BAUMEISTER ING. WERNER BAYER BAUMEISTER ING. KLAUS, AE
allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 18.10.2023/ub

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften in den KG 34084 Unterwart und KG 34057 Oberwart, ohne Teich (genaue Auflistung auf Seite 2 dieses Gutachtens)

Auftraggeber:	BG Oberwart, **GZ 4 E 740/23 v**
Betreibende Partei:	GIH Global Investment LLP Kleomenous 1, Akritas Tower, Office 603, P.O. Box 27024 01060 Nicosia, Cyprus, ZYPERN
Vertreter:	Fetz & Partner Rechtsanwälte 8700 Leoben, Hauptplatz 11
Verpflichtete Partei:	Alexander Armin Gaal, geb. 18.05.1953 7400 Oberwart, Grazerstraße 97/1
Stichtag:	25.07.2023
Zweck:	Feststellung des Verkehrswertes der oben genannten land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften betreffend die **Exekution GZ 4 E 740/23 v BG Oberwart.**
wegen:	EUR 165.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von 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

Raiffeisenbank. IBAN: AT79 3312 5000 0231 3179. BIC. RLBBAT2E067
Bank Burgenland. IBAN: AT84 5100 0914 2024 6000, BIC: EHBBAT2E

Volksbank. IBAN: AT11 4300 0401 8297 0109. BIC: VOPIAT2102G
UniCredit Bank Austria. IBAN: AT05 1200 0004 6155 1400 BIC: BKAUATWW

Fragestellung an den SV:

Laut Verfügung des BG Oberwart vom 12.06.2023, GZ 4 E 740/23 v, wurde der gefertigte Sachverständige zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteile bestellt wie folgt:

a) **EZ 1150, KG 34084 Unterwart, zur Gänze**
b) **EZ 2020, KG 34084 Unterwart, jedoch nur 1/6-Anteil, B-LNr. 4**
c) **EZ 5148, KG 34057 Oberwart, zur Gänze, Dienstbarkeiten C-LNr. 1 und 6**
d) **EZ 3127, KG 34057 Oberwart, jedoch nur 1/3-Anteil, B-LNr. 3, Dienstbarkeit C-LNr. 2**
e) **EZ 4021, KG 34057 Oberwart, jedoch nur 1/6-Anteil, B-LNr. 4, Dienstbarkeit C-LNr. 2**
f) **EZ 5530, KG 34057 Oberwart, jedoch nur 1/6-Anteil, B-LNr. 4**
g) **EZ 6145, KG 34057 Oberwart, jedoch nur 1/6-Anteil, B-LNr. 4, Pachtrecht C-Nr. 2**
h) **EZ 6146, KG 34057 Oberwart, jedoch nur 1/3-Anteil, B-LNr. 3, Pachtrecht C-Nr. 2**
i) **EZ 5734, KG 34057 Oberwart, jedoch nur 1/2-Anteil, B-LNr. 1, Dienstbarkeit C-LNr. 5**

Die Teichanlage ist in diesem Gutachten nicht erfasst, nachdem dieser Fischteich sich über drei Katastralgemeinden, und zwar KG 34045 Allhau Markt, KG 64140 St. Johann in der Haide und KG 64152 Unterlungitz, erstreckt und ist die Bewertung dieses Fischteichs einem gesonderten Gutachten zu entnehmen.

Eigentümer der Liegenschaft:

EZ 1150, KG 34084 Unterwart:

Name	Mag. Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/1
BLNr	1

EZ 2020, KG 34084 Unterwart:

Name	Mag. Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/6
BLNr	4

EZ 5148, KG 34057 Oberwart:

Name	Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/1
BLNr	1

EZ 3127, KG 34057 Oberwart:

Name	Mag. Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/3
BLNr	3

EZ 4021, KG 34057 Oberwart:

Name	Mag. Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/6
BLNr	4

EZ 5530, KG 34057 Oberwart:

Name	Mag. Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/6
BLNr	4

EZ 6145, KG 34057 Oberwart:

Name	Mag. Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/6
BLNr	4

EZ 6146, KG 34057 Oberwart:

Name	Mag. Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/3
BLNr	3

EZ 5734, KG 34057 Oberwart:

Name	Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/2
BLNr	1

Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

01. Bestellung zum SV mit Verfügung des BG Oberwart vom 12.06.2023 zu GZ 4 E 740/23 v.
02. Pachtvertrag abgeschlossen zwischen Manfred Gaal i.V. der weiteren Miteigentümer und OffRoad Oberwart vom 13.10.2020.
03. Pachtvertrag vom 05.03.1997 samt Nachtrag vom 24.07.1997.
04. Grundbuchsauszug.
05. Grundstücksverzeichnis des Vermessungsamtes.
06. In die Mappenblätter wurde Einsicht genommen. Diese werden dem Gutach ten beigelegt.
07. Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinden Unterwart und Oberwart.
08. „Praxis der Grundstücksbewertung" von Gerardy / Möckel / Troff.
09. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten" von Simon / Kleiber / Rössler.
10. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" von Simon / Kleiber / Weyers.
11. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" von Kleiber.
12. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen" von Holzner / Renner.
13. „Liegenschaftsbewertung" von Kranewitter.
14. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers" von Naegeli.
15. Seiser-Kainz „Der Wert von Immobilien".
16. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
17. „Liegenschaftsbewertungsgesetz" von Stabentheiner.
18. Die ÖNORM B 1802 - Liegenschaftsbewertung.
19. „Immobilienbewertung Österreich" von Bienert / Funk.
20. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
21. Zeitschrift „Sachverständige".
22. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.

23. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
24. „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).

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

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 m²) 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 Bestandswert gerechnet.

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

Der Wert der Waldfläche setzt sich somit aus dem Bodenwert und dem Bestandswert 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 05.09.2023.

Es erfolgt zuerst die Bewertung des Offroadgeländes und danach die Beschreibung und Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Zum Schluss erfolgt eine Zusammenstellung aller Einlagezahlen.

A) Bewertung Offroadgelände:

EZ	Gst. Nr.	Größe in m²	Flächenwidmung
5148	19379	1.925	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19380	1.230	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19381	1.202	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19382	2.794	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19383	482	Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche
	19384	1.534	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19391	634	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
		9.801	
3127	19386	1.285	Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche
	19387	1.266	Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche
	19388	1.904	Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche
	19392	712	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19393	788	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19394	733	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19395/2	4.669	Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche
		3.067	G-Vf - Veranstaltungsfläche
		14.424	
4021	19377	1.667	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
	19378	1.208	Gl- landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
		2.875	

Bei all diesen Grundstücken handelt es sich um ein Offroadgelände, welches im Nahbereich des Krankenhauses Oberwart liegend sich befindet, in der Nähe der Romasiedlung Oberwart.
Die Erreichbarkeit dieses Motorsportgeländes erfolgt über eine einfach befestigte Zufahrt und ist das Gelände durch eine Schrankenanlage gesichert.

Es handelt sich bei all diesen Grundstücken um eine aufgelassene Sandgrube, welche für Motorsportzwecke vom Verein Offroad Oberwart genutzt wird.

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, ist bei all diesen Grundstücken unterschiedliche Widmung (Gl - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und Gf - forstwirtschaflich genutzte Fläche) vorhanden, nachdem dieser Bereich zwischenzeitig angewachsen und verbuscht ist, mit Ausnahme der Offroadstrecken.

All diese Grundstücke haben daher auch keine Ertragsmesszahlen und Bonifizierungen, der Verkehrswert wird jedoch in Anlehnung an die landwirtschaftlichen Grundstücke festgelegt.

Soweit bei der Befundaufnahme feststellbar, besteht ein Unterstellplatz, welcher keine Verkehrswert besitzt.

Festgehalten wird, dass diese Grundstücke an den Verein Offroad Oberwart verpachtet sind, der Pachtvertrag wurde beigeschafft und ist den angeschlossenen Unterlagen zu entnehmen.

EZ 5148, KG 34057 Oberwart - Offroadgelände:

Für dieses Offroadgelände besteht ein Pachtvertrag, welcher dem Gutachten angeschlossen ist. Der vereinbarte Pachtzins ist jedoch derart gering (€ 300,00), sodass die Bewertung ausschließlich auf Basis von Vergleichswerten und nicht nach Ertragswert erfolgt.

Gesichtet wurde auch der Verdachtsflächenkataster und sich keine Kontaminierungen aus diesem ersichtlich.

Gst. Nr. 19379 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

1.925,00 m²	à 2,00	€	3.850,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-193,00
		€	3.657,00

Gst. Nr. 19380 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

1.230,00 m²	à 2,00	€	2.460,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-123,00
		€	2.337,00

Gst. Nr. 19381 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

1.202,00 m²	à 2,00	€	2.404,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-120,00
		€	2.284,00

Gst. Nr. 19382 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

2.794,00 m²	à 2,00	€	5.588,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-279,00
		€	5.309,00

Gst. Nr. 19383 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche

482,00 m²	à 2,00	€	964,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-48,00
		€	916,00

Gst. Nr. 19384 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

1.534,00 m²	à 2,00	€	3.068,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-153,00
		€	2.915,00

Gst. Nr. 19391 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

634,00 m²	à 2,00	€	1.268,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-63,00
		€	1.205,00

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 5148, KG 34057 Oberwart - Offroadgelände abzüglich der Dienstbarkeiten

Gst. Nr. 19379 in Auf der Höhe:	€	3.657,00
Gst. Nr. 19380 in Auf der Höhe:	€	2.337,00
Gst. Nr. 19381 in Auf der Höhe:	€	2.284,00
Gst. Nr. 19382 in Auf der Höhe:	€	5.309,00
Gst. Nr. 19383 in Auf der Höhe:	€	916,00
Gst. Nr. 19384 in Auf der Höhe:	€	2.915,00
Gst. Nr. 19391 in Auf der Höhe:	€	1.205,00
EZ 5148 KG 34057 Oberwart, 1/1 Anteil	**€**	**18.623,00**

EZ 3127, KG 34057 Oberwart - Offroadgelände:

Gst. Nr. 19386 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche

1.285,00 m²	à 2,00	€	2.570,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-129,00
		€	2.441,00
davon 1/3		€	814,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-122,00
1/3 Anteil		€	692,00

Gst. Nr. 19387 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche

1.266,00 m²	à 2,00	€	2.532,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-127,00
		€	2.405,00
davon 1/3		€	802,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-120,00
1/3 Anteil		€	682,00

Gst. Nr. 19388 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche

1.904,00 m²	à 2,00	€	3.808,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-190,00
		€	3.618,00
davon 1/3		€	1.206,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-181,00
1/3 Anteil		€	1.025,00

Gst. Nr. 19392 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

712,00 m²	à 2,00	€	1.424,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-71,00
		€	1.353,00
davon 1/3		€	451,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-68,00
1/3 Anteil		€	383,00

Gst. Nr. 19393 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

788,00 m²	à 2,00	€	1.576,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-79,00
		€	1.497,00
davon 1/3		€	499,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-75,00
1/3 Anteil		€	424,00

Gst. Nr. 19394 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

733,00 m²	à 2,00	€	1.466,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-73,00
		€	1.393,00
davon 1/3		€	464,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-70,00
1/3 Anteil		€	394,00

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19395/2 in Auf der Höhe

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Auf der Höhe" gelegen und bildet mit den Liegenschaften 19395/1, 19496 und 19497 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist unregelmäßig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Güterweg, welcher an der nordwestlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt. Weiters führt eine Offroadstrecke mit diversem Wegenetz über das Grundstück.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan teilweise als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche und teilweise als G-Vf - Veranstaltungsfläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Erle, Weide

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis
STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht: räumig bis geschlossen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 20 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 10 m

Bonität: mittelmäßig

Anmerkung: Das Grundstück wird teilweise als Offroadstrecke verwendet. Umbauten und Wegenetz ersichtlich.

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	4669	m²	€ 0,50	€ 0,29	€ 0,79	€ 3.689
G-Vf	3067	m²	€ 2,00	€ 0,00	€ 2,00	€ 6.134
	7736	m²				€ 9.823
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet						-€ 491
						€ 9.332
davon 1/3						€ 3.111
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 467
1/3 Anteil						**€ 2.644**

Ein Teil des Grundstücks Nr. 19395/2, inneliegend in der EZ 3127, KG 34057 Oberwart, weist die Widmung G-Vf – Veranstaltungsfläche aus.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Unterstand aus einer einfachen Metall- und Holzkonstruktion, welcher keine Wertigkeit aufweist.

Weiters befinden sich in diesem Bereich Sitzgelegenheiten mit Tischen und ein Rastplatz.

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 3127, KG 34057 Oberwart, 1/3 Anteil
Offroadgelände abzüglich der Dienstbarkeiten

Gst. Nr. 19386 in Auf der Höhe:	€	692,00
Gst. Nr. 19387 in Auf der Höhe:	€	682,00
Gst. Nr. 19388 in Auf der Höhe:	€	1.025,00
Gst. Nr. 19392 in Auf der Höhe:	€	383,00
Gst. Nr. 19393 in Auf der Höhe:	€	424,00
Gst. Nr. 19394 in Auf der Höhe:	€	394,00
Gst. Nr. 19395/2 in Auf der Höhe:	€	2.644,00
EZ 3127, KG 34057 Obewart, 1/3 Anteil	**€**	**6.244,00**

EZ 4021, KG 34057 Oberwart - Offroadgelände:

Gst. Nr. 19377 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

1.667,00 m²	à 2,00	€	3.334,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-167,00
		€	3.167,00
davon 1/6		€	528,00
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-106,00
1/6 Anteil		€	422,00

Gst. Nr. 19378 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

1.208,00 m²	à 2,00	€	2.416,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-121,00
		€	2.295,00
davon 1/6		€	383,00
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-77,00
1/6 Anteil		€	306,00

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 4021, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil
Offroadgelände abzüglich der Dienstbarkeiten

Gst. Nr. 19377 in Auf der Höhe:	€	422,00
Gst. Nr. 19378 in Auf der Höhe:	€	306,00
EZ 4021, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	**€**	**728,00**

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG
Offroadgelände

EZ 5148 KG 34057 Oberwart, 1/1 Anteil	€	18.623,00
EZ 3127, KG 34057 Obewart, 1/3 Anteil	€	6.244,00
EZ 4021, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	€	728,00
Summe Offroadgelände	**€**	**25.595,00**

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

FOTODOKUMENTATION OFFROADGELÄNDE

B) Bewertung der restlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen:

1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

Äcker, Wiesen oder Weiden in m²	00 18 41
Verbuschte Flächen in m²	00 72 31
Wälder in m²	07 89 73
Freizeitflächen in m²	02 24 31
GESAMTFLÄCHE in m²	11 04 76

2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche genutzten Fläche von 0,9072 ha

3.426 Punkte

3. Boden-Klima-Zahl:

Durchschnittliche BKZ = EMZ / LN

= 3.426 / 90,72

Die durchschnittliche BKZ beträgt 37,8 Punkte.

4. Bewertung:

TZ	Kaufdat/ Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²		Preis/m² modifiziert
5559/2022	12.09.2022	34057	2253	3.604,80	1,60		1,60
5449/2020	23.09.2020	34057	12573	30.000,00	2,39		2,39
5240/2019	15.07.2019	34057	3924	10.000,00	2,55		2,55
2617/2022	31.03.2022	34057	4869	9.738,00	2,00		2,00
4544/2020	25.05.2020	34057	8135	20.000,00	2,46		2,46
1160/2023	18.11.2022	34057	14328	37.000,00	2,58		2,58

Landwirtschaftlich genutzte Flächen: €/m² 2,26

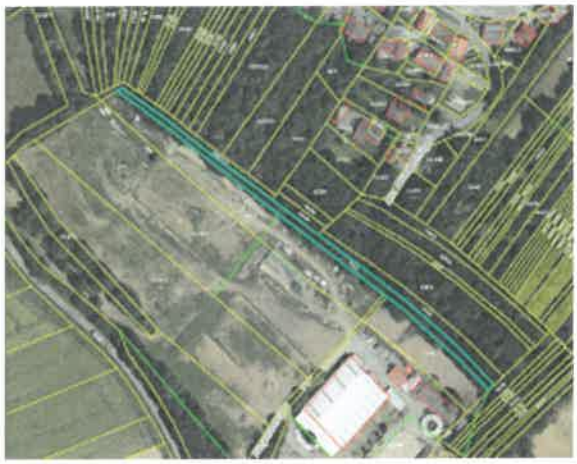
EZ 1150, KG 34084 Unterwart:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 4522 in Farnberg:

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südwestlichen Ortsrand von Unterwart entfernt, im Ried „Farnberg" gelegen und bildet mit der Liegenschaft 4545 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. Zufahrtmöglichkeiten:

Keine direkte Zufahrt ersichtlich.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Weide, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 10 m

Bonität: mittelmäßig

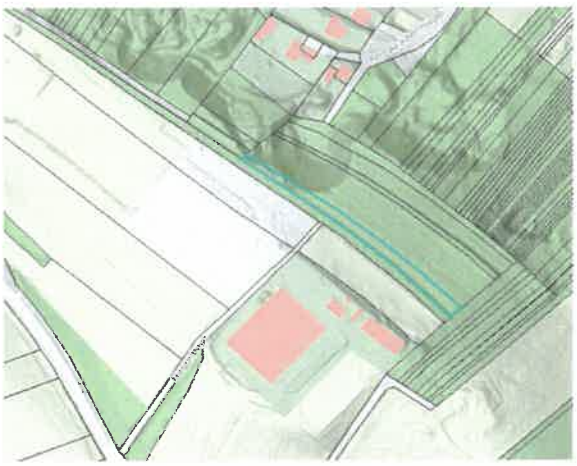
7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
GI	1396	m²	€ 0,50	€ 0,21	€ 0,71	€ 991
Summe	**1396**	**m²**				**€ 991**

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 4545 in Farnberg

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südwestlichen Ortsrand von Unterwart entfernt, im Ried „Farnberg" gelegen und bildet mit der Liegenschaft 4522 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. Zufahrtmöglichkeiten:

Keine direkte Zufahrt ersichtlich.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Weide, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 10 m

Bonität: mittelmäßig

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
GI	906	m²	€ 0,50	€ 0,21	€ 0,71	€ 643
Summe	**906**	**m²**				**€ 643**

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 4547 in Farnberg

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südwestlichen Ortsrand von Unterwart entfernt, im Ried „Farnberg" gelegen und bildet mit der Liegenschaft 4546 und 4548 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. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße, welche bis zum nordwestlichen Liegenschaftsbereich führt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Weide, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 10 m

Bonität: mittelmäßig

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	449	m²	€ 0,50	€ 0,21	€ 0,71	€ 319
Summe	**449**	**m²**				**€ 319**

8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 4548 in Farnberg

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südwestlichen Ortsrand von Unterwart entfernt, im Ried „Farnberg" gelegen und bildet mit der Liegenschaft 4546, 4547 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Südosten nach Nordwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße, welche bis zum nordwestlichen Liegenschaftsbereich führt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Weide, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis
BAUMHOLZ 2-BHD 36-50cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: mittelmäßig

Anmerkung: Am nordwestlichen Liegenschaftsbereich ist Sperrmülllagerung (alte Autoreifen usw.) ersichtlich.

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	1397	m²	€ 0,50	€ 0,34	€ 0,84	€ 1.173
Summe	**1397**	**m²**				**€ 1.173**

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 1150, KG 34084 Unterwart, 1/1 Anteil

Gst. Nr. 4522 in Farnberg:	€	991,00
Gst. Nr. 4545 in Farnberg:	€	643,00
Gst. Nr. 4547 in Farnberg:	€	319,00
Gst. Nr. 4548 in Farnberg:	€	1.173,00
EZ 1150, KG 34084 Unterwart, 1/1 Anteil	**€**	**3.126,00**

EZ 2020, KG 34084 Unterwart:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 4546 in Farnberg

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südwestlichen Ortsrand von Unterwart entfernt, im Ried „Farnberg" gelegen und bildet mit der Liegenschaft 4547, 4548 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Südosten nach Nordwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße, welche bis zum nordwestlichen Liegenschaftsbereich führt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Weide, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe bis
BAUMHOLZ 2-BHD 36-50cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: mittelmäßig

Anmerkung: Am nordwestlichen Liegenschaftsbereich ist Sperrmülllagerung (alte Autoreifen usw.) ersichtlich.

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	3201	m²	€ 0,50	€ 0,34	€ 0,84	€ 2.689
davon 1/6						€ 448
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 90
1/6 Anteil						**€ 358**

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 2020, KG 34084 Unterwart, 1/6 Anteil

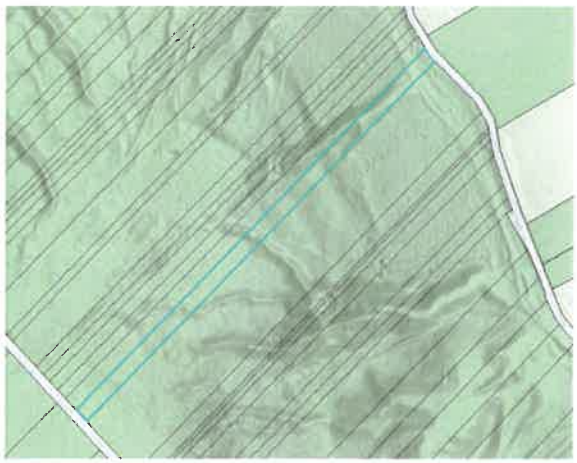
Gst. Nr. 4546 in Farnberg:	€	358,00
EZ 2020, KG 34084 Unterwart, 1/6 Anteil	€	**358,00**

EZ 5148, KG 34057 Oberwart:

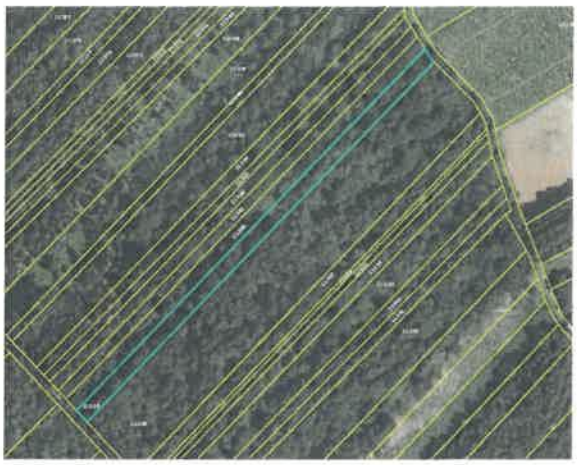
1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 11359 in Wiesenhang

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 2500m vom nordwestlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Wiesenhang" gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

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

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Niederwald

Baumarten / Baumartengruppen: Buchen, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis II = 20 bis 39 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 20 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 10 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: starker Unterwuchs

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	2801	m²	€ 0,50	€ 0,24	€ 0,74	€ 2.073
Summe	**2801**	**m²**				**€ 2.073**

8. Fotos:

Gst. Nr. 22150 in An der Furt:

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	3216	/	72,31
BKZ:	44,5		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,26	/ 37,8	x	44,5

7.231,00 m²	à 2,66	€	19.234,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	-962,00
		€	18.272,00

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 5148, KG 34057 Oberwart, 1/1 Anteil

Gst. Nr. 11359 in Wiesenhang:	€	2.073,00
Gst. Nr. 22150 in An der Furt:	€	18.272,00
EZ 5148, KG 34057 Oberwart, 1/1 Anteil	**€**	**20.345,00**

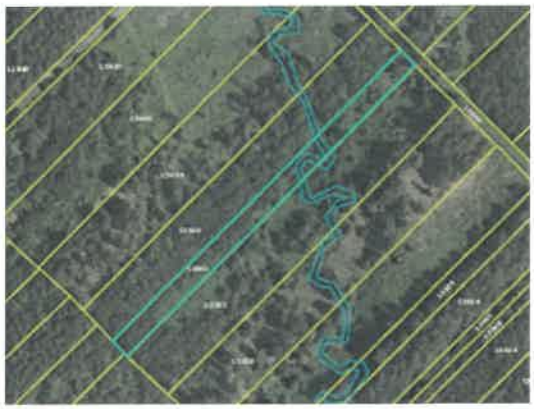
EZ 3127, KG 34057 Oberwart:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 13501 in Flachwald

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

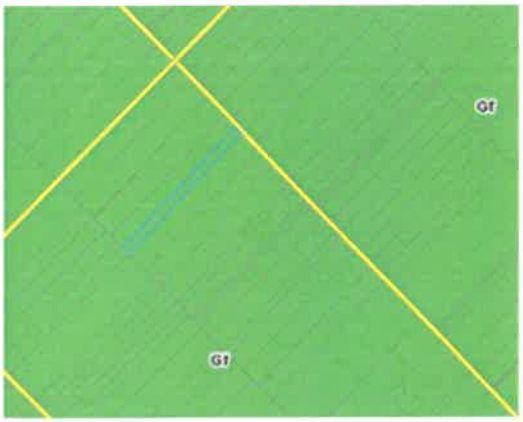
Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom nordwestlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Flachwald" gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestrecktDiese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

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

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Niederwald

Baumarten / Baumartengruppen: Jungwald

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis II = 20 bis 39 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- licht = Kronen haben einen solchen Abstand, dass eine Baumkrone dazwischen Platz findet

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): bis 10cm

Bonität: schlecht

Zustand: starker Unterwuchs

7. Berechnung:

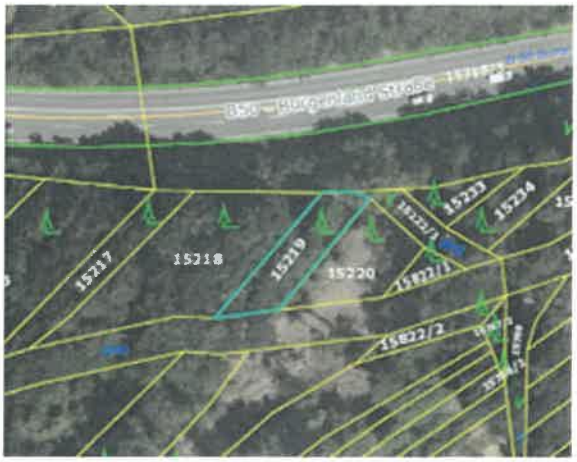
Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	1844	m²	€ 0,50	€ 0,18	€ 0,68	€ 1.254
davon 1/3						€ 418
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 63
1/3 Anteil						**€ 355**

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 15219 in Mitterberg

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 1300m vom südwestlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Mitterberg" gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher an der südwestlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Niederwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten,

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis II = 20 bis 39 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): bis 15 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): bis 10m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	290	m²	€ 0,50	€ 0,24	€ 0,74	€ 215
davon 1/3						€ 72
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 11
1/3 Anteil						**€ 61**

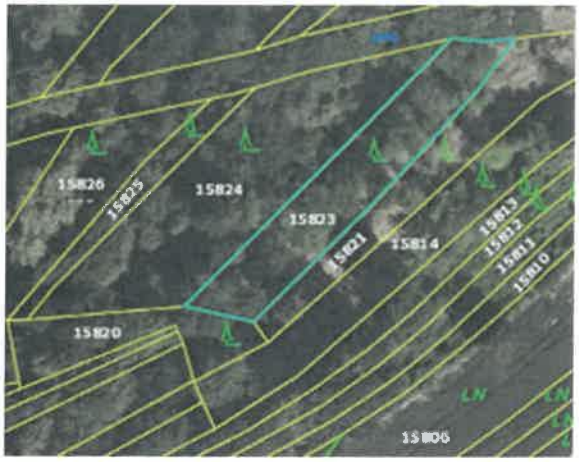
8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 15823 in Unterleiten

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 1300m vom südwestlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Unterleiten" gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

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

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Niederwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Buchen

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): DICKUNG-Bestände von 3 bis 7 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis II = 20 bis 39 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): bis 15 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): bis 10m

Bonität: mittelmäßig

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	1000	m²	€ 0,50	€ 0,24	€ 0,74	€ 740
davon 1/3						€ 247
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 37
1/3 Anteil						**€ 210**

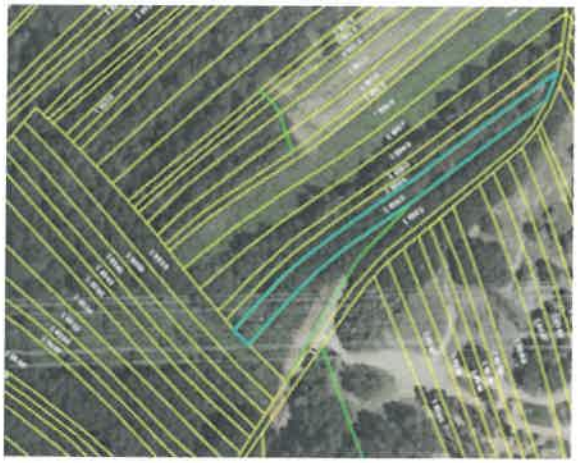
8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19303 in Wartberg

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 500m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Wartberg" gelegen und bildet mit der Liegenschaft 19302 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Güterweg, welcher über den nordöstlichen Liegenschaftsbereich führt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gl – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Weide, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 15 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
GI	1285	m²	€ 0,50	€ 0,29	€ 0,79	€ 1.015
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet						-€ 51
						€ 964
davon 1/3						€ 321
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 48
1/3 Anteil						**€ 273**

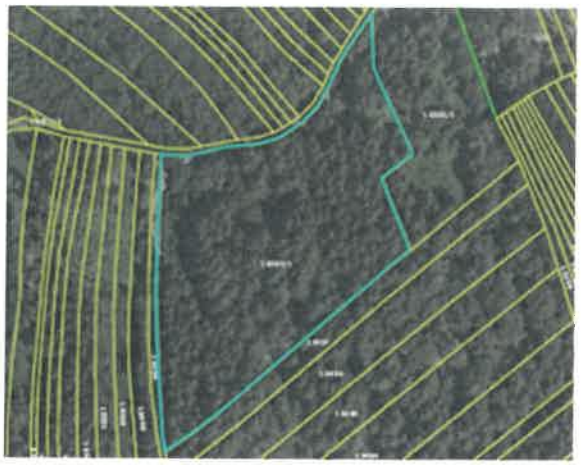
8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19395/1 in Auf der Höhe

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Auf der Höhe" gelegen und bildet mit den Liegenschaften 19395/2, 19496 und 19497 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist unregelmäßig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

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

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm bis BAUMHOLZ 2-BHD 36-50cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

II = 20 bis 39 Jahre bis VI = 100 bis 119 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 50 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 25 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	11083	m²	€ 0,50	€ 0,56	€ 1,06	€ 11.748
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet						-€ 587
						€ 11.161
davon 1/3						€ 3.720
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 558
1/3 Anteil						**€ 3.162**

8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19496 in Auf der Höhe

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Auf der Höhe" gelegen und bildet mit den Liegenschaften 19395/1, 19395/2 und 19497 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt (teilweise steil abfallend), die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher über das Grundstück führt. Dieses Wegenetz wird auch als Offroadstrecke verwendet.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Kiefer

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm bis BAUMHOLZ 2-BHD 36-50cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

II = 20 bis 39 Jahre bis V = 80 bis 99 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 25 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

Anmerkung: Das Grundstück wird teilweise als Offroadstrecke verwendet. Umbauten und Wegenetz ersichtlich.

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	3771	m²	€ 0,50	€ 0,51	€ 1,01	€ 3.809
davon 1/3						€ 1.270
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 191
1/3 Anteil						**€ 1.079**

8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19497 in Auf der Höhe

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Auf der Höhe" gelegen und bildet mit den Liegenschaften 19395/1, 19395/2 und 19496 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher über das Grundstück führt. Dieses Wegnetz wird auch als Offroadstrecke verwendet.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Kiefer

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm bis BAUMHOLZ 2-BHD 36-50cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

II = 20 bis 39 Jahre bis V = 80 bis 99 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 25 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

Anmerkung: Das Grundstück wird teilweise als Offroadstrecke verwendet. Umbauten und Wegenetz ersichtlich.

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	1976	m²	€ 0,50	€ 0,51	€ 1,01	€ 1.996
davon 1/3						€ 665
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 100
1/3 Anteil						**€ 565**

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 3127, KG 34057 Oberwart, 1/3 Anteil

Gst. Nr. 13501 in Flachwald:	€	355,00
Gst. Nr. 15219 in Mitterberg:	€	61,00
Gst. Nr. 15823 in Unterleiten:	€	210,00
Gst. Nr. 19303 in Wartberg:	€	273,00
Gst. Nr. 19395/1 in Auf der Höhe:	€	3.162,00
Gst. Nr. 19496 in Auf der Höhe:	€	1.079,00
Gst. Nr. 19497 in Auf der Höhe:	€	565,00
EZ 3127, KG 34057 Oberwart, 1/3 Anteil	**€**	**5.705,00**

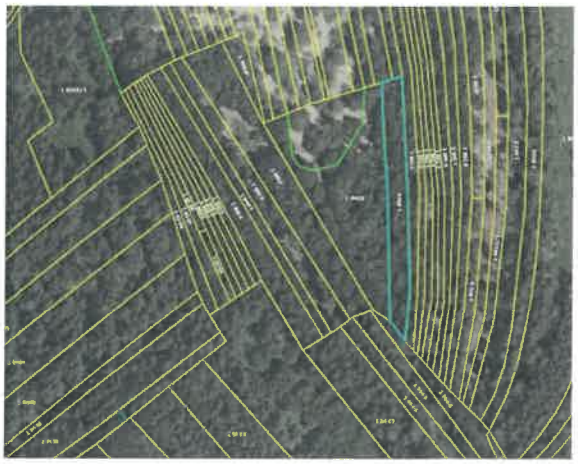
EZ 4021, KG 34057 Oberwart:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19410 in Auf der Höhe

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

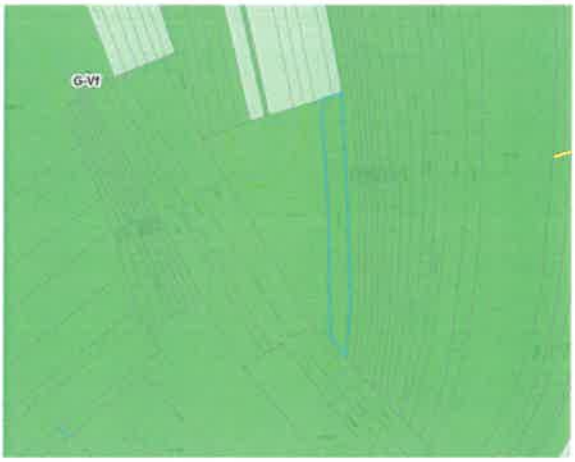
Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 600m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Auf der Höhe" gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Norden nach Süden.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher über das Grundstück führt. Dieses Wegnetz wird auch als Offroadstrecke verwendet.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Kiefer, teilweise Laubbäume ersichtlich

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

II = 20 bis 39 Jahre bis V = 80 bis 99 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 40 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 25 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

Anmerkung: Das Grundstück wird teilweise als Offroadstrecke verwendet. Umbauten und Wegenetz ersichtlich.

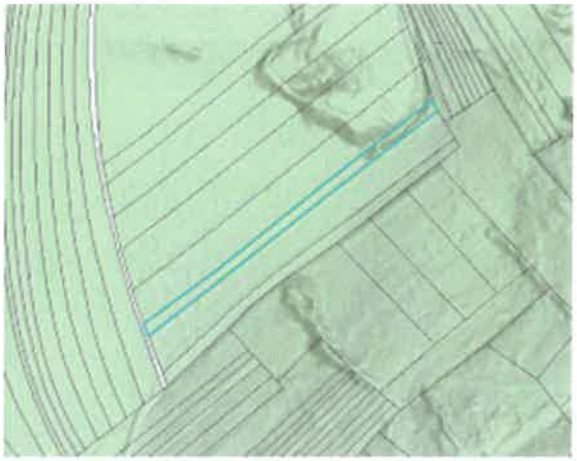
7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	1458	m²	€ 0,50	€ 0,51	€ 1,01	€ 1.473
davon 1/6						€ 246
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 49
1/6 Anteil						**€ 197**

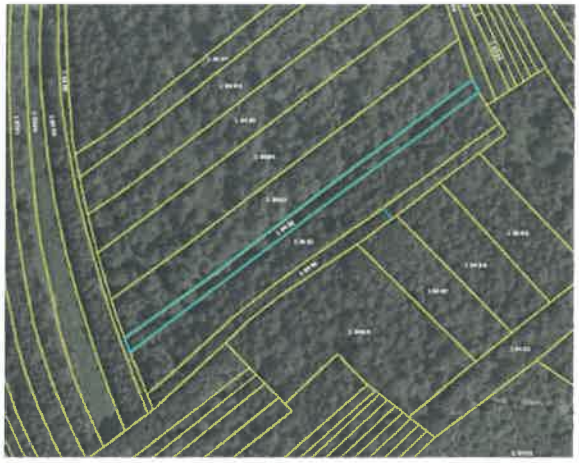
1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19492 in Auf der Höhe

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 800m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Auf der Höhe" gelegen und bildet mit den Liegenschaften 19493 und 19494 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher über das Grundstück führt. Dieses Wegenetz wird auch als Offroadstrecke verwendet.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Kiefer

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): SCHWACHES STANGENHOLZ-Bestände von 7 bis 12m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

II = 20 bis 39 Jahre bis V = 80 bis 99 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- licht = Kronen haben einen solchen Abstand, dass eine Baumkrone dazwischen Platz findet

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 15 m

Bonität: mittelmäßig

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

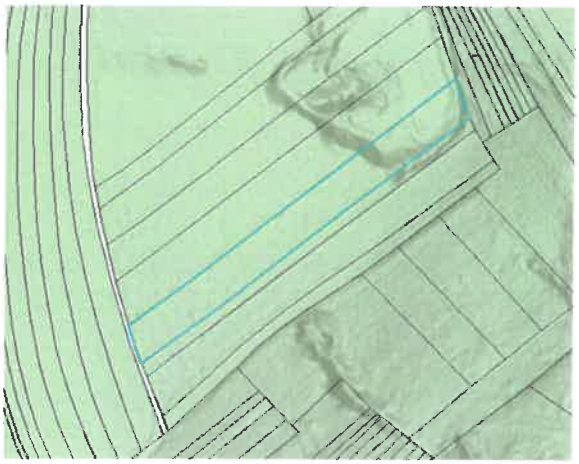
Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	1300	m²	€ 0,50	€ 0,32	€ 0,82	€ 1.066
davon 1/6						€ 178
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 36
1/6 Anteil						**€ 142**

8. Fotos:

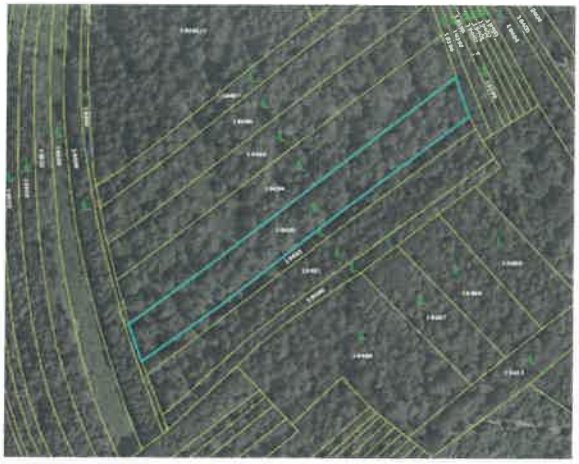
1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19493 in Auf der Höhe

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 800m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Auf der Höhe" gelegen und bildet mit den Liegenschaften 19492 und 19494 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist geneigt (nordöstlich ein Graben ersichtlich), die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Waldweg, welcher über das Grundstück führt. Dieses Wegenetz wird auch als Offroadstrecke verwendet.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: ungleichförmiger Hochwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Kiefer

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): SCHWACHES STANGENHOLZ-Bestände von 7 bis 12m Höhe bis BAUMHOLZ 2-BHD 36-50cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
II = 20 bis 39 Jahre bis VI = 100 bis 119 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- licht = Kronen haben einen solchen Abstand, dass eine Baumkrone dazwischen Platz findet

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 50 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 25 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

Anmerkung: Das Grundstück wird teilweise als Offroadstrecke verwendet. Umbauten und Wegenetz ersichtlich.

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	4124	m²	€ 0,50	€ 0,51	€ 1,01	€ 4.165
davon 1/6						€ 694
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 139
1/6 Anteil						**€ 555**

8. Fotos:

Gst. Nr. 19494 in Auf der Höhe:

Flächenwidmung: Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche

4.596,00 m²	à 1,01	€	4.642,00
davon 1/6		€	774,00
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-155,00
1/6 Anteil		€	619,00

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 4021, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil

Gst. Nr. 19410 in Auf der Höhe:	€	197,00
Gst. Nr. 19492 in Auf der Höhe:	€	142,00
Gst. Nr. 19493 in Auf der Höhe:	€	555,00
Gst. Nr. 19494 in Auf der Höhe:	€	619,00
EZ 4021, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	**€**	**1.513,00**

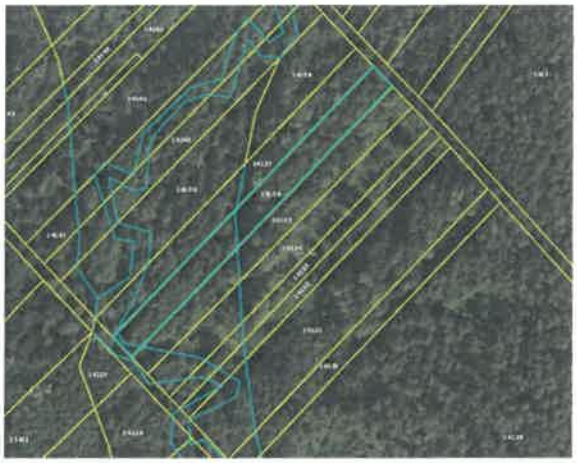
EZ 5530, KG 34057 Oberwart:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 14136 in Stremtal

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

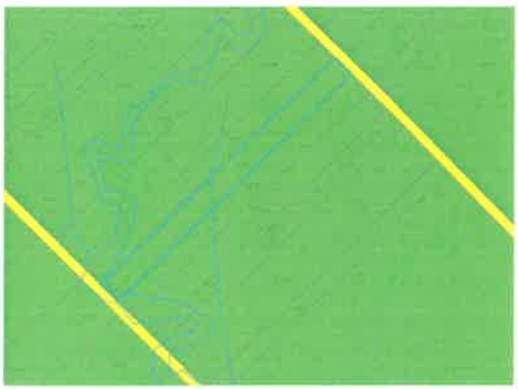
Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 2500m vom südwestlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Stremtal" gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist schmal langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Keine direkte Zufahrt ersichtlich.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Erle, Weide, Fichte

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): SCHWACHES STANGENHOLZ-Bestände von 7 bis 12m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):

I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:

- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

7. Berechnung:

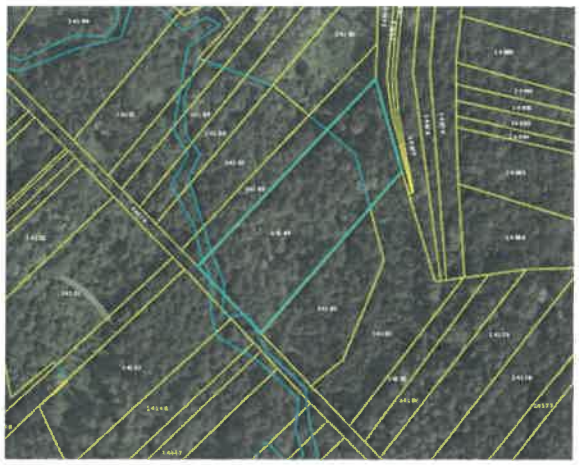
Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	2630	m²	€ 0,50	€ 0,36	€ 0,86	€ 2.262
davon 1/6						€ 377
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 75
1/6 Anteil						**€ 302**

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 14184 in Stremtal

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 2400m vom südwestlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Stremtal" gelegen. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist unregelmäßig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Keine direkte Zufahrt ersichtlich.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Erle, Weide, Fichte

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): SCHWACHES STANGENHOLZ-Bestände von 7 bis 12m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

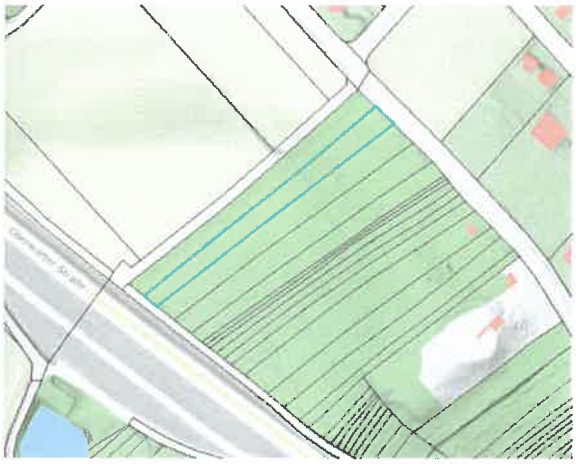
7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf	5226	m²	€ 0,50	€ 0,39	€ 0,89	€ 4.651
davon 1/6						€ 775
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 155
1/6 Anteil						**€ 620**

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 18966 in Kirschberg

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Kirschberg" gelegen und bildet mit dem Grundstück 18967 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße, welche an der nordöstlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan teilweise als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Fläche und teilweise Gl – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): SCHWACHES STANGENHOLZ-Bestände von 7 bis 12m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
III = 40 bis 59 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- gedrängt = Kronen greifen tief in- und übereinander

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

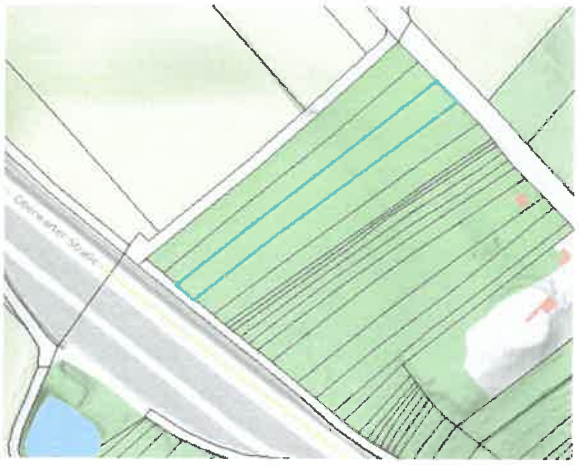
Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf/Gl	1766	m²	€ 0,50	€ 0,49	€ 0,99	€ 1.748
davon 1/6						€ 291
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 58
1/6 Anteil						**€ 233**

8. Fotos:

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 18967 in Kirschberg

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Kirschberg" gelegen und bildet mit dem Grundstück 18966 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße, welche an der nordöstlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan teilweise als Gf – forstwirtschaftlich genutzte Grünfläche und teilweise als Gl – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): SCHWACHES STANGENHOLZ-Bestände von 7 bis 12m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
III = 40 bis 59 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- gedrängt = Kronen greifen tief in- und übereinander

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 20 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
Gf/Gl	2052	m²	€ 0,50	€ 0,49	€ 0,99	€ 2.031
davon 1/6						€ 339
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 68
1/6 Anteil						**€ 271**

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 5530, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil

Gst. Nr. 14136 in Stremtal:	€	302,00
Gst. Nr. 14184 in Stremtal:	€	620,00
Gst. Nr. 18966 in Kirschberg:	€	233,00
Gst. Nr. 18967 in Kirschberg:	€	271,00
EZ 5530, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	**€**	**1.426,00**

EZ 6145, KG 34057 Oberwart:

Betreffend die nachfolgenden beiden Grundstücke Nr. 22799 und 22800 besteht ein Pachtvertrag vom 05.03.1997 sowie ein Nachtrag vom 24.07.1997, welche dem Gutachten angeschlossen werden.

Nachdem festgelegte Punkte des Pachtvertrages, wie durch die Befundaufnahme und dem Orthofoto ersichtlich, nicht eingehalten sind (Pachtfläche zu räumen und mit 25 cm Humusschicht zu versehen) erfolgt die Bewertung in Bezugnahme auf Vergleichswerte.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beiden Grundstücke Nr. 22799 und 22800 im Flächenwidmungsplan als GI – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ausgewiesen sind, in der Natur sind diese Grundstücke jedoch zwischenzeitlich bewaldet.

Wie vorher angeführt, besteht ein Pachtvertrag, wo meiner Meinung nach eine hohe Pacht bezahlt wird und vor allem ein hoher Grundpreis als Kaufoption besteht.

Diese beiden Faktoren werden, soweit abschätzbar, berücksichtigt, wobei ich festhalte, dass für mich ein Kaufpreis von € 39,44 / m² nicht vorstellbar ist.

1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 22799 in Im Schlag

2. Lage / Neigung:

(Quelle: GIS-Burgenland)

(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 100m vom südwestlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Im Schlag". Die Lage ist geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Südosten nach Nordwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über eine Güterweg, welche an der südöstlichen Liegenschaftsgrenze vorbeiführt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als GI – land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Fichten, Robinie, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis BAUMHOLZ 1-BHD 20-35cm

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
I = 0 bis 19 Jahre bis IV = 60 bis 79 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- gedrängt, ausgenommen der nordwestliche Liegenschaftsbereich, welcher aufgelockerten Zustand darstellt.

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 15 m

Bonität: gut

Zustand: normaler Unterwuchs

7. Berechnung:

Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
GI	10561	m²	€ 0,50	€ 0,42	€ 0,92	€ 9.716
Zuschlag aufgrund des Pachvertrages 50 %						€ 4.858
						€ 14.574
davon 1/6						€ 2.429
- 20 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 486
1/6 Anteil						**€ 1.943**

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 6145, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil

Gst. Nr. 22799 in Im Schlag:	€	1.943,00
EZ 6145, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	**€**	**1.943,00**

EZ 6146, KG 34057 Oberwart

Gst. Nr. 22800 in Im Schlag:

Dieses Grundstück schließt an das vorgenannte Grundstück Nr. 22799 an, ist gleichfalls analog bewaldet und vom öffentlichen Weg erreichbar.

Flächenwidmung: GI - landwirtschaftlich genutzte Grünfläche

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	210	/	18,41
BKZ:	11,4		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
2,26 /	37,8	x	11,4

1.841,00 m²	à 0,68	€	1.252,00

Flächenwidmung: Gf - forstwirtschaftlich genutzte Fläche

7.276,00 m²	à 0,92	€	6.694,00
Zwischensumme		€	7.946,00
Zuschlag aufgrund des Pachtvertrages		€	3.973,00
		€	11.919,00

davon 1/3	€	3.973,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil	€	-596,00
1/3 Anteil	€	3.377,00

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 6146, KG 34057 Oberwart, 1/3 Anteil

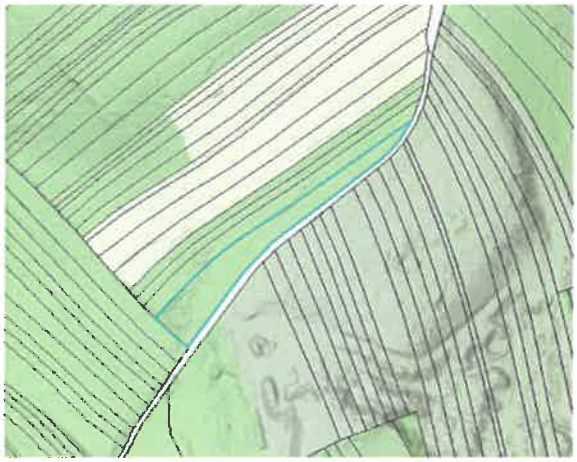
Gst. Nr. 22800 in Im Schlag:	€	3.377,00
EZ 6146, KG 34057 Oberwart, 1/3 Anteil	**€**	**3.377,00**

EZ 5734, KG 34057 Oberwart:

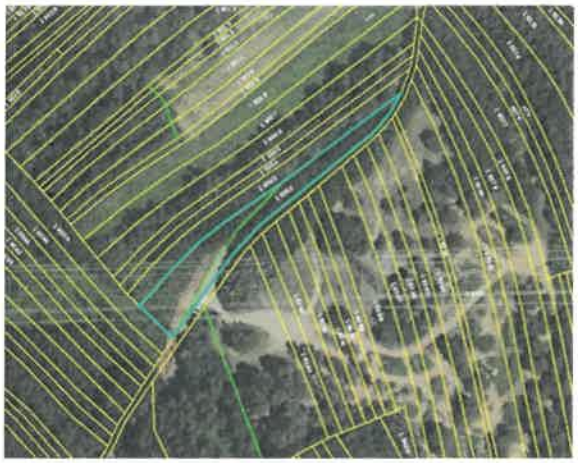
1. Begutachtungsfläche:

Gst.Nr.: 19302 in Wartberg

2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

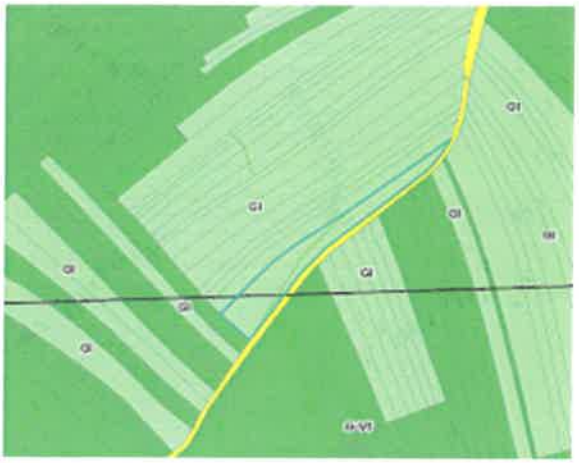
Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 500m vom südöstlichen Ortsrand von Oberwart entfernt, im Ried „Wartberg" gelegen und bildet mit der Liegenschaft 19303 eine wirtschaftliche Einheit. Die Lage ist leicht geneigt, die Figuration ist langgestreckt. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Nordosten nach Südwesten.

3. Zufahrtmöglichkeiten:

Die Zufahrt erfolgt über einen Güterweg, welcher über den kompletten Liegenschaftsbereich führt.

4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als Gl – land- und forstwirtschaftlich genutzte Grünfläche 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:

Bestandsstruktur: Mittelwald

Baumarten / Baumartengruppen: Robinie, Weide, Erle

Wuchsklassen (Wkl)/natürliche Altersstufen (Entwicklungszustand (Lebensphase) eines Bestandes): JUNGWUCHS-Bestände von 1,5 bis 3,0 m Höhe bis
STARKES STANGENHOLZ-Bestände von 12 bis 15 m Höhe

Altersklassen (Zwanzigjährige Klassen, denen die Bestände oder ideellen Flächen der Baumarten und Baumartengruppen nach ihrem Alter zugeordnet sind):
I = 0 bis 19 Jahre bis III = 40 bis 59 Jahre

BESTANDESSCHLUSS (Schlußgrad (S°), Kronenschlußgrad) Maß der Überschirmung der Bestandesfläche durch die Baumkronen einer Bestandesschicht:
- geschlossen = Kronen berühren sich mit den Zweigspitzen

Brusthöhendurchmesser (Durchschnittlich): 10 - 30 cm

Mittelhöhe (Durchschnittliche Höhe eines Bestandes): ca. 10 m

Bonität: schlecht

7. Berechnung:

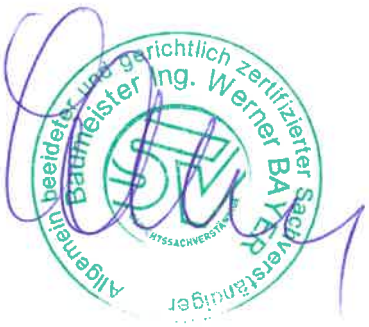
Flächen-widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
GI	1916	m²	€ 0,50	€ 0,14	€ 0,64	€ 1.226
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet						-€ 61
						€ 1.165
davon 1/2						€ 583
- 13 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 76
1/2 Anteil						**€ 507**

8. Fotos:

ZUSAMMENSTELLUNG
EZ 5734, KG 34057 Oberwart, 1/2 Anteil

Gst. Nr. 19302 in Wartberg:	€	507,00
EZ 5734, KG 34057 Oberwart, 1/2 Anteil	**€**	**507,00**

GESAMTZUSAMMENSTELLUNG
restliche Grundstücke

EZ 1150, KG 34084 Unterwart, 1/1 Anteil	€	3.126,00
EZ 2020, KG 34084 Unterwart, 1/6 Anteil	€	358,00
EZ 5148, KG 34057 Oberwart, 1/1 Anteil	€	20.345,00
EZ 3127, KG 34057 Oberwart, 1/3 Anteil	€	5.705,00
EZ 4021, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	€	1.513,00
EZ 5530, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	€	1.426,00
EZ 6145, KG 34057 Oberwart, 1/6 Anteil	€	1.943,00
EZ 6146, KG 34057 Oberwart, 1/3 Anteil	€	3.377,00
EZ 5734, KG 34057 Oberwart, 1/2 Anteil	€	507,00
Summe restliche Grundstücke	€	38.300,00
Offroadgelände	€	25.595,00
restliche Grundstücke	€	38.300,00
GESAMTWERT	**€**	**63.895,00**

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