



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwagen
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

5 E 687/25s - Bezirksgericht Freistadt



Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert „Hof zu Ober-Rempelstorf“**

EZ 36, Grundbuch 41015 Matzelsdorf,
4212 Neumarkt im Mühlkreis, Matzelsdorf 16



5 E 687/25s:

Beigetretene Gläubiger (5E 754/25v)

Sparkasse Oberösterreich Bank AG
Promenade 11-13
4020 Linz

vertreten durch
RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner
Südtirolerstraße 4-6
4020 Linz

1. Verpflichtete Partei

Erika Schmitsberger
Matzelsdorf 16
4212 Neumarkt im Mühlkreis

2. Verpflichtete Partei

Franz Schmitsberger
Matzelsdorf 16
4212 Neumarkt im Mühlkreis



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Allgemeines | 5 |
| Auftraggeber | 5 |
| Gegenstand der Schätzung | 5 |
| Zweck | 5 |
| Wertermittlungsstichtag | 5 |
| Grundlagen der Schätzung | 6 |
| Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung | 10 |
| Befund | 12 |
| Allgemeines | 12 |
| Befundaufnahme | 12 |
| Lage | 13 |
| Grundbuchsstand | 14 |
| Bestandsverhältnisse | 19 |
| Grundstücksbeschreibung | 20 |
| Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl | 25 |
| Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | 26 |
| Wald | 26 |
| Baulichkeiten | 27 |
| Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen | 40 |
| Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten | 42 |
| Inventar | 42 |
| Bewertung | 43 |
| Grundlagen | 43 |
| Berechnung | 43 |
| Verkehrswertberechnung Grundstücke | 44 |
| Berechnung Verkehrswert Hofkomplex | 52 |
| Berechnung Bodenwert | 52 |
| Bauwert | 53 |
| Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten | 58 |
| Inventar | 59 |
| Zubehör | 59 |
| Verkehrswert Liegenschaft Hofkomplex | 63 |
| Berechnung Verkehrswert GrstNr. 1407/1 und 1410/1 | 64 |
| Berechnung Bodenwert | 64 |
| Verkehrswert Liegenschaft | 64 |
| Berechnung Verkehrswert GrstNr. 1470 | 65 |
| Berechnung Verkehrswert GrstNr. 1484/1 | 66 |
| Berechnung Bodenwert | 66 |
| Verkehrswert Liegenschaft | 66 |
| Verkehrswert Gesamtliegenschaft | 67 |
| Verkehrswert Gesamtliegenschaft | 67 |



| | |
|-------------------------------|-----------|
| Lasten | 68 |
| Zusammenfassung | 71 |
| Allgemeines | 71 |
| Getrennte Verwertung | 71 |
| Verwertung Gesamtliegenschaft | 72 |
| Anhang | 73 |
| Rechte und Lasten | 73 |



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Freistadt mit Beschluss vom 22. Oktober 2025 (ON 15)

Gegenstand der Schätzung

EZ 36, Grundbuch 41015 Matzelsdorf,
4212 Neumarkt im Mühlkreis, Matzelsdorf 16

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

21. Jänner 2026 (Tag der 2. Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 24. November 2025 und 21. Jänner 2026

Anwesende 1. Befundaufnahme:

- Simon Schmitsberger
- Josef Schmitsberger (zeitweise)
- Maria Schmitsberger (zeitweise)
- Florian Schmitsberger (zeitweise)
- Andrea Reiter (Mitarbeiterin SV)
- Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

Anwesende 2. Befundaufnahme:

- Simon Schmitsberger
- Josef Schmitsberger (zeitweise)
- Florian Schmitsberger (zeitweise)
- Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
- Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

- Grundbuchsauszug vom 23. Oktober 2025
- Übergabsvertrag vom 8. Jänner 2007
- Urkunden aus der Urkundensammlung
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 3 vom 9. Dezember 2019 mit Genehmigungsvermerk des Amtes der Oö. Landesregierung vom 28. April 2020 (RO-2018-332371/34)
- Grundstücksverzeichnisse
- Einreichplan „Neubau eines Schweinestalles“ vom 4. Februar 1954 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 5. August 1954 (Zl. 601/22-54)
- Baubewilligung zum Bau eines Schweinestalles der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 5. August 1954 (Zl. 601/22-54)
- Benützungsbewilligung „Neubau des Schweinestalles“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 6. August 1954 (Zl. 601/22-54)
- Einreichplan „Jauchengrube u. Düngerstätte“ vom 27. Jänner 1956 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 7. Juli 1956 (Zl. 601/23-56)
- Baubewilligung „Bau einer Düngerstätte mit Jauchengrube“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 7. Juli 1956 (Zl. 601/23-56)



- Einreichplan „Umbau des Rinderstalles“ vom 12. Mai 1958 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 25. Juni 1958 (Zl. 601/21-58)
- Baubewilligung „Umbau der Rinderstallung“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 25. Juni 1958 (Zl. 601/21-58)
- Einreichplan „Wagenhütte“ vom 20. Jänner 1960 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 27. Mai 1960 (Zl. 601/16-60)
- Baubewilligung „Neubau einer Wagenhütte“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 27. Mai 1960 (Zl. 601/16-60)
- Benützungsbewilligung „Baues einer Düngerstätte mit Jauchengrube“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 27. Mai 1960 (Zl. 601/23-56)
- Benützungsbewilligung „Umbau der Rinderstallung“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 27. Mai 1960 (Zl. 601/28-58)
- Benützungsbewilligung „Neubau einer Wagenhütte“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 24. Oktober 1963 (Zl. 601/16-60)
- Einreichplan „Einbau eines Schweinestalles“ vom 13. Mai 1965 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 24. Juni 1965 (Zl. 601/26-65)
- Baubewilligung „Einbau einer Schweinestallung“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 24. Juni 1965 (Zl. 601/26-65)
- Benützungsbewilligung „Baues einer Schweinestallung“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 24. November 1969 (Zl. 601/26-1965)
- Einreichplan „Erweiterung des Rinderstalles“ vom 31. Oktober 1972 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 23. März 1976 (Zl. 153/9-13-76)
- Baubewilligung „Erweiterung des Rinderstalles“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 23. März 1976 (Zl. 153/9-13-1976)
- Benützungsbewilligung „Erweiterung des Rinderstalles“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 15. Dezember 1983 (Zl. 153/9-13-1976)
- Einreichplan „Traunsteinsilo“ vom 18. Juni 1997 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 10. Juli 1997 (131/9-35-1997)
- Baubewilligung „Errichtung eines Fahrsilos“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 10. Juli 1997 (Zl. 131/9-35-1997)
- Einreichplan „Errichtung eines Fahrsilos in Betonbauweise“ vom 16. März 1998 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 8. Juni 1998 (Zl. 131/9-22-1998)
- Baubewilligung „Errichtung eines Fahrsilos“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 8. Juni 1998 (Zl. 131/9-22-1998)
- Einreichplan „Neubau einer Futter- und Liegehalle mit Melkstand“ vom 15. März 2000 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 17. Juli 2000 (Zl. 131/9-23-2000)
- Baubewilligung „Neubau einer Futter- und Liegehalle mit Melkstand und Güllegrube“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 17. Juli 2000 (Zl. 131/9-23-2000)



- Einreichplan „Neubau eines Holzlagers u. Garage sowie Errichtung einer Auszugswohnung“ vom 17. März 2005 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 16. August 2005 (Zl. 131/9-13-2005)
- Anzeige eines Bauvorhabens „Neubau eines Holzlagers und Garage sowie Errichtung einer Auszugswohnung“ vom 18. März 2005
- Anzeige der Baufertigstellung „Neubau einer Futter- und Liegehalle mit Melkstand und Güllegrube“ vom 22. März 2005
- Baubewilligung „Neubau eines Holzlagers und Garage sowie einer Auszugswohnung“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 16. August 2005 (Zl. 131/9-13-2005)
- Einreichplan „Neuerrichtung des Holztragwerkes über der bestehenden Scheune“ vom 21. Jänner 2008 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 19. Juni 2008 (Zl. 131/9-3-2008)
- Baubewilligung „Neuerrichtung des Holztragwerkes über der bestehenden Scheune“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 19. Juni 2008 (Zl. 131/9-3-2008)
- Anzeige der Baufertigstellung „Neuerrichtung des Holztragwerkes über der bestehenden Scheune“ vom 10. Jänner 2009
- Planskizze „Sanierung der Miststätte“ vom 10. Juni 2009 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 22. Oktober 2009
- Anzeige eines Bauvorhabens „Sanierung und Instandsetzung der Miststätte beim landwirtschaftlichen Betrieb“ vom 10. Juni 2009
- Mitteilung der nicht beabsichtigten Untersagung der Bausausführung „Sanierung und Instandsetzung der Miststätte beim landwirtschaftlichen Betrieb“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 22. Oktober 2009 (Zl. 131/9-30-2009)
- Anzeige der Baufertigstellung „Neubau eines Holzlagers und einer Garage sowie einer Auszugswohnung“ vom 14. Oktober 2010
- Anzeige eines Bauvorhabens „Errichtung eines Fahrsilos“ vom 14. Oktober 2010
- Einreichplan „Traunsteinsilo“ mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 23. Dezember 2010 (Zl. 131/9-56-2010)
- Bescheid zur nachträglichen Bewilligung „Errichtung eines Fahrsilos“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 23. Dezember 2010 (Zl. 131/9-56-2010)
- Einreichplan „Zubau einer Maschinenhalle, Errichtung eines Fahrsilos, Errichtung eines Tankraumes sowie Jungviehstalles“ vom 5. März 2013 ohne Genehmigungsvermerk
- Planskizze für Bauanzeige „Traunsteinsilo“ mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 28. Juli 2015 (Zl. Bau-32-2015)
- Bauanzeige „Errichtung eines Fahrsilos“ der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 28. Juli 2015 (Zl. Bau-32-2015)
- Auskünfte der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)



- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Pauschalkostensätze - Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 2025, Herausgegeben vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
 - Bewertung in Forstbetrieben, Sagl
 - Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Sagl
 - Digitale Alterswertfaktoren, Pelzmann
 - Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Marschall
 - Forstliche Holztafeln, Frauendorfer
 - Agrarpreisindex, Jahresdurchschnittsholzpreise
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
 - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kröll-Hausmann, 4. Auflage, Werner Verlag, 2011
 - Agrarrecht, Gottfried Holzer, 2. überarbeitete Auflage, neuer wissenschaftlicher Verlag, 2011
 - Landwirtschaftliche Taxationslehre, Manfred Köhne, Ulmer Verlag, 2007
 - Bewertungskatalog für die Bereiche Land- und Forstwirtschaft

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. 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 geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche 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 außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. 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.



12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS 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 Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.



Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Land- und Forstwirtschaft bestehend aus einem ursprünglichen Mühlviertler Dreikanthof, Nebengebäuden und land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Der Betrieb wird derzeit sehr intensiv als rinderhaltender Betrieb geführt. Schwerpunkt ist die Milcherzeugung. Für diese intensive Bewirtschaftung werden größere Flächen zugepachtet, da der Eigengrund dafür nicht ausreicht.

Die Landwirtschaft wird derzeit so geführt, dass diese irgendwie weiter läuft. Von einer ordentlichen Betriebsführung kann nicht gesprochen werden. Dementsprechend ist der Zustand der gesamten Betriebsausstattung.

Laut Auskunft von Simon Schmitsberger wird der Betrieb konventionell geführt.

Befundaufnahme

Bei den Befundaufnahmen waren die Verpflichteten nicht anwesend. Die Verpflichteten haben die Landwirtschaft nicht verpachtet und sind die Betriebsführer. Laut Auskunft der Anwesenden wohnen die Verpflichteten in Norddeutschland und sind sehr selten am Betrieb anwesend.

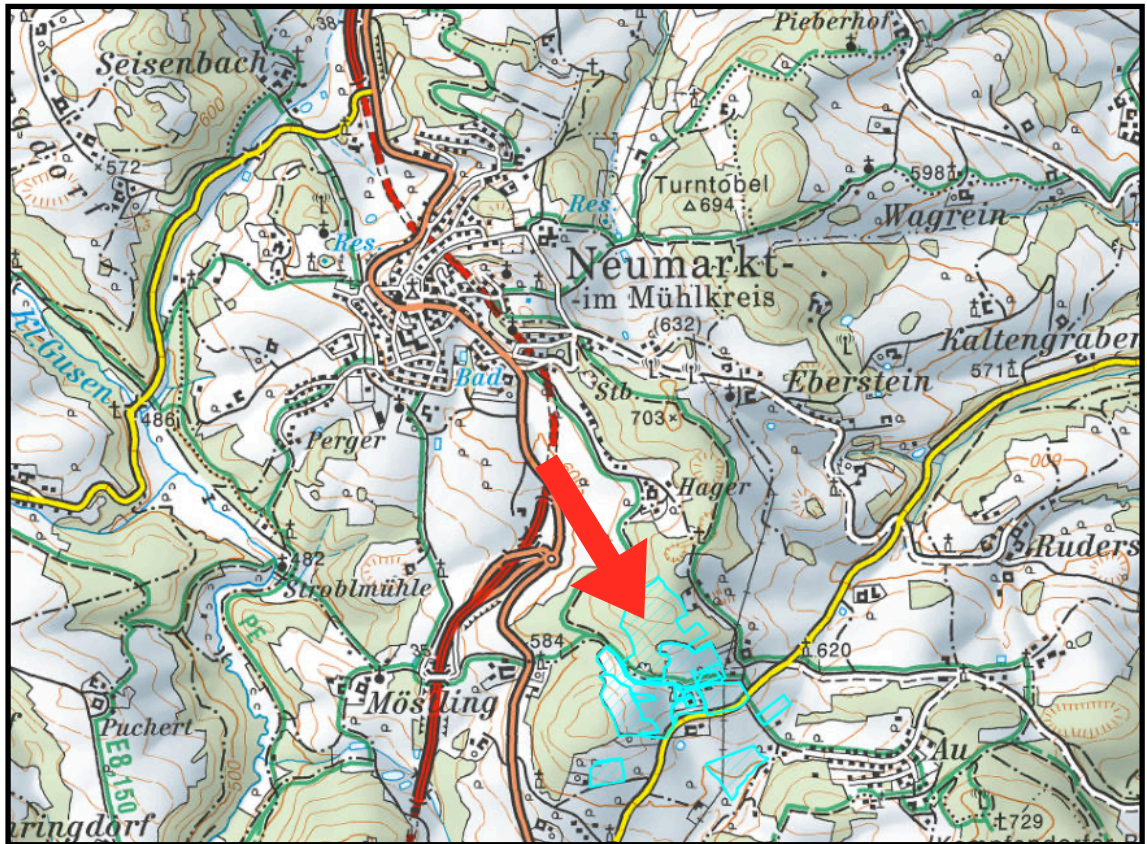
Die Landwirtschaft wird derzeit vom Sohn Simon Schmitsberger geführt. Dieser hat bei den Befundaufnahme den Betrieb und das vorhandene Zubehör hergezeigt.

Wesentliche Unterlagen konnten aber von Simon Schmitsberger nicht zur Verfügung gestellt werden, da er darauf keinen Zugriff hat. Insbesondere konnten keine Unterlagen der Agrarmarkt Austria zur Verfügung gestellt werden.

Dementsprechend erfolgt die Bewertung in jenen Bereichen so, das von einem durchschnittlichen Zustand bzw. üblichen Verpflichtungen gegenüber der Agrarmarkt Austria ausgegangen wird.



Lage



Quelle: doris.at

Südlich in der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis in Alleinlage gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

| | |
|-----------------------|-----------|
| Neumarkt im Mühlkreis | ca. 4 km |
| Freistadt | ca. 14 km |
| Linz | ca. 26 km |



Grundbuchsstand

| JUSTIZ | | REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH | | GB | |
|---|----------------|----------------------------------|----------------|----|--|
| Auszug aus dem Hauptbuch | | | | | |
| KATASTRALGEMEINDE 41015 Matzelsdorf | | | EINLAGEZAHL 36 | | |
| BEZIRKSGERICHT Freistadt | | | | | |
| ***** | | | | | |
| Letzte TZ 2633/2025 | | | | | |
| Hof zu Ober-Rempelstorf | | | | | |
| Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 | | | | | |
| ***** A1 ***** | | | | | |
| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | | |
| .59 | GST-Fläche | 1205 | | | |
| | Bauf. (10) | 984 | | | |
| | Bauf. (20) | 221 | Matzelsdorf 16 | | |
| .60 | Bauf. (10) | 65 | | | |
| 1383/2 | GST-Fläche | 431 | | | |
| | Landw (10) | 227 | | | |
| | Sonst (10) | 204 | | | |
| 1385 | GST-Fläche | 1086 | | | |
| | Landw (10) | 1038 | | | |
| | Sonst (10) | 48 | | | |
| 1389 | GST-Fläche | 35248 | | | |
| | Landw (10) | 35217 | | | |
| | Sonst (10) | 31 | | | |
| 1392 | Landw (10) | 1950 | | | |
| 1398 | Landw (10) | 30503 | | | |
| 1407/1 | Landw (10) | 357 | | | |
| 1410/1 | Landw (10) | 11989 | | | |
| 1470 | Landw (10) | 24665 | | | |
| 1484/1 | G Landw (10) | * 6506 | | | |
| 1492 | GST-Fläche | 18350 | | | |
| | Bauf. (10) | 868 | | | |
| | Bauf. (20) | 232 | | | |
| | Landw (10) | 15794 | | | |
| | Sonst (50) | 1456 | | | |
| 1493/1 | GST-Fläche | 591 | | | |
| | Landw (10) | 116 | | | |
| | Sonst (50) | 475 | | | |
| 1500 | GST-Fläche | 8759 | | | |
| | Bauf. (10) | 490 | | | |
| | Landw (10) | 4835 | | | |
| | Sonst (50) | 3434 | | | |
| 1502 | Landw (10) | 1198 | | | |
| 1503/1 | GST-Fläche | 6489 | | | |
| | Landw (10) | 6086 | | | |
| | Sonst (10) | 403 | | | |
| 1505 | Landw (10) | 3021 | | | |
| 1507 | GST-Fläche | 27479 | | | |
| | Landw (10) | 27323 | | | |
| | Wald (10) | 156 | | | |
| 1511 | GST-Fläche | 78892 | | | |
| | Landw (10) | 1406 | | | |



| | |
|---------------------|---------------|
| Wald(10) | 76410 |
| Sonst(50) | 1076 |
| GESAMTFLÄCHE | 258784 |

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)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a Grunddienstbarkeit des Fahrtrechtes mit Wirtschafts- und Hausfuhren für Haus Nr 17 in EZ 37
- 2 a Grunddienstbarkeit des Viehweiderechtes an den Trattfeldern in Rempelstorf, Ruderstorf und Schiernerstorf
- 3 a Grunddienstbarkeit des Wasserleitungsrechtes in einer Runse durch den Anger für Haus Nr 17 in EZ 37
- 13 a 20255/2012 ABg 10259/12 § 15 LiegTeilG: Grundstücksveränderungen laut Trennstücktafel hins Gst 1482/4 1492 1503/1, Löschung Gst 1482/4

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/2
Franz Schmitsberger
GEB: 1974-11-19 ADR: Matzelsdorf 16, Neumarkt im Mühlkreis 4212
a 1197/2007 IM RANG 43/2007 Übergabsvertrag 2007-01-08 Eigentumsrecht
b 1197/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 4 ANTEIL: 1/2
Erika Schmitsberger
GEB: 1978-07-18 ADR: Matzelsdorf 16, Neumarkt im Mühlkreis 4212
a 1197/2007 IM RANG 43/2007 Übergabsvertrag 2007-01-08 Eigentumsrecht
b 1197/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 1 a Ohne Datum
DIENSTBARKEIT des Fahrens mit Wirtschaftsfuhren zur Brachzeit für Haus Nr 17
- 2 a Ohne Datum
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung durch die Tagwiese in einer Wasserrunse für Haus Nr 17
- 4 a 627/1965 1581/1997
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 1484/1 gem Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 1965-04-06 für Gst 322/2 EZ 293
- 7 a 28/1983 1581/1997
DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung des Bestandes und Betriebes einer Trafostation samt Anschluß- und Erdungsleitungen, der Unterlassung der Störung der selben, sowie des Gehens und Fahrens gem Pkt 1 a) b) c) 2 Dienstbarkeitsvertrag 1982-12-03 hins Gst 1484/1 für Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft
- 8 a 1586/1995 2061/2005
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung samt Zugehör gemäß Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 1995-07-20 hins Gst 1470 1492 1503/1 für Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft
- 10 a 1766/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 1995-07-13 hins Gst 1470 für Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe



- Aktiengesellschaft
b 2061/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 37
- 11 a 1197/2007
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Drittens Übergabsvertrag
2007-01-08 für
Josef Schmitsberger, geb. 1949-03-15
Maria Schmitsberger, geb. 1953-12-20
- 12 a 1197/2007
REALLAST der Auszugsleistungen gem Pkt Drittens
Übergabsvertrag 2007-01-08 für
Josef Schmitsberger, geb. 1949-03-15
Maria Schmitsberger, geb. 1953-12-20
- 13 auf Anteil B-LNR 3
a 1197/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Erika Schmitsberger, geb. 1978-07-18
b 4139/2021 VORRANG von LNR 15 vor 13
c 5189/2021 VORRANG von LNR 16 vor 13
d 631/2024 VORRANG von LNR 17 vor 13
e 1003/2025 VORRANG von LNR 18 vor 13
- 14 auf Anteil B-LNR 4
a 1197/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Franz Schmitsberger, geb. 1974-11-19
b 4139/2021 VORRANG von LNR 15 vor 14
c 5189/2021 VORRANG von LNR 16 vor 14
d 631/2024 VORRANG von LNR 17 vor 14
e 1003/2025 VORRANG von LNR 18 vor 14
- 15 a 4139/2021 Pfandurkunde 2021-10-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 4139/2021 VORRANG von LNR 15 vor 13 14
d 1744/2025 Hypothekarklage (Landesgericht Linz - 62 Cg 43/25z)
- 16 a 5189/2021 Pfandurkunde 2021-12-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 5189/2021 VORRANG von LNR 16 vor 13 14
d 1744/2025 Hypothekarklage (Landesgericht Linz - 62 Cg 43/25z)
- 17 a 631/2024 Pfandurkunde 2021-10-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
b 631/2024 VORRANG von LNR 17 vor 13 14
c 1744/2025 Hypothekarklage (Landesgericht Linz - 62 Cg 43/25z)
- 18 a 1003/2025 Pfandurkunde 2021-10-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
b 1003/2025 VORRANG von LNR 18 vor 13 14
c 1744/2025 Hypothekarklage (Landesgericht Linz - 62 Cg 43/25z)
- 19 a 2331/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 101.879,05 samt 11,73 % Z
aus EUR 101.879,05 seit 30.03.2025 bis 30.06.2025,
10,73 % Z aus EUR 101.879,05 seit 01.07.2025
(Basiszinssatz) und Kosten EUR 8.023,94 samt 4 % Z seit
10.06.2025, Antragskosten EUR 1.961,77
für GEFA Bank GmbH (VNR 0002708) (5 E 687/25s)
- 20 a 2633/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur



| | |
|--|---------------------|
| Hereinbringung von vollstr EUR 140.000,-- samt Zinsen und Kosten gem Bewilligung für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 078633m) (5 E 754/25v) Beitritt zu 5 E 687/25s | |
| ***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. ***** | |
| Grundbuch | 23.10.2025 07:30:03 |

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei!

Belastungs- und Veräußerungsverbote werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Rechte und Lasten:

ohne Tagebuchzahlen:

Für diese Rechte und Lasten können keine Urkunden gefunden werden.

C-4a - Kraftleitung und C-7a - Trafostation:

siehe Anhang

In der Natur sind auf dem GrstNr. 1484/1 keine Stromleitungen und auch keine Trafostation vorhanden. Diese liegen weiter südlicher. Hier dürfte es sich um einen Fehler im Grundbuch handeln.

C-8a - Hochspannungsleitung:

siehe Anhang

C-10a - Hochspannungsleitung:

siehe Anhang



C-11a - Wohnungsgebrauchsrecht / C-12a - Reallast:

Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 8. Jänner 2007:

Drittens: Als weiteres Entgelt für die Übergabe nehmen sich die Übergeber nachstehende Rechte aus, zu deren klagloser und unentgeltlicher Leistung und Duldung sich die Übernehmer hiemit verpflichten und diesbezüglich die Übergabsliegenschaft für sich und ihre Rechtsnachfolger als Sicherheit bestellen und zwar: -----

a) Zur Wohnung: Das Recht des ausschließlichen Gebrauchs des Schlafzimmers im Ausmaß von zirka 25 Quadratmetern, erste Türe rechts vom oberen Flur aus, mit welchem Wohnungsrecht die angemessene Mitbenützung sämtlicher dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Räumlichkeiten und Einrichtungen, des Bades und WC's sowohl im Erdgeschoss und im Obergeschoss und sämtlicher übrigen Wohnräume im Erdgeschoss verbunden ist. Mit diesem Wohnungsrecht ist weiters verbunden das Recht des freien Aufenthalts und Umgangs auf dem ganzen Übergabsobjekt, ausgenommen die zum höchstpersönlichen Gebrauch der Übernehmer bestimmten Wohnräume, weiters der angemessenen Mitbenützung einer Garage, sofern die Übergeber über einen eigenen PKW verfügen, sonst aber der Benützung der mitübergebenen Kraftfahrzeuge und des Hausgartens. Selbstverständlich haben die Übergeber das Recht, in ihrem

Zimmer jederzeit und ungehindert Besuche empfangen zu können und Dritte, wie nach dem Ableben des Erstversterbenden der Übergeber Ehegatten und Lebensgefährten auch dauernd aufnehmen und die oben erwähnten Nebenräumlichkeiten mitbenützen lassen zu können. -----

Die Übergeber erteilen heute schon ihre Zustimmung zu einem allfälligen Aus-, Um- oder Neubau des Übergabshauses, doch muss auch während der Bauzeit ihre – wenn auch eingeschränkte – Unterbringungsmöglichkeit im Übergabshaus gewährleistet sein. -----

Alle Betriebskosten dieser Wohnung sind ausschließlich von den Übernehmern zu tragen. Den Übergebern steht weiters das Recht zu, das am Hof vorhandene Telefon lediglich gegen Ersatz der Gesprächskosten zu benützen. -----

Als Wert obigen Wohnungsrechtes wird für beide Übergeberteile ein Betrag von monatlich EUR 150,00 festgestellt. -----

b) An Rechten: Falls sich die Übergeber nicht am Übergabsobjekt aufhalten, erlöschen alle ihre Rechte und sind die Übernehmer zu keinerlei Nachlieferung oder Ablöse verpflichtet. -----

Unabhängig vom jeweiligen Aufenthaltsort der Übergeber sind die Übernehmer jedoch verpflichtet, für die Kosten des dereinstigen, ortsüblichen und standesgemäßen Begräbnisses insoweit aufzukommen, als diese Kosten nicht aus dem Nachlass bezahlt werden können. -----



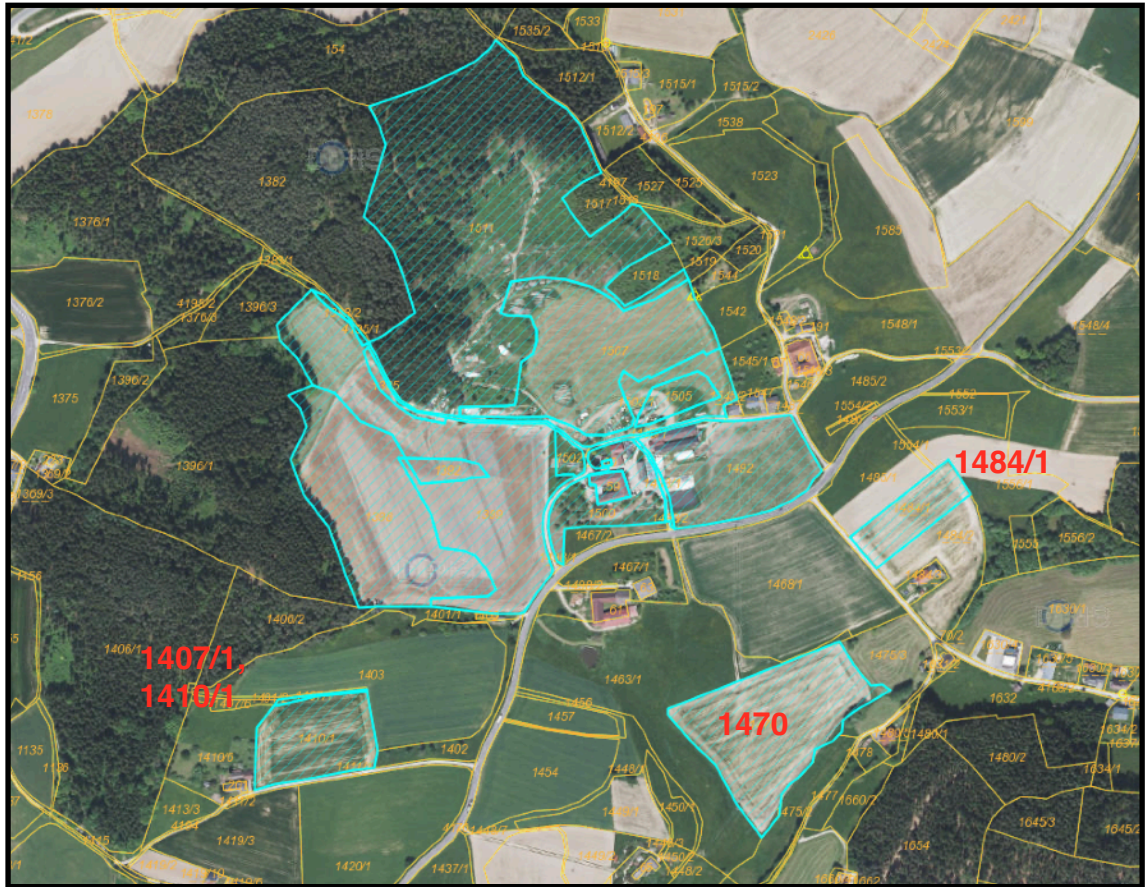
Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaften werden von den Eigentümern, deren Familie und den Wohnungsberechtigten genutzt.

Dem Sachverständigen wurden keine Bestandsverhältnisse bekannt gegeben.

Grundstücksbeschreibung

Lageplan



Quelle: doris.at

Hofkomplex:

annähernd arrondiert (öffentliche Wege durch den Komplex) - unregelmäßige Grundstücksausformung, leicht bis sehr hängig

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche, welche durch den Hofkomplex führt, stimmt der Naturstand teilweise nicht mit dem Kataster überein. So befindet sich der Rinderstall teilweise auf öffentlichem Gut.

GrstNr. 1407/1 und 1410/1:

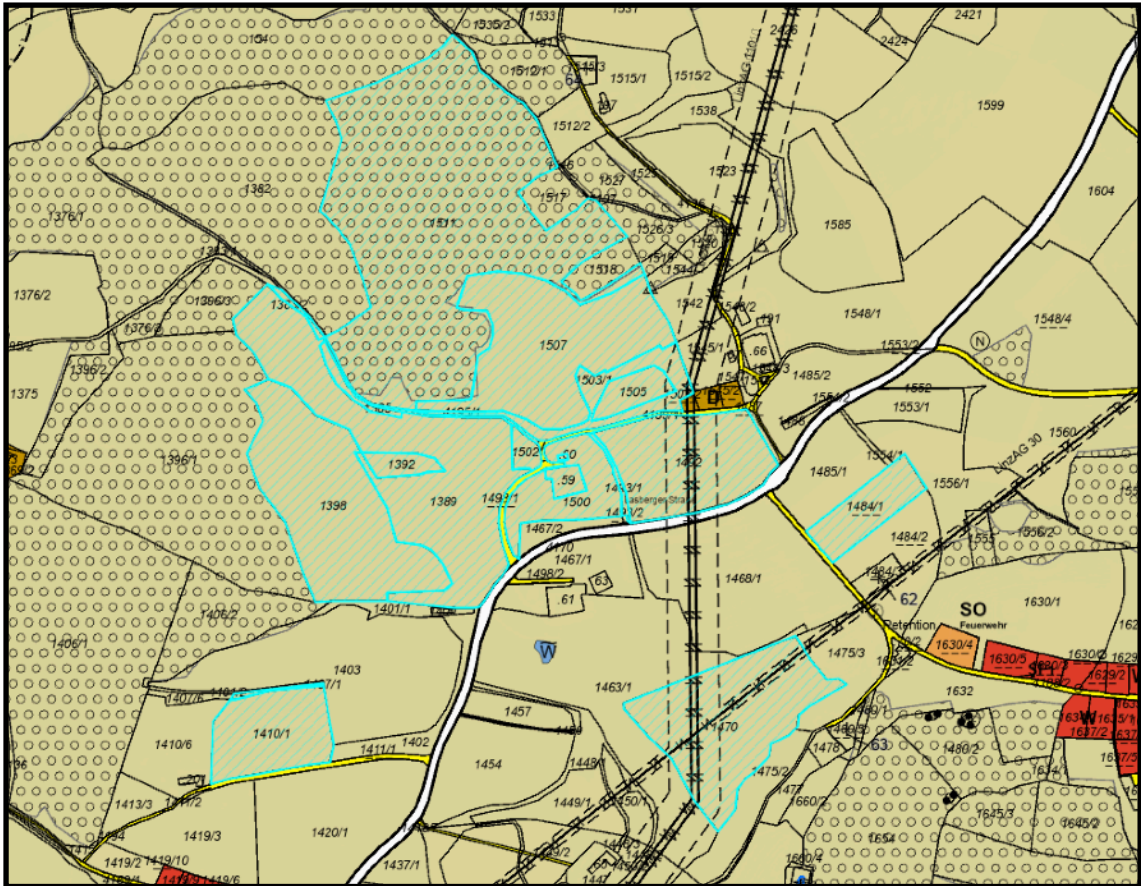
unregelmäßige Grundstücksausformungen, hängig

GrstNr. 1470:

unregelmäßige Grundstücksausformungen, hängig

GrstNr. 1484/1:
annähernd rechteckig, hängig

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Arrundierte Grundstücke bei Hofstelle:

Land- und Forstwirtschaft - Ödland

Sicherheitszone Luftfahrt (milkdo_oe)

Versorgung Flächen (Schutzstreifen für Stromleitungen)

Versorgung Linien - Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung (LinZAG 110)

Ersichtlichmachungen - Forstwirtschaft (Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung)

GrstNr. 1407/1 und 1410/1:

Land- und Forstwirtschaft - Ödland

Sicherheitszone Luftfahrt (milkdo_oe)

GrstNr. 1470:

Land- und Forstwirtschaft - Ödland

Sicherheitszone Luftfahrt (milkdo_ooe)

Versorgung Flächen (Schutzstreifen für Stromleitungen)

Versorgung Linien - Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung (LinzAG 110)

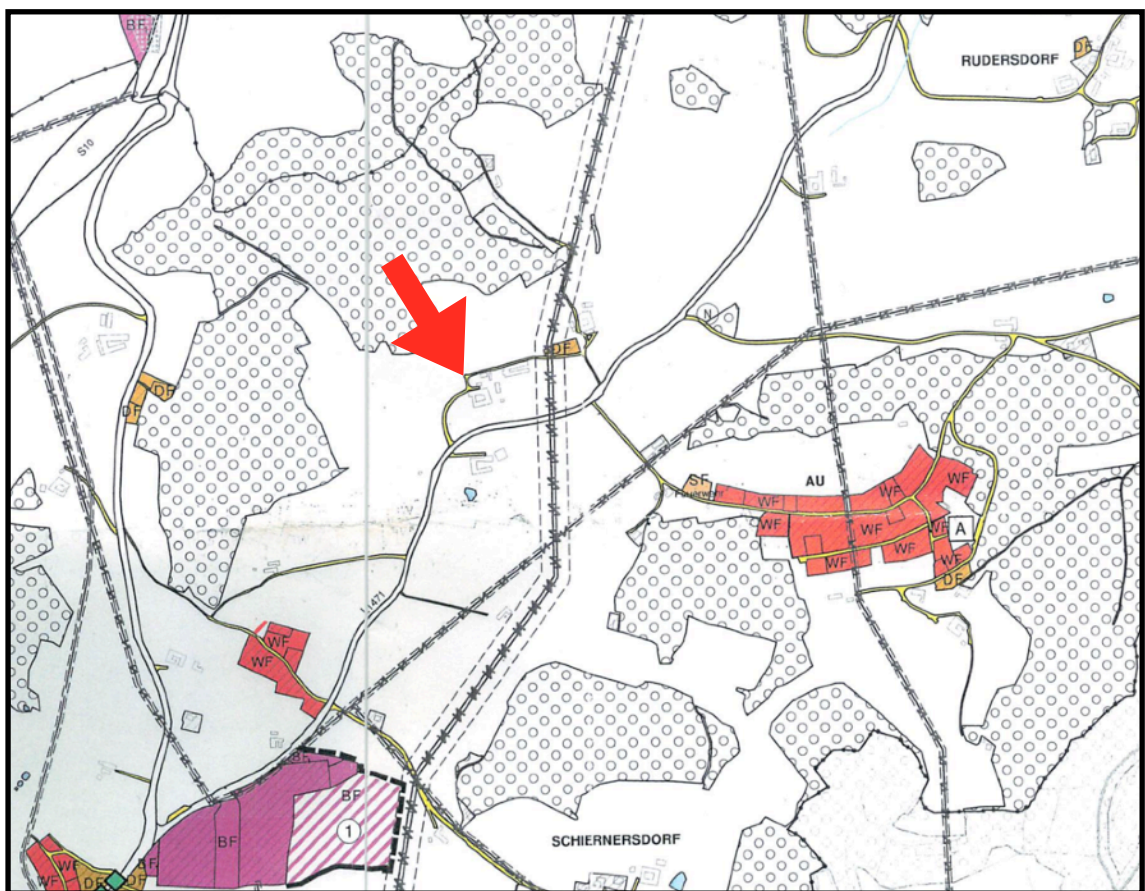
Versorgung Linien - Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung (LinzAG 30)

GrstNr. 1484/1

Land- und Forstwirtschaft - Ödland

Sicherheitszone Luftfahrt (milkdo_ooe)

Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis

Es sind keine Änderungen geplant.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Gemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 23. Oktober 2025 gibt es keinen Bebauungsplan für die Liegenschaften.

Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaften sind verkehrsmäßig durch asphaltierte öffentliche Straßen, einfache Feldwege und nicht verbücherte Geh- und Fahrrechte voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Wasserqualität und -quantität sind nicht bekannt. In der Bewertung wird von ausreichender Menge in Trinkwasserqualität ausgegangen.

Die Wasserentsorgung erfolgt über eigene Anlagen (Güllegrube, Gülleteich). Die Überprüfung der Größe und Dichtheit ist nicht Aufgabe dieses Gutachtens. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass Speichermöglichkeiten in ausreichender Größe und entsprechender Dichtheit vorhanden sind.

Strom ist vorhanden.


Altlasten

Mit Abfrage vom 5. Jänner 2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten, der lagernden Gegenstände und der bisher vorgenommenen Betriebsführung wird nicht ausgeschlossen, dass derartige Verunreinigungen vorhanden sind.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

| Vom Gericht auszufüllen | | | | | | | Vom Finanzamt auszufüllen | | |
|---|----|-------------------|---------------|---------------|----|----------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| Grundbuch | EZ | Grundstücksnummer | Benützungsort | Flächenausmaß | | | Einheitswert | Grundsteuermessbetrag | Feststellungszeitpunkt |
| | | | | ha | ar | m ² | | | |
| 41015 Matzelsdorf | 36 | | | | | | 1) | 2) | 3) |
| 1) EW-LW 1.1.2024: € 29.400,- vom 8.10.2025 - noch nicht rechtskräftig | | | | | | | | | |
| 2) GMB-LW 1.1.2024: € 57,34 vom 8.10.2025 - noch nicht rechtskräftig | | | | | | | | | |
| 3) 01.01.2024 | | | | | | | | | |
| 1) EW-Wohnungswert 1.1.2011: € 10.500,- Matzelsdorf 16 | | | | | | | | | |
| 2) GMB-WW 1.1.2011: € 17,35 | | | | | | | | | |
| 3) 01.01.2011 | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |

Abgabenrückstände

Auszug von der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis vom 23. Oktober 2025:

| Person: 605, Schmitsberger Franz, Matzelsdorf 16, 4212 Neumarkt im Mühlkreis | | | | | | | | | | | Jahr: 2025 |
|--|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Objekt: 1, Matzelsdorf 16, 4212 Neumarkt im Mühlkreis | | | | | | | | | | | |
| Abgabensummen | | | | | | | | | | | |
| Abg. | Bezeichnung | Anfangsstand | Rechnung | Netto | Ust | Zahlung | Netto | Ust | Offen | Netto | Ust |
| 1 | Wasserbezugsgebühr | | 2.394,00 | 2.176,35 | 217,65 | 798,00 | 725,45 | 72,55 | 1.596,00 | 1.450,90 | 145,10 |
| 2 | Wassergrundgebühr | | 58,08 | 52,80 | 5,28 | 19,36 | 17,60 | 1,76 | 38,72 | 35,20 | 3,52 |
| 5 | Grundsteuer -A- | | 255,54 | 255,54 | | 85,18 | 85,18 | | 170,36 | 170,36 | |
| 6 | Grundsteuer -B- | | 65,07 | 65,07 | | 21,69 | 21,69 | | 43,38 | 43,38 | |
| 7 | Abfall/Abholgebühr | | | | | -45,75 | -42,50 | -4,25 | 45,75 | 42,50 | 4,25 |
| 14 | Hundeabgabe | | 50,00 | 50,00 | | 50,00 | 50,00 | | | | |
| 49 | Mehnegebühr | | 5,29 | 5,29 | | | | | 5,29 | 5,29 | |
| 50 | Sammelszuschlag | | 21,15 | 21,15 | | | | | 21,15 | 21,15 | |
| 51 | Barauslagensatz | | | | | -7,50 | -7,50 | | 7,50 | 7,50 | |
| 102 | Wasserzählergebühr | | 19,00 | 17,27 | 1,73 | | | | 16,00 | 17,27 | 1,27 |
| 117 | Gratgebühr | | 60,00 | 60,00 | | | | | 60,00 | 60,00 | |
| 171 | Abfall/Grundgebühr | | 140,25 | 127,50 | 12,75 | 93,50 | 85,00 | 8,50 | 45,75 | 42,50 | 4,25 |
| Summe | | | 3.068,38 | 2.830,97 | 237,41 | 1.013,48 | 934,92 | 78,56 | 2.054,90 | 1.896,05 | 158,85 |

Nach Abzug der nicht bewertungsrelevanten Rückstände bleiben noch € 1.994,90 mit Stand vom 23. Oktober 2025 als Rückstand übrig.

Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl

Bodenklimazahl (BKZ):

Ist eine Wertzahl zwischen 0 und 100, die anhand objektiver Kriterien (Bodenschätzung, Wasserverhältnisse, Geländeneigung und Klima) die natürliche Ertragsfähigkeit eines Betriebes im Vergleich zum ertragsfähigsten Standort wiedergibt. Sie ist eine Teilkomponente des Einheitswertes.

| GrstNr. | in m ² | | | | | EMZ | BKZ |
|--------------|-------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| | Bau- fläche | LN | FN | Sonstige | Gesamt | | |
| .59 | 1.205 | | | | 1.205 | | |
| .60 | 65 | | | | 65 | | |
| 1383/2 | | 227 | | 204 | 431 | 67 | 29,52 |
| 1385 | | 1.038 | | 48 | 1.086 | 290 | 27,94 |
| 1389 | | 35.217 | | 31 | 35.248 | 10.177 | 28,90 |
| 1392 | | 1.950 | | | 1.950 | 605 | 31,03 |
| 1398 | | 30.503 | | | 30.503 | 8.546 | 28,02 |
| 1407/1 | | 357 | | | 357 | 83 | 23,25 |
| 1410/1 | | 11.989 | | | 11.989 | 3.839 | 32,02 |
| 1470 | | 24.665 | | | 24.665 | 6.904 | 27,99 |
| 1484/1 | | 6.506 | | | 6.506 | 2.026 | 31,14 |
| 1492 | 1.100 | 15.794 | | 1.456 | 18.350 | 4.597 | 29,11 |
| 1493/1 | | 116 | | 475 | 591 | 38 | 32,76 |
| 1500 | 490 | 4.835 | | 3.434 | 8.759 | 1.595 | 32,99 |
| 1502 | | 1.198 | | | 1.198 | 419 | 34,97 |
| 1503/1 | | 6.086 | | 403 | 6.489 | 1.802 | 29,61 |
| 1505 | | 3.021 | | | 3.021 | 907 | 30,02 |
| 1507 | | 27.323 | 156 | | 27.479 | 7.023 | 25,70 |
| 1511 | | 1.406 | 76.410 | 1.076 | 78.892 | 355 | 25,25 |
| SUMME | 2.860 | 172.231 | 76.566 | 7.127 | 258.784 | 49.273 | 28,61 |



Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen alle direkt beim Hof oder in der Nähe. Diese werden großteils als Acker und in geringem Ausmaß als Wiese genutzt.

Die vorliegende Bonität weist auf keine hochwertigen Böden hin. Diese sind aber in der bewertungsgegenständlichen Gegend als durchschnittlich einzustufen.

Die Grundstücke sind bis auf Kleinflächen mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen gut bewirtschaftbar.

Auf den GrstNr. 1507 und 1511 werden größere Flächen zur Lagerung von Baumaterialien, alten Maschinen udgl. genutzt. Hier sind Entsorgungskosten zu erwarten.

Wald

Der Wald liegt arrondiert bei der Hofstelle. Die Aufschließung ist durch einfache Wege gegeben, die mit Traktoren gut befahrbar sind. Für eine LKW-taugliche Abfuhr müssen die Stämme in den ebenen Bereich bei den landwirtschaftlichen Grundstücken gebracht werden.

Schlägerungen in den letzten Jahren:

Ca. 36.000 m² sind in den letzten Jahren geschlägert worden, laut Auskunft von Simon Schmitsberger vor allem wegen des Käferbefalls.

Eine Neuaufforstung erfolgte laut Auskunft nur in kleineren Bereichen. Eine Naturverjüngung mit Bäumen ist nur minimal vorhanden. Überwiegend ist Strauchwerk vorhanden.

Fichtenbestand:

Ca. 32.500 m² sind Fichtenbestand mit etwas Laubholz und Fichte, die Bestockung ist dicht und es sind Durchforstungsrückstände vorhanden, Alter im Durchschnitt von ca. 25 bis ca. 40 Jahren

Kiefernbestand:

Im höchsten Bereich ist auf ca. 8.000 m² auf schlechten Böden mit vielen Steinen ein Kiefernbestand mit Buche und Esche vorhanden.

Bestockung ca. 0,5, Durchschnittsalter ca. 50 Jahre



Baulichkeiten

Für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit der vorliegenden Größenstruktur sind überdurchschnittlich viele Gebäude vorhanden, da der Betrieb sehr intensiv geführt wird. Diese intensive Wirtschaftsführung und damit das Nutzen der vielen vorhandenen Gebäude ist nur möglich, da viele landwirtschaftliche Flächen zugepachtet werden.

Zum ursprünglichen Dreiseithof, wo vor allem Wohn- und ältere Wirtschaftsgebäude untergebracht sind, wurden Gebäude zur intensiven Tierhaltung samt Gebäude für die Maschinen und Geräte dazugebaut.

Der Betrieb ist auf eine sehr intensive Milchviehproduktion ausgelegt. Dementsprechend wurden die Gebäude sukzessive erweitert.

Für die vorhandene Betriebsführung sind zu wenige Gebäude vorhanden. Dies zeigt sich insbesondere dadurch, dass für viele Maschinen und Geräte keine Unterstellmöglichkeiten vorhanden sind und diese das ganze Jahr im Freien stehen.

Sämtliche Gebäude weisen einen schlechten Zustand auf. Es wurden in den letzten Jahren nur die unbedingt notwendigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Viele Gebäude bzw. Gebäudeteile weisen keine baurechtliche Bewilligung und / oder keine Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsanzeige auf. Da eine Baubewilligung im Grünland oft sehr schwer erwirkbar ist, werden **nur jene Gebäude bewertet, welche baurechtlich bewilligt sind.**

§ 30 OÖ ROG 1994 Abs. 5:

Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen und im Zusammenhang damit Regelungen über zulässige Verwendungen gemäß Abs. 6 bis 9 vornehmen. **Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre.** Jedenfalls zulässig im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) bis insgesamt 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann.

Auf außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten gem. § 30 Abs. 6 OÖ ROG 1994 wird hingewiesen.



Ursprünglicher Dreikanthof:

Wohnteil

| | |
|-----------------------------|---|
| Baujahr: | unbekannt, vermutlich vor 1900 |
| Geschoss: | Erd- und Obergeschoss |
| Baufortschritt: | 100 % |
| Bauausführung: | massiv, zum Errichtungsjahr durchschnittliche zeitgemäße Ausführung |
| Außenwände: | massiv |
| Fassade: | verputzt, gefärbelt |
| Dach: | Ziegel |
| Innenwände: | massiv |
| Fenster: | Kunststoff |
| Türen: | Türstöcke aus Holz, Türblätter aus Holz, tlw. verglast |
| Fußböden: | Fliesen, Holz, Terrazzo |
| Heizung, Warmwasser: | Holz (Zentralheizung) |
| WC-Badausstattung: | verflies |
| Bau- und Erhaltungszustand: | schlecht dem Alter entsprechend |
| Nutzung: | Eigennutzung |
| Sonstiges: | Die Elektroinstallationen sind nicht mehr zeitgemäß (dies trifft für alle Gebäude zu). Der Hauptzählerkasten ist im Wohnteil. |

Wirtschaftsteil

Der Wirtschaftsteil besteht aus diversen Lagerflächen und dem Rinderstall im Bauernhaus.

Das ursprüngliche Errichtungsdatum des Rinderstalles ist nicht bekannt. 1958 wurde dieser umgebaut, 1976 erweitert und 2017 saniert.

Ein großflächiger Teil des Tragwerkes und Daches wurde 2008 erneuert.

1954 wurde ein Schweinestall eingebaut. Dieser wurde 1965 erweitert.

Der Zustand des Wirtschaftsteil ist aufgrund des teilweise hohen Alters schlecht und nicht mehr zeitgemäß nutzbar.

Nebengebäude - Auszugswohnhaus:

| | |
|-----------------------------|---|
| Baujahr: | ca. 2005 (lt. Bauunterlagen) |
| Geschoss: | Unter- und Obergeschoss |
| Baufortschritt: | Rohbau (Obergeschoss) Im Erdgeschoss ist die Heizung untergebracht. |
| Bauausführung: | massiv |
| Außenwände: | massiv |
| Fassade: | Rohbau |
| Dach: | Ziegel |
| Fenster: | Kunststoff |
| Bau- und Erhaltungszustand: | schlecht dem Alter entsprechend |
| Nutzung: | Garage und Lagerfläche |
| Sonstiges: | Das Auszugswohnhaus befindet sich im Rohbauzustand. Sowohl innen als auch außen wurde es nicht fertiggestellt. Im Untergeschoss befinden sich Garagen und die Heizung. Im Obergeschoss wurden keine Innenwände gebaut. Diese Fläche wird als Lagerfläche genutzt. |



Nebengebäude - Liegehalle mit Melkstand:

| | |
|-----------------------------|--|
| Baujahr: | ab ca. 2000 (laut Bauunterlagen) |
| Geschoss: | Erdgeschoss |
| Baufortschritt: | 100 % |
| Bauausführung: | massiv, sehr einfach, nicht mehr zeitgemäß |
| Außenwände: | massiv |
| Fassade: | verputzt, Holzschalung |
| Dach: | Ziegel |
| Innenwände: | massiv |
| Fußböden: | Fliesen, bei den Liegeflächen Beton |
| Bau- und Erhaltungszustand: | schlecht |

Nebengebäude - Maschinenhalle mit Tankraum:

| | |
|-----------------------------|--|
| Baujahr: | ursprünglich ca. 1960 erbaut (laut Bauunterlagen) Zubau Tankraum und Maschinenhalle ca. 2013 (laut nicht genehmigten Bauunterlagen) |
| Geschoss: | Erdgeschoss |
| Baufortschritt: | 100 % |
| Bauausführung: | massiv |
| Außenwände: | massiv |
| Fassade: | verputzt, Holzschalung |
| Dach: | Ziegel |
| Innenwände: | massiv, im Tankraum verflies |
| Fenster: | Holz |
| Fußböden: | im Tankraum Fliesen, Beton |
| Bau- und Erhaltungszustand: | sehr schlecht |



Nebengebäude - Jungviehstall:

| | |
|-----------------------------|---|
| Baujahr: | ca. 2013 (laut nicht genehmigten Bauunterlagen) |
| Geschoss: | Erdgeschoss |
| Baufortschritt: | 100 % |
| Bauausführung: | massiv |
| Außenwände: | massiv |
| Fassade: | verputzt, Holzschalung |
| Dach: | Ziegel |
| Fenster: | Holz |
| Fußböden: | Beton |
| Bau- und Erhaltungszustand: | schlecht |

Fahrsilos:

Insgesamt wurden fünf Fahrsilos auf der Liegenschaft errichtet.

Zwei dieser Silos wurden baurechtlich nicht bewilligt.

Sowohl die Wände als auch die Böden bestehen aus Beton.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Sickerwässer entspricht teilweise nicht den gesetzlichen Erfordernissen.



Fotos Baulichkeiten



Dreiseithof - Wohnteil



Dreiseithof - Wirtschaftsteil



Dreiseithof - Innenhof



Wohnzimmer



Küche



Speis



Bad



Außenansicht Auszugshaus



Heizung (im Untergeschoss vom Auszugshaus)

alt (Heizkessel wurde zwischen den beiden Befundaufnahmen gegen gebrauchten funktionsfähigen Heizkessel getauscht)



Auszugshaus Untergeschoss



Liegehalle mit Melkstand



Liegehalle mit Melkstand



Innenansicht Liegehalle



Melkstand



Milchtankraum



Maschinenhalle



Jungviehstall



Jungviehstall



Abstellfläche für Maschinen



Lagerfläche Auszugswohnung Obergeschoss



Lagerfläche im Bauernhaus



Gülleteich



Fahrsilos



Raumaufteilung (lt. Naturmaße und Einreichpläne):

Da kein Einreichplan des Wohngebäudes vorhanden ist, werden die Naturmaße verwendet.

Die Einreichpläne stimmen teilweise nicht mit den Naturmaßen überein.

Ursprünglicher Dreikanthof

Wohnteil

Erdgeschoss

| | |
|---|-----------------------------|
| Vorhaus | 23,60 m ² |
| Stube | 29,10 m ² |
| Esszimmer | 16,00 m ² |
| Küche | 14,50 m ² |
| | 83,20 m² |
| landwirtschaftliche Wirtschaftsräume (eingeschätzt) | 104,58 m² |

Obergeschoss

| | |
|---------|-----------------------------|
| Zimmer | 18,70 m ² |
| Zimmer | 14,06 m ² |
| Gang | 14,00 m ² |
| Raum | 12,62 m ² |
| Raum | 12,40 m ² |
| Bad | 7,70 m ² |
| WC | 2,20 m ² |
| Raum | 11,00 m ² |
| Vorhaus | 22,90 m ² |
| Raum | 12,50 m ² |
| Raum | 31,10 m ² |
| Raum | 10,20 m ² |
| Raum | 15,40 m ² |
| Raum | 3,00 m ² |
| | 187,78 m² |

Wirtschaftsteil

Erdgeschoss

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Rinderstall | 263,53 m ² |
| Schweinstall, Hütte | 142,00 m ² |
| Fläche bei den Silos | 81,50 m ² |
| | 487,03 m² |



Obergeschoss

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Lager über Rinderstall | 263,53 m ² |
| Lager über Schweinestall | 148,10 m ² |
| | 411,63 m² |

Nebengebäude - Auszugshaus

Untergeschoss

| | |
|-----------|----------------------------|
| Heizraum | 10,89 m ² |
| Vorraum | 1,80 m ² |
| Garage | 16,25 m ² |
| Holzlager | 70,60 m ² |
| | 99,54 m² |

Obergeschoss

| | |
|-------------|----------------------------|
| Lagerfläche | 98,96 m ² |
| | 98,96 m² |

Nebengebäude - Liegehalle mit Melkstand

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Milchraum | 13,97 m ² |
| Maschinenraum | 6,56 m ² |
| Büro | 7,76 m ² |
| Melkstand | 43,70 m ² |
| Zugang Melkstand | 19,51 m ² |
| Wartehalle | 68,25 m ² |
| Futterhalle | 366,30 m ² |
| Liegehalle | 276,85 m ² |
| | 802,90 m² |

Nebengebäude - Maschinenhalle mit Tankraum

| | |
|---|----------------------------|
| Maschinenhalle Bestand (genehmigter Gebäudeteil) | 80,40 m ² |
| | 80,40 m² |

| | |
|------------------|----------------------------|
| <u>Fahrsilos</u> | 1.113 m³ |
|------------------|----------------------------|



Maschinenhalle - gelbe Markierung:

Im Anschluss an die Auszugswohnung wurde im Jahr 2000 eine Maschinenhalle in einfachster Bauweise errichtet.

Gartenhütte - rote Markierung:

Dies ist eine kleine gemauerte Gartenhütte mit einer Heizmöglichkeit.

Garagen - grüne Markierung:

Neben dem Auszugshaus befinden sich 2 Garagen und eine Werkstatt. Dieses Gebäude ist etwa 13 m x 6 m groß.

Hütte - blaue Markierung:

Die Hütte wurde in einfachster Bauweise errichtet und befindet sich in einem schlechten Zustand.

Unterstand - hellblaue Markierung:

Dieser Unterstand wurde für die Kühe errichtet. Er ist etwa 9 m x 25 m groß.

Überdachung - lila Markierung:

Zur Verbindung der beiden Gebäudeteile wurde ein einfaches Pultdach und ein kleiner Raum errichtet.

Fahrsilos - braune Markierung:

Es liegen keine Bauunterlagen vor.

Zubau Maschinenhalle, Tankraum und Jungviehstall - schwarze Markierung:

Es liegen Bauunterlagen vor, jedoch wurden diese nicht genehmigt, da die Baugebrechen nicht behoben worden.



Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

Es sind einfache ortsübliche Außenanlagen vorhanden. Die Zufahrten sind teilweise asphaltiert. Im Garten sind zwei Glashäuser vorhanden.

Auf dem GrstNr. 1507 ist ein kleines Gebäude für Einstellzwecke vorhanden. Der Zustand ist als schlecht zu bezeichnen. Es wurde in diesem Bereich auch mit dem Bau eines Traunsteinsilos begonnen. Es liegen diesbezüglich keine baurechtlichen Bewilligungen vor.

Es ist eine kleine Kapelle vorhanden.

Gülleteich

Dieser wurde ab dem Jahr 2000 im Zuge der Bauarbeiten des neuen Stalles erbaut. Laut vorliegenden Bauunterlagen hat dieser ein Fassungsvermögen von ca. 1.200 m³.

Hochsilos

Insgesamt wurden drei Hochsilos erbaut. Davon sind zwei aus Holz und einer aus Beton.

Jauchegrube, Miststätte

Diese befindet sich unterhalb des alten Rinderstalles und wurde ursprünglich 1956 errichtet. Im Jahr 2009 wurde diese saniert und etwas umgebaut.

Inventar

Das Inventar in den Wohnräumen wird auftragsgemäß nicht bewertet.



Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Dies ist für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb wie der gegenständliche das geeignete und übliche Verfahren.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen 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.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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

Berechnung

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach den Nutzflächen ermittelt.

Wie bei üblicherweise bei landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Umsatzsteuer.



Verkehrswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichts Freistadt wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Bauland:

| Katastral- gemeinde | Grundstücke | Jahr TZ | m² | Kaufpreis | Kaufpreis/m² |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|------------------|--------------------------------|
| 41118 Schmidsberg | 445/2 | 2025 785/25 | 536 | € 33.000,00 | € 61,57 |
| 41015 Matzelsdorf | 2039/7 | 2024 52/25 | 1.315 | € 164.375,00 | € 125,00 |
| 41015 Matzelsdorf | 3759/2 | 2024 1118/25 | 847 | € 27.500,00 | € 32,47 |
| 41016 Neumarkt im Mühlkreis | 37/3 | 2024 2789/24 | 114 | € 3.420,00 | € 30,00 |
| 41015 Matzelsdorf | 4253/2 | 2023 3159/23 | 928 | € 27.500,00 | € 29,63 |
| 41016 Neumarkt im Mühlkreis | 39/3 | 2023 947/23 | 476 | € 48.647,20 | € 102,20 |
| 41028 Trosselsdorf | 1377/3 | 2023 714/23 | 33 | € 3.300,00 | € 100,00 |
| Durchschnitt | | | | | € 68,70 |

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Grünland:

| Katastral- gemeinde | Grundstücke | Jahr TZ | m ² | Kaufpreis | Kauf- preis/m ² | BKZ |
|-----------------------------------|---|-----------------|----------------|--------------|-------------------------------|--|
| 41028 Trosselsdorf | 1598 | 2025 3694/25 | 1.539 | € 3.847,50 | € 2,50 | 30,47 tlw. verbuschte Flächen |
| 41112 Selker | 1291/2, 1291/3, 1291/4, 1293/2 | 2025 2585/25 | 30.028 | € 160.000,00 | € 5,33 | 32,09 |
| 41011 Lasberg | 3026, 3067, 3068 | 2024 3053/24 | 12.803 | € 44.810,50 | € 3,50 | |
| 41015 Matzelsdorf | 498, 909 | 2023 527/24 | 36.765 | € 70.000,00 | € 1,90 | 23,43 tlw. Wälder |
| 41015 Matzelsdorf | 287/16 | 2023 1623/25 | 1.703 | € 5.109,00 | € 3,00 | 30,00 |
| 41112 Selker | 1382/2, 1382/3, 1389 | 2023 2085/23 | 3.520 | € 7.060,00 | € 2,01 | 1,98 verbuschte Flächen |
| 41028 Trosselsdorf | 1052; 1069/2 | 2023 552/24 | 3.451 | € 13.804,00 | € 4,00 | 29,85 tlw. Gärten |
| 41016 Neumarkt im Mühlkreis | 45/3; 45/4 | 2023 3318/23 | 1.497 | € 14.970,00 | € 10,00 | 17,30 |
| 41028 Trosselsdorf | 3320/1, 3321/1 | 2023 3813/23 | 4.242 | € 16.968,00 | € 4,00 | 31,85 |
| 41028 Trosselsdorf | 3255, 3256, 3257/1, 3320/2 | 2023 434/24 | 6.234 | € 24.936,00 | € 4,00 | 28,54 |
| 41017 Pernau | 703 | 2023 217/24 | 4.694 | € 14.082,00 | € 3,00 | 35,00 |
| 41011 Lasberg | 2585 | 2023 948/23 | 2.140 | € 8.000,00 | € 3,74 | |
| 41003 Grünbach | 2868/1 | 2023 1335/23 | 3.652 | € 9.130,00 | € 2,50 | 18,43 |
| 41027 Summerau | 3041, 3041/2, 3141/3 | 2020 1047/20 | 4.052 | € 17.808,00 | € 4,39 | 24,69 |
| 41030 Wartberg | 1051 | 2019 2931/19 | 7.041 | € 24.644,00 | € 3,50 | 28,90 |
| Durchschnitt | | | | | € 3,82 | |



Landwirtschaftlich genutzte Flächen:

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden in der bewertungsgegenständlichen Gegend sehr unterschiedlich gehandelt.

Aus den vorliegenden Vergleichspreisen unter besonderer Berücksichtigung der Bonität lässt sich unter Berücksichtigung der Zeit, Lage und sonstiger wertbestimmender Faktoren ein Bodenwert von **€ 4,00 pro m²** ableiten.

Für die hofnahen Flächen ist ein Zuschlag von 25 % anzusetzen. Somit ist der Bodenwert bei diesen Grundstücken bei **€ 5,00 pro m²**.

Fiktive Bauparzelle:

Für Baugrundstücke in guter Lage werden in der bewertungsgegenständlichen Gegend bis zu über € 100,-- pro m² bezahlt.

Für die verbaute Fläche wird, wie bei landwirtschaftlichen Liegenschaften und einer Flächenwidmung Grünland in der Bewertungspraxis üblich, eine fiktive Bauparzelle im Ausmaß von 5.000 m² aufgrund der vielen und großen Gebäude angesetzt.

Da im Grünland Einschränkungen bestehen, wird nicht der höchstmögliche Baulandpreis angesetzt. Aufgrund obiger Vergleichspreise und der ländlichen Lage und entsprechenden Anpassungen wird der Basiswert mit **€ 50,-- pro m²** festgesetzt.

Dienstbarkeiten:

Hofkomplex:

Die östlichen Grundstücke sind mit einer Starkstromleitung belastet. Die Leitung ist in der Nähe der Hofstelle und beeinträchtigt diese bezüglich allfälliger Erweiterungsmöglichkeiten.

Kalkulatorisch wird die Wertminderung wie folgt angesetzt:

20.000 m² x 20 % Wertminderung x € 5,-- pro m² = € 20.000,--

Leitungen GrstNr. 1470:

Dieses Grundstück ist mit mehreren Stromleitungen belastet. Der Markt wird hier entsprechend bei einem Kauf reagieren. Dementsprechend ist ein Abschlag von 15 % vom Bodenwert anzusetzen.



Wald:

Die Bestandesbewertung erfolgt unter Verwendung der Alterswertfaktoren von SAGL nach der Formel: $W_i = A_u \times f_i \times b \times a$

W_i = Bestandeswert in Alter i /ha

A_u = Abtriebsertrag (erntekostenfrei) im normalen Umtriebsalter

f_i = Alterswertfaktor

b = Bestockungsgrad

a = Baumartenanteil

Die Umtriebszeit beträgt 100 Jahre. Die Sortimentsgliederung erfolgt nach der Sortentafel von STERBA.

Zu den verwendeten Holzpreisen wird erläuternd festgestellt, dass nicht die aktuellen Holzpreise der Berechnung der Bestandeswerte zugrunde gelegt werden, sondern Holzpreise verwendet werden, die sich aus einem längerfristigen Trend ergeben. Der Grund liegt darin, dass eine Anlage in Waldvermögen stets als sehr langfristige Anlage zu sehen ist und dass die Verkehrswerte von Wald durch die immer wieder vorkommenden kurzfristigen Holzpreisschwankungen - insbesondere nach Elementarereignissen größeren Ausmaßes - kaum beeinflusst werden.

Die Werbungskosten werden nach Erfahrungen mit ähnlichen Bringungsverhältnissen im gegenständlichen Bereich und vor allem aufgrund der vorhandenen Erschließung mit € 25,- / Efm inkl. Ust festgelegt.

Unter Werbungskosten versteht man die Kosten für Fällung, Entastung, Ausformung und Rückung bis zur LKW - befahrbaren Straße.

Die Berechnung der Bestandeswerte erfolgt ebenfalls in tabellarischer Form im Anhang. Die dort verwendeten Symbole werden wie folgt erklärt:

| | |
|---------|------------------------------------|
| A | Bestandesalter |
| Fl.(ha) | Fläche in Hektar |
| BA-Ant: | Baumartenanteil in Zehntel |
| Fl/BA | Fläche pro Baumart |
| AB | Absolutbonität |
| EV | Ernteverlust |
| b | Bestockungsgrad |
| EfE | Erntekostenfreier Erlös im Alter U |
| AWF | Alterswertfaktor aus der Tabelle |

Folgende Ertragstafel wurde verwendet:

| | |
|--------------------|-------|
| Fichte Weitra | 9. AB |
| Buche Braunschweig | 8. AB |
| Kiefer Litschau | 6. AB |



Unter AB versteht man Absolutbonität; so bedeutet eine 10. AB eine Gesamtwuchsleistung (End- und Vornutzung) im Alter 100 von 10 Festmetern / ha / Jahr.

Nach den angeführten Sortentafeln ergeben sich folgende Sortenverteilungen im Umtriebsalter:

Holzpreise Agrarpreisstatistik 2020 bis 2025:

| Land- und forstwirtschaftliche Erzeugerpreise Jahresdurchschnitt in Euro (netto ohne USt) | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| Prod. Nr. | Produkt | Mengen- einheit | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Durchschnitt |
| Blochholz | | | | | | | | | |
| 920 | Fichte/Tanne, Kl. ABC 1a | FMO | 36,39 | 52,42 | 60,09 | 57,54 | 53,17 | 58,08 | 52,95 |
| 921 | Fichte/Tanne, Kl. ABC 1b | FMO | 52,90 | 78,19 | 91,44 | 82,40 | 78,04 | 85,07 | 78,01 |
| 922 | Fichte/Tanne, Kl. ABC 2b | FMO | 68,82 | 97,84 | 110,63 | 102,01 | 101,59 | 109 | 98,32 |
| 923 | Fichte/Tanne, Kl. ABC 3a | FMO | 69,51 | 99,38 | 112,56 | 103,41 | 102,45 | 112,3 | 99,94 |
| 924 | Fichte/Tanne, Kl. ABC Media 2b | FMO | 72,67 | 100,48 | 112,75 | 102,63 | 101,91 | 109,15 | 99,93 |
| 9241 | Fichte/Tanne, Braunbloche Cx | FMO | - | - | - | - | 73,95 | 79,73 | 76,84 |
| 925 | Kiefer, Kl. B 2a + | FMO | 50,75 | 66,27 | 76,19 | 74,77 | 71,08 | 77,47 | 69,42 |
| 9251 | Lärche, Kl. ABC 3a + | FMO | - | - | - | - | 144,94 | 157,83 | 151,39 |
| 926 | Buche, Kl. B 3 | FMO | 81,56 | 82,02 | 82,76 | 88,64 | 87,95 | 93,57 | 86,08 |
| Faser-/Schleifholz - Mischpreis | | | | | | | | | |
| 931 | Fichte/Tanne | FMO | 30,04 | 29,38 | 41,34 | 46,36 | 41,38 | 40,55 | 38,18 |
| Faserholz | | | | | | | | | |
| 935 | Fichte/Tanne | FMO | 26,86 | 26,57 | 38,77 | 44,18 | 38,48 | 37,29 | 35,36 |
| 932 | Kiefer | FMO | 29,70 | 28,66 | 44,68 | 51,77 | 44,65 | 43,41 | 40,48 |
| 933 | Buche, lang | FMO | 45,51 | 45,46 | 59,44 | 72,84 | 63,40 | 59,99 | 57,77 |
| Schleifholz | | | | | | | | | |
| 937 | Fichte/Tanne | FMO | 37,44 | 37,25 | 48,17 | 52,55 | 46,11 | 44,31 | 44,31 |
| Brennholz | | | | | | | | | |
| 941 | Brennholz, weich | RMM | 42,77 | 43,71 | 59,32 | 76,29 | 76,23 | 75,14 | 62,24 |
| 942 | Brennholz, hart | RMM | 64,04 | 65,02 | 85,30 | 108,24 | 104,88 | 103,06 | 88,42 |

Quelle: Statistik Austria, Land- und forstwirtschaftliche Erzeugerpreise



Fichte 9. AB:

| Sortimente | % | €/Efm | € gesamt |
|--------------------------------|--------------|---------|-----------------|
| A 100 | | | |
| Brennholz | 0 % | € 62,24 | € 0,00 |
| Sonstige NH | 7 % | € 38,18 | € 2,67 |
| 1b | 8 % | € 78,01 | € 6,24 |
| 2a | 17 % | € 98,32 | € 16,71 |
| 2b | 18 % | € 98,32 | € 17,70 |
| 3a | 17 % | € 99,94 | € 16,99 |
| 3b | 13 % | € 99,94 | € 12,99 |
| Cx u. Br | 20 % | € 76,84 | € 15,37 |
| SUMME | 100 % | | € 88,67 |
| zzgl. Umsatzsteuer | | 13 % | € 11,53 |
| Summe Erlöse | | | € 100,20 |
| - Werbungskosten | | | -€ 25,00 |
| Erntekostenfreier Erlös | | | € 75,20 |

Buche 8. AB:

| Sortimente | % | €/Efm | € gesamt |
|--------------------------------|--------------|---------|----------------|
| A 100 | | | |
| Sonstige NH | 60 % | € 57,77 | € 34,66 |
| 3b | 40 % | € 86,08 | € 34,43 |
| SUMME | 100 % | | € 69,09 |
| zzgl. Umsatzsteuer | | 13 % | € 8,98 |
| Summe Erlöse | | | € 78,07 |
| - Werbungskosten | | | -€ 25,00 |
| Erntekostenfreier Erlös | | | € 53,07 |



Kiefer 6. AB:

| Sortimente | % | €/Efm | € gesamt |
|--------------------------------|--------------|---------|----------------|
| A 100 | | | |
| Brennholz | 1 % | € 62,24 | € 0,62 |
| Sonstige NH | 19 % | € 40,48 | € 7,69 |
| 1b | 15 % | € 69,42 | € 10,41 |
| 2a | 26 % | € 69,42 | € 18,05 |
| 2b | 15 % | € 69,42 | € 10,41 |
| 3a | 15 % | € 69,42 | € 10,41 |
| 3b | 9 % | € 69,42 | € 6,25 |
| SUMME | 100 % | | € 63,84 |
| zzgl. Umsatzsteuer | | 13 % | € 8,30 |
| Summe Erlöse | | | € 72,14 |
| - Werbungskosten | | | -€ 25,00 |
| Erntekostenfreier Erlös | | | € 47,14 |

Kalkulatorische Grundlage:

Die Berechnung weist Ungenauigkeiten auf. Die Flächen und Bestände sind zum Teil eingeschätzt. Die Holzarten werden zusammengefasst. Da die Gesamtliegenschaft zu bewerten ist, ist dieses vereinfachte Verfahren ausreichend genau.

| GrstNr. Komplex | Fläche ha | BA | Alter | Ant. % | FI/BA | Vfm. | EV % | b | red. Vorrat Efm | EfE €/Efm | AWF fi | Bestandswert |
|-----------------|-----------|----|-------|--------|--------|------|------|-----|-----------------|-------------|--------|--------------------|
| Kiefer | 0,8000 | Bu | 50 | 30 | 0,2400 | 546 | 24 | 0,5 | 49,80 | 53,07 | 0,500 | 1.321,44 |
| | 0,8000 | Ki | 50 | 70 | 0,5600 | 414 | 18 | 0,5 | 95,05 | 47,14 | 0,500 | 2.240,33 |
| Summe | 0,8000 | | | | | | | | | 0,45 | | € 3.561,77 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Fichte | 3,2500 | Fi | 20 | 100 | 3,2500 | 768 | 18 | 1 | 2.046,72 | 75,20 | 0,200 | 30.782,67 |
| Summe | 3,2500 | | | | | | | | | 0,95 | | € 30.782,67 |

Der Wald ist Bestandteil der Gesamtliegenschaft und als solcher zu bewerten. Da ein Käufer die Gesamtliegenschaft kaufen möchte, ist der Wald ein Teilaspekt, welcher meist nicht kaufentscheidend ist. Es ist hier vor allem auch die Hofnähe und damit der erworbene Abstand zum nächsten Nachbarn wichtig.

Der Waldbodenwert wird üblicherweise in der Bewertungslehre im Verhältnis von 1 : 2 : 3 wie Waldboden : Wiese : Acker bewertet.

Der Waldbodenwert wird unter Ableitung von durchschnittlichen bis schlechten Wiesen mit einem Bodenwert von € 1,50 pro m² festgesetzt.

Aufgrund der Hofnähe wird kein Abschlag trotz der vorhandenen Käferproblematik angesetzt. Diese beiden Anpassungen von je 10 % heben sich auf.

Waldwert:

| Abteilung | Waldboden | Bestand | Fläche | Summe |
|--------------|-----------|---------|--------------------------------|---------------------|
| Blöße | € 1,50 | € 0,00 | 36.066,00 m ² | € 54.099,00 |
| Kiefer | € 1,50 | € 0,45 | 8.000,00 m ² | € 15.600,00 |
| Fichte | € 1,50 | € 0,95 | 32.500,00 m ² | € 79.625,00 |
| Summe | | | 76.566,00 m² | € 149.324,00 |



Berechnung Verkehrswert Hofkomplex

Berechnung Bodenwert

| | m ² | €/m ² | € gesamt |
|-----------------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| fiktive Bauparzelle | 5.000 | € 50,00 | € 250.000,00 |
| Grünland, Sonstige | 133.701 | € 5,00 | € 668.505,00 |
| Wald inkl. Bestand | 76.566 | € 1,95 | € 149.324,00 |
| Zwischensumme | | | € 1.067.829,00 |
| - Dienstbarkeiten Leitungen | | | -€ 20.000,00 |
| Bodenwert | | | € 1.047.829,00 |

Bauwert

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Pauschalkostensätze 2025 und der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2025 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Es werden nur baurechtlich bewilligte Gebäude bewertet. Ein Abbruch der nicht bewilligten Gebäude wird nicht angesetzt, da die mögliche Restnutzung gleich den Abbruchkosten gesetzt wird.

Dreiseithof - Wohnteil:

Alter: unbekannt
fiktives Alter: 60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Altersentwertung, Zustand,
Baumängel, Bauschäden
verlorener Bauaufwand: 80,00 %

80,00 %

| Bauwert Wohnteil | m ² | €/m ² | gesamt |
|--|----------------|------------------|---------------------|
| Erdgeschoss | 83,20 | € 2.500,00 | € 208.000,00 |
| Wirtschaftsräume | 104,58 | € 1.200,00 | € 125.496,00 |
| Obergeschoss | 187,78 | € 2.500,00 | € 469.450,00 |
| Herstellungswert | 375,56 | | € 802.946,00 |
| - fehlende Arbeiten | 0,00 % | | € 0,00 |
| Zwischenwert | | | € 802.946,00 |
| - Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ... | -80,00 % | | -€ 642.356,80 |
| Bauwert | | | € 160.589,20 |



Dreiseithof - Wirtschaftsteil:

Alter: unbekannt
fiktives Alter: 60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Altersentwertung, Zustand,
Baumängel, Bauschäden
verlorener Bauaufwand: 80,00 %

80,00 %

| Bauwert Wirtschaftsteil | m ² | €/m ² | gesamt |
|--|----------------|------------------|---------------------|
| Erdgeschoss | 487,03 | € 900,00 | € 438.327,00 |
| Obergeschoss | 411,63 | € 400,00 | € 164.652,00 |
| Herstellungswert | 898,66 | | € 602.979,00 |
| - fehlende Arbeiten | 0,00 % | | € 0,00 |
| Zwischenwert | | | € 602.979,00 |
| - Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ... | -80,00 % | | -€ 482.383,20 |
| Bauwert | | | € 120.595,80 |

Auszugshaus:

| | |
|---|----------------------------------|
| Alter: | ca. 20 Jahre (lt. Bauunterlagen) |
| Gesamtnutzungsdauer : | 60 Jahre |
| Altersentwertung: | 33,33 % |
| Baumängel, Bauschäden verlorener Bauaufwand: | 6,67 % |
| | ----- |
| | 40,00 % |

Die Basis der Herstellungskosten ist auf den derzeitigen Zustand bezogen.

| Bauwert Auszugswohnung | m² | €/m² | gesamt |
|--|----------------------|------------------------|---------------------|
| Untergeschoss | 99,54 | € 1.100,00 | € 109.494,00 |
| Obergeschoss | 98,96 | € 700,00 | € 69.272,00 |
| | | | |
| Herstellungswert | 198,50 | | € 178.766,00 |
| | | | |
| - fehlende Arbeiten | 0,00 % | | € 0,00 |
| | | | |
| Zwischenwert | | | € 178.766,00 |
| | | | |
| - Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ... | -40,00 % | | -€ 71.506,40 |
| | | | |
| Bauwert | | | € 107.259,60 |

Liegehalle mit Melkstand:

| | |
|---|----------------------------------|
| Alter: | ca. 25 Jahre (lt. Bauunterlagen) |
| Gesamtnutzungsdauer : | 50 Jahre |
| Altersentwertung: | 50,00 % |
| Baumängel, Bauschäden verlorener Bauaufwand: | 15,00 % |
| | ----- |
| | 65,00 % |

| Bauwert Liegehalle mit Melkstand | m ² | €/m ² | gesamt |
|--|----------------|------------------|---------------------|
| Milchraum | 13,97 | € 1.500,00 | € 20.955,00 |
| Maschinenraum | 6,56 | € 1.500,00 | € 9.840,00 |
| Büro | 7,76 | € 1.500,00 | € 11.640,00 |
| Melkstand | 43,70 | € 2.500,00 | € 109.250,00 |
| Zugang Melkstand | 19,51 | € 1.500,00 | € 29.265,00 |
| Wartehalle | 68,25 | € 800,00 | € 54.600,00 |
| Futterhalle | 366,30 | € 800,00 | € 293.040,00 |
| Liegehalle | 276,85 | € 800,00 | € 221.480,00 |
| Herstellungswert | 802,90 | | € 750.070,00 |
| - fehlende Arbeiten | 0,00 % | | € 0,00 |
| Zwischenwert | | | € 750.070,00 |
| - Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ... | -65,00 % | | -€ 487.545,50 |
| Bauwert | | | € 262.524,50 |



Maschinenhalle mit Tankraum:

Alter: ca. 65 Jahre (lt. Bauunterlagen)

Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre

Restwert: 10,00 %

| Bauwert Maschinenhalle mit Tankraum | m² | €/m² | gesamt |
|--|----------------------|------------------------|--------------------|
| | | | |
| Maschinenhalle Bestand | 80,40 | € 1.000,00 | € 80.400,00 |
| | | | |
| Herstellungswert | 80,40 | | € 80.400,00 |
| | | | |
| - fehlende Arbeiten | 0,00 % | | € 0,00 |
| | | | |
| Zwischenwert | | | € 80.400,00 |
| | | | |
| - Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ... | -90,00 % | | -€ 72.360,00 |
| | | | |
| Bauwert | | | € 8.040,00 |

Fahrsilos:

| | |
|---|----------------------------------|
| Alter: | ca. 28 Jahre (lt. Bauunterlagen) |
| Gesamtnutzungsdauer : | 50 Jahre |
| Altersentwertung: | 56,00 % |
| Baumängel, Bauschäden verlorener Bauaufwand: | 9,00 % |
| | ----- |
| | 65,00 % |

| Bauwert Fahrsilos | m ³ | €/m ³ | gesamt |
|--|----------------|------------------|---------------------|
| Fahrsilos | 1.113,00 | € 100,00 | € 111.300,00 |
| Herstellungswert | 1.113,00 | | € 111.300,00 |
| - fehlende Arbeiten | 0,00 % | | € 0,00 |
| Zwischenwert | | | € 111.300,00 |
| - Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ... | -65,00 % | | -€ 72.345,00 |
| Bauwert | | | € 38.955,00 |

Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen und sonstigen Baulichkeiten werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 50.000,-** bewertet.

Inventar

Das persönliche Inventar wie Wohnungseinrichtung, Auto, Geschirr, udgl. wird in diesem Gutachten nicht bewertet.

Zubehör

Es werden keine Funktionsproben durchgeführt. Die Befundaufnahme erfolgte ohne technische Hilfsmittel nach äußerlichen Anschein ohne technische Überprüfung.

Es wird in der Bewertung von einer Funktionsfähigkeit ausgegangen, ausgenommen dort, wo es anders angeführt ist.

Bezüglich der Funktionsfähigkeit, verdeckten Mängel und ähnliches werden vom Sachverständigen keine Haftungen übernommen.

Die Angaben für Fremdeigentum stammen von den anwesenden Personen.

Am bewertungsgegenständlichen Betrieb ist es üblich, dass Maschinen und Geräte auch im Winter im Freien stehen. Dementsprechend schlecht ist teilweise deren Zustand.

Bei den Tieren wird von einem pauschalen Verkauf zum Schlachten zur Unzeit ausgegangen. Bei einem Einzelverkauf, vor allem zur weiteren Verwendung als Milchkühe, wären höhere Erlöse erzielbar.

Hingewiesen wird darauf, dass sich der Bestand an Vorräten und Tieren zwischen Bewertungsstichtag und Tag der Versteigerung ändern wird, da der Betrieb ja läuft und die Tiere gefüttert werden müssen. Auch werden Tiere in dieser Zeit an einen Schlachtbetrieb verkauft werden.

Allfällige Entsorgungskosten werden in der Marktanpassung berücksichtigt.

| Zubehör | € |
|--|--------------|
| Kälber 39 Stück á € 500,-- | € 19.500,00 |
| Stierkälber 6 Stück á € 700,-- | € 4.200,00 |
| Kühe 87 Stück á € 2.000,-- | € 174.000,00 |
| Silozange Fremdeigentum | |
| Ford 8770 Fremdeigentum (Bruder) | |



| | |
|---|--------------|
| JCB Fastrac Fremdeigentum | |
| Seilwinde Fremdeigentum (Bruder) | |
| New Holland TM155 | € 30.000,00 |
| Kurzscheibenegge Pöttinger Terradisc 3001 | € 11.000,00 |
| Scheibenmähwerk Fella SM310 (sehr schlechter Zustand) | € 700,00 |
| Ford 3600 | € 2.500,00 |
| Strautmann FWV 100 | € 1.000,00 |
| Kälberboxen 17 Stück | € 1.700,00 |
| New Holland TS100 | € 17.000,00 |
| Betonmischer | € 50,00 |
| Strohpresse New Holland BR750A | € 9.000,00 |
| New Holland FR650 (3.117 Stunden), inkl. Maisgebiss | € 150.000,00 |
| Frontlader Big-Lift inkl. Zubehör, alt, schlechter Zustand | € 100,00 |
| Sämaschine Saxonía A200 | € 350,00 |
| Güllerührwerk | € 300,00 |
| Brandner Tandemkipper TA13045XXL | € 10.000,00 |
| Schwarz Müller 3-Achs-Anhänger sehr schlechter Zustand, stand jahrelang im Freien | € 1.000,00 |
| Wiesenegge | € 300,00 |
| Schwader | € 700,00 |
| Heuwender Krone KWT 8.50B | € 3.000,00 |
| Lemken 6 Schar Pflug, Wender, Streifenblech, schlechter Zustand | € 5.000,00 |
| Krone Turbo-5000 Ladewagen Tandem | € 3.500,00 |



| | |
|---|-------------|
| Güllefass Kirchner Tandem, Tellerverteiler | € 12.000,00 |
| New Holland TN70DA | € 18.000,00 |
| Saatbeetkombination | € 600,00 |
| Silowalze | € 500,00 |
| Güllefass klein nicht funktionsfähig | € 1.000,00 |
| Viehanhänger | € 500,00 |
| New Holland Gras Pickup 273 | € 3.000,00 |
| New Holland Teleskoplader LM5060 samt Zubehör | € 20.000,00 |
| Weidemann 1140 light | € 12.500,00 |
| Futtermischwagen Gehl | € 2.000,00 |
| Rasenmähertraktor solo | € 250,00 |
| Rasenmähertraktor Husqvarna | € 2.500,00 |
| 15er Steyr | € 1.500,00 |
| Pöttinger Holzhäcksler (Gemeinschaftsmaschine) | € 300,00 |
| Heuwender (alt, schlechter Zustand) | € 150,00 |
| Einzelkornsämaschine (alt, schlechter Zustand) | € 300,00 |
| Zweiachsanhänger | € 1.000,00 |
| Amazone Sämaschine | € 1.000,00 |
| Düngerstreuer | € 300,00 |
| Zwangsmischer | € 100,00 |
| New Holland Gras Pickup - alt | € 500,00 |
| 2 Walzen | € 1.000,00 |
| div. Baumaterialien und Schalung | € 5.000,00 |
| Vorräte ca. 200 m ³ Silage, 35 Heuballen, 60 Strohballen, geringe Menge Weizen und Gerste in den Silos | € 10.000,00 |



| | |
|--|---------------------|
| Brennholz ca. 130 m ³ (Weich- und Hartholz, 1 m lang, gespalten), nicht beste Qualität, Holz für Hackschnitzel, sonstiges Holz | € 8.000,00 |
| Sonstiges nicht bewertete Maschinen und Geräte, Kleingeräte, Ersatzteile, Werkstatteinrichtung, Motorsägen, Holzspalter, Schweißer, Hochdruckreiniger, ... | € 12.000,00 |
| Verkehrswert | € 558.900,00 |



Sachwert

| Sachwert | € |
|--|-----------------------|
| Grund und Boden | € 1.047.829,00 |
| Bauwerte | € 697.964,10 |
| Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten (Zeitwert) | € 50.000,00 |
| gesamt | € 1.795.793,10 |

Verkehrswert Liegenschaft Hofkomplex

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 15 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Kauf einer größeren Liegenschaft im Ganzen samt umfangreichen Zubehör
- fehlende Bau- und Benützungsbewilligungen
- Gesamtzustand
- viele Gebäude
- Entsorgungskosten

| Verkehrswert | | € |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Sachwert | | € 1.795.793,10 |
| - Marktanpassung | -15,00 % | -€ 269.368,97 |
| Verkehrswert | | € 1.526.424,13 |
| Verkehrswert gerundet | | € 1.526.000,00 |

Bestands- und geldlastenfrei!

Berechnung Verkehrswert GrstNr. 1407/1 und 1410/1

Berechnung Bodenwert

| | m ² | €/m ² | € gesamt |
|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Grünland | 12.346 | € 4,00 | € 49.384,00 |
| Bodenwert | 12.346 | | € 49.384,00 |

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

| Verkehrswert | | € |
|------------------------------|--------|--------------------|
| Bodenwert | | € 49.384,00 |
| - Marktanpassung | 0,00 % | € 0,00 |
| Verkehrswert | | € 49.384,00 |
| Verkehrswert gerundet | | € 49.000,00 |

Bestands- und geldlastenfrei!

Berechnung Verkehrswert GrstNr. 1470

Berechnung Bodenwert

| | m ² | €/m ² | € gesamt |
|----------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Grünland | 24.665 | € 4,00 | € 98.660,00 |
| Zwischensumme | | | € 98.660,00 |
| - Dienstbarkeiten | | -15 % | -€ 14.799,00 |
| Bodenwert | | | € 83.861,00 |

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

| Verkehrswert | | € |
|------------------------------|--------|--------------------|
| Bodenwert | | € 83.861,00 |
| - Marktanpassung | 0,00 % | € 0,00 |
| Verkehrswert | | € 83.861,00 |
| Verkehrswert gerundet | | € 84.000,00 |

Bestands- und geldlastenfrei!



Berechnung Verkehrswert GrstNr. 1484/1

Berechnung Bodenwert

| | m ² | €/m ² | € gesamt |
|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Grünland | 6.506 | € 4,00 | € 26.024,00 |
| Bodenwert | 6.506 | | € 26.024,00 |

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage

| Verkehrswert | | € |
|------------------------------|--------|--------------------|
| Bodenwert | | € 26.024,00 |
| - Marktanpassung | 0,00 % | € 0,00 |
| Verkehrswert | | € 26.024,00 |
| Verkehrswert gerundet | | € 26.000,00 |

Bestands- und geldlastenfrei!



Verkehrswert Gesamtliegenschaft

| Sachwert | € |
|---|-----------------------|
| Grund und Boden | € 1.047.829,00 |
| GrstNr. 1407/1 und 1410/1 | € 49.384,00 |
| GrstNr. 1470 | € 83.861,00 |
| GrstNr. 1484/1 | € 26.024,00 |
| Bauwerte | € 697.964,10 |
| Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten (Zeitwert) | € 50.000,00 |
| gesamt | € 1.955.062,10 |

Verkehrswert Gesamtliegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 15 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Kauf einer größeren Liegenschaft im Ganzen
- fehlende Bau- und Benützungsbewilligungen
- Gesamtzustand
- viele Gebäude
- Entsorgungskosten

| Verkehrswert | | € |
|------------------------------|----------|-----------------------|
| Sachwert | | € 1.955.062,10 |
| - Marktanpassung | -15,00 % | -€ 293.259,32 |
| Verkehrswert | | € 1.661.802,78 |
| Verkehrswert gerundet | | € 1.662.000,00 |



Lasten

Wohnungsgebrauchsrecht, Auszugsleistungen:

Verbindungsrente:

Die Verbindungsrente ist eine Leibrente, die gleichzeitig mehreren Personen oder mehreren Personen nacheinander zusteht. Bei dieser Art von Leibrente sind meist Ehepaare die Rentenberechtigten.

Erlischt die Leibrente mit dem Tod des Letztversterbenden, so vermindert man das Alter der maßgebenden Person, für die sich der höchste Barwertfaktor ergibt, um vier Jahre.

Berechtigte:

| | | | Verbindungsrente |
|---|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Berechtigte: | Maria Schmitsberger | Josef Schmitsberger | |
| Geburtsdatum: | 20. Dezember 1953 | 15. März 1949 | |
| Alter: | 72 | 76 | |
| Verbindungsrente: | Maria Schmitsberger | | 68 |
| Lebenserwartung in Jahren (Lebenserwartungsrechner Statistik Austria - Sterbetafel 2021/2023) | 15,61 | 10,19 | 18,88 |
| Zinssatz: | 3,00 % | 3,00 % | 3,00 % |
| Barwertfaktor : | 12,3203 | 8,6691 | 14,2563 |
| Reduktionsfaktor monatlich: | 0,4632 | 0,4632 | 0,4632 |
| Barwertfaktor monatlich: | 11,8571 | 8,2059 | 13,7931 |
| Abzinsungsfaktor: | 0,6304 | 0,7399 | |

Wohnungsrecht:

Das Wohnungsrecht mit einem Schlafzimmer von 25 m² ist im Prinzip zwar relativ klein, aber die umfangreiche Mitbenützung der übrigen Räume, Garage und Garten machen eine Vermietung der Wohnung praktisch unmöglich.

Für einen Käufer ist die einzig vorhandene Wohnung am Betrieb nur mehr sehr eingeschränkt nutzbar. Dementsprechend wird das Wohnungsrecht mit einer annähernd ortsüblichen Miete von € 800,- pro Monat pauschal bewertet.

Die anteiligen Betriebskosten werden mit € 100,- pro Monat angesetzt.

| Wohnungsrecht | m ² | €/m ² | €/Monat | €/Jahr | Barwert |
|--------------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| | | | | | |
| Wohnung | pauschal | | € 800,00 | € 9.600,00 | € 132.413,76 |
| Anteilige Betriebskosten | | | € 100,00 | € 1.200,00 | € 16.551,72 |
| | | | | | |
| Summe | | | € 900,00 | € 10.800,00 | € 148.965,48 |

Letzte Pflichten:

| Begräbnis - Maria Schmitsberger | |
|--|-------------------|
| Begräbniskosten | € 7.500,00 |
| Abzinsungsfaktor | 0,6304 |
| Summe Begräbnis | € 4.728,00 |

| Begräbnis - Josef Schmitsberger | |
|--|-------------------|
| Begräbniskosten | € 7.500,00 |
| Abzinsungsfaktor | 0,7399 |
| Summe Begräbnis | € 5.549,25 |



Summe Lasten:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Wohnungsrecht | € 148.965,48 |
| Begräbnis - Maria Schmitsberger | € 4.728,00 |
| Begräbnis - Josef Schmitsberger | € 5.549,25 |
| Summe | € 159.242,73 |
| Summe Lasten gerundet | € 159.200,00 |

Zusammenfassung

Allgemeines

Die Lasten C-1a bis C-10a sind Lasten, die den Geldlasten vorrangig sind und somit auf den Ersterher übergehen. Diese sind nicht gesondert auszuweisen.

Das Wohnungsgebrauchsrecht und die Auszugsleistungen sind den Geldlasten zumindest teilweise nachrangig und sind gesondert zu bewerten.

Da diese Lasten auf der gesamten Liegenschaft haften, erfolgt eine derartige Berücksichtigung nur bei der gemeinsamen Verwertung der gesamten Liegenschaft.

Getrennte Verwertung

| | |
|---|-----------------------|
| Verkehrswert Gruppen ohne Wohnungsgebrauchsrecht, Auszugsleistungen: | |
| Hofkomplex | € 1.526.000,00 |
| Grundstück GrstNr. 1407/1 und 1410/1 | € 49.000,00 |
| Grundstück GrstNr. 1470 | € 84.000,00 |
| Grundstück GrstNr. 1484/1 | € 26.000,00 |
| Summe Verkehrswerte (ohne Geldlasten) - gerundet | € 1.685.000,00 |
| Zubehör | € 558.900,00 |

Hinweis:

Die bücherlichen Lasten der Übergeber haften auf der Gesamtliegenschaft.



Verwertung Gesamtliegenschaft

| | |
|---|-----------------------|
| Verkehrswert gesamt: EZ 36, Grundbuch 41015 Matzelsdorf, 4212 Neumarkt im Mühlkreis, Matzelsdorf 16 | € 1.662.000,00 |
| - Wohnungsgebrauchsrecht, Auszugsleistungen | -€ 159.200,00 |
| Verkehrswert unter Berücksichtigung Wohnungsgebrauchsrecht, Auszugsleistungen (ohne Geldlasten) - gerundet | € 1.502.800,00 |
| Zubehör | € 558.900,00 |

Bestands- und geldlastenfrei!

Auf die **Abgabenrückstände bei der Marktgemeinde Neumarkt im Mühlkreis von € 1.994,90** (inklusive Ust.) mit Stand vom 23. Oktober 2025 wird hingewiesen.

Luftenberg, am 19. Februar 2026



Anhang

Rechte und Lasten

C-4a - Kraftwerkleitung:

| <h2>Dienstbarkeitsvertrag</h2> | |
|--|--|
| zwischen der Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn-Aktiengesellschaft , im nachstehenden kurz „Elektrizitätswerk“ genannt, einerseits und | |
| <u>Franz und Anna S c h m i t z b e r g e r , Matzelsdorf Nr.16</u> | |
| andererseits abgeschlossen. | |
| I. Dienstbarkeit | |
| 1. Das Elektrizitätswerk ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes <u>322/2 Acker</u> | |
| vorgefragt in der E. Zl. <u>293</u>, Kat.-Gem. <u>Matzelsdorf</u>, | |
| Ger.-Bez. <u>Freistadt</u> | |
| und unterhält auf diesem Grundstück eine Transformatorstation. Das Elektrizitätswerk beabsichtigt, von dieser Transformatorstation bzw. zu dieser Hochspannungsleitungen zum Zwecke der Übertragung elektrischer Energie zu errichten und hiebei auf folgende, den eingangs genannten Grundeigentümern gehörigen Grundstücken und zwar | |
| <u>1482/1 Wiese, 1484/1 Acker</u> | |
| | |
| Kat.-Gem. <u>Matzelsdorf</u> E. Z. <u>36</u> | |
| sowie auf allenfalls noch weiters erforderlichen Parzellen Maste, zugehörige Streben und Anker aufzustellen, sowie diese Parzellen mit Leitungen zu überspannen. | |
| 2. Zu diesem Zwecke räum ⁿ <u>die</u> Gefertigte ⁿ dem Elektrizitätswerk und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes <u>322/2 Acker</u> Kat.-Gem. | |
| <u>Matzelsdorf</u> vorgetragen in der E. Zl. <u>293</u> das Recht ein, soweit nötig, die <u>ihnen</u> gehörigen Gründe zu betreten, auf denselben für die Drahtleitungen Maste aus Eisen, Beton oder Holz, mit oder ohne Betonsockel samt allem Zugehör, wie Streben, Anker und | |



Konsolen, an dem dem Elektrizitätswerk zweckdienlich erscheinenden Platze aufzustellen, und in der Folge, wenn nötig, an eine andere Stelle derselben oder einer anderen Parzelle zu versetzen, die Leitungsdrähte zu spannen und auszuwechseln sowie an den Leitungen auch andere notwendig gewordene oder zweckdienlich erscheinende Auswechslungen vorzunehmen, jederzeit die die Leitungen behindernden Bäume, Sträucher und Äste zu entfernen, die Leitungen zu überprüfen, kurz, alle Arbeiten vorzunehmen und jene Vorkehrungen zu treffen, welche zur Errichtung, Bestand und Benützung der Leitungen notwendig oder zweckdienlich sind.

D*ie* Gefertigteⁿ verpflichteⁿ sich somit, in ordentlicher Bestellung einer Dienstbarkeit die Errichtung, den Bestand und Betrieb der Leitungen samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was geeignet ist, dermalen oder in Zukunft der Errichtung oder dem Bestande der Leitungen zu schaden oder deren Benützung zu stören. Insbesondere verpflichteⁿ sich d*ie* Gefertigteⁿ, auch alle Bauführungen und Anpflanzungen zu unterlassen, durch welche die Leitung gestört oder beeinträchtigt werden könnte. Zu beiden Seiten der Leitungstrasse ist eine Fläche freizuhalten, die durch zwei beiderseits der Leitungstrasse in 10 Meter Abstand von dieser verlaufenden Linien begrenzt wird. Über die Frage der Notwendigkeit oder Zweckdienlichkeit sämtlicher Arbeiten und Vorkehrungen zur Erhaltung, Ausbesserung und Ausgestaltung der Leitungen und über den Zeitpunkt derselben sowie über die Frage, was geeignet ist, der Errichtung und dem Bestande der Leitungen zu schaden oder die Benützung derselben zu stören, hat das Elektrizitätswerk zu entscheiden.

3. Dagegen verpflichtet sich die Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn-Aktiengesellschaft, für die Einräumung der Dienstbarkeit ein für allemal ein Entgelt von S^{•/•} für jeden Mast aus Eisen, Beton oder Holz samt dazugehörigen Streben und Ankern in der Wiese und auf Ackerraine, bzw. von S^{•/•} für jeden Mast aus Eisen, Beton oder Holz samt dazugehörigen Streben und Ankern im Acker nach erfolgter Einsetzung der Masten, bzw. Streben und Anker zu bezahlen. Die auf Grund der vorstehenden Sätze an die gefertigten Grundeigentümer einmalig für die Einräumung dieser Dienstbarkeit zu leistende Vergütung beträgt daher insgesamt S20.-, in Worten Schilling zwanzig



4. Um die Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn-Aktiengesellschaft und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Transformatorgrundstückes 322/2 Acker, Kat.-Gem. Matzelsdorf, Einlagezahl 293, auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Eigentum des dienenden Gutes sicherzustellen, erteile ⁿ wir in ordentlicher Bestellung einer Dienstbarkeit die ausdrückliche Einwilligung, daß die Dienstbarkeit der Duldung elektrischer Hochspannungs-Leitungen samt Zugehör sowie der Unterlassung jedes Schadens und jeder Störung der Leitungen nach Maßgabe und im Umfange des Punktes 2 dieses Vertrages über die dienstbaren Parzellen 1482/1 Wiese, 1484/1 Acker

der E.Z. 36 Kat.-Gem. Matzelsdorf zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 322/2 Acker vorgetragen in der E.Z. 293, Kat.-Gem. Matzelsdorf auf Kosten des Elektrizitätswerkes einverleibt werden kann.

II. Schadenersatz

1. Die Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn-Aktiengesellschaft verpflichtet sich ferner, auch mit Rechtswirkung für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des herrschenden Gutes (Transformatorgrundstück), jederzeit auf Grund gesonderter Vereinbarungen den durch den Bau und durch die später nötigen Erhaltungsarbeiten dieser Leitung verursachten erweislichen Fehschungsschaden zu den während der betreffenden Bauperiode jeweils gültigen Tagespreisen zu vergüten. Für die Entfernung einzelner Bäume, Baumäste oder Sträucher sowie für die Durchführung eines Walddurchhaues anlässlich der Anlegung der Leitung wird als Schadenersatz eine einmalige Pauschalvergütung von S.....e/.....s durch die Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn-Aktiengesellschaft geleistet. Für das Freihalten der Leitungstrasse sowie der in Ziffer 2 bezeichneten Fläche von Ästen, Anpflanzungen und Bauführungen kann neben der einmaligen Vergütung für die Einräumung der Dienstbarkeit und neben dem einmaligen oben erwähnten Schadenersatz während der Dauer des Bestandes der Leitung kein weiterer Schadenersatz gefordert werden.



2. Die in diesem Verträge vereinbarten Preise verstehen sich einschließlich aller Wirtschaftswerschwernisse, und die beiden Vertragspartner erklären, auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes zu verzichten.

Urkund dessen die eigenhändige Unterschrift der Grundeigentümer, mit der Beglaubigung durch zwei Zeugen gemäß Gesetz vom 5. Juni 1890, RGBl. 109.

(Ort) Matzelsdorf , am 6.4.1965 19

**LINZER
ELEKTRIZITÄTS- UND STRASSENBAHN-
AKTIENGESELLSCHAFT**

Grundeigentümer:

Ing.L.Moser eh. ppa.Ing.Höfler eh. Schmitzberger Franz eh.
Schmitzberger Anna eh.

S 10.-Stplm. Ich Gefertigter Alois Summersberger, von Beruf techn.Beamter, wohnhaft in Linz, Limonig.8, 43 Jahre alt, bestätige hiemit, dass die mir persönlich bekannten Franz und Anna Schmitzberger, Besitzer in Matzelsdorf 16, vorstehenden Vertrag eigenhändig vor mir unterfertigt haben.

Matzelsdorf, am 6.4.1965 Summersberger Alois eh.
als Zeuge

S 10.-Stplm. Ich Gefertigter Ferdinand Lipa, von Beruf techn.Beamter, wohnhaft in Linz, Muldenstr.8, 32 Jahre alt, bestätige hiemit, dass die mir persönlich bekannten Franz und Anna Schmitzberger, Besitzer in Matzelsdorf 16, vorstehenden Vertrag eigenhändig vor mir unterfertigt haben.

Matzelsdorf, am 6.4.1965 Ferdinand Lipa eh.
als Zeuge

Das Gericht bestätigt, daß diese von der Partei angefertigte Abschrift mit der aus 1 Logen bestehenden mit S 20,- gestempelter Abschrift übereinstimmt.

Nr. 708 - 1 m - 11. 64 - CBL 1655 -

Bezirksgericht Freistadt, O.-Ö.
Geschäftsabteilung 1, am 24. Mai 1965 *J. Kinnol*



C-7a - Trafostation:

Transformatorstation "Schiernersdorf"

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der **Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft**, im nachstehenden kurz „Elektrizitätswerk“ genannt, einerseits, und

Josef (15.3.1949) u. Maria (20.12.1953) S c h m i t s b e r g e r ,
4212 Neumarkt, Matzelsdorf 16
andererseits, abgeschlossen.

1. Der (Die) Gefertigte(n) räum(t)(en) für sich und seine (ihre) Rechtsnachfolger im Zusammenhang mit einem zwischen den Vertragspartnern bestehenden Stromlieferungsübereinkommen bzw. Stromanschlußvereinbarung dem Elektrizitätswerk und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum gegenständlicher Trafostation nachstehende Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

- a) das Recht, in dem (auf dem) Grundstück 1482/1 Wiese der EZ 36, Kat.-Gem. **Matzelsdorf**, (befindlichen Gebäude) entsprechend der bau- und energiebehördlich genehmigten Situation sowie laut beiliegendem Lageplan eine Transformatorstation zu errichten und zu dieser bzw. von dieser die erforderlichen Anschlußleitungen sowie Erdungsleitungen auf dem(n) Grundstück(en) 1482/1 Wiese, EZ 36, KG Matzelsdorf zu verlegen;
- b) das Recht, diese Transformatorstation sowie alle elektrischen Anlagen im (auf) obgenannten(m) Gebäude (Grundstück) zu betreiben, zu überprüfen, instand zu halten, zu erneuern und umzubauen;
- c) das Recht, das (die) Grundstück(e) 1482/1 Wiese, inneliegend in der EZ 36, KG Matzelsdorf, soweit erforderlich, jederzeit durch die hierfür bestellten Personen ungehindert zu betreten bzw. zu befahren sowie Baustoffe und Geräte an- und abzuliefern.



2. Dementsprechend verpflichte(t)(n) sich der (die) Gefertigte(n) in Ausübung dieser Dienstbarkeiten gegenüber dem Elektrizitätswerk:

a) ~~XXXXXX~~ (ein Grundstück) im ungefähren Ausmaß von 9 m²,

~~XXXXXX~~ zur Verfügung zu stellen;

b) den Bestand und den Betrieb der Transformatorenstation und der elektrischen Anlagen samt allen Arbeiten und Vorkehrungen in dem unter Punkt 1 genannten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Transformatorenstation sowie der elektrischen Anlagen zur Folge haben könnte;

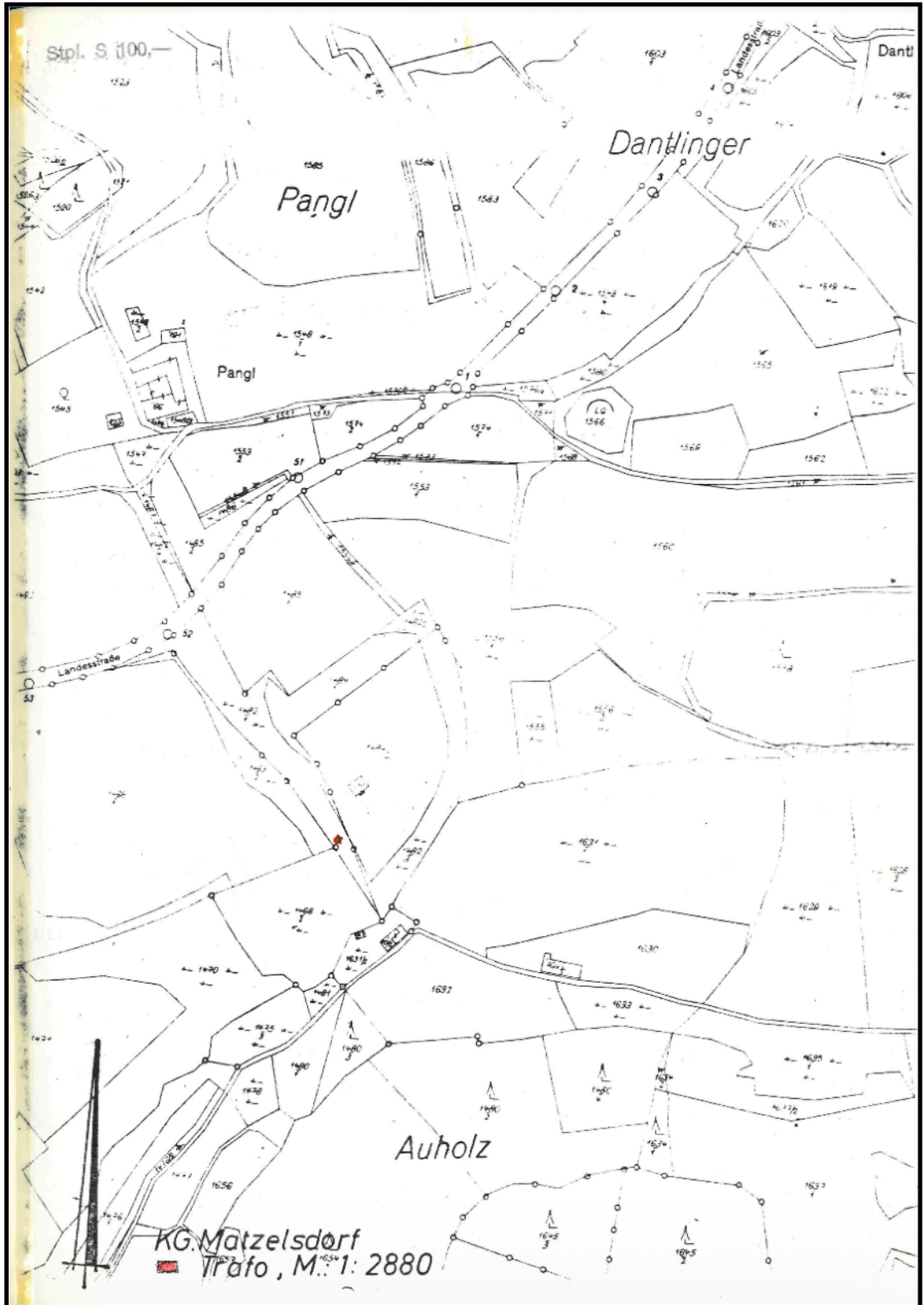
c) dieses rechtzeitig von beabsichtigten Arbeiten, durch welche die Transformatorenstation oder die elektrischen Anlagen Schaden nehmen könnten, zu verständigen, damit dieses auf seine Kosten eine Schutzaufsicht beistellen kann;

d) diesem, soweit erforderlich, für die Benützung durch seine Organe einen Haustorschlüssel bzw. einen Schlüssel der Umzäunung zur Verfügung zu stellen, der an einer einvernehmlich festzulegenden Stelle deponiert bleibt.

3. Der Wert der somit vereinbarten Dienstbarkeit wird mit S 1.000,-- (in Worten: Schilling eintausend - - - - -) einvernehmlich festgesetzt.

4. Die mit der Errichtung, Vergebührung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt das Elektrizitätswerk allein.

5. Das Elektrizitätswerk verpflichtet sich ferner, die bei der Errichtung und beim Betrieb gegenständlicher Transformatorenstation sowie der Anschluß- u. Erdungsleitungen auftretenden Schäden auf seine Kosten zu beheben bzw. nach den einschlägigen Entschädigungsrichtlinien zu vergüten.





6. Somit erteile(n) ich (wir) für mich (uns) und meine (unsere) Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Gutes meine (unsere) ausdrückliche Einwilligung, daß die Dienstbarkeit(en)

a) der Duldung der Errichtung, des Bestandes und des Betriebes der Transformatorenstation sowie der Unterlassung jeder Störung an derselben im Umfange der Punkte 1 a und 1 b sowie 2 dieses Vertrages ob dem(n) Grundstück(en) 1482/1 Wiese, EZ 36, KG Matzelsdorf, als dem(n) dienenden Grundstück(en);

b) der Errichtung, des Bestandes und des Betriebes der Anschluß- und Erdungsleitungen sowie der Unterlassung jeder Störung an denselben im Umfange der Punkte 1 a und 1 b sowie 2 dieses Vertrages ob dem(n) Grundstück(en) 1482/1 Wiese, EZ 36, KG Matzelsdorf, als dem(n) dienenden Grundstück(en);

c) des Geh- und Fahrrechtes im Umfange des Punktes 1 c dieses Vertrages ob dem(n) Grundstück(en) 1482/1 Wiese, EZ 36, KG Matzelsdorf, als dem(n) dienenden Grundstück(en) zugunsten der Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft einverleibt werden kann (können).

(Ort) **Matzelsdorf**, am 1982 12 03

**Linzer Elektrizitäts-,
Fernwärme- und Verkehrsbetriebe
Aktiengesellschaft**

Grundeigentümer:

Dipl.Ing.Ebermann eh. ppa.Dr.Pammer eh. Josef Schmitsberger geb.15.3.1949 eh.
Schmitsberger Maria geb.20.12.1953 eh.



C-8a - Hochspannungsleitung

110 kV-Doppelleitung "Friensdorf – Freistadt"

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen der **Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft, 4010 Linz, Museumstraße 6–8**, im nachstehenden kurz "Elektrizitätsversorgungsunternehmen" genannt, einerseits, und **Josef und Maria Schmitsberger, 4212 Matzelsdorf 16**, im nachstehenden kurz "Grundeigentümer(in)" genannt, andererseits.

I. Dienstbarkeit

1. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen beabsichtigt, eine Hochspannungs-Freileitung zum Zwecke der Übertragung elektrischer Energie zu errichten und hiebei auf folgendem(n) dem (der) (den) eingangs genannten Grundeigentümer(in)(n) gehörigen Grundstück(en), und zwar **1470, 1471, 1473, 1492 und 1503/1** vorgetragen in der (den) **EZ 36**, Grundbuch **Matzelsdorf**, Bez. Gericht **Freistadt**, Maste aufzustellen sowie diese(s) Grundstück(e) mit der Leitung zu überspannen.

2. Zu diesem Zwecke räum(t)(en) der (die) Grundeigentümer(in) dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen das Recht ein, gemäß der energierechtlich genehmigten Situation und laut integriertem Lageplan, soweit nötig, das (die) ihm (ihr) (ihnen) gehörige(n) Grundstück(e) zu betreten, darauf Maste aus Stahlbeton oder Stahlrohr, mit oder ohne Betonsockel, samt allem Zubehör, an dem dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen zweckdienlich erscheinenden Ort aufzustellen und in der Folge, wenn nötig, in Leitungstrasse an eine andere Stelle zu versetzen, die Leitungsdrähte zu spannen und auszuwechseln sowie an der Leitung auch andere notwendig gewordene oder zweckdienlich erscheinende Auswechslungen vorzunehmen, jederzeit die die Leitung hindernden Bäume, Sträucher und Äste zu entfernen, die Leitung zu überprüfen, kurz, alle Arbeiten vorzunehmen und jene Vorkehrungen zu treffen, welche zur Errichtung, zum Bestand und zur Benützung der Leitung notwendig oder zweckdienlich sind.

Der (die) Grundeigentümer(in) verpflichtet(et)(en) sich somit, in ordentlicher Bestellung einer Dienstbarkeit die Errichtung, den Bestand und den Betrieb der Leitung samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was geeignet ist, jetzt oder in Zukunft der Errichtung oder dem Bestand der Leitung zu schaden oder deren Benützung zu stören. Insbesondere verpflichtet(et)(en) sich der (die) Grundeigentümer(in) in einem Bereich von **12,5 m**



beiderseits der Leitungssachse jene Anpflanzungen zu unterlassen, die die Leitung stören oder beeinträchtigen könnten.

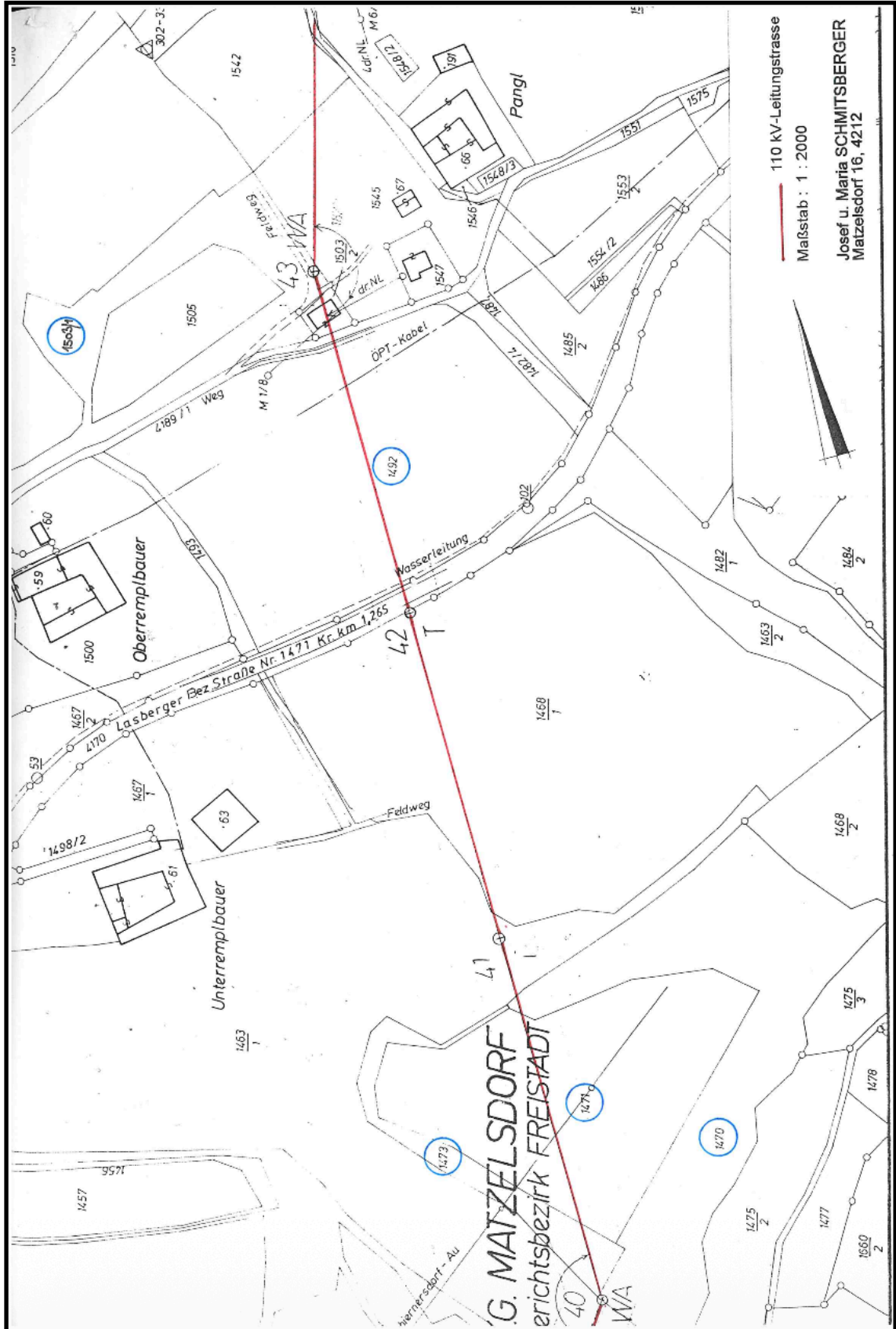
Die Errichtung von Baulichkeiten (Hoch- und Tiefbauten aller Art, auch Scheunen und Strohhäusern u. dgl.) im Bereich der Leitung ist bei Einhaltung der elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften zulässig. Zwecks Überwachung der Einhaltung dieser Vorschriften ist jedoch vor Bauführung die Zustimmung des Elektrizitätsversorgungsunternehmens einzuholen. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen behält sich vor, die Notwendigkeit oder Zweckdienlichkeit sämtlicher Arbeiten und Vorkehrungen zur Erhaltung, Ausbesserung und Ausgestaltung der Leitung und den Zeitpunkt derselben sowie die Frage, was geeignet ist, die Errichtung, den Bestand oder die Benützung der Leitung zu stören, zu beurteilen.

3. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen gibt die verbindliche Erklärung ab, daß die gegenständliche 110 kV-Leitung nicht als Transitleitung zum AKW Temelin nach Tschechien verwendet oder einem anderen Elektrizitätsversorgungsunternehmen zwecks Stromtransit über die Staatsgrenze nach Tschechien zur Verfügung gestellt wird.

4. Diese Dienstbarkeitseinräumung gilt auch gegenüber eventuellen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Hochspannungs-Freileitung.

5. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt in Erfüllung der dem Grundeigentümer aufgrund des O.Ö. Starkstromwegegesetzes 1970 obliegenden Duldungsverpflichtung entgeltlich, wobei als Entgelt ein Betrag von S 100,— (in Worten: Schilling einhundert) vereinbart und auch als Wert für die Gebührenbemessung festgesetzt wird. Sämtliche auch künftig entstehende Flurschäden und Wirtschafterschwernisse sind nicht Vertragsgegenstand und werden gesondert vergütet.

6. Der (Die) Grundeigentümer(in) erteil(t)(en) in ordentlicher Bestellung einer Dienstbarkeit die ausdrückliche Einwilligung, daß die Dienstbarkeit der Duldung der elektrischen Hochspannungs-Freileitung samt Zugehör sowie der Unterlassung jeden Schadens und jeder Störung der Leitung nach Maßgabe und im Umfange des Punktes 2 dieses Vertrages über das (die) im Punkt 1. angeführte(n) Grundstück(e) in der (den) dort angeführte(n) Einlagezahl(en) des Grundbuches **Matzelsdorf** zugunsten der Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft und auf deren Kosten einverleibt werden kann.





II. Schadenersatz

1. Die Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft verpflichtet sich ferner,

- a) auf Grund gesonderter Vereinbarungen für das Entfernen von Bäumen sowie das Anlegen eines Walddurchhiebes eine Entschädigung nach den einschlägigen Richtlinien zu leisten,
- b) auch mit Rechtswirkung für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der vertragsgegenständlichen Leitung, den durch den Bau und durch die später nötigen Erhaltungsarbeiten an dieser Leitung verursachten erweislichen Flurschaden zu den während der betreffenden Bauperiode jeweils gültigen Tagespreisen abzugelten.

2. Für das Freihalten der in Ziffer I/2 bezeichneten Fläche von Ästen und Anpflanzungen kann neben der in Ziffer II/1/a genannten Entschädigung während der Dauer des Bestandes der Leitung kein weiterer Schadenersatz gefordert werden.

.....*Matzelsdorf*....., am 27. 10. 1993

am 20.7.1995
LINZER ELEKTRIZITÄTS-,
FERNWÄRME- UND VERKEHRSBETRIEBE
AKTIENGESELLSCHAFT
HRB 1570 des Landesgerichtes Linz

Heitzinger

ppa Brauchlmaier

Grundeigentümer(in):

Schmitzberger Josef
15. 3. 1949

Schmitzberger Maria

20. 12. 1953



C-10a - Hochspannungsleitung:

110 kV-Doppelleitung "Friedsdorf – Freistadt"

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen der **Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft, 4010 Linz, Museumstraße 6–8**, im nachstehenden kurz "Elektrizitätsversorgungsunternehmen" genannt, einerseits, und **Karl (23.3.1945) Pirchenfellner, 4212 Matzelsdorf 17**, im nachstehenden kurz "Grundeigentümer(in)" genannt, andererseits.

I. Dienstbarkeit

1. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen beabsichtigt, eine Hochspannungs-Freileitung zum Zwecke der Übertragung elektrischer Energie zu errichten und hiebei auf folgendem(n) dem (der) (den) eingangs genannten Grundeigentümer(in)(n) gehörigen Grundstück(en), und zwar **1448/1, 1450/1, 1463/1 und 1468/1** vorgetragen in der (den) **EZ 37**, Grundbuch **Matzelsdorf**, Bez. Gericht **Freistadt**, Maste aufzustellen sowie diese(s) Grundstück(e) mit der Leitung zu überspannen.

2. Zu diesem Zwecke räum(t)(en) der (die) Grundeigentümer(in) dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen das Recht ein, gemäß der energierechtlich genehmigten Situation und laut integriertem Lageplan, soweit nötig, das (die) ihm (ihr) (ihnen) gehörige(n) Grundstück(e) zu betreten, darauf Maste aus Stahlbeton oder Stahlrohr, mit oder ohne Betonsockel, samt allem Zubehör, an dem dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen zweckdienlich erscheinenden Ort aufzustellen und in der Folge, wenn nötig, in Leitungstrasse an eine andere Stelle zu versetzen, die Leitungsdrähte zu spannen und auszuwechseln sowie an der Leitung auch andere notwendig gewordene oder zweckdienlich erscheinende Auswechslungen vorzunehmen, jederzeit die die Leitung behindernden Bäume, Sträucher und Äste zu entfernen, die Leitung zu überprüfen, kurz, alle Arbeiten vorzunehmen und jene Vorkehrungen zu treffen, welche zur Errichtung, zum Bestand und zur Benützung der Leitung notwendig oder zweckdienlich sind.

Der (die) Grundeigentümer(in) verpflichtet(et)(en) sich somit, in ordentlicher Bestellung einer Dienstbarkeit die Errichtung, den Bestand und den Betrieb der Leitung samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was geeignet ist, jetzt oder in Zukunft der Errichtung oder dem Bestand der Leitung zu schaden oder deren Benützung zu stören. Insbesondere verpflichtet(et)(en) sich der (die) Grundeigentümer(in) in einem Bereich von **12,5 m**



beiderseits der Leitungssachse jene Anpflanzungen zu unterlassen, die die Leitung stören oder beeinträchtigen könnten.

Die Errichtung von Baulichkeiten (Hoch- und Tiefbauten aller Art, auch Scheunen und Strohhäusern u. dgl.) im Bereich der Leitung ist bei Einhaltung der elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften zulässig. Zwecks Überwachung der Einhaltung dieser Vorschriften ist jedoch vor Bauführung die Zustimmung des Elektrizitätsversorgungsunternehmens einzuholen. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen behält sich vor, die Notwendigkeit oder Zweckdienlichkeit sämtlicher Arbeiten und Vorkehrungen zur Erhaltung, Ausbesserung und Ausgestaltung der Leitung und den Zeitpunkt derselben sowie die Frage, was geeignet ist, die Errichtung, den Bestand oder die Benützung der Leitung zu stören, zu beurteilen.

3. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen gibt die verbindliche Erklärung ab, daß die gegenständliche 110 kV-Leitung nicht als Transitleitung zum AKW Temelin nach Tschechien verwendet oder einem anderen Elektrizitätsversorgungsunternehmen zwecks Stromtransit über die Staatsgrenze nach Tschechien zur Verfügung gestellt wird.

4. Diese Dienstbarkeitseinräumung gilt auch gegenüber eventuellen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Hochspannungs-Freileitung.

5. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt in Erfüllung der dem Grundeigentümer aufgrund des O.Ö. Starkstromwegegesetzes 1970 obliegenden Duldungsverpflichtung entgeltlich, wobei als Entgelt ein Betrag von S 100,-- (in Worten: Schilling einhundert) vereinbart und auch als Wert für die Gebührenbemessung festgesetzt wird. Sämtliche auch künftig entstehende Flurschäden und Wirtschafterschwernisse sind nicht Vertragsgegenstand und werden gesondert vergütet.

6. Der (Die) Grundeigentümer(in) erteil(t)(en) in ordentlicher Bestellung einer Dienstbarkeit die ausdrückliche Einwilligung, daß die Dienstbarkeit der Duldung der elektrischen Hochspannungs-Freileitung samt Zugehör sowie der Unterlassung jeden Schadens und jeder Störung der Leitung nach Maßgabe und im Umfange des Punktes 2 dieses Vertrages über das (die) im Punkt 1. angeführte(n) Grundstück(e) in der (den) dort angeführte(n) Einlagezahl(en) des Grundbuches **Matzelsdorf** zugunsten der Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft und auf deren Kosten einverleibt werden kann.



II. Schadenersatz

1. Die Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft verpflichtet sich ferner,

- a) auf Grund gesonderter Vereinbarungen für das Entfernen von Bäumen sowie das Anlegen eines Walddurchhiebes eine Entschädigung nach den einschlägigen Richtlinien zu leisten,
- b) auch mit Rechtswirkung für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der vertragsgegenständlichen Leitung, den durch den Bau und durch die später nötigen Erhaltungsarbeiten an dieser Leitung verursachten erweislichen Flurschaden zu den während der betreffenden Bauperiode jeweils gültigen Tagespreisen abzugelten.

2. Für das Freihalten der in Ziffer I/2 bezeichneten Fläche von Ästen und Anpflanzungen kann neben der in Ziffer II/1/a genannten Entschädigung während der Dauer des Bestandes der Leitung kein weiterer Schadenersatz gefordert werden.

.....*Matzelsdorf*....., am *27.10.1993*

Linzer, 13.7.1993
**LINZER ELEKTRIZITÄTS-,
FERNWÄRME- UND VERKEHRSBETRIEBE
AKTIENGESELLSCHAFT**
HRB 1570 des Landesgerichtes Linz

Heinzinger

ppa Brändlmaier

Grundeigentümer(in):

St. Michael's Haus
230345