



BAUMEISTER  
ING. WERNER

**BAYER**

BAUMEISTER  
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

An das  
Bezirksgericht Mattersburg  
Gustav-Degen-Gasse 13  
7210 Mattersburg

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 17.05.2022/ubk

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften mit der EZ. 382, Gst. Nr. 1044, KG. 30104 Forchtenau, EZ. 1733, Gst. Nr. 4314, 4315 und 4316, KG. 30109 Mattersburg, EZ. 1193, Gst. Nr. 4317, KG. 30109 Mattersburg, EZ. 672, Gst. Nr. 1849, KG. 30121 Wiesen, EZ. 646, Gst. Nr. 1850 und 1851, KG. 30121 Wiesen sowie EZ. 1065, Gst. Nr. 6090, KG. 30113 Pöttsching, jeweils BG. Mattersburg.

**Auftraggeber:** BG Mattersburg zu GZ 3 E 2729/21 v

**Betreibende Partei:** Kosch & Partner RA GmbH, Niederlassung Eisenstadt  
als MV i.K.ü.d.V.d. Commerzialbank Mattersburg AG  
7000 Eisenstadt, Hauptstraße 27

vertreten durch: Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH  
2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 25

**Verpflichtete Partei:** Karl Pauschenwein, geb. 08.05.1949  
7203 Wiesen, Sauerbrunnerstraße 1

**Stichtag:** 12.04.2022

**Zweck:** Feststellung des Verkehrswertes der oben genannten landwirtschaftlichen Liegenschaften

1020 WIEN  
Heinestraße 1/1/2  
Tel. 01 / 21 61 411  
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at  
e-mail: office@svbayer.at  
Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART  
Hauptplatz 11  
Tel. 0 33 52 / 326 60  
Fax: 0 33 52 / 33 715

---

## **Fragestellung an den SV:**

Bewertung der unter „Eigentümer der Liegenschaft“ angeführten Grundstücke.

## **Eigentümer der Liegenschaft:**

### **EZ 382, KG 30104 Forchtenau:**

Name	Karl Pauschenwein
Geburtsdatum	1949-05-08
Anteil	1/2
BLNr	1

### **EZ 1733, KG 30109 Mattersburg**

Name	Karl Pauschenwein
Geburtsdatum	1949-05-08
Anteil	1/1
BLNr	1

### **EZ 1193, KG 30109 Mattersburg**

Name	Karl Pauschenwein
Geburtsdatum	1949-05-08
Anteil	1/1
BLNr	1

## **Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:**

01. Bestellung zum SV mit Beschluss des BG Mattersburg vom 21.02.2022 zu GZ 3 E 2729/21 v.
02. Grundbuchsauszug.

03. Grundstücksverzeichnis des Vermessungsamtes.
04. In die Mappenblätter wurde Einsicht genommen. Diese werden dem Gutachten beigelegt.
05. Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinden Forchtenau und Matersburg.
06. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
07. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
08. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Simon / Kleiber / Weyers.
09. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
10. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Holzner / Renner.
11. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
12. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
13. Seiser-Kainz „Der Wert von Immobilien“.
14. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
15. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
16. Die ÖNORM B 1802 - Liegenschaftsbewertung.
17. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
18. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
19. Zeitschrift „Sachverständige“.
20. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
21. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
22. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

# AUSFÜHRUNG

## 1. Bewertungsrichtlinien:

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, 1992/150. Bundesgesetz vom 19.03.1992.

### 1.1. Grund und Boden:

- a) Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach dem Verkehrswert und wird der Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wird aus der Einsichtnahme in Kaufverträge beim zuständigen Grundbuch anhand von glaubhaften Grundstückspreisen und aus den dem Sachverständigen bekannten, ortsüblichen Grundstückspreisen ermittelt.

Der Wert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Zur Schaffung objektiver Bewertungsgrundlagen werden gemäß Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233/1970, idgF durch das jeweilige Lagefinanzamt die landwirtschaftlichen Flächen (ohne Alpflächen) einer Bodenschätzung unterzogen. (Über alle landwirtschaftlichen Flächen werden bei Neuschätzung idR ca. alle 40-60m im Raster 1m tiefe Bohrproben entnommen).

Diese Bodenschätzung durch die Finanzbehörde umfasst die Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit und die Darstellung der Bodenverhältnisse in sog. Schätzungsreinkarten (auf Basis der Katastralmappe) und Schätzungsreinbüchern; sowie die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, das sind Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse. Die Einschätzung der natürlichen Ertragsfähigkeit erfolgt in einem vergleichenden Verfahren zwischen 1 und 100, der sog. Wertzahl, auch Ackerzahl bzw. Grünlandzahl genannt. Dabei bedeutet 100 der ertragsreichste und

1 der ertragsschwächste Boden in Österreich. Die Wertzahl oder Ackerzahl ist somit Ausdruck für die natürliche Ertragsfähigkeit des Standortes.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind am jeweiligen Lagefinanzamt einsehbar.

b) **EMZ-Ertragsmesszahl:**

Die Ertragsmesszahl wird auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse für jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück von den Vermessungsämtern ermittelt; sie ist das Produkt aus Fläche bzw. Teilflächen eines Grundstückes in Ar und festgestellter Wertzahl (=Acker- oder Grünlandzahl).

Die Ertragsmesszahlen sind im Grundstücksverzeichnis des Katasters für alle landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (mit Ausnahme der alpwirtschaftlich genutzten Grundstücke) digital vorhanden und abfragbar (z.B. bei Vermessungsämtern).

$$\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} = \frac{\text{Ackerzahl} \times \text{Fläche in ar}}{\text{Grünlandzahl}}$$

c) **Bodenklimazahl – BKZ:**

Ein objektiver Maßstab für die Qualität von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in guten Agrargebieten ergibt sich aus der Ertragsmesszahl (=EMZ), mit der die landwirtschaftliche Produktionskapazität eines Grundstückes im Sinne der „natürlichen Produktionsbedingungen“ (Bodenkultur, örtliche Klimaverhältnisse) zum Ausdruck gebracht wird.

Aus der Division der Ertragsmesszahl EMZ durch die in Ar (= 100 m<sup>2</sup>) ausgedrückte Fläche des Grundstückes ergibt sich für einzelne Grundstücke die o.a. Acker- und Grünlandzahl, für die Summe einer Liegenschaft die Bodenklimazahl (=BKZ).

Zur einfacheren Lesung wird in der Folge nicht mehr zwischen Acker- bzw. Grünlandzahl oder Bodenklimazahl unterschieden und der gemeinsame Ausdruck BKZ-Bodenklimazahl verwendet.

$$\text{Bodenklimazahl (BKZ)} = \frac{\text{Summe der EMZ}}{\text{Gesamtfläche des betroffenen Grundstückes}}$$

## 1.2. Wald:

Der nackte Waldboden wird nach Erfahrungssätzen mit 1/3 des Wertes von landwirtschaftlich genutzten Flächen bewertet. Dazu wird noch der Bestandwert gerechnet.

Bei jüngeren Beständen (0-30 Jahre)	= Bestandeskostenwert
Bei mittleren Beständen (30-70 Jahre)	= Bestandesperwartungskosten
Bei alten Beständen (ab 70 Jahre)	= Bestandesabtriebswert

Der Wert der Waldfläche setzt sich somit aus dem Bodenwert und dem Bestandwert zusammen. Da „nackter Waldboden“ kaum gehandelt wird, sind keine aussagekräftigen Vergleichswerte für die Wertableitung zu finden. Die Bewertung erfolgt daher in Relation zu den Bodenpreisen landwirtschaftlicher Flächen.

Basis für die Bestandesbewertung bilden die bei der Befundaufnahme erhobenen Grunddaten wie Holzartenverhältnis, Altersklassen, Wachstumsverhältnisse und Bringungsmöglichkeit.

## **2. Bewertung:**

### Anmerkung zur Bewertung:

Die Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt nach Ertragsmesszahlen und die der Wälder erfolgt aufgrund der Besichtigung und Aufnahme vom 12.04.2022. Es erfolgt daher zuerst die Beschreibung und Bewertung der Wälder, danach werden die landwirtschaftlichen Grundstücke angefügt und zum Schluss erfolgt eine Zusammenstellung.

## Landwirtschaftliche Grundstücke:

### 1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

<u>Landwirtschaftlich genutzte Fläche in m<sup>2</sup>:</u>	<u>01 63 29</u>
<u>GESAMTFLÄCHE in m<sup>2</sup></u>	<u>01 63 29</u>

### 2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche genutzten Fläche von 1,6329 ha

**5.422 Punkte**

### 3. Boden-Klima-Zahl:

$$\begin{aligned} \text{Durchschnittliche BKZ} &= \text{EMZ} / \text{LN} \\ &= 5.422 / 163,29 \end{aligned}$$

Die durchschnittliche BKZ beträgt 33,2 Punkte.

### 4. Bewertung:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen: € 1,80

Der Preis für den Waldboden setzt sich aus Bodenwert und Bestandwert zusammen. Der Bodenwert wird aufgrund von Vergleichswerten angesetzt, der Bestandwert ist abhängig von Holzklasse, Bewuchs usw. und ist der jeweiligen Beschreibung der einzelnen Waldgrundstücke zu entnehmen.

**EZ. 382 , KG. 30104 Forchtenau**

Gst. Nr. 1044 - LN:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	934	/	25,54
BKZ:	36,6		

Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	36,6
2.554,00 m <sup>2</sup>		à 1,98		<u>€ 5.057,00</u>

Im Grundbuch eingetragen ist das

FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Drittens Übergabsvertrag 1958-05-28 für voll entmündigten Adalbert Klawatsch, geb 1893.

Dieses findet in der Bewertung keine Berücksichtigung, da der Begünstigte bereits verstorben ist.

## Bewertung des 1/2 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Kraewitter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag		
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %		
1/2 Anteil	10 - 15 %		
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %		
kleiner 1/4 Anteil	20%		
Gegenwärtiger Verkehrswert:		€	5.057,00
1/2 Anteil		€	2.529,00
abzüglich 13% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.		-€	329,00
<b>Verkehrswert - Anteil</b>		<b>€</b>	<b>2.200,00</b>

(in Worten: zweitausendzweihundert)

**EZ. 1733 , KG. 30109 Mattersburg****Gst. Nr. 4314 - LN:**

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 66 / 11,04

BKZ: 6,0

Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	6,0

1.104,00 m <sup>2</sup>	à 0,33	€	<u>364,00</u>
-------------------------	--------	---	---------------

**Gst. Nr. 4315 - LN:**

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 309 / 7,23

BKZ: 42,7

Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	42,7

723,00 m <sup>2</sup>	à 2,32	€	<u>1.677,00</u>
-----------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 4316 - LN:

BKZ: EMZ / Fläche in ar  
 BKZ: 736 / 19,57  
 BKZ: 37,6

Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	37,6
1.957,00 m <sup>2</sup>		à 2,04		<u>€ 3.992,00</u>

EZ. 1193 , KG. 30109 MattersburgGst. Nr. 4317 - LN:

BKZ: EMZ / Fläche in ar  
 BKZ: 1169 / 29,71  
 BKZ: 39,3

Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	39,3
2.971,00 m <sup>2</sup>		à 2,13		<u>€ 6.328,00</u>

**EZ. 672; KG. 30121 Wiesen**Gst. Nr. 1849 - LN:

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	349	/	11,94
BKZ:	29,2		

Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	29,2
1.194,00 m <sup>2</sup>		à 1,58		<u>€ 1.887,00</u>

## Bewertung des 1/2 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Kraewitter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag		
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %		
1/2 Anteil	10 - 15 %		
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %		
kleiner 1/4 Anteil	20%		
Gegenwärtiger Verkehrswert:		€	1.887,00
1/2 Anteil		€	944,00
abzüglich 13% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.			
		-€	123,00
<b>Verkehrswert - Anteil</b>		<b>€</b>	<b>821,00</b>

(in Worten: achthunderteinundzwanzig)

**EZ. 646; KG. 30121 Wiesen****Gst. Nr. 1850 - LN:**

BKZ: EMZ / Fläche in ar  
 BKZ: 311 / 10,64  
 BKZ: 29,2

## Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	29,2
1.064,00 m <sup>2</sup>		à 1,58		<u>€ 1.681,00</u>

**Gst. Nr. 1851 - LN:**

BKZ: EMZ / Fläche in ar  
 BKZ: 293 / 10,29  
 BKZ: 28,5

## Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	28,5
1.029,00 m <sup>2</sup>		à 1,55		<u>€ 1.595,00</u>

## Bewertung des 1/2 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Kraewitter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %
1/2 Anteil	10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil	20%

Gegenwärtiger Verkehrswert:	€	3.276,00
-----------------------------	---	----------

1/2 Anteil	€	1.638,00
------------	---	----------

abzüglich 13% Wertminderung infolge der durch die

Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung,

Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€	213,00
----------------------------	----	--------

---

<b>Verkehrswert - Anteil</b>	<b>€</b>	<b>1.425,00</b>
------------------------------	----------	-----------------

---

(in Worten: eintausendvierhundertfünfundzwanzig)

**EZ. 1065; KG. 30113 Pöttsching**Gst. Nr. 6090 - LN:

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 1255 / 37,33

BKZ: 33,6

Schätzwert:

Preis für LN	/	Ø BKZ	x	BKZ
1,80	/	33,2	x	33,6

3.733,00 m <sup>2</sup>	à 1,82	€	<u>6.794,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

## Forstwirtschaftliche Grundstücke:

### 1. Begutachtungsfläche:

**KG:** 30121 Wiesen

**Gst.Nr.:** 1849      **EZ:** 672

### 2. Besichtigungsdatum:

12.04.2022

### 3. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 200m vom östlichen Ortsrand von Wiesen entfernt, im Ried „Kirchenäcker“ gelegen und bildet mit der Liegenschaft 1850 und 1851 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Südosten nach Nordwesten.

### 4. Zufahrt- /Lagerung – und Bringungsmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen asphaltierten Güterweg, welcher an der östlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



### 5. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als **GI – Grünland** gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

### 6. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im **Grundsteuerkataster** und dient als Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für diese Grundstücksgrenzen gibt es keine Rechtssicherheit.

### 7. Flächenbeurteilung:

Es handelt sich um einen Obstgarten, welcher in den letzten Wochen ausgedünnt und starker Unterwuchs entfernt wurde. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist teilweise eine Einfriedung mittels Maschendrahtzaun auf Stehern vorhanden. Der westliche Bereich stellt eine verbuschte Fläche mit Jungbäumen dar. Angemerkt wird, dass eine Stromfreileitung über den westlichen Liegenschaftsbereich führt. Straßenseitig wurde der ehemalige Rodungsbestand abgelagert.

8. Berechnung:

Nutzung	Fläche	Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	$\Sigma$ B/H €	$\Sigma$ €
Wald	205 m <sup>2</sup>	€ 0,60	€ 0,28	€ 0,88	€ 180
<b>Summe</b>	<b>205 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 180</b>

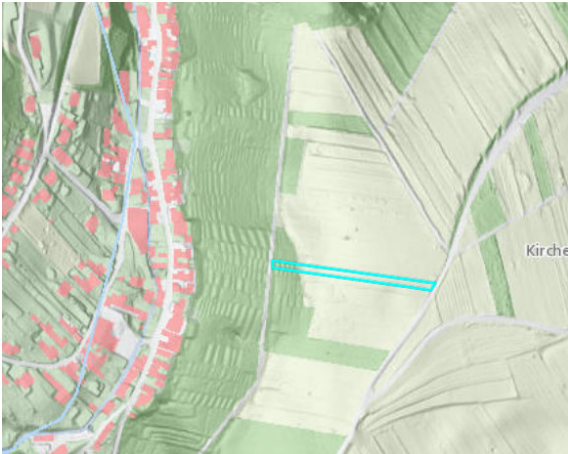
9. Fotos:

### 1. Begutachtungsfläche:

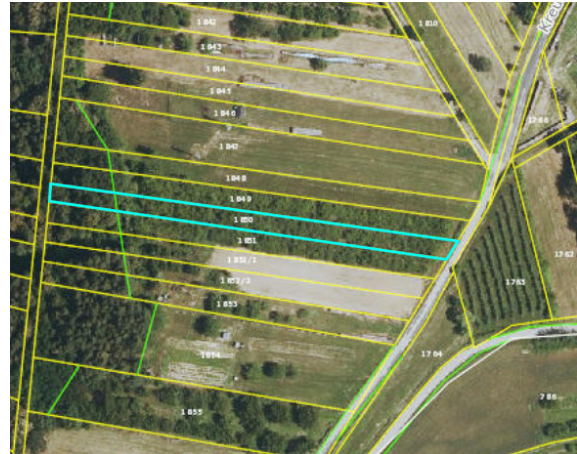
**KG:** 30121 Wiesen

**Gst.Nr.:** 1850      **EZ:** 646

### 2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 200m vom östlichen Ortsrand von Wiesen entfernt, im Ried „Kirchenäcker“ gelegen und bildet mit der Liegenschaft 1849 und 1851 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Südosten nach Nordwesten.

### 3. Zufahrt- /Lagerung – und Bringungsmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen asphaltierten Güterweg, welcher an der östlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



#### 4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als **GI – Grünland** gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

#### 5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im **Grundsteuerkataster** und dient als Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für diese Grundstücksgrenzen gibt es keine Rechtssicherheit.

#### 6. Flächenbeurteilung:

Es handelt sich um einen Obstgarten, welcher in den letzten Wochen ausgedünnt und starker Unterwuchs entfernt wurde. An der östlichen Grundstücksgrenze ist teilweise eine Einfriedung mittels Maschendrahtzaun auf Stehern vorhanden. Der westliche Bereich stellt eine verbuschte Fläche mit Jungbäumen dar. Angemerkt wird, dass eine Stromfreileitung über den westlichen Liegenschaftsbereich führt.

#### 7. Berechnung:

Nutzung	Fläche	Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	195 m <sup>2</sup>	€ 0,60	€ 0,28	€ 0,88	€ 172
<b>Summe</b>	<b>195 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 172</b>

## 8. Fotos:



### 1. Begutachtungsfläche:

**KG:** 30121 Wiesen

**Gst.Nr.:** 1851      **EZ:** 646

### 2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 200m vom östlichen Ortsrand von Wiesen entfernt, im Ried „Kirchenäcker“ gelegen und bildet mit der Liegenschaft 1849 und 1850 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Südosten nach Nordwesten.

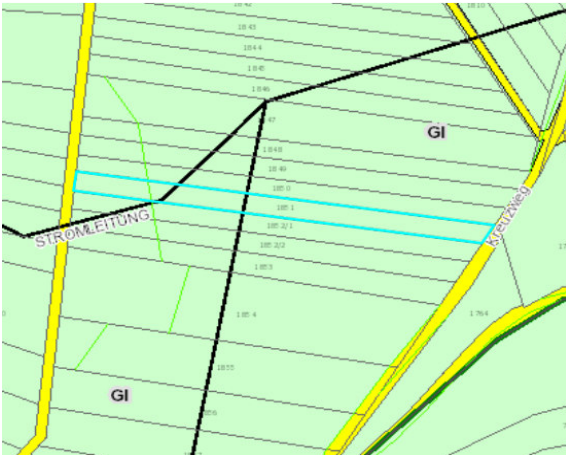
### 3. Zufahrt- /Lagerung – und Bringungsmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen asphaltierten Güterweg, welcher an der östlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



#### 4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als **GI – Grünland** gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

#### 5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im **Grundsteuerkataster** und dient als Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für diese Grundstücksgrenzen gibt es keine Rechtssicherheit.

#### 6. Flächenbeurteilung:

Es handelt sich um einen Obstgarten, welcher in den letzten Wochen ausgedünnt und starker Unterwuchs entfernt wurde. An der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist teilweise eine Einfriedung mittels Maschendrahtzaun auf Stehern vorhanden. Der westliche Bereich stellt eine verbuschte Fläche mit Jungbäumen dar. Angemerkt wird, dass eine Stromfreileitung über den westlichen Liegenschaftsbereich führt.

#### 7. Berechnung:

Nutzung	Fläche	Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	230 m <sup>2</sup>	€ 0,60	€ 0,28	€ 0,88	€ 202
<b>Summe</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 202</b>

8. Fotos:



### 1. Begutachtungsfläche:

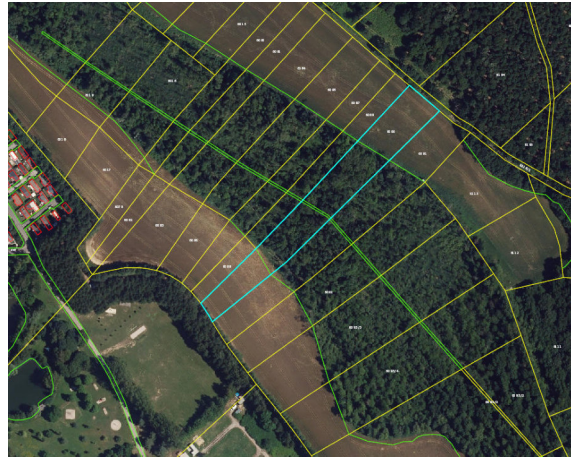
**KG:** 30113 Pöttsching

**Gst.Nr.:** 6090      **EZ:** 1065

### 2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom nordöstlichen vom Römensee, im Ried „Lange Waldwiesen“ gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist lang gestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

### 3. Zufahrt- /Lagerung – und Bringungsmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Feldweg, welcher an der nordöstlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.



#### 4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als **GI – Grünland** und **Gf – Grünland / Forst** gewidmet.



(Quelle: GIS-Burgenland)

#### 5. Grundsteuer-/Grenzkataster:

Das Grundstück befindet sich im **Grundsteuerkataster** und dient als Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für diese Grundstücksgrenzen gibt es keine Rechtssicherheit.

#### 6. Flächenbeurteilung:

Der nordöstliche und südwestliche Liegenschaftsbereich stellt eine Ackerfläche (laut Grundbuch ca. 3733m<sup>2</sup>) dar. Mittig ein Waldgrundstück (ca. 4065m<sup>2</sup>) mit Laubbaumbestand ersichtlich. Die Altersklassen werden zwischen Stangen- und mittleres Baumholz geschätzt. Der Brusthöhendurchmesser beträgt zwischen 10-30cm. Der Deckungsbereich ist ca. 80%. Es handelt sich hier um einen Mittelwald mit einer durchschnittlichen Oberhöhe von 15-20m. Die Bonität ist mäßig, die Zufahrt ist nur über die Liegenschaft selbst möglich.

7. Berechnung:

Nutzung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Wald	4065	m <sup>2</sup>	€ 0,60	€ 0,31	€ 0,91	€ 3.699
Gewässer	57	m <sup>2</sup>	€ 0,60		€ 0,60	€ 34
<b>Summe</b>	<b>4122</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>€ 3.733</b>

8. Fotos:

# ZUSAMMENSTELLUNG

## EZ. 382 , KG. 30104 Forchtenau

Gst. Nr. 1044 - LN:	€	5.057,00
<b>EZ. 382, KG. 30104 Forchtenau</b>	<b>€</b>	<b>5.057,00</b>

*1/2-Anteil der verpflichteten Partei*                      €                      **2.200,00**

## EZ. 1733 , KG. 30109 Mattersburg

Gst. Nr. 4314 - LN:	€	364,00
Gst. Nr. 4315 - LN:	€	1.677,00
Gst. Nr. 4316 - LN:	€	3.992,00
<b>EZ. 1733, KG. 30109 Mattersburg</b>	<b>€</b>	<b>6.033,00</b>

## EZ. 1193 , KG. 30109 Mattersburg

Gst. Nr. 4317 - LN:	€	6.328,00
<b>EZ. 1193, KG. 30109 Mattersburg</b>	<b>€</b>	<b>6.328,00</b>

## EZ. 672, KG. 30121 Wiesen

Gst. Nr. 1849 - LN:	€	1.887,00
Gst. Nr. 1849 - Wald:	€	180,00
<b>EZ. 672, KG. Wiesen</b>	<b>€</b>	<b>2.067,00</b>

*1/2-Anteil der verpflichteten Partei*                      €                      **821,00**

**EZ. 646, KG. 30121 Wiesen**

Gst. Nr. 1850 - LN:	€	1.681,00
Gst. Nr. 1850 - Wald:	€	172,00
Gst. Nr. 1851 - LN:	€	1.595,00
Gst. Nr. 1851 - Wald:	€	202,00
<b><u>EZ. 646, KG. 30121 Wiesen</u></b>	<b>€</b>	<b><u>3.650,00</u></b>

*1/2-Anteil der verpflichteten Partei* € **1.425,00**

**EZ. 1065, KG. 30113 Pöttching**

Gst. Nr. 6090 - LN:	€	6.794,00
Gst. Nr. 6090 - Wald:	€	3.699,00
Gst. Nr. 6090 - Gewässer:	€	34,00
<b><u>EZ. 1065, KG. 30113 Pöttching</u></b>	<b>€</b>	<b><u>10.527,00</u></b>

Der allg. beeid. u. ger. zert. Sachverständige:



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER BA YER' and 'SV' in the center. The signature is written across the stamp and extends to the right.