Ich weise darauf hin, dass keine Naturmaße genommen werden konnten und daher im Zuge der Besichtigung im Speziellen die Flächen der als Bodenräume gekennzeichneten Räume zu überprüfen sind.

Bei der Befundaufnahme konnte jedoch festgestellt werden, dass sich vor der am linken Gebäuderand im Erdgeschoß dargestellten Garage ein zurückgesetztes Garagentor befindet und daneben eine niedrige Einfahrt in den Innenhof (siehe Abbildung).



Wie auf dieser Abbildung ersichtlich befinden sich zwei Geschosse oberhalb der Garage und der Einfahrt. Aus dem bei der Gemeinde erhobenen Bauakt ergibt sich dieser Bestand nicht.



Diese Abbildung zeigt den Rest der nach Westen (zur Straße hin) ausgerichteten Hausseite.



Diese Abbildung der Südseite deckt sich mit dem genehmigten Planwerk.

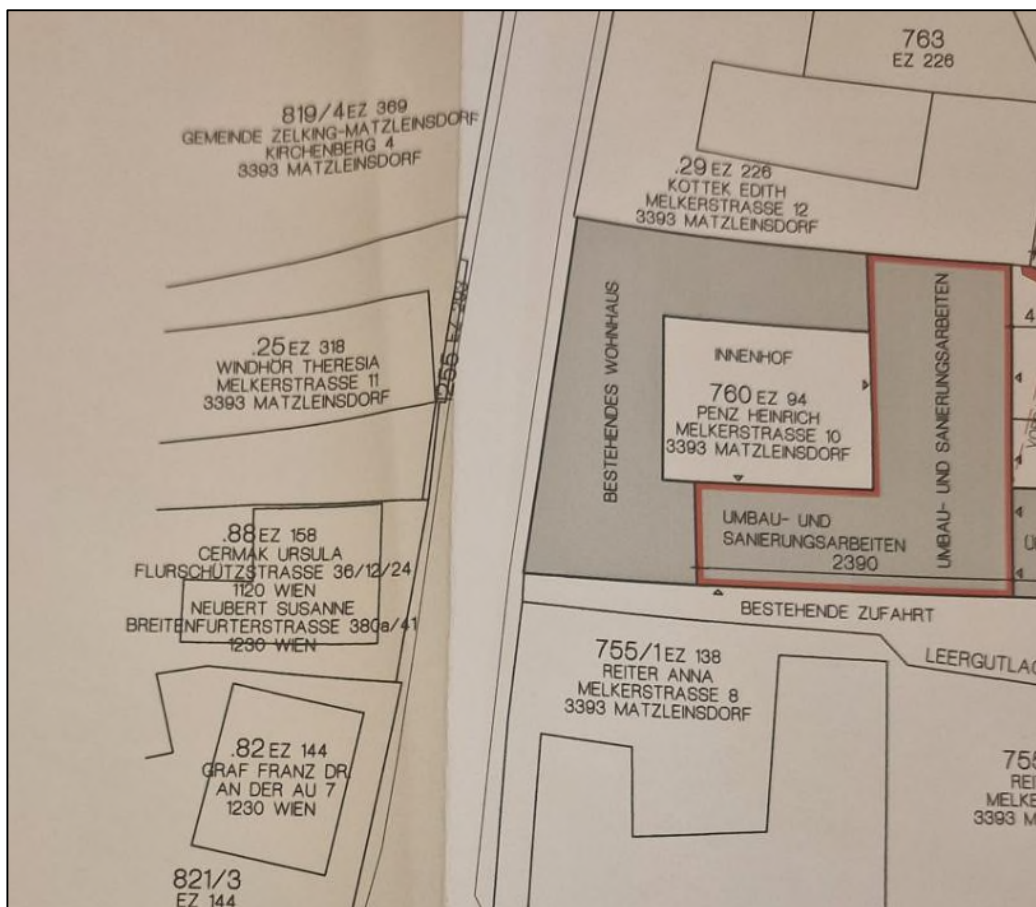


Diese Abbildung zeigt die in den genehmigten Einreichunterlagen dargestellten Ansichten der West- und Südseite. Es macht den Anschein, als ob die Höhe der Garage als auch der Durchfahrt verringert wurde und eben zwei Geschosse darüber errichtet wurden.



Diese Abbildung zeigt die Situation, aus der der ersichtlich ist, dass sich zwei Geschosse oberhalb der Durchfahrt in den Innenhof und der Garage befinden.

Mit dem am 03.04.2013 baubehördlich genehmigten Bauplan wurden Umbauarbeiten im Wirtschaftsbereich eingereicht.



Es wurden zwei Kühlräume, zwei Verarbeitungsräume, eine Überdachung, eine Verladerampe, ein Sortier- und Lagerraum beantragt und genehmigt. Weiters wurde die bereits erwähnte Stützmauer auf der Ostseite des Grundstückes beantragt und ebenso mit Bescheid BB-821-10-0 – 03.04.2013 genehmigt.



Die folgende Abbildung zeigt den Grundrissplan. Demgemäß sind ein WC mit 5,12 m², ein nicht gekühlter Verarbeitungsraum mit 38,62 m², ein Kühlraum mit 61,91 m², ein zweiter Verarbeitungsraum (gekühlt), ein zweiter Kühlraum mit 55,39 m², ein Sortier- und Lagerraum (Stadel) mit 111,68 m² sowie eine überdachte Fläche von gesamt 147,36 m² errichtet worden. Somit ergibt sich eine gekühlte Nutzfläche von 153,76 m², eine überdachte Freifläche von 147,36 m² und eine Lagerfläche von 111,68 m² (lt. Grundrissplan). An der Südseite befindet sich ein ca. 142 m² großer Dachboden, auf dem auch ein Kühlaggregat steht.

In der Nordseite der Hofstelle, welche direkt an das benachbarte Gebäude Parzelle .29 angrenzt, befindet sich eine Hackschnitzelheizung, die laut Bescheid der Gemeinde Matzleinsdorf vom 21. März 1986, 40 kW Leistung hat. Bei der Befundaufnahme war bereits eine erneuerte Anlage in Betrieb, welche laut Angaben des Verpflichteten ca. 20 Jahre alt ist. In diesem Teil befinden sich auch eine Werkstatt, Lagerräume und ein kleinerer - älter, privater Kühlraum. Die Ausmaße betragen ca. 15,3 x 5,5 m. Darüber befindet sich ein Dachboden, der eine Übermauerung (Innenseite ist großteils aus Holz) von ca. 2 m aufweist.

2.7.2 Gebäudezustand

Der Zustand der einzelnen Gebäudeteile weicht teilweise stark voneinander ab. Der Zustand der Dachflächen, welche größtenteils mit Eternitrhomben eingedeckt sind, ist dem Gebäudealter entsprechend. Teilweise weist die Eindeckung Lücken auf. Der darunterliegende Dachstuhl konnte nur im Wirtschaftsbereich besichtigt werden und weist ebenso einen dem Alter entsprechenden Zustand auf. Die Fassade auf der Süd- und Westseite weist an etlichen Stellen Schäden auf. Jene Gebäudeteile, die mit der Errichtung der Kühlanlagen neu hergestellt wurden, weisen einen guten Zustand auf.



Diese Abbildung zeigt die Dachflächen der Hofstelle sowie die Südseite des Innenhofes.



Diese Abbildung zeigt ebenso die Dachfläche des Hofes sowie die Nordseite des Innenhofes.



Diese Abbildung zeigt ebenso die Südseite des Innenhofes.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Fassaden der Westseite sowie der Südseite.



2.8 Gebäude(Hof)infrastruktur

Die Hofstelle wird über die Hackschnitzelheizung beheizt. Ebenso verfügt die Hofstelle über einen Wasseranschluss an das öffentliche Wassernetz sowie Anschlüsse an das Kanal- und Stromnetz. Weiters verfügt die Betriebsstätte über eine Dreikammerkläranlage und eine Betriebsstankstelle mit einem unterirdischen 6.000l-Tank.

2.9 Einheitswert

Seitens der Finanzverwaltung sind folgende Einheitswerte festgestellt (siehe Tabelle – Bescheide liegen in der Anlage bei)

Katastralgemeinde	EZ	Einheitswert
14012 Furth	12	€ 600,00
14106 Bergern-Maierhöfen	63	€ 17 100,00
14106 Bergern-Maierhöfen	17	
14130 Krapfenberg	7	
14141 Matzleinsdorf	94	
14142 Matzleinsdorf	500	
14149 Ornding	132	

2.10 Abgabenrückstände

Der Verpflichtete hat bewertungsgegenständliche Grundstücke in den Gemeinden Dunkelsteinwald, Kirchberg an der Mank, Zelking – Matzleinsdorf und Pöchlarn. Gemäß den Informationen des Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk stellt sich die Abgabensituation wie folgt dar:

- Dunkelsteinwald (EZ 7, KG 14130 Krapfenberg – nicht veranlagt)
- Kirchberg an der Mank (EZ 12, KG 14012 Furth – 8410/13/HBA – siehe informative Rückstandsausweise)
- Zelking – Matzleinsdorf (EZ 63, KG 14106 Bergern-Maierhöfen – nicht veranlagt, EZ 500. KG Matzleinsdorf – nicht veranlagt, EZ 94, KG 14141 Matzleinsdorf - 28602/40/HBA - siehe informative Rückstandsausweise)
- Pöchlarn. EZ 132, KG 14149 Ornding - 18994/27/HBA – siehe informative Rückstandsausweise

Die folgende Tabelle zeigt die den Einlagezahlen zugeordneten Abgabenrückstände. Die Kontenblätter liegen dem Gutachten als Anlage bei.

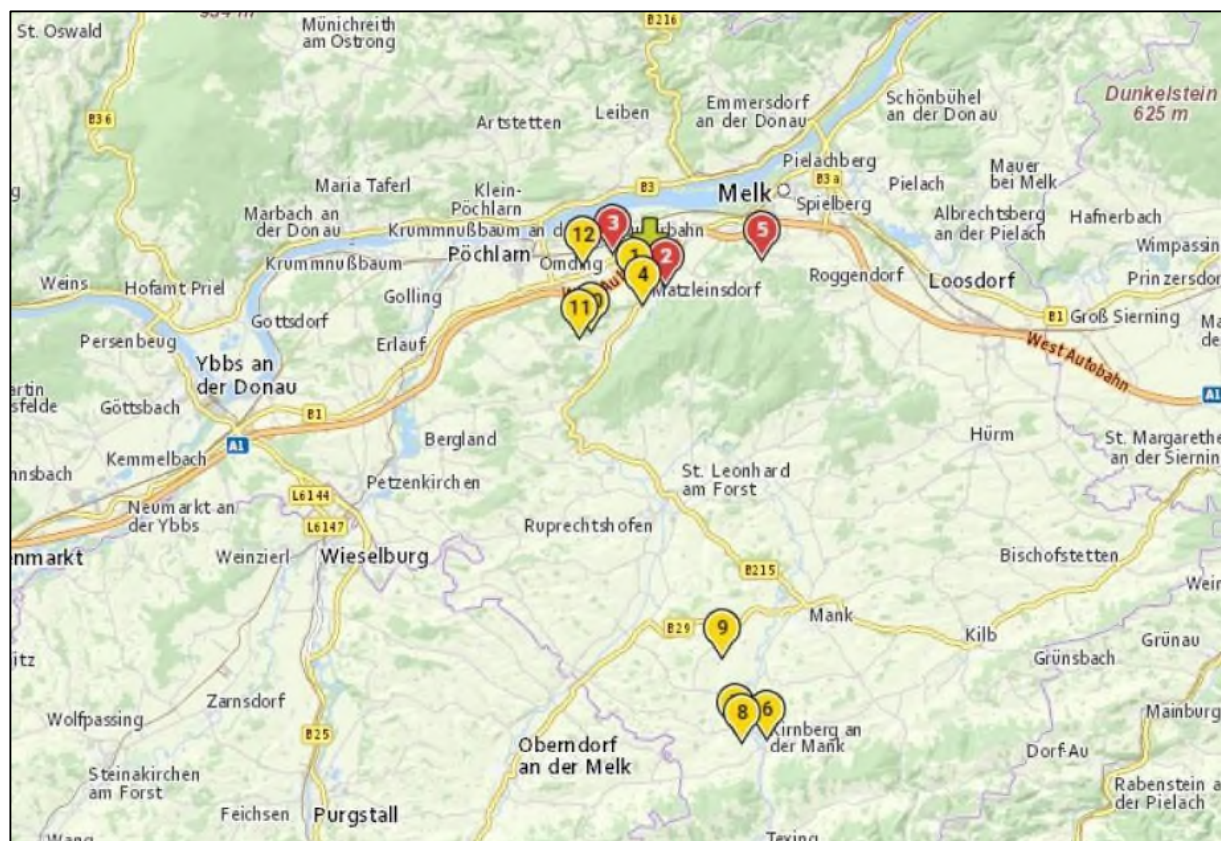
Liegenschaft	Abgabenrückstände per 20.01.2026	Abgabenrückstände per 11.06.2026
KG 14012, EZ 12	-€ 42,06	-€ 46,86
KG 14106, EZ 63	nV	nV
KG 14130, EZ 7	nV	nV
KG 14141, EZ 94	-€ 9 522,73	-€ 10 965,67
KG 14141, EZ 500	nV	nV
KG 14149, EZ 132	-€ 185,17	-€ 204,72
Summe	-€ 9 749,96	-€ 11 217,25

2.11 Vergleichspreise

Der Sachverständige hat 12 Vergleichspreise aus der Kategorie Landwirtschaft / Freiland in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsgegenstand erhoben. Es zeigte sich, dass die Preise teilweise von einander abwichen. Die folgenden Abbildungen zeigen die Tabelle der Vergleichspreise.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	 Landwirtschaft nur Boden	6843/2022	26.09.2022	8.135,33	10,00 €
2	 Freiland	3494/2021	11.06.2021	11.110,00	6,75 €
3	 Freiland	4832/2021	01.06.2021	45.673,00	4,93 €
4	 Landwirtschaft nur Boden	6843/2022	26.09.2022	2.101,00	10,00 €
5	 Freiland	3774/2022	25.03.2022	24.094,00	10,38 €
6	 Landwirtschaft nur Boden	4351/2024	12.06.2024	618,00	7,77 €
7	 Landwirtschaft nur Boden	5463/2025	08.10.2025	1.235,00	6,26 €
8	 Landwirtschaft nur Boden	833/2023	29.11.2022	10.366,00	5,00 €
9	 Landwirtschaft nur Boden	1258/2022	14.02.2022	10.131,00	5,92 €
10	 Landwirtschaft nur Boden	3260/2025	09.04.2025	6.312,00	4,91 €
11	 Landwirtschaft nur Boden	2648/2022	14.02.2022	8.277,00	5,50 €
12	 Landwirtschaft nur Boden	3793/2022	25.03.2022	4.952,00	9,09 €

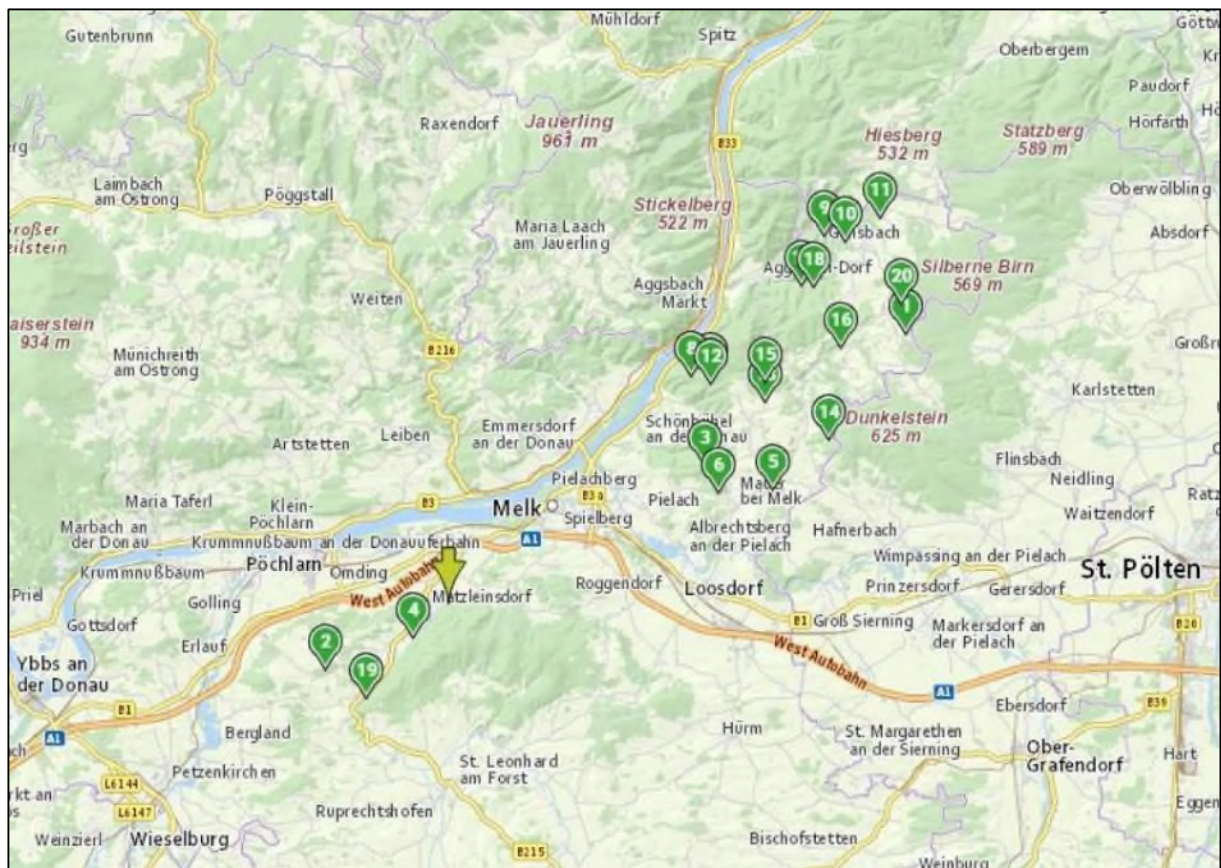
Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Vergleichstransaktionen. Die Ziffern entsprechen der Nummerierung in der Liste, sodass die Transaktionen zugeordnet werden können.



In weiterer Folge hat der Sachverständige 20 Vergleichspreise aus der Kategorie Wald in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsgegenstand erhoben (siehe folgende Abbildungen). Auch hier zeigten sich deutliche Preisschwankungen.

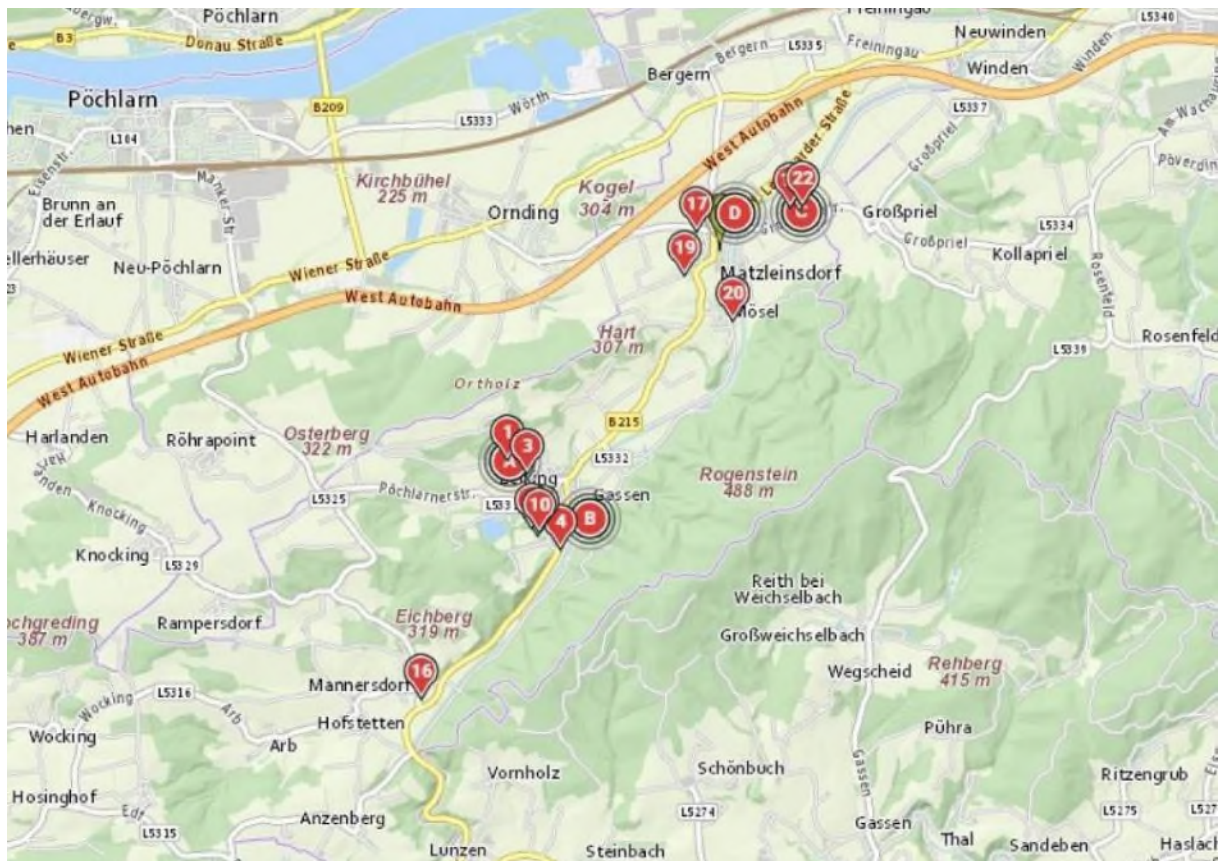
Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	 Wald	197/2026	24.06.2025	4.464,00	2,46 €
2	 Wald	586/2022	17.12.2021	40.257,00	2,24 €
3	 Wald	6497/2022	06.07.2022	29.103,00	1,72 €
4	 Wald	3821/2022	30.06.2022	2.393,00	0,63 €
5	 Wald	5766/2021	18.08.2021	6.596,00	0,76 €
6	 Wald	4296/2023	31.08.2023	20.294,00	1,23 €
7	 Wald	3289/2025	06.03.2025	20.426,00	1,32 €
8	 Wald	3119/2025	02.04.2025	15.534,00	1,33 €
9	 Wald	5490/2023	22.08.2023	6.973,00	1,43 €
10	 Wald	56/2026	06.11.2025	14.035,00	0,20 €
11	 Wald	2564/2023	25.01.2023	73.394,00	2,18 €
12	 Wald	6847/2021	01.10.2021	39.767,00	0,75 €
13	 Wald	1576/2025	18.06.2024	3.910,00	0,77 €
14	 Wald	1414/2026	22.09.2025	12.543,00	2,23 €
15	 Wald	4564/2023	17.02.2023	15.538,00	1,93 €
16	 Wald	2029/2025	14.10.2024	4.431,00	1,58 €
17	 Wald	5643/2023	02.08.2023	37.635,00	1,99 €
18	 Wald	1400/2024	16.06.2023	15.059,00	1,79 €
19	 Wald	5647/2024	19.09.2024	23.800,00	1,13 €
20	 Wald	4478/2023	24.05.2023	27.784,00	1,44 €

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Vergleichstransaktionen. Die Ziffern entsprechen der Nummerierung in der Liste, sodass die Transaktionen zugeordnet werden können.



In weiterer Folge hat der Sachverständige 23 Vergleichspreise aus der Kategorie Bauland in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsgegenstand erhoben (siehe folgende Abbildungen). Auch hier zeigten sich erhebliche Preisschwankungen.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	 Bauland	4544/2023	11.08.2023	804,00	90,80 €
2/A	 Bauland	4545/2023	01.09.2023	1.427,00	32,94 €
3	 Bauland	209/2023	22.11.2022	1.200,00	23,33 €
4	 Bauland	1999/2022	04.02.2022	2.316,00	20,00 €
5/B	 Bauland	3860/2022	30.06.2022	1.138,00	43,06 €
6/B	 Bauland	4474/2024	26.08.2024	1.138,00	47,45 €
7	 Bauland	6434/2025	28.11.2025	940,00	51,00 €
8	 Bauland	666/2026	13.01.2026	709,00	51,00 €
9	 Bauland	5693/2025	16.10.2025	831,00	51,00 €
10	 Bauland	2453/2025	28.04.2025	752,00	51,00 €
11/A	 Bauland	3212/2025	02.06.2025	1.427,00	42,92 €
12/C	 Bauland	6490/2025	10.12.2025	704,00	126,42 €
13	 Bauland	977/2022	23.12.2021	704,00	60,00 €
14	 Bauland	5988/2022	13.10.2022	653,00	50,54 €
15/C	 Bauland	976/2022	23.12.2021	704,00	60,00 €
16	 Bauland	5696/2023	14.11.2023	488,00	43,00 €
17	 Bauland	1559/2021	22.03.2021	741,00	40,00 €
18/C	 Bauland	6644/2022	21.11.2022	1.408,00	91,62 €
19	 Bauland	5056/2024	27.09.2024	919,00	54,41 €
20	 Bauland	2268/2025	03.03.2025	1.203,00	38,24 €
21/D	 Bauland	1126/2024	04.10.2023	314,00	16,32 €
22	 Bauland	5266/2023	28.09.2023	776,00	39,95 €
23/D	 Bauland	1126/2024	04.10.2023	1.524,00	16,32 €



2.12 Zubehör

Gemäß § 140 ist das zur Liegenschaft gehörige Zubehör mitzuschätzen. Soweit zugänglich und erfassbar wurde das Zubehör in der folgenden Tabelle dargestellt. Bezüglich der Funktion kann keine Aussage getroffen werden. Der Sachverständige rät dringend an, das Zubehör eingehend zu besichtigen. Die betrieblichen Einrichtungsgegenstände haben keinen Wert.

Die folgende Tabelle zeigt das bei der Befundaufnahme festgestellte Zubehör:

Werkstatt	diverses Werkzeug, Eisenteile, Motorsäge, Motorsense, Schütten, diverses Kleinmaterial, Schraubstöcke,
Stadel	Kreiselegge alt, Baumaschine alt, Folientunnelmaschine guter Zustand, 11 Stk. verschiedene Traktorreifen gebraucht, Mischmaschine, Gemüsepflanzmaschine Horteck Bj. 2022, Einzelkornsämaschine Nodet 6-reihig alt, Staplermast, diverses Bewässerungs- und Zäunungsmaterial, Mulcher alt, Lade- und Startgerät, Traktor Steyr 188 BJ 1964 mit Fräse, Pflanztopfmaschine alt, Dreiachsanhänger alt,

Freifläche	Förderband alt, Gemüsewaschmaschine, Feldspritze alt, diverse Schläuche, Bewässerungspumpe defekt, Traktor Steyr alt defekt, Fräse Hortech guter Zustand ca. 150 cm, Gemüsehackgerät alt unvollständig, Kartoffelsortieranlage, 4 Stk. Reifen und Felgen für John Deere, Traktor Steyr 650 alt Kennzeichen ME 949 DL mit Heckstapler, Traktor John Deere BJ 1983 Kennzeichen ME 861 BJ, AdBlue Tank ca. 800 l,
Flugdach	Europaletten ca. 60 Stk. Kunststoffklappkisten ca. 100 Stk. Motorsense, Kübeln,
Dachboden oberhalb der Kühlräume	Holzkisten, Schläuche, Kunststofffässer, Kunststoffkisten, altes Schnittholz,
Kühlräume	Regale, ca. 500 Kunststoffklappkisten, ca. 40 Kunststoffkisten mit Kartoffeln, Tisch aus Nirosta, 2 Waagen digital
Dachboden über Werkstatt und Heizraum	diverse Kisten und Zaunreste, Gerümpel
Parzelle 947/2	Dreischar Wendepflug alt, Holzanhänger alt, Frontlader defekt eingewachsen, Anhäufelpflug alt, Egge ca. 4 m alt, Einachsanhänger stark gebraucht alt, Zaunrollen, Bewässerungspumpe wahrscheinlich defekt, Grubber ca. 3 m alt, Bewässerungsrohre ca. 6 m ca. 200 bis. 300 Stk., Eisengitterklappboxen ca. 50 Stk., Rohrbogensegmente ca. 100 Stk. Kartoffelroder alt wahrscheinlich defekt, Einachsanhänger stark gebraucht, Anhängerplateau

3 Gutachten

Die Grundlage für das Gutachten stellen die im Befund erhobenen Umstände dar. Der Sachverständige geht davon aus, dass die verwendeten Unterlagen korrekt sind. Diese wurden – soweit möglich und sinnvoll – überprüft. Es kann vom Sachverständigen darüber hinaus aber keine Haftung für die Richtigkeit der Unterlagen übernommen werden. Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaften und des Zubehörs ermittelt.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.1 Preis für Grünland

Bei genauerer Analyse der Vergleichswerte zeigte sich, dass sowohl Ausreißer nach oben und nach unten in der Liste vorhanden waren. Ebenso zeigte sich, dass die Vergleichspreise im Gemeindegebiet Mank geringfügig unter jenen für die Region Matzleinsdorf liegen. Der Sachverständige bildete daher für die Grundstücke der KG 14012 Furth einen eigenen Wert.

3.1.1 Basispreis für Grünland für die KG 14106, 14130, 14141, 14149

Wie beschrieben gab es unter den Vergleichswerten teilweise größere Unterschiede. Der Sachverständige schied somit die Transaktionen 3 (Käufer Lasselsberger GmbH), 6, 7, 8, 9 (andere Preisregion) und 10 (unförmiges kleines, beschattetes Grundstück) aus. Weiters zeigte sich, dass es zu einem kontinuierlichen Preisanstieg bei den Grundpreisen gekommen war. Aus der Selektion leitete sich eine Steigerung von durchschnittlich 8,23 % je Jahr ab. Diese wurde von mir sodann auch zum Ansatz gebracht.

Es errechnete sich daher ein arithmetischer Mittelwert von € 11,27 je m² (siehe Abbildung Statistik). Da die Grundstücke auf Grund ihrer Verschiedenheit teilweise abweichende Eigenschaften aufweisen, wird dieser Wert bei der Bewertung der einzelnen Grundstücke angepasst.

Erhobene Vergleichswerte	12
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	11,27 €
Standardabweichung	2,45 €
Variationskoeffizient	21,77 %
95%-Konfidenzintervall	9,31 € - 13,24 €
Stichtag	20.01.2026

Die folgende Abbildung zeigt die Vergleichswerte.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Landwirtschaft nur Boden	6843/2022	26.09.2022	8.135,33	10,00 €	12,73 € *
2	 Freiland	3494/2021	11.06.2021	11.110,00	6,75 €	9,31 € *
3	 Freiland	4832/2021	01.06.2021	45.673,00	4,93 €	6,81 €
4	 Landwirtschaft nur Boden	6843/2022	26.09.2022	2.101,00	10,00 €	12,73 € *
5	 Freiland	3774/2022	25.03.2022	24.094,00	10,38 €	13,64 € *
6	 Landwirtschaft nur Boden	4351/2024	12.06.2024	618,00	7,77 €	8,79 €
7	 Landwirtschaft nur Boden	5463/2025	08.10.2025	1.235,00	6,26 €	6,41 €
8	 Landwirtschaft nur Boden	833/2023	29.11.2022	10.366,00	5,00 €	6,29 €
9	 Landwirtschaft nur Boden	1258/2022	14.02.2022	10.131,00	5,92 €	7,84 €
10	 Landwirtschaft nur Boden	3260/2025	09.04.2025	6.312,00	4,91 €	5,23 €
11	 Landwirtschaft nur Boden	2648/2022	14.02.2022	8.277,00	5,50 €	7,28 € *
12	 Landwirtschaft nur Boden	3793/2022	25.03.2022	4.952,00	9,09 €	11,95 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

3.1.2 Basispreis für Grünland für die KG 14012

Wie beschrieben liegt im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Mank ein niedrigeres Preisniveau für landwirtschaftliche Grundstücke vor. Aus diesem Grund wurden für die Ermittlung des Basispreises die Transaktionen 6, 7, 8 und 9 herangezogen und ebenso mit 8,23 % valorisiert. Daraus errechnet sich ein Basispreis von 7,33 je m² (siehe Statistik).

Erhobene Vergleichswerte	12
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	7,33 €
Standardabweichung	1,20 €
Variationskoeffizient	16,38 %
95%-Konfidenzintervall	6,16 € - 8,51 €
Stichtag	20.01.2026

Die folgende Tabelle zeigt die Vergleichswerte.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Landwirtschaft nur Boden	6843/2022	26.09.2022	8.135,33	10,00 €	12,73 €
2	 Freiland	3494/2021	11.06.2021	11.110,00	6,75 €	9,31 €
3	 Freiland	4832/2021	01.06.2021	45.673,00	4,93 €	6,81 €
4	 Landwirtschaft nur Boden	6843/2022	26.09.2022	2.101,00	10,00 €	12,73 €
5	 Freiland	3774/2022	25.03.2022	24.094,00	10,38 €	13,64 €
6	 Landwirtschaft nur Boden	4351/2024	12.06.2024	618,00	7,77 €	8,79 € *
7	 Landwirtschaft nur Boden	5463/2025	08.10.2025	1.235,00	6,26 €	6,41 € *
8	 Landwirtschaft nur Boden	833/2023	29.11.2022	10.366,00	5,00 €	6,29 € *
9	 Landwirtschaft nur Boden	1258/2022	14.02.2022	10.131,00	5,92 €	7,84 € *
10	 Landwirtschaft nur Boden	3260/2025	09.04.2025	6.312,00	4,91 €	5,23 €
11	 Landwirtschaft nur Boden	2648/2022	14.02.2022	8.277,00	5,50 €	7,28 €
12	 Landwirtschaft nur Boden	3793/2022	25.03.2022	4.952,00	9,09 €	11,95 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

3.2 Basispreispreis für Wald

Wie beschrieben weichen die Waldpreise ebenso stark voneinander ab. Ich habe daher Vergleichswerte über € 2,00 und unter € 1,00 nicht in die Berechnung aufgenommen. Unter Zugrundelegung der gesamten erhobenen Preise zeigte sich eine stabile Preislage, daher habe ich keine Valorisierung der Preise vorgenommen. Ebenso waren die meisten Vergleichsflächen wesentlich mehr bestockt als die bewertungsgegenständlichen. Daraus errechnet sich ein Basispreis von € 1,54 je m² (siehe Statistik).

Erhobene Vergleichswerte	20
Gewählte Vergleichswerte	11
Arith. Mittel	1,54 €
Standardabweichung	0,29 €
Variationskoeffizient	18,69 %
95%-Konfidenzintervall	1,37 € - 1,71 €
Stichtag	20.01.2026

Die folgende Tabelle zeigt die Vergleichswerte.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Wald	197/2026	24.06.2025	4.464,00	2,46 €	2,46 €
2	 Wald	586/2022	17.12.2021	40.257,00	2,24 €	2,24 €
3	 Wald	6497/2022	06.07.2022	29.103,00	1,72 €	1,72 € *
4	 Wald	3821/2022	30.06.2022	2.393,00	0,63 €	0,63 €
5	 Wald	5766/2021	18.08.2021	6.596,00	0,76 €	0,76 €
6	 Wald	4296/2023	31.08.2023	20.294,00	1,23 €	1,23 € *
7	 Wald	3289/2025	06.03.2025	20.426,00	1,32 €	1,32 € *
8	 Wald	3119/2025	02.04.2025	15.534,00	1,33 €	1,33 € *
9	 Wald	5490/2023	22.08.2023	6.973,00	1,43 €	1,43 € *
10	 Wald	56/2026	06.11.2025	14.035,00	0,20 €	0,20 €
11	 Wald	2564/2023	25.01.2023	73.394,00	2,18 €	2,18 €
12	 Wald	6847/2021	01.10.2021	39.767,00	0,75 €	0,75 €
13	 Wald	1576/2025	18.06.2024	3.910,00	0,77 €	0,77 €
14	 Wald	1414/2026	22.09.2025	12.543,00	2,23 €	2,23 €
15	 Wald	4564/2023	17.02.2023	15.538,00	1,93 €	1,93 € *
16	 Wald	2029/2025	14.10.2024	4.431,00	1,58 €	1,58 € *
17	 Wald	5643/2023	02.08.2023	37.635,00	1,99 €	1,99 € *
18	 Wald	1400/2024	16.06.2023	15.059,00	1,79 €	1,79 € *
19	 Wald	5647/2024	19.09.2024	23.800,00	1,13 €	1,13 € *
20	 Wald	4478/2023	24.05.2023	27.784,00	1,44 €	1,44 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

3.3 Preis für Bauland

Wie beschrieben gab es unter den Vergleichswerten teilweise größere Unterschiede. Der Sachverständige schied somit die Transaktionen, bei denen er besondere Verhältnisse vermutet oder die vom Bewertungsgegenstand erheblich abweichende Eigenschaften aufweisen, aus.

Ausgeschieden wurden Transaktion 1 und 2 (Käufer und Verkäufer verwandt), Transaktion 3 (auffallend niedriger Preis), Transaktion 4 (abweichende Widmung), 12 (Verkäufer sunrent22 GmbH), 13, 15 und 18 (Käufer Immobilienentwickler) und 21 und 23 (auffallend niedriger Preis).

Es zeigte sich ein leicht steigender Trend. Aus den verbliebenen Vergleichspreisen errechnet sich eine Valorisierung von 4,1 %. Daraus errechnete sich sodann ein Vergleichspreis von € 49,44 je m² (siehe Statistik).

Erhobene Vergleichswerte	23
Gewählte Vergleichswerte	13
Arith. Mittel	49,44 €
Standardabweichung	5,10 €
Variationskoeffizient	10,31 %
95%-Konfidenzintervall	46,67 € - 52,22 €
Stichtag	20.01.2026

Die folgende Tabelle zeigt die Vergleichswerte.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	4544/2023	11.08.2023	804,00	90,80 €	99,90 €
2/A	 Bauland	4545/2023	01.09.2023	1.427,00	32,94 €	36,16 €
3	 Bauland	209/2023	22.11.2022	1.200,00	23,33 €	26,36 €
4	 Bauland	1999/2022	04.02.2022	2.316,00	20,00 €	23,25 €
5/B	 Bauland	3860/2022	30.06.2022	1.138,00	43,06 €	49,34 € *
6/B	 Bauland	4474/2024	26.08.2024	1.138,00	47,45 €	50,18 € *
7	 Bauland	6434/2025	28.11.2025	940,00	51,00 €	51,30 € *
8	 Bauland	666/2026	13.01.2026	709,00	51,00 €	51,04 € *
9	 Bauland	5693/2025	16.10.2025	831,00	51,00 €	51,55 € *
10	 Bauland	2453/2025	28.04.2025	752,00	51,00 €	52,53 € *
11/A	 Bauland	3212/2025	02.06.2025	1.427,00	42,92 €	44,04 € *
12/C	 Bauland	6490/2025	10.12.2025	704,00	126,42 €	127,00 €
13	 Bauland	977/2022	23.12.2021	704,00	60,00 €	70,03 €
14	 Bauland	5988/2022	13.10.2022	653,00	50,54 €	57,32 € *
15/C	 Bauland	976/2022	23.12.2021	704,00	60,00 €	70,03 €
16	 Bauland	5696/2023	14.11.2023	488,00	43,00 €	46,85 € *
17	 Bauland	1559/2021	22.03.2021	741,00	40,00 €	47,93 € *
18/C	 Bauland	6644/2022	21.11.2022	1.408,00	91,62 €	103,51 €
19	 Bauland	5056/2024	27.09.2024	919,00	54,41 €	57,34 € *
20	 Bauland	2268/2025	03.03.2025	1.203,00	38,24 €	39,62 € *
21/D	 Bauland	1126/2024	04.10.2023	314,00	16,32 €	17,86 €
22	 Bauland	5266/2023	28.09.2023	776,00	39,95 €	43,74 € *
23/D	 Bauland	1126/2024	04.10.2023	1.524,00	16,32 €	17,86 €
* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt						

3.4 Bewertung der Flächen

Der Bewertungsgegenstand umfasst insgesamt 6 Einlagezahlen. In der Folge werden die einzelnen Einlagezahlen anhand der ermittelten Basispreise bewertet. Dabei wird, wenn es geboten scheint, der Basispreis angepasst. In weiterer Folge werden Teilwerte für mögliche wirtschaftliche Einheiten gebildet. Abschließend wird ein Gesamtwert für die Grundstücke gebildet. Hier weise ich darauf hin, dass bei der EZ 94 der Wert der Hofstelle und des Zubehörs noch zuzurechnen sind.

3.4.1 Katastralgemeinde 14012 Furth, EZ 12

Die folgende Tabelle zeigt das Berechnungsergebnis. Auf Grund des Umstandes, dass die Parzellen über keinen Anschluss an das öffentliche Gut verfügen und nur die Parzelle 841 über ein grundbücherlich sichergestelltes Fahrrecht verfügt sowie, dass ein Abgabenrückstand von € 46,86 besteht, mache ich einen Risiko-/Abschlag (Marktanpassung) für das nicht sichergestellte Fahrrecht und die Abgabenrückstände von € 8.750,73. Somit beträgt der Schätzpreis

€ 40.000,00.

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.	Prozentsatz	Basispreis	Wert	Anmerkung
14012	12	255/2	1 252	LN	514	41,05	100,00%	€ 7,33	€ 9 177,16	
14012	12	266	266	LN	70	26,32	50,00%	€ 7,33	€ 974,89	Böschung
14012	12	267	4 528	LN	2 348	51,86	100,00%	€ 7,33	€ 33 190,24	
14012	12	841	2 045	LN	812	39,71	33,00%	€ 7,33	€ 4 946,65	Wiese
14012	12	841	252	LN-VB	54	21,43	25,00%	€ 7,33	€ 461,79	verbuschte Fläche
Summe			8 343						€ 48 750,73	

3.4.2 Katastralgemeinde 14106 Furth, EZ 63

Die folgende Tabelle zeigt das Berechnungsergebnis. Auf Grund des Umstandes, dass die Parzelle in der Natur eine Böschung darstellt, auf der an der Oberseite Teile des Zubehörs lagen und diese sich in der Natur als eine Einheit mit der Parzelle 950/1 (KG 14106, EZ 17) darstellt, welche nicht bewertungsgegenständlich ist, ist eine eigene Verwertung wahrscheinlich nicht besonders sinnvoll. Ich mache daher einen Risikoabschlag von € 2.713,68, somit beträgt der Schätzpreis

€ 2.000,00

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.	Prozentsatz	Basispreis	Wert	Anmerkung
14106	63	947/2	1 673	LN		0,00	25,00%	€ 11,27	€ 4 713,68	Böschung Lagerfläche
Summe			1 673						€ 4 713,68	

3.4.3 Katastralgemeinde 14130 Krapfenberg, EZ 7

Die folgende Tabelle zeigt das Berechnungsergebnis. Auf Grund des Umstandes, dass der Grenzverlauf in der Natur erheblich vom Mappenstand abweicht, mache ich daher einen Risikoabschlag von € 1.272,34, somit beträgt der Schätzpreis

€ 8.000,00

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.	Prozentsatz	Basispreis	Wert	Anmerkung
14130	7	176/2	1 068	Wald		0,00	60,00%	€ 1,54	€ 986,83	Bestockungsgrad niedrig
14130	7	177	147	Weide	22	14,97	60,00%	€ 1,54	€ 135,83	in der Natur bei Parzelle 183/1
14130	7	177	8 273	Wald		0,00	60,00%	€ 1,54	€ 7 644,25	Bestockungsgrad niedrig
14130	7	178	547	Wald		0,00	60,00%	€ 1,54	€ 505,43	Bestockungsgrad niedrig
Summe			10 035						€ 9 272,34	

3.4.4 Katastralgemeinde 14141 Matzleinsdorf, EZ 94

Die folgende Tabelle zeigt das Berechnungsergebnis. Auf Grund des Umstandes, dass der Gebäudewert und der Wert des Zubehörs dieser Einlagezahl zuzuordnen sind, handelt es sich nur um einen Zwischenwert. Die Nussbäume sind in der Bewertung berücksichtigt. Auf Grund des Umstandes, dass Teile der Freiflächen der Hofstelle auf den Parzellen 755/1 und 759 liegen und der Verpflichtete keinen Nachweis über die Nutzung dieser Flächen beibringen konnte, sowie, dass eine Abgabenrückstand von € 10.965,67 besteht, setze ich einen Risiko-/Abschlag von € 43.105,39 an, somit errechnet sich ein Bodenwert von

€ 620.000,00

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.	Prozentsatz	Basispreis	Wert	Anmerkung
14141	94	7	1 021	LN	307	30,07	70,00%	€ 11,27	€ 8 054,67	Kleinfläche ohne Zufahrt
14141	94	16	367	LN-VB	17	4,63	50,00%	€ 11,27	€ 2 068,05	Böschung
14141	94	760	940	Gebäude		0,00	100,00%	€ 49,44	€ 46 473,60	
14141	94	760	131	Gebäude		0,00	100,00%	€ 49,44	€ 6 476,64	
14141	94	760	530	Gebäude		0,00	100,00%	€ 49,44	€ 26 203,20	
14141	94	913	195	LN-VB	8	4,10	70,00%	€ 11,27	€ 1 538,36	Kleinfläche ohne grundbücherlich gesicherte Zufahrt
14141	94	914/1	838	LN	529	63,13	70,00%	€ 11,27	€ 6 610,98	
14141	94	1238	20 214	LN	13 461	66,59	125,00%	€ 11,27	€ 284 764,73	gut zu bewirtschaftende Flächen mit Entnahmebrunnen auf der Fläche
14141	94	1239	12 919	LN	9 354	72,40	125,00%	€ 11,27	€ 181 996,41	
14141	94	1240	13 359	LN	8 498	63,61	125,00%	€ 11,27	€ 188 194,91	
Summe			50 514						€ 663 105,39	

3.4.5 Katastralgemeinde 14141 Matzleinsdorf, EZ 500

Die folgende Tabelle zeigt das Berechnungsergebnis. Auf Grund des Umstandes, dass der Grenzverlauf der Parzelle 1028 in der Natur vom Mappenstand abweicht, mache daher einen Risikoabschlag von € 873,54, somit beträgt der Schätzpreis

€ 44.000,00

Ich weise darauf hin, dass die Nachfrage an diesem Grundbuchskörper möglicherweise eingeschränkt sein wird (Grundanrainer). Die Nussbäume sind in der Bewertung berücksichtigt.

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.	Prozentsatz	Basispreis	Wert	Anmerkung
14141	500	15	5 382	LN	3 124	58,05	50,00%	€ 11,27	€ 30 327,57	langes schmales Grundstück
14141	500	15	1 328	LV-VB	84	6,33	25,00%	€ 11,27	€ 3 741,64	Böschung mit Bewuchs
14141	500	1028	11 693	Wald		0,00	60,00%	€ 1,54	€ 10 804,33	Bestockungsgrad niedrig
Summe			18 403						€ 44 873,54	

3.4.6 Katastralgemeinde 14149 Ornding, EZ 132

Die folgende Tabelle zeigt das Berechnungsergebnis. Da sich auf der Parzelle 1580 der Sendemast der A1 befindet, habe ich ausgehend von einem Risikozinssatz von 8 % einer fernerer Laufzeit von 15 Jahren und einem jährlichen Erlös nach Steuern von € 3.500,00 einen Barwert für die Pacht errechnet. Auf Grund der Inhomogenität der beiden Bewertungsgegenstände und der teilweise niedrigeren Bonität von Einzelflächen sowie dem vorhandenen Abgabenrückstand von € 204,72 mache ich daher einen Risiko-/Abschlag von € 31.177,73, somit beträgt der Schätzpreis

€ 280.000,00

KG	EZ	Parzelle	m²	Nutzung	EMZ	Bodenp.	Prozentsatz	Basispreis	Wert	Anmerkung
14149	132	387	8 830	LN	4 471	50,63	100,00%	€ 11,27	€ 99 514,10	
14149	132	390	1 928	LN	614	31,85	100,00%	€ 11,27	€ 21 728,56	
14149	132	392	424	Wald	119	28,07	60,00%	€ 1,54	€ 391,78	Böschung
14149	132	393	1 985	LN	606	30,53	100,00%	€ 11,27	€ 22 370,95	
14149	132	394	378	Wald		0,00	70,00%	€ 1,54	€ 407,48	gute Einzelbäume
14149	132	395	270	Wald		0,00	70,00%	€ 1,54	€ 291,06	
14149	132	665/2	89	Wald		0,00	60,00%	€ 1,54	€ 82,24	minderwertige Bestockung
14149	132	1579	2 440	LN	1 052	43,11	125,00%	€ 11,27	€ 34 373,50	gut zu bewirtschaftende Flächen eventueller Kiesabbau in ferner Zukunft möglich
14149	132	1580	6 932	LN	2 957	42,66	125,00%	€ 11,27	€ 97 654,55	
Jährliche Pacht für Sendemast				€ 3 500,00	Laufzeit 15 Jahre		Risikozinssatz 8 %		€ 34 363,52	
Summe			23 276						€ 311 177,73	

3.5 Gebäudewert

Bei der Bewertung des Gebäudes bin ich von den im Befund festgestellten Umständen ausgegangen. Ich weise darauf hin, dass nicht alle Bereiche besichtigt werden konnten und ich sodann aus den Plänen die Maße abgeleitet habe. Es können daher die angenommenen Flächen vom Bestand abweichen. Es wird dringend angeraten, die tatsächlichen Umstände im Zuge der Besichtigung zu überprüfen.

Für die Bewertung habe ich die Pauschalkostensätze für Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, gültig ab dem 01.09.2025 herangezogen und diese an den vorgefundenen Standard angepasst. Ich bin von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 23 Jahren ausgegangen. Da die Hofstelle einen Instandhaltungsrückstand aufweist, habe ich dafür einen Abschlag von 15 % angesetzt. Auf Grund der starken Zweckbindung der Hofstelle (Kühl- und Verarbeitungsräume) und der nicht den aktuellen Gepflogenheiten entsprechenden Aufteilung der privaten Räumlichkeiten habe ich einen Abschlag von 25 % für den verlorenen Bauaufwand angesetzt.

Daraus errechnet sich ein Bauwert der Hofstelle von rund

€ 322.000,00

(siehe Tabelle).

Gebäude	m²	Satz	Neubaukosten	Ges. Nutzungs-d.	Fiktive Nutzungs-d.	Restnutzungs-d.	Alterswert	Zeitwert
Wohnnutzfläche	250,00	€ 2 300,00	€ 575 000,00	75	52	23	30,67%	€ 176 333,33
Bodenräume	60,00	€ 1 500,00	€ 90 000,00	75	52	23	30,67%	€ 27 600,00
Kühlräume	153,76	€ 1 700,00	€ 261 392,00	35	12	23	65,71%	€ 171 771,89
Verarbeitungsraum mit WC	43,74	€ 1 000,00	€ 43 740,00	35	12	23	65,71%	€ 28 743,43
Sortier- und Lagerr. (Stadel)	111,68	€ 429,00	€ 47 910,72	35	12	23	65,71%	€ 31 484,19
Nords. EG (Werkstatt, Heizung Lager)	84,00	€ 566,00	€ 47 544,00	75	52	23	30,67%	€ 14 580,16
Dachboden Nordseite	84,00	€ 200,00	€ 16 800,00	75	52	23	30,67%	€ 5 152,00
Dachboden Südseite	142,11	€ 300,00	€ 42 633,00	75	52	23	30,67%	€ 13 074,12
Flugdächer	147,36	€ 200,00	€ 29 472,00	35	12	23	65,71%	€ 19 367,31
Summe	1 076,65		€ 1 154 491,72	Sachwert			€ 488 106,43	
Verlorener Bauaufwand -25%							-€ 122 026,61	
Instandhaltungsrückstau -15%							-€ 73 215,96	
Bauwert des Gebäudes							€ 292 863,86	
Bauwert der Außenanlagen inkl. Tankstelle							€ 29 286,39	
Bauwert der Hofstelle							€ 322 150,24	

3.6 Zubehör

Bei der Bewertung des Zubehörs habe ich dieses nach den Örtlichkeiten zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aufgeteilt. Auf Grund der teilweise starken Spezialisierung des Zubehöres und der gleichzeitigen Bindung an die EZ 94 habe ich bei der Bewertung eine Marktanpassung vorgenommen. Für das Zubehör errechnet sich ein Wert von

€ 65.300,00

(siehe Tabelle).

Örtlichkeit	Bezeichnung	Wert
Werkstatt	diverses Werkzeug, Eisenteile, Motorsäge, Motorsense, Schütten, diverses Kleinmaterial, Schraubstöcke,	€ 2 000,00
Stadel	Kreiselegge alt, Baumaschine alt, Folientunnelmaschine guter Zustand, ca. 11 Stk. verschiedene Traktorreifen gebraucht, Mischmaschine, Gemüsepflanzmaschine Hortech Bj. 2022, Einzelkornsämaschine Nodet 6-Reihig alt, Staplermast, diverses Bewässerungs- und Zäunungsmaterial, Mulcher alt, Lade- und Startgerät, Traktor Steyr 188 BJ 1964 mit Fräse, Pflanztopfmaschine alt, Dreiachsanhänger alt,	€ 25 000,00
Freifläche	Förderband alt, Gemüsewaschmaschine, Feldspritze alt, diverse Schläuche, Bewässerungspumpe defekt, Traktor Steyr alt defekt, Fräse Hortech guter Zustand ca. 150 cm, Gemüsehackgerät alt unvollständig, Kartoffelsortieranlage, 4 Stk. Reifen und Felgen für John Deere, Traktor Steyr 650 alt Kennzeichen ME 949 DL mit Heckstapler, Traktor John Deere BJ 1983 Kennzeichen ME 861 BJ, AdBlue Tank ca. 800 l,	€ 25 000,00
Flugdach	Europaletten ca. 60 Stk. Kunststoffklappkisten ca. 100 Stk. Motorsense, Kübeln,	€ 700,00

Dachboden oberhalb der Kühlräume	Holzkisten, Schläuche, Kunststofffässer, Kunststoffkisten, altes Schnittholz,	€ 100,00
Kühlräume	Regale, ca. 500 Kunststoffklappkisten, ca. 40 Kunststoffkisten mit Kartoffeln, Tisch aus Nirosta, 2 Waagen digital	€ 3 500,00
Dachboden über Werkstatt und Heizraum	diverse Kisten und Zaunreste, Gerümpel	€ 0,00
Parzelle 947/2	Dreischar Wendepflug alt, Holzanhänger alt, Frontlader defekt eingewachsen, an Häufelpflug alt, Egge ca. 4 m alt, Einachsanhänger stark gebraucht alt, Zaunrollen, Bewässerungspumpe wahrscheinlich defekt, Grubber ca. 3 m alt, Bewässerungsrohre ca. 6 m ca. 300 Stk., Eisengitterklappboxen ca. 50 Stk., Rohrbogensegmente ca. 100 Stk., Kartoffelroder alt wahrscheinlich defekt, Einachsanhänger stark gebraucht, Anhängerplateau	€ 9 000,00
Summe Zubehör		€ 65 300,00

3.7 Wert der EZ 94 KG 14141 Matzleinsdorf

Der Wert setzt sich aus den Teilwerten, Grund und Boden, Gebäude und Zubehör zusammen. Auf Grund des Umfanges dieser Einheit setze ich zusätzlich einen Hof- und Risikoabschlag, der gleichzeitig auch die Marktanpassung beinhaltet von 10% an. Daraus errechnet sich ein Wert, von

€ 906.570,00

(siehe Tabelle).

EZ 94	rechnerischer Wert	angepasster Wert
Grund	€ 663 105,39	€ 620 000,00
Gebäude	€ 322 150,24	€ 322 000,00
Zubehör	€ 65 300,00	€ 65 300,00
Zwischensumme	€ 1 050 555,63	€ 1 007 300,00
Hofabschlag 10 %	-10,00%	-€ 100 730,00
Summe		€ 906 570,00

3.8 Wert des gesamten Bewertungsgegenstandes / Zusammenfassung

Auch bei der Bewertung des gesamten Bewertungsgegenstandes ist ein Hofabschlag anzusetzen. Auf Grund des größeren Volumens setze ich in diesem Fall einen Hof- und Risikoabschlag, der gleichzeitig auch die Marktanpassung beinhaltet, von 12 % an. Daraus ergibt sich ein Schätzpreis von rund

€ 1.215.500,00

(siehe Tabelle).

Grund und Boden	rechnerischer Wert	angepasster Wert
KG 14012, EZ 12	€ 48 750,73	€ 40 000,00
KG 14106, EZ 63	€ 4 713,68	€ 2 000,00
KG 14130, EZ 7	€ 9 272,34	€ 8 000,00
KG 14141, EZ 94	€ 663 105,39	€ 620 000,00
KG 14141, EZ 500	€ 44 873,54	€ 44 000,00
KG 14149, EZ 132	€ 311 177,73	€ 280 000,00
Summe G u. B	€ 1 081 893,41	€ 994 000,00
Gebäude	€ 322 150,24	€ 322 000,00
Zubehör	€ 65 300,00	€ 65 300,00
Zwischensumme	€ 1 469 343,65	€ 1 381 300,00
Hofabschlag 12 %	-12,00%	-€ 165 756,00
Summe		€ 1 215 544,00

Der Sachverständige

Anlagen:

Einheitswerbescheide

Kontenblätter