



Bezirksgericht Oberwart  
Hauptplatz 12  
7400 Oberwart

Bezirksgericht Fürstenfeld  
Schillerstraße 9  
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 18.10.2023/ub

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften in den KG Allhau Markt, St. Johann in der Haide und Unterlungitz (genaue Auflistung siehe Seite 3 dieses Gutachtens), in **7411 Markt Allhau, 8295 St. Johann in der Haide und 8230 Unterlungitz (Teichanlage und umliegende Grundstücke)**

**Auftraggeber:**

**BG Oberwart zu GZ 4 E 740/23 v  
BG Fürstenfeld zu GZ 21 E 4/23 p**

**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 – Befund BG Oberwart  
05.09.2023 – Befund BG Fürstenfeld

**Zweck:**

Feststellung des Verkehrswertes der auf Seite 2 dieses Gutachten genannten Liegenschaften mit dem darauf befindlichen Fischteich betreffend die **Exekution GZ 4 E 740/23 v, BG Oberwart und GZ 21 E 4/23 p, BG Fürstenfeld**

**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

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalaugenschein:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV: .....	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	5
1.4	Erklärung des Sachverständigen: .....	6
2	BEFUND TEICHANLAGE .....	7
2.1	Lage: .....	7
2.2	Flächenwidmung: .....	12
2.3	Kontaminierung: .....	14
2.4	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	14
2.5	Infrastruktur: .....	14
2.6	Beschreibung des Grundwasserweiher (Fischteich):.....	14
3	FOTODOKUMENTATION GRUNDWASSERWEIHER.....	18
4	BEWERTUNG.....	46
4.1	Bewertungsrichtlinien:.....	46
4.2	Wertermittlung: .....	48
4.2.1	Bewertung Grundwasserweiher: .....	48
4.2.2	Bewertung der restlichen Grundstücke: .....	57
5	GESAMTZUSAMMENSTELLUNG.....	72

Der Verkehrswert der Liegenschaften in den KG Allhau Markt, St. Johann in der Haide und Unterlungitz (genaue Auflistung siehe Seite 3 dieses Gutachtens), in **7411 Markt Allhau, 8295 St. Johann in der Haide und 8230 Unterlungitz**, beträgt wie folgt:

Grundwasserweiher	€	120.000,00
restliche Grundstücke	€	13.518,00
<b>Verkehrswert gesamt</b>	<b>€</b>	<b>133.518,00</b>

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



# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 05.09.2023 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

### Anwesende Personen:

Am Ende der Befundaufnahme angetroffen wurde der Pächter Eugen Wagner.

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Grundstücke besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

## 1.2 Fragestellung an den SV:

### 1) zu GZ 4 E 740/23 v, BG Oberwart:

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:

**EZ 2091, KG 34045 Allhau Markt, jedoch nur 1/4-Anteil B-LNr. 4**

### 2) zu GZ 21 E 4/23 p, BG Fürstenfeld

Laut Beschluss, Anordnung der Schätzung, des BG Fürstenfeld zu GZ 21 E 4/23 p, vom 25.07.2023 wurde der gefertigte Sachverständige zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteile bestellt wie folgt:

- a) **EZ 805, KG 64140 St. Johann in der Haide, 1/1 Anteil, B-LNr. 2**
- b) **EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide, ¼ Anteil, B-LNr. 12**
- c) **EZ 397, KG 64152 Unterlungitz, ¼ Anteil, B-LNr. 4**

---

**Eigentümer der Liegenschaft:**EZ 2091, KG 34045 Allhau Markt:

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

EZ 805, KG 64140 St. Johann in der Haide:

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

EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide:

Name	Alexander Gaal
Geburtsdatum	1953-05-18
Anteil	1/4
BLNr	12

EZ 397, KG 64152 Unterlungitz:

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

Festgehalten wird, dass sich, mit Ausnahme auf den Grundstücken Nr. 1492/1, 1492/2, 1496/3, 1498/3 und 1343/183, auf den vorgenannten Liegenschaften ein Grundwasserweiherr befindet, sodass (mit Ausnahme der vorangeführten Grundstücke) zusammenhängend und somit auch katastralgemeindeübergreifend die Bewertung erfolgt.

### 1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

01. Bestellung zum SV mit Verfügung des BG Oberwart vom 12.06.2023 zu GZ 4 E 740/23 v und Beschluss des BG Fürstenfeld vom 25.07.2023 zu GZ 21 E 4/23 p.
02. Grundbuchsauszug.
03. Grundstücksverzeichnis des Vermessungsamtes.
04. Orthofotos.
05. Flächenwidmungen.
06. In die Mappenblätter wurde Einsicht genommen. Diese werden dem Gutachten beigelegt.
07. Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinden Markt Allhau, St. Johann in der Haide und Unterlungitz.
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.

Festgehalten wird, dass betreffend dieser Anlage Anfragen bei der BH Oberwart und BH Hartberg-Fürstenfeld durchgeführt wurden. Mitgeteilt wurde, dass keine Unterlagen betreffend diesen Grundwasserweiher vorliegen.

Beigeschafft habe ich daher Unterlagen vom Miteigentümer, und zwar

- Bescheid/Spruch I der BH Hartberg-Fürstenfeld zur Zahl BHHF-74918/2015-7 vom 05.08.2015

Weiters habe ich beigeschafft Unterlagen vom Pächter, und zwar

- technischer Bericht betreffend Nassbaggerung St. Johann/H. – Allhau vom August 1988
- Bescheid/Spruch des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zur Zahl 3 – 31 L 67-94/48 vom 04.07.1994
- Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 3, zur Zahl VI/2-W-360/8-1995 vom 30.11.1995
- Nutzungsvertrag vom 01.09.1998

#### **1.4 Erklärung des Sachverständigen:**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaften ergibt sich daher folgender Befund.

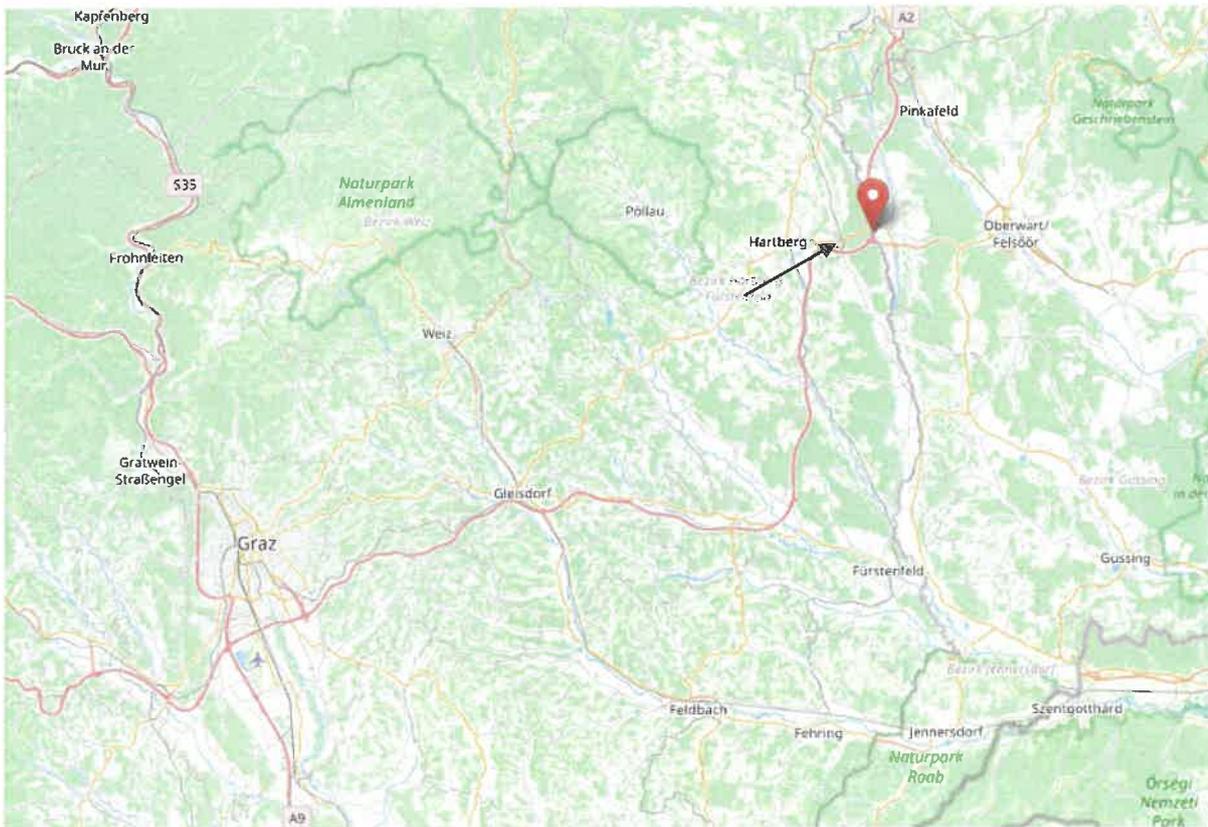
## 2 BEFUND TEICHANLAGE

### 2.1 Lage:

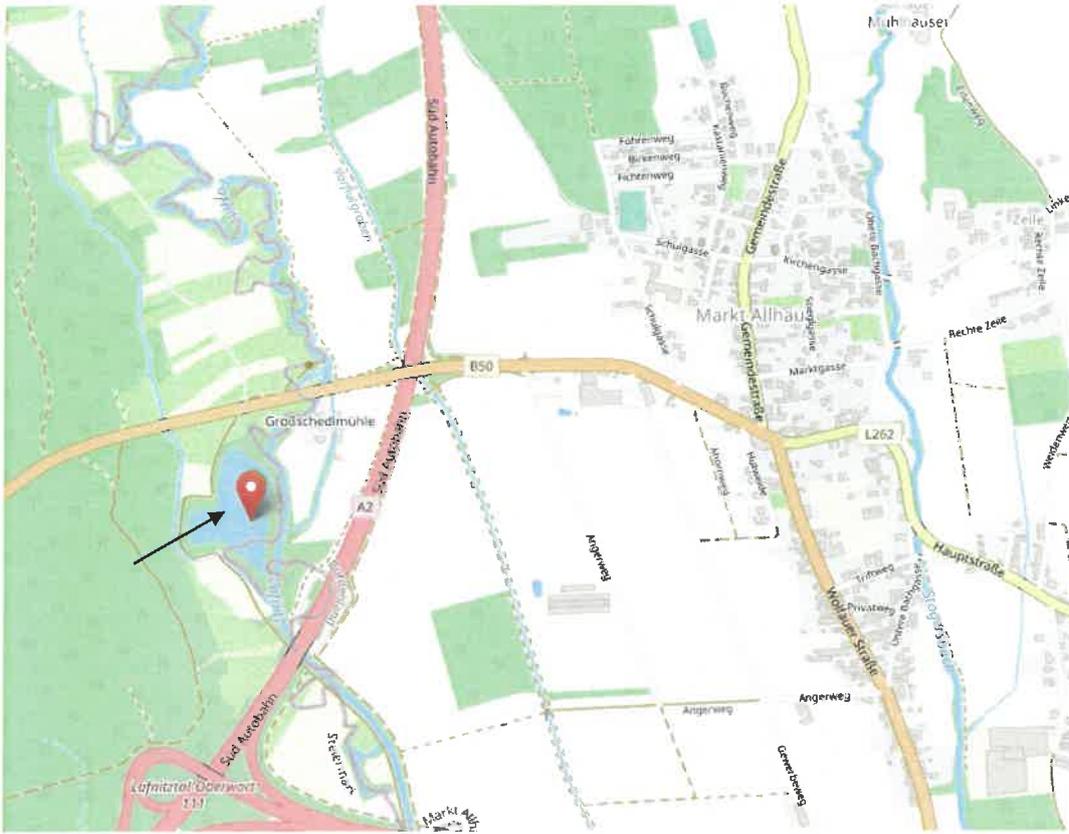
All diese Einlagezahlen bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen rechtsufrig von der Lafnitz bzw. westlich in unmittelbarer Nähe von der Autobahnbrücke der A2. Nordseitig von den Liegenschaften führt die Landesstraße St. Johann nach Markt Allhau vorbei.

Die Zufahrt erfolgt von dieser Landesstraße über einen Feldweg, welcher ost- und westseitig besteht, wobei der Hauptzugang von der Westseite aus gegeben ist.

Die Entfernung nach Markt Allhau beträgt ca. 1,5 km, die Entfernung nach St. Johann in der Haide beträgt ca. 3,5 km.

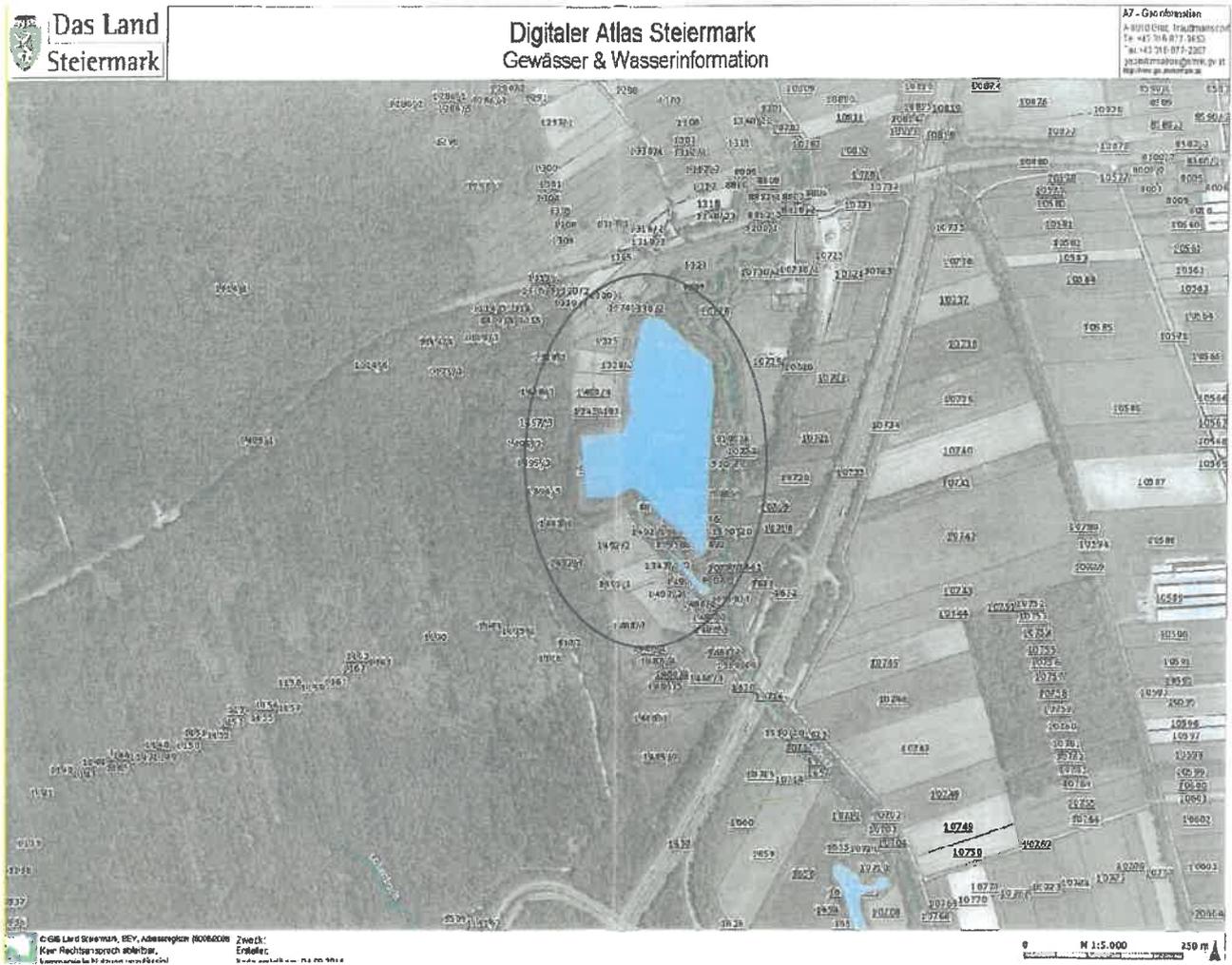


### Makrostandort

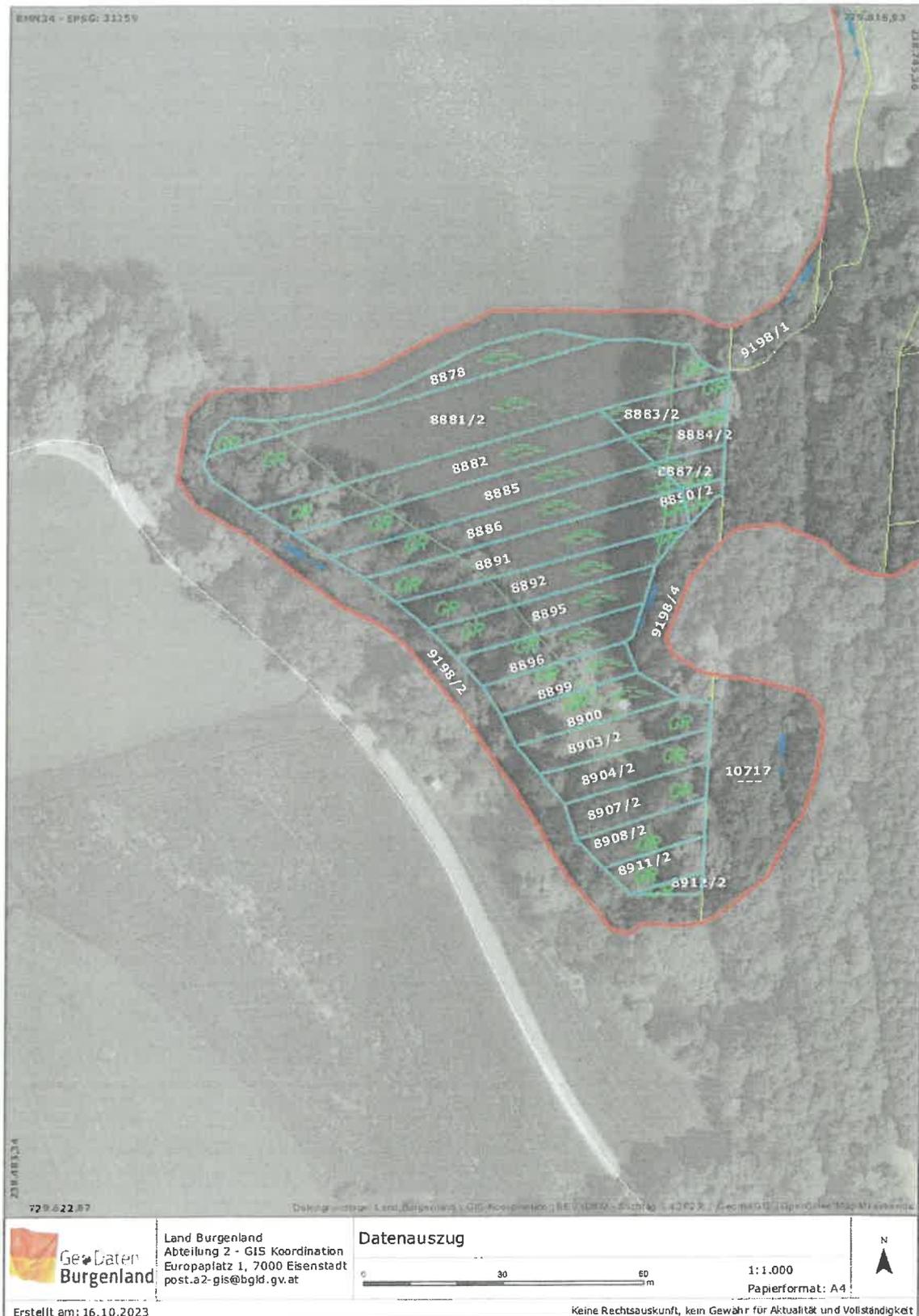


Mikrostandort

# Gesamtübersicht Grundwasserweiher:



**EZ 2091, KG 34045 Allhau Markt – Grundwasserweiher:**



**EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide - Grundwasserweiher**

**EZ 397, KG 64152 Unterlungitz - Grundwasserweiher:**

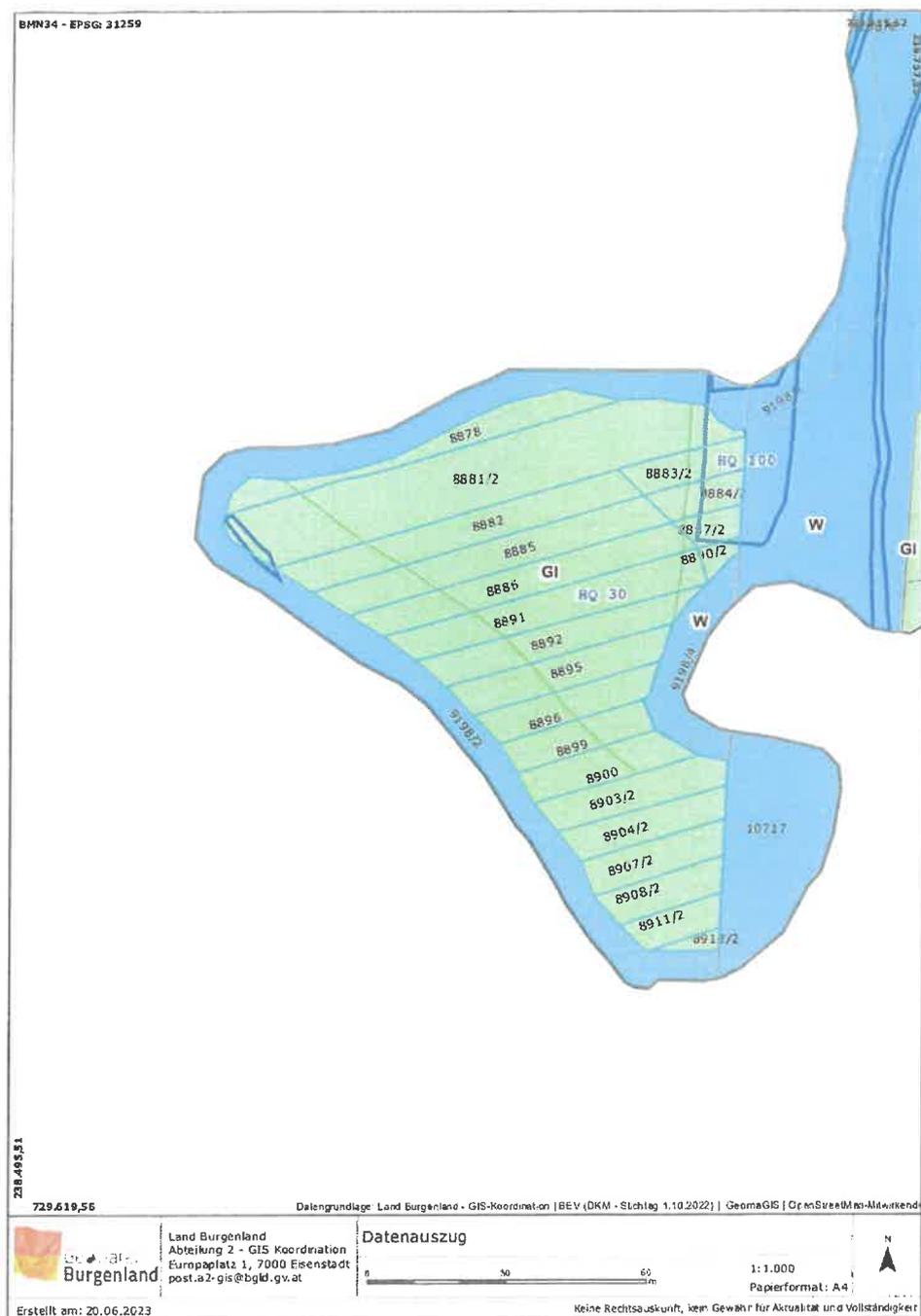


## 2.2 Flächenwidmung:

Laut den GIS-Auszügen Burgenland und Steiermark sind die Grundstücke wie folgt gewidmet:

### EZ 2091, KG 34045 Allhau Markt – Grundwasserweiher:

zur Gänze als GI – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche



**EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide – Grundwasserweiher:**

teilweise LF – land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

teilweise ÖPG – öffentliche und private Gewässer räumlich überlagert mit Kerngebiet

**EZ 397, KG 64152 Unterlungitz - Grundwasserweiher:**

zur Gänze ÖPG – öffentliche und private Gewässer räumlich überlagert mit Kerngebiet



### **2.3 Kontaminierung:**

Gesichtet wurde auch der Verdachtsflächenkataster und sind keine Kontaminierungen ersichtlich bzw. keine Belastungen des Untergrundes eingetragen.

### **2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Öffentliche Anschlüsse auf den Grundstücken bestehen keine und sind in unmittelbarer Nähe auch nicht vorhanden.

### **2.5 Infrastruktur:**

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. sind in Markt Allhau als auch in St. Johann in der Haide vorhanden.

### **2.6 Beschreibung des Grundwasserweihers (Fischteich):**

Für die Errichtung dieses Grundwasserweihers besteht ein technischer Bericht vom August 1988, angefertigt von Dipl.-Ing. Christian Kaiser.

Dieser Grundwasserweiher wurde laut Bescheid vom 16.11.1988 zur Zahl 3-31 L 67-88/11 wasserrechtlich als Nassbaggerung bewilligt. Ein Bescheid diesbezüglich liegt mir nicht vor. Dieses Datum und die Zahl wurden dem Bescheid vom 30.11.1995 entnommen.

Vorliegend ist ein Bescheid vom 04.07.1994 zur Zahl 3 – 31 L 67-94/48 betreffend eine wasserrechtliche Überprüfung.

Weiters liegt mir ein Bescheid des Amtes Burgenländischen Landesregierung zur Zahl VI/2-W-360/8-1995 vom 30.11.1995 vor.

Weiters besteht ein Bescheid der BH Hartberg-Fürstenfeld zur Zahl BHHF-74918/2015-7 vom 05.08.2015 über die Bewilligung von Schutz- und Regulierungsbauten im Bereich der Teichanlage.

Dieser Grundwasserweiher wurde, soweit den Unterlagen zu entnehmen, ab dem Jahr 1989 errichtet und wird diesbezüglich auf den technischen Bericht verwiesen.

In diesem technischen Bericht von Dipl.-Ing. Kaiser ist festgehalten die Größe mit ca. 5,30 ha mit einer Tiefe von 4,80 m.

Weiteres ist aus den Unterlagen ersichtlich, dass die Tiefe von 1,80 m nicht ausgehoben wurde und daher auch nicht bestehen dürfte, und wurde diese Tiefe, wie im Bescheid vom 04.07.1994 festgehalten, um 1,80 m reduziert.

Aus diesen Unterlagen ersichtlich ist auch, dass ein Mönch errichtet wurde und überschüssiges Grundwasser in die Lafnitz abgeleitet wird.

Diese gesamte Fläche zur Herstellung des Grundwasserweihers diente für einen Schotterabbau, welcher für den Straßenbau Verwendung gefunden hat.

Abraummaterial wurde zum Verfüllen und für die Regulierungsarbeiten südlich davon für den Lafnitzarm verwendet.

Der abgeschobene Humus wurde teilweise verbracht und ist teilweise wiederum auf den Restgrundstücken eingeebnet, wie auch das Abraummaterial im Bereich des Lafnitzarmes südlich Verwendung gefunden hat.

Laut Bescheid der BH Hartberg-Fürstenfeld erfolgte aufgrund von Überschwemmungen eine Dammerhöhung und Kronenverbreiterung zur Erreichung der notwendigen HQ-Marken.

Zur Befundaufnahme wurde die gesamte Teichanlage begangen und wird festgestellt, dass es sich um eine T-förmige Figuration mit einem dreiecksförmigen Spitz, zur Südseite auslaufend, handelt.

Die Grundstücke sind mit Maschendrahtzaun eingefriedet und bestehen Metalltüren mit Maschendrahtgitterbespannung an der Westseite und an der Ostseite.

Der Zugang erfolgt über die Dammkronen sowie Stufen bzw. Böschungen, wo man zum Weg, welcher den Teich umrundet, gelangt.

Die Teichanlage ist an den Randzonen bewaldet und besteht, soweit bei meiner Befundaufnahme ersichtlich, ein Mischwald. Hingewiesen wird auf den Bescheid vom 30.11.1995, wo standortfremde Gehölze (Fichte, Blaufichte, Tanne, Föhre, usw.) entfernt werden sollten und ausschließlich Holzarten, welche dem Bewilligungsbescheid zugrunde liegen, angepflanzt werden sollten (Rot- oder Schwarzerle, Salweide, Bruchweide in der Weichholzzone, zweigriffeliger Weißdorn, gemeiner Schneeball, Bruchweide in der Hartholzzone, eingriffeliger Weißdorn). Diese Anpflanzung dürfte nicht bescheidmäßig umgesetzt worden sein, soweit durch die Begehung feststellbar.

Der Teich ist fast zur Gänze (Ausnahme südwestseitiger Bereich ab dem Grundstück 1494/6) durch einen Gehweg umlaufend erreichbar.

Entlang der Gehwege, in etwa regelmäßigen Abständen, sind Sitzplätze mit Flugdächern errichtet. Am Gehwegende des Grundstückes 1494/6 ist ein Unterstellplatz für die Rasenmäher vorhanden und besteht in diesem Bereich eine Toilette.

Weiters bestehen im Bereich dieser Gehwege, etwa in regelmäßigen Abständen, eingeebnete Flächen (Plateaus/Standplätze) Richtung Teich für den Fischfang.

Am südostseitigen Ende vorhanden ist eine Grünzone mit einer Steganlage vorhanden. Die umlaufend beim Teich vorhandenen Standplätze sind nummeriert und dienen dem Fischfang.

Laut Angabe des Pächters wird dieser Grundwasserweiher als Fischteich genutzt und ist mit Karpfen, Hecht, Amur, Koi, Stör, Zander und Wels bestückt.

Er gibt weiters an, dass dieser Bestand überaltert ist und ausschließlich in seinem Eigentum steht.

### 3 FOTODOKUMENTATION GRUNDWASSERWEIHER

westseitiger Zufahrtsweg – Hauptzufahrt, soweit ersichtlich



Zugang zum Teich, westseitig von Norden nach Süden bis zum Grundstück Nr. 1494/6 mit den Aufnahmen des Teiches, des Unterstell- und Sitzplatzbereiches, mit dem Ende des Rasenmäherunterstellplatzes, des Kompostplatzes und der Toilette





















Aufnahmen des Grundstücks Nr. 1496/6 (Randzone des Teichs), nicht begehbar (bewaldete Fläche) mit Aufnahme des Teichs von Süden nach Norden



Aufnahme von Gehwegen, ausgebuchtete Fischereiplätze sowie Sitzplätze mit Überdachung und Teich, beginnend vom Zugang der Westseite (nord- und ostseitiger Bereich)



























südostseitiger Bereich mit Wiesenfläche, Sitzplatz- und Steganlage sowie Teich







Wiesenfläche mit Steganlage und Teich, südostseitiger Bereich









## 4 BEWERTUNG

### 4.1 Bewertungsrichtlinien:

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

#### 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 Alpfächen) 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 Schätzungsreimbüchern; 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 ertragschwächste 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.

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

#### 4.2.1 Bewertung Grundwasserweiher:

Vorweg wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen Beträgen um gerundete Beträge handelt.

#### Grundpreis:

Zur Bewertung der Grundstücksflächen wurden Vergleichspreise von landwirtschaftlichen Nutzflächen in den Katastralgemeinden Allhau Markt, St. Johann in der Haide und Unterlungitz herangezogen und ein entsprechender Abschlag vorgenommen, nachdem es sich um ein Feuchtgebiet handelt mit geringerer Bonität als bewirtschaftete, landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### Vergleichspreise KG 34045 Allhau Markt

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>		Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
4609/2021	10.05.2021	34045	10.876	16.314	1,50		1,50
226/2022	14.06.2021	34045	10.025	12.000	1,20		1,20
1865/2021	20.01.2021	34045	8.646	13.500	1,56		1,56
4761/2018	13.06.2018	34045	1.260	2.205	1,75		1,75
3651/2020	23.06.2020	34045	1.243	1.865	1,50		1,50

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      1,5**

#### Vergleichspreise KG 64140 St. Johann in der Haide

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>		Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
2913/2022	15.11.2021	64140	4.014	6.422	1,60		1,60
1464/2019	23.10.2018	64140	4.862	14.586	3,00		3,00
226/2022	4685/2018	64140	27.075	54.150	2,00		2,00
3052/2019	07.11.2018	64140	2.000	5.000	2,50		2,50
5785/2020	28.08.2019	64140	9.567	20.091	2,10		2,10
3885/2022	24.06.2021	64140	14.057	25.000	1,78		1,78

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      2,2**

### Vergleichspreise KG 64152 Unterlungitz

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
8699/2019	10.05.2019	64152	459	1.836	4,00		4,00
8796/2021	23.04.2021	64152	3.565	10.695	3,00		3,00

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      3,5**

Mittelwert KG 34045 Allhau Markt	€ / m <sup>2</sup>	1,5
Mittelwert KG 64140 St. Johann in der Haide	€ / m <sup>2</sup>	2,2
Mittelwert KG 64152 Unterlungitz	€ / m <sup>2</sup>	3,5

Nachdem es sich um ein Feuchtgebiet handelt und keine landwirtschaftliche Nutzfläche, wie durch Vergleichspreise erhoben, wird ein Abschlag von 20 % vorgenommen, sodass sich nachfolgende Grundstückspreise katastralgemeindebezogen ergeben:

KG 34045 Allhau Markt, abzüglich Abschlag von 20 %	€ / m <sup>2</sup>	1,20
KG 64140 St. Johann in der Haide, abzüglich Abschlag von 20 %	€ / m <sup>2</sup>	1,76
KG 64152 Unterlungitz, abzüglich Abschlag von 20 %	€ / m <sup>2</sup>	2,80

Aufgrund der vorgestellten Grundstückspreise erfolgt die Bewertung der Grundstücke wie nachfolgend angeführt:

EZ 2091, KG 34045 Allhau Markt:

Gst. Nr. 8878 in Untere Lafnitzwiesen	362 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8881/2 in Untere Lafnitzwiesen	1448 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8882 in Untere Lafnitzwiesen	555 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8883/2 in Untere Lafnitzwiesen	175 m <sup>2</sup>
Gst.Nr. 8884/2 in Untere Lafnitzwiesen	136 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8885 in Untere Lafnitzwiesen	535 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8886 in Untere Lafnitzwiesen	467 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8887/2 in Untere Lafnitzwiesen	87 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8890/2 in Untere Lafnitzwiesen	44 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8891 in Untere Lafnitzwiesen	505 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8892 in Untere Lafnitzwiesen	403 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8895 in Untere Lafnitzwiesen	343 m <sup>2</sup>
Gst.Nr. 8896 in Untere Lafnitzwiesen	270 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8899 in Untere Lafnitzwiesen	233 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8900 in Untere Lafnitzwiesen	255 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8903/2 in Untere Lafnitzwiesen	303 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8904/2 in Untere Lafnitzwiesen	253 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8907/2 in Untere Lafnitzwiesen	230 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8908/2 in Untere Lafnitzwiesen	197 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8911/2 in Untere Lafnitzwiesen	141 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 8912/2 in Untere Lafnitzwiesen	38 m <sup>2</sup>
	6.980 m <sup>2</sup>

**6.980 m<sup>2</sup>****á****€****1,20****8.376 €**

EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide:

Gst. Nr. 1494/4	24.528 m <sup>2</sup>
Gst. Nr. 1494/6	12.320 m <sup>2</sup>
	<hr/> 36.848 m <sup>2</sup>

Grundstück Nr. 1494/6:

12.320 m <sup>2</sup>	á	€	1,76	21.683,00 €
Abschlag Dienstbarkeiten				<hr/> -3.252,00 €
				<b>18.431,00 €</b>
24.528 m <sup>2</sup>	á	€	1,76	<hr/> 43.169,00 €
Gst.Nr. 1494/6				<b>61.600,00 €</b>

EZ 397, KG 64152 Unterlungitz:

Gst. Nr. 1326	12.555 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

12.555 m <sup>2</sup>	á	€	2,80	35.154,00 €
-----------------------	---	---	------	-------------

Grundpreis Grundwasserweiher gesamt

unter Abzug der Dienstbarkeiten auf Gst. Nr. 1494/6) 96.754,00 €

davon 1/4 Anteil 24.189,00 €

-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil 

---

-3.628,00 €

**Grundpreis Grundwasserweiher 1/4 Anteil 

---

---

20.561,00 €**

**Bewertung der Teichanlage ohne Fischbesatz, welcher, soweit bei der Befundaufnahme angegeben, im Eigentum des Pächters steht - SACHWERT:**

Im Bescheid ist eine Teichfläche von 5,30 ha angeführt, welche Fläche mit den Grundbuchs-auszügen nicht übereinstimmt. Laut Grundbuch ist ausschließlich eine Gesamtfläche von 56.383 m<sup>2</sup> vorhanden, wobei jedoch die Randzonen bewaldet sind.

Diese Gesamtfläche stellt nicht zugleich Teichfläche dar, sondern sind die Randzonen bewaldet bzw. sind Gehwege, Plateaus für das Fischen sowie im südlichen Bereich eine Wiesenfläche vorhanden.

**Die reine Wasserfläche wird daher, soweit ohne Vermessungen möglich, mit ca. 4,5 ha beziffert.**

Laut Bescheid wurde eine Aushubtiefe von 4,80 m bewilligt, welche dann um 1,80 m reduziert wurde, sodass die mittlere Tiefe mit 3,00 m angenommen wird.

Es ergibt sich somit ein **Wasservolumen** von 45.000 m<sup>2</sup> x 3,00 m, somit **135.000 m<sup>3</sup>**.

Um einen Teich herzustellen, muss dieser ausgehoben und das Erdmaterial transferiert werden. Die Kosten werden mit € 5,50 / m<sup>3</sup> angenommen (in diesen Kosten sind keine Deponiekosten enthalten), sodass sich der **Sachwert** (Aushubkosten für den Teich) mit 135.000 m<sup>3</sup> x € 5,50, somit mit **€ 742.500,00** ergibt.

Die Anlage ist mit Maschenzaun eingefriedet, der **Zeitwert** betreffend dieser **Einfriedung** wird mit **€ 38.000,00** festgelegt.

Im Bereich der Gehwege um den Teich sind acht Unterstände, wovon sieben Sitzgelegenheiten haben, vorhanden, diese **Unterstände** werden mit einem **Zeitwert** von **€ 32.000,00** zum Ansatz gebracht.

**Sachwert:**

Aushubkosten für den Teich	€	742.500,00
Zeitwert Einfriedung	€	38.000,00
Zeitwert Unterstände	€	32.000,00
Zwischensumme (ohne Grundwert)	€	812.500,00
abzüglich 10 % Bewirtschaftungskosten	€	81.250,00
Zwischensumme	€	731.250,00
davon ¼ Anteil (gerundet)	€	182.813,00
15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil (gerundet)	€	27.422,00
Zwischensumme	€	155.391,00
zuzüglich Grundpreis, ¼ Anteil	€	20.561,00
<b><u>Sachwert gesamt, ¼ Anteil</u></b>	<b>€</b>	<b>175.952,00</b>

**Ertragswert:**

Laut Nutzungsvertrag Punkt 3) wurde eine **Pacht per Jahr** von ATS 120.000,00 vereinbart, ergibt somit **€ 8.721,00**.

Weiters wurde eine Wertsicherung nach VPI 1986 = 100 festgelegt, aus der sich eine **Jahrespacht von € 16.840,00** errechnet.

**Ergebnis der Berechnung**

<b>Zeitpunkt</b>	<b>Verbraucherpreisindex 1986</b>	<b>Veränderungsrate</b>	<b>Wert</b>
März 1994	124,9	-	8.721 EUR
August 2023	241,2	93,1	16.840,25 EUR

Festgehalten wird, dass dieser Vertrag mit einem Zusatz vom 01.09.1998 verändert und die Pacht auf ATS 60.000,00 reduziert wurde (aufgrund der Probleme mit dem Hochwasser und den Hochwasserschäden).

Betreffend die Reduzierung der Pacht wird auf den Bescheid der BH Hartberg-Fürstenfeld zur Zahl BHHF-74918/2015-7 vom 05.08.2015 verweisen, wo Schutz- und Regulierungsarbeiten bewilligt wurden, sodass eine Überschwemmungsgefahr meiner Meinung nicht mehr besteht, sodass der ursprünglich vereinbarte Pachtzins laut Nutzungsvertrag, Punkt 3., wertgesichert zur Ermittlung des Ertragswertes herangezogen wird.

Berechnung Ertragswert:

angenommener, wertgesicherter Ertrag von	€	16.840,00
--	---	-----------

Die Teichanlage – Grundwasserweiher wurde 1989 errichtet und besitzt somit ein Alter von 34 Jahren. Geht man von einer Bestandsdauer von 100 Jahren aus, so ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 66 Jahren.

Bei einem Kapitalisierungszinsfuß von 3 % und einem Faktor von 28,60 errechnet sich der Ertragswert mit gerundet	€	481.624,00
--	---	------------

davon ¼ Anteil	€	120.406,00
----------------	---	------------

<u>15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil, gerundet</u>	€	<u>18.061,00</u>
---	---	------------------

<b><u>Ertragswert ¼ Anteil</u></b>	<b>€</b>	<b><u>102.345,00</u></b>
------------------------------------	----------	--------------------------

Angemerkt wird, dass dieser Grundwasserweiher als Fischteich genutzt wird, der Ertrag von dieser Nutzung findet im Gutachten keine Berücksichtigung, nachdem angegeben wird, dass der gesamte Fischbestand ausschließlich im Eigentum des Pächters steht.

**Verkehrswert:**

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen, um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie wird der Verkehrswert durch Sach- und Ertragswert bestimmt.

Aufgrund der beiden Bewertungsmethoden wird der Verkehrswert für diesen Grundwasserweiher / Fischteich **(1/4 Anteil)** daher mit gerundet

**€ 120.000,00**

festgelegt.

(in Worten: einhundertzwanzigtausend)

Der  $\frac{1}{4}$  Anteil des ermittelten Verkehrswertes bezieht sich auf die Katastralgemeinden 34045 Allhau Markt, 64140 St. Johann in der Haide und 64152 Unterlungitz.

In der Natur ist eine Aufteilung technisch undenkbar, die Aufteilung und Zuordnung erfolgt auf Basis der Grundstücksflächen.

mathematische Aufteilung auf die jeweiligen Katastralgemeinden (gerundet):

49.378 m<sup>2</sup> = € 120.000,00

1 m<sup>2</sup> = € 2,43

KG 34045 Allhau Markt	6.980 m <sup>2</sup>	á € 2,43	€	16.960,00
KG 64140 St. Johann in der Haide	29.843 m <sup>2</sup>	á € 2,43	€	72.520,00
KG 64152 Unterlungitz	12.555 m <sup>2</sup>	á € 2,43	€	30.520,00
<b>Verkehrswert gesamt</b>			<b>€</b>	<b>120.000,00</b>

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



## 4.2.2 Bewertung der restlichen Grundstücke:

### Allgemeine Angaben für die Berechnung nach Ertragsmesszahlen:

#### 1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

Landw Feld/Wiese in m <sup>2</sup>	03 12 81
Wasser stehend	00 79 98
Wasser Randf.	00 45 57
Sonst Straßen in m <sup>2</sup>	00 16 17
Wald Wälder in m <sup>2</sup>	01 44 11
<b>GESAMTFLÄCHE in m<sup>2</sup></b>	<b>05 98 64</b>

#### 2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche genutzten Fläche von 0,6753 ha

**2.377 Punkte**

#### 3. Boden-Klima-Zahl:

$$\begin{aligned} \text{Durchschnittliche BKZ} &= \text{EMZ} / \text{LN} \\ &= 2.377 / 67,53 \end{aligned}$$

Die durchschnittliche BKZ beträgt 35,2 Punkte.

EZ 805, KG 64140 St. Johann in der Haide:**Gst. Nr. 1492/1:**

Flächenwidmung: LF - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 16 / 4,09

BKZ: 3,9

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ x BKZ

1,76 / 35,2 x 3,9

409,00 m<sup>2</sup> à 0,20 € 82,00

Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet € -4,00

€ 78,00**Gst. Nr. 1492/2:**

Flächenwidmung: LF - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

BKZ: EMZ / Fläche in ar

BKZ: 2361 / 63,44

BKZ: 37,2

Schätzwert:

Preis für LN / Ø BKZ      x      BKZ

1,76 /      35,2 x      37,2

6.344,00 m <sup>2</sup>	à 1,86	€	11.800,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit, gerundet		€	<u>-590,00</u>
		€	<u><u>11.210,00</u></u>

<p><b>ZUSAMMENSTELLUNG</b>  <b>EZ 805, KG 64140 St. Johann in der Haide</b>  <b>abzüglich Dienstbarkeit</b></p>
---

Gst. Nr. 1492/1:	€	78,00
Gst. Nr. 1492/2:	€	11.210,00
<b>EZ 805, KG 64140 St. Johann in der Haide</b>	<b>€</b>	<b><u><u>11.288,00</u></u></b>

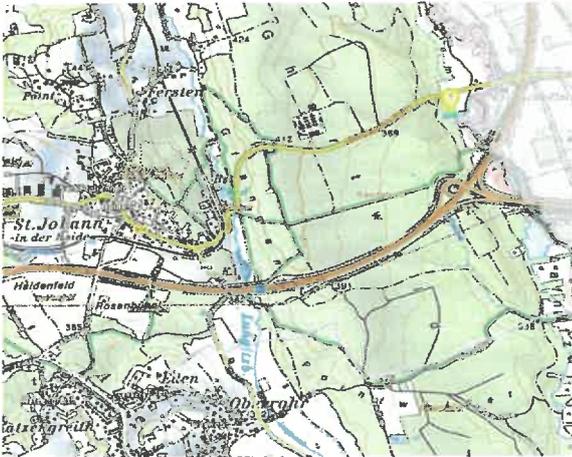
EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide:Gst. Nr. 1343/183:

Flächenwidmung:	LF-land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland/Weg		
1.742,00 m <sup>2</sup>	à 0,50	€	871,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeiten		€	-131,00
		€	740,00
davon 1/4		€	185,00
-15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil		€	-28,00
<hr/>			
1/4 Anteil		€	157,00
<hr/>			

## 1. Begutachtungsfläche:

**Gst.Nr.: 1496/3**

## 2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 2300m vom nordöstlichen Ortsrand von St. Johann in der Haide entfernt. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist trapezförmig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Osten nach Westen.

## 3. Zufahrtmöglichkeiten:

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



#### 4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als LF - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland 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

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

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 IV = 60 bis 79 Jahre

**BESTANDESSCHLUSS** (Schlußgrad ( $S^\circ$ ), 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:** mittelmäßig

**Zustand:** normaler Unterwuchs

**Anmerkung:** Es handelt sich hier um ein Feuchtgebiet. An der östlichen Liegenschaftsgrenze quert ein Gewässer das Grundstück.

#### 7. Berechnung:

Flächen- widmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
LF	2804	m <sup>2</sup>	€ 0,75	€ 0,59	€ 1,34	€ 3.757
davon 1/4						€ 939
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 141
<b>1/4 Anteil</b>						<b>€ 798</b>

#### 8. Fotos:

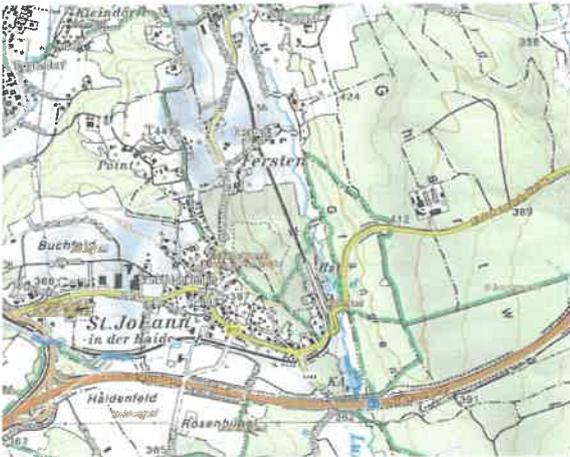




## 1. Begutachtungsfläche:

**Gst.Nr.: 1498/3**

## 2. Lage / Neigung:



(Quelle: GIS-Burgenland)



(Quelle: GIS-Burgenland)

Das gegenständliche Grundstück liegt ca. 2300m vom nordöstlichen Ortsrand von St. Johann in der Haide entfernt. Die Lage ist geneigt, die Figuration ist trapezförmig. Diese Liegenschaft erstreckt sich in seiner Längsrichtung nahezu von Osten nach Westen.

## 3. Zufahrtmöglichkeiten:

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



#### 4. Flächenwidmung:

Laut Flächenwidmungsplan als LF - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland 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

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

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 IV = 60 bis 79 Jahre

**BESTANDESSCHLUSS** (Schlußgrad ( $S^\circ$ ), 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:** mittelmäßig

**Zustand:** normaler Unterwuchs

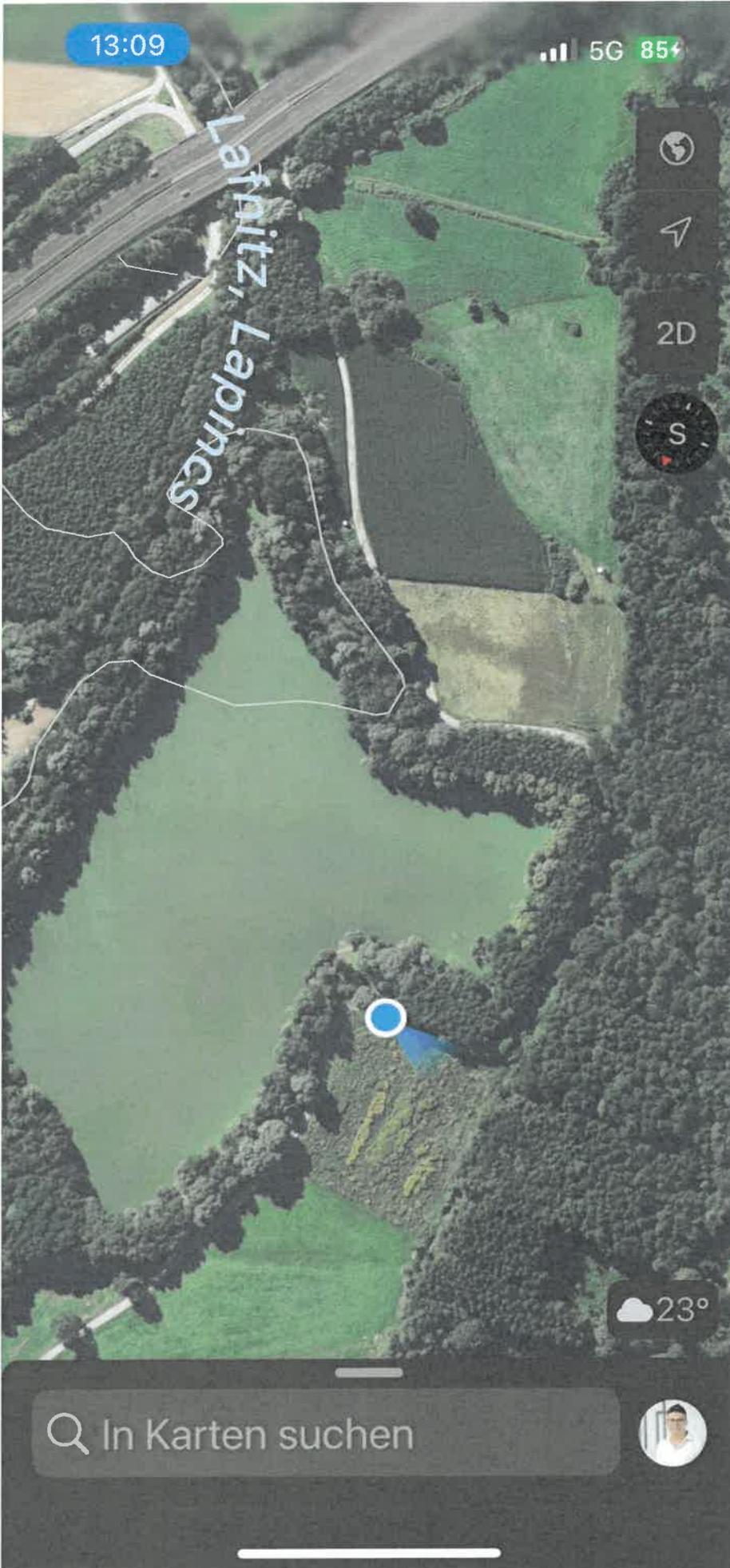
**Anmerkung:** Es handelt sich hier um ein Feuchtgebiet. An der östlichen Liegenschaftsgrenze quert ein Gewässer das Grundstück.

7. Berechnung:

Flächenwidmung	Fläche		Preis / Bodenwert	Preis / Holzwert	Σ B/H €	Σ €
LF	4477	m <sup>2</sup>	€ 0,75	€ 0,59	€ 1,34	€ 5.999
davon 1/4						€ 1.500
- 15 % Abschlag wegen Miteigentumsanteil						-€ 225
<b>1/4 Anteil</b>						<b>€ 1.275</b>

8. Fotos:









**ZUSAMMENSTELLUNG**  
**EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide**  
**abzüglich Dienstbarkeiten, 1/4 Anteil**

Gst. Nr. 1343/183:	€	157,00
Gst. Nr. 1496/3:	€	798,00
Gst. Nr. 1498/3:	€	1.275,00
<b>EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide, 1/4 Anteil</b>	<b>€</b>	<b>2.230,00</b>

# GESAMTZUSAMMENSTELLUNG

## Grundwasserweiher:

EZ 2091, KG 34045 Allhau Markt, 1/4 Anteil	€	16.960,00
EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide, 1/4 Anteil	€	72.520,00
EZ 397, KG 64152 Unterlungitz, 1/4 Anteil	€	30.520,00
<b>Verkehrswert aufgrund beider Methoden, 1/4 Anteil</b>	<b>€</b>	<b>120.000,00</b>

## restliche Grundstücke:

EZ 805, KG 64140 St. Johann in der Haide	€	11.288,00
EZ 214, KG 64140 St. Johann in der Haide	€	2.230,00
<b>restliche Grundstücke</b>	<b>€</b>	<b>13.518,00</b>

## Anmerkung:

Wie bereits vorher angeführt, handelt es sich um eine mathematische Aufteilung, eine Aufteilung des Grundwasserweihers (Teichanlage) ist meiner Meinung nach nicht möglich.

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

