



ING. JOHANN URBANZ

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Land- und Forstwirtschaft

A- 9413 St. Gertraud Kamperkogel 5

Telefon: +43676/6658216

e-mail: j.urbanz@aon.at

Bankverbindung: Volksbank Kärnten Süd
IBAN: AT15 4213 0330 3237 0000

AKTENZAHL: 9 E 27/25w BG Wolfsberg

An das

Bezirksgericht Wolfsberg

St. Gertraud, 21. 7. 2026

Lavantkai 1

9400 Wolfsberg

L I E G E N S C H A F T S B E W E R T U N G **(Exekutionssache)**

BETREFF: Gutachten (Verkehrswert)

Bewertung der Liegenschaft:

EZ 27 Grundbuch 77015 Sommerau ($\frac{1}{1}$ Anteil)

Betreibende Partei:

Steiner Bau GmbH, Industriestraße 2, 9470 St. Paul im Lavanttal
vertr. durch RA Manfred Opetnik, Hauptplatz 2, 9100 Völkermarkt

Verpflichtete Partei:

Herr Johann Baumgartner, geb. 28. 10. 1956, Sommerau 27, 9463 Reichenfels

wegen: € 11 053,46 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Bewertungsergebnisse	3
A. Allgemeines	4
1.00 Auftrag	
1.01 Zweck	4
1.02 Befundaufnahme	4
1.03 Erhebungen und Auskünfte	4
2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Befundaufnahme	4
3.00 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten	5
B. Befund	6
1.01 Eigentumsverhältnisse	6
1.02 Äußere u. innere Verkehrslage	6
1.03 Ausmaß der Liegenschaft	7
1.04 Rechte	10
1.05 Belastungen	10
1.06 Widmung	12
1.07 Einheitswert	12
1.08 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen	12
1.09 Bewirtschaftungsform	13
1.10 Förderungen	13
1.11 Beschreibung der ldw. Flächen	13
1.12 Forstwirtschaftliche Nutzung	14
2.00 Objekte	17
2.01.0 Wohnhaus	17
2.01.1 Zustand	21
2.02 Stall- u. Wirtschaftsgebäude	22
2.03 Garage u. Hackgutlager	23
2.04 Flachsilo	23
2.05 Jauchegrube m. Decke	23
2.06 Güllegrube	23
2.07 Garagengebäude (alt)	24
2.08 Garage neu	24
2.09 Auszugswohnhaus	24
2.10 Totes Inventar	26
2.11 Lebendes Inventar	26
3.00 Gebühren- und Abgabenrückstände	26
C. Bewertung Verkehrswert	26
1.00 Landw. u. forstw. Bodenwerte	27
2.00 Forstw. Bestandeswert	29
3.01 Wohnhaus alt	31
3.02 Hackgutlager (Zubau)	32
3.03 Stallgebäude	33
3.04 Flachsilo	33
3.05 Jauchegrube	33
3.06 Güllegrube	33
3.07 Geräteschuppen alt	34
3.08 Geräteschuppen neu	34
3.09 Auszugswohnhaus'	34
D. Zusammenfassung	35
E. Verkehrswert	35
Bilddokumentation	37

Bewertungsergebnisse:

Bezeichnung der Liegenschaft: EZ 27 land- und forstwirtschaftlicher
Betrieb vlg. „Schnölli“ in
Sommerau 27, 9463 Reichenfels

Grundbuch: 77015 Sommerau

Bewirtschaftungsart: Grünland - Waldwirtschaft

Grundbücherl. Eigentümer: Hr. Johann Baumgartner, geb. 28.10.1956, 1/1 Anteil

Adresse: Sommerau 27, 9463 Reichenfels

Bewertungstichtag: 12. 05. 2026

Gebühren- und Abgabenrückstände zum 21. 7. 2026: **€ 0,00**

Der **Verkehrswert** (1/1 Anteil) der
Liegenschaft EZ 27 KG 77015 Sommerau
beträgt zum Bewertungszeitpunkt exkl. Inventar gerundet

€ 1 742 000,00

Inventar: € 110 700,00

Inklusive Inventar: € 1 852 700,00

A. Allgemeines:

- 1.00 Auftrag: Die Erstellung des Gutachtens erfolgt im Auftrage des BG
Wolfsberg, Beschluss vom 30. 03. 2026
- 1.01 Zweck: Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der
Zwangsversteigerung der Liegenschaft ($\frac{1}{1}$ Anteil)
- 1.02 Bewertungsstichtag: 12. 05. 2026
- 1.03 Wertermittlungsverfahren: Sachwertverfahren
Vergleichswertverfahren

Das Gutachten untergliedert sich in eine allgemeine Beschreibung der Liegenschaft sowie die Bewertung der einzelnen Liegenschaftsteile und des Betriebsinventars, so vorhanden.

2.00 Grundlagen u. Unterlagen für die Bewertung:

- 2.01 Schriftliche Auftragserteilung vom 20. 3. 2026
- 2.02 Örtliche Besichtigung und Ermittlung sowie Überprüfung der Gebäudeausmaße, Besichtigung der Grundstücke am 12. 5. 2026 in Anwesenheit von Hrn. Johann Baumgartner und dem SV. 4 weitere Walderhebungen
- 2.03 Grundbuchsauszug des BG Wolfsberg vom 19. 04. 2026
- 2.04 Lageplan (Mappenkopien) des Vermessungsamtes Völkermarkt
- 2.05 Orthofotos – KAGIS (Flugdatum 19.9.2025)
- 2.06 Einsichtnahme in Flächenwidmungsplan - Gemeinde Reichenfels
- 2.07 Erhebungen im Bauamt und der Gemeindekasse – Gemeinde Reichenfels
- 2.08 Einheitswertbescheid Finanzamtes Österreich zum 1. 1. 2023
- 2.09 Fotos von der Hofstelle
- 2.10 „Liegenschaftsbewertung“ v. Heimo Kranewitter, (7. Auflage 2017)
- 2.11 „Der Wert von Immobilien“ Seiser-Kainz (1. Auflage 2011)
- 2.12 Baukosten im Idw. Bauwesen (BMfLuF, ab 1.1.2023)
- 2.13 Liegenschaftsbewertungsgesetz
- 2.14 Baubewilligungen
- 2.15 Bewertungskatalog der Ziviltechniker

- 2.16 Statistik Austria
- 2.17 Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Dr. Marschall 4. Auflage 1986)
- 2.18 Alterswertfaktoren für die Waldbewertung – (Dr. Sagl 2. Auflage 1984)
- 2.19 Auskünfte von den bei der Inventur anwesenden Personen

3.00 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten

- Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der Flächenausmaße.
- Unter Einhaltung der gesetzlichen Warn-, Prüf- und Hinweispflicht kann seitens des unterfertigten Sachverständigen eine Maßgarantie sowohl für Flächenangaben laut Grundbuch als auch für Massenermittlung von Gebäuden ohne die Anfertigung von aktuellen Bestandplänen nicht übernommen werden.
- Die Berechnung, speziell der Baumassen, erfolgt computerunterstützt auf sämtliche verfügbaren Dezimalstellen genau. Sollten sich durch Rundung auf die zweite Dezimalstelle geringfügige Differenzen ergeben, so hat dies jedoch keinen Einfluss auf die entsprechende Gesamtmenge.
- Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte nach geltenden Bewertungsregeln, unter aller gebotenen Sorgfalt durch den Sachverständigen. Es kann keine Gewährleistung durch den Sachverständigen übernommen werden, dass im Falle eines freien Verkaufes, speziell unter Zeitdruck, die ermittelten Werte jederzeit am Markt erzielt werden können. Die Liegenschaft wird als Gesamtkomplex bewertet
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann daher keine Haftung übernommen werden.

B. BEFUND

1.01 Eigentumsverhältnisse:

Laut Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Wolfsberg vom 19. 04. 2026 ist Herr Johann Baumgartner, geb. am 28. 10. 1956 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 27 KG 77015, vlg. „Schnöllli“ in 9463 Sommerau 27

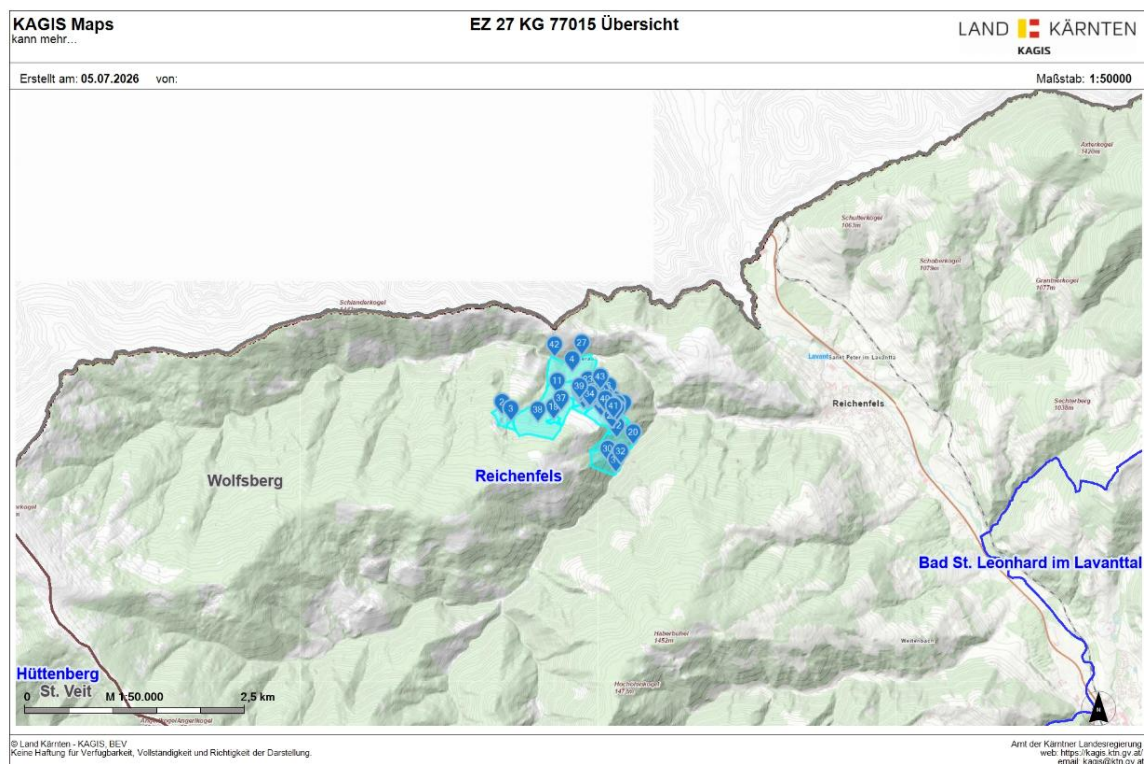
1.02 Äußere u. innere Verkehrslage:

Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb vlg. „Schnöllli“ liegt im Streusiedlungsbereich des Ortschaftsteiles Sommerau in der Gemeinde Reichenfels.

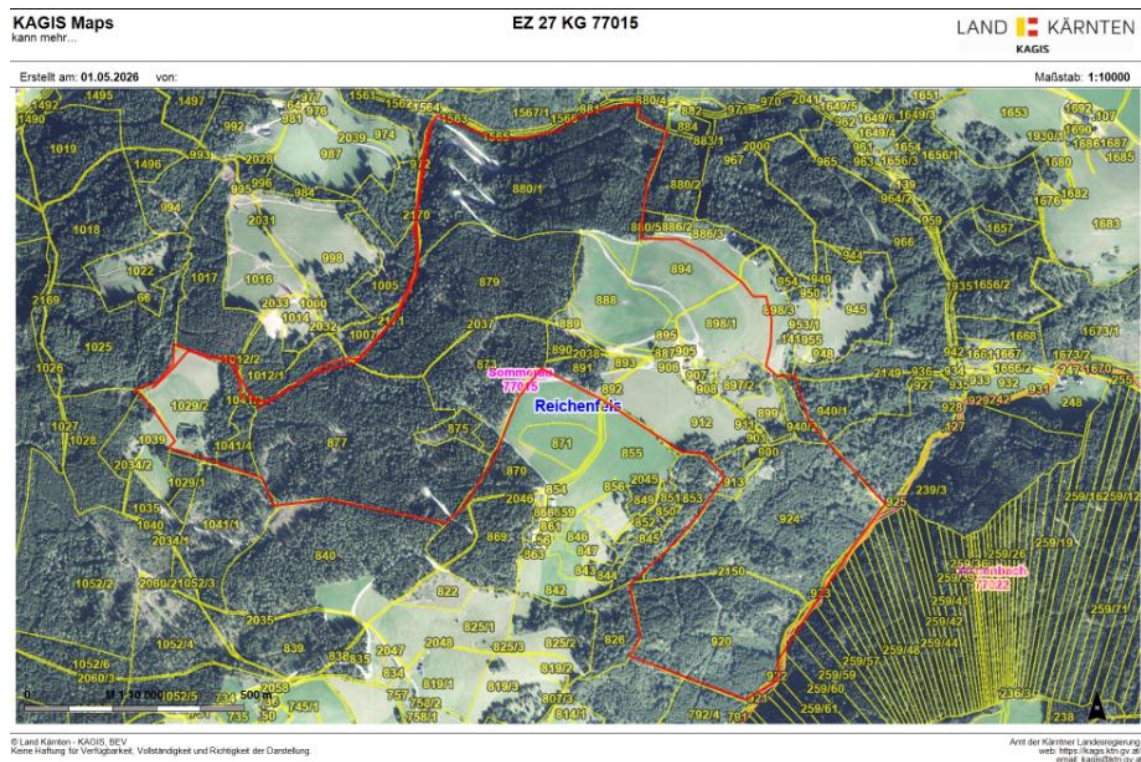
Die Gebäude der Hofstelle befinden sich in Einzellage in einer Seehöhe von ca. 1130 m in hängigem Gelände.

Die 43 Grundstücke der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft vlg. „Schnöllli“, EZ 27 KG 77015 sind arrondiert und liegen im näheren Bereich der Hofstelle östlich, westlich und nördlich. Die Hangneigungen betragen zwischen 20 und 40 %, in einigen Bereichen bis zu 60 %, sind also als mäßig steil bis steil zu bezeichnen.

Übersicht:



Datenquelle: (Land Kärnten – KAGIS)



Datenquelle: (Land Kärnten - KAGIS)

1.03 Ausmaß der Liegenschaft:

EZ 27 GB 77015 Sommerau – vlg. „Schnöll“:

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

***** A1 *****

GST-NR G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.60	GST-Fläche	1291	
	Baufl (10)	598	
	Landw (10)	137	
	Sonst (50)	556	
873	GST-Fläche	48691	
	Wald (10)	47825	
	Sonst (10)	866	
875	GST-Fläche	6993	
	Wald (10)	6459	
	Wald (30)	365	
	Sonst (10)	169	
877	GST-Fläche	133715	
	Wald (10)	131743	
	Wald (30)	1198	
	Sonst (10)	774	
879	GST-Fläche	93315	

	Wald (10)	92213
	Wald (30)	649
	Sonst (10)	453
880/1	GST-Fläche	139490
	Landw (10)	3857
	Wald (10)	130137
	Wald (30)	2409
	Sonst (10)	3087
881	Wald (10)	62
887	GST-Fläche	2943
	Landw (10)	2814
	Sonst (10)	129
888	GST-Fläche	35009
	Landw (10)	32179
	Landw (30)	867
	Wald (10)	1508
	Sonst (10)	455
889	Landw (10)	4524
890	GST-Fläche	6050
	Landw (30)	1787
	Wald (10)	4072
	Sonst (10)	191
891	GST-Fläche	11282
	Landw (10)	3298
	Wald (10)	7582
	Sonst (10)	402
892	Landw (10)	338
893	GST-Fläche	1673
	Landw (10)	1362
	Sonst (10)	311
894	GST-Fläche	27458
	Landw (10)	26849
	Landw (30)	126
	Sonst (10)	483
895	GST-Fläche	2088
	Landw (10)	1954
	Sonst (10)	134

897/2	GST-Fläche	11341	
	Landw (10)	4632	
	Landw (30)	4611	
	Wald (10)	2098	
898/1	GST-Fläche	29721	
	Landw (10)	29231	
	Sonst (10)	465	
	Sonst (50)	25	
899	GST-Fläche	8668	
	Landw (10)	6950	
	Wald (10)	1718	
900	GST-Fläche	334	
	Wald (10)	259	
	Wald (30)	75	
901	Landw (30)	734	
902	GST-Fläche	1755	
	Landw (10)	574	
	Landw (30)	1005	
	Sonst (50)	176	
903	Landw (10)	212	
904	GST-Fläche	665	
	Landw (10)	622	
	Sonst (50)	43	
905	GST-Fläche	368	
	Landw (10)	359	
	Sonst (50)	9	
906	GST-Fläche	1607	
	Baufl (10)	82	
	Landw (10)	906	
	Sonst (50)	619	
907	GST-Fläche	447	
	Baufl (10)	131	
	Landw (10)	233	
	Sonst (10)	83	Sommerau 27
908	GST-Fläche	180	
	Baufl (10)	2	
	Landw (10)	178	
909	GST-Fläche	133	
	Baufl (10)	50	

	Landw (10)	11
	Gärten (10)	72
911	Landw (30)	223
912	GST-Fläche	43791
	Baufl (10)	19
	Landw (10)	37195
	Landw (30)	3302
	Gärten (10)	114
	Wald (10)	3161
913	GST-Fläche	6639
	Landw (30)	887
	Wald (10)	5581
	Wald (30)	171
920	GST-Fläche	78720
	Wald (10)	77258
	Sonst (10)	1462
921	Wald (10)	176
922	Wald (10)	1147
923	GST-Fläche	1061
	Wald (10)	774
	Sonst (10)	287
924	GST-Fläche	104630
	Wald (10)	102789
	Wald (30)	1715
	Sonst (10)	126
940/2	GST-Fläche	6301
	Wald (10)	5833
	Wald (30)	468
1029/2	GST-Fläche	38482
	Landw (10)	26682
	Wald (10)	11534
	Sonst (10)	266
1041/4	GST-Fläche	8892
	Wald (10)	8603
	Wald (30)	289
1563	GST-Fläche	129
	Wald (10)	115
	Sonst (10)	14
2038	GST-Fläche	428

	Landw (10)	51
	Wald (10)	377
2044	GST-Fläche	989
	Landw (30)	624
	Sonst (10)	365
GESAMTFLÄCHE		862695
	in ha	86,2695

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten

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

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

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald (10): Wald (Wälder)

1.04. Rechte:

***** A2 *****
 1 a 652/1971 2769/2015 1860/2016 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren
 Viehtrieb an Grst 859/5 886/3 898/3 .141, nicht
 bewertungsrelevant
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Johann Baumgartner
 GEB: 1956-10-28 ADR: Sommerau 27, 9463 Reichenfels
 c 1020/1994 Übergabsvertrag 1993-02-19 Eigentumsrecht

1.05. Belastungen:

7 Dienstbarkeiten, die jedoch nicht bewertungsrelevant sind
 Wohnungsrecht, Ausgedinge und Belastungs- und Veräußerungsverbot sind
 nicht mehr relevant, weil die Berechtigte bereits verstorben ist.

2 Pfandrechte

Nutzungsarten lt. Kataster: (gesamt)

Landw. (10)	18,5148	ha
Landw. (30)	1,4166	ha
Wald (10)	65,3419	ha
Baufläche Gebäude	0,0882	ha
Gärten	0,0186	ha
Sonst. (Straßen, Hoffl.)	0,8894	ha
Gesamtfläche:	86,2695	ha

1.06 Widmung:

Der Bereich der Hofstelle, wo sich die ldw Gebäude befinden, ist als „**Grünland-ldw. Hofstelle**“ gewidmet und umfasst eine Fläche von ca. **9 000 m²**, die anderen Grundstücke sind als „**Grünland für Land- und Forstwirtschaft**“ gewidmet.

1.07 Einheitswert:

Der Einheitswert beträgt lt. Bescheid des Finanzamtes Österreich, EW-AZ 62/012-1-0217/4, lt. Bescheid vom 23. 10. 2023, für die Liegenschaften EZ 27 KG 77015 per 1. 1. 2023:

Landw. genutzte Flächen:	20,8289 ha x 127,20	=	€	2 649,44
Forstw. genutzte Flächen:	65,4404 ha x 168,29	=	€	<u>11,012,65</u>
			€	13,662,09

Für den landw. Betrieb gerundet **€ 13.600,00**

1.08 Aufschließungs- und Versorgungseinrichtungen:

Die Hofstelle der Liegenschaft wird durch eine eigene Wasserversorgungsanlage mit Trink- und Nutzwasser versorgt. Der Hochbehälter (Ø 2,0 m, H 1,5 m) hat ein Fassungsvermögen von ca. 4,5 m³. Derzeit ist die Schüttung der Quelle ausreichend zur Versorgung der Liegenschaft mit Trink- und Nutzwasser.

Aus dieser Quelle bezieht auch die Nachbarliegenschaft (EZ 90 KG 77015) die Wasserversorgung mit Trinkwasser.

Die Abwässer vom alten Wohnhaus werden in einer 3-Kammer-Kläranlage gereinigt und versickert. Vom Auszugswohnhaus werden die Abwässer direkt in die Güllegrube

eingeleitet, mit den tierischen Abwässern vermischt und auf die Idw. Nutzflächen zu Düngungszwecken ausgebracht. Diese Art der Entsorgung der häuslichen Abwässer entspricht dem Stand der Technik lt. Gemeindeplanungsgesetz.

Stromanschluß an das Netz der KELAG ist vorhanden

1.09 Bewirtschaftungsform:

Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb mit der Betriebsnummer 488291 wird nach der Pensionierung des Besitzers von der Tochter des Besitzers, Frau Kathrin Baumgartner im Pachtwege bewirtschaftet. Der Pachtvertrag wurde am 10. 12. 2014 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der vereinbarte Pachtzins beträgt jährlich € 500,- ohne Wertsicherung. Dieser Pachtvertrag wurde aus sozialrechtlichen Gründen (Erreichung des Pensionsalters des Besitzers) abgeschlossen. Somit ist die derzeitige Bewirtschafterin Inhaberin der Liegenschaft mit dem Tierbestand und den Idw. Maschinen und Geräten. Sie stellt auch den Mehrfachantrag zur Erlangung der diversen Förderungen.

Betriebszweige sind extensive Rinderhaltung (Mutterkuhhaltung mit Kälber- bzw. Einstellrinderverkauf)

1.10 Förderungen:

Bei Beibehaltung der bisherigen Bewirtschaftung und Einhaltung der Förderungsrichtlinien kann mit einem jährlichen Förderungsbetrag in Höhe von etwa rund € 15 000,- gerechnet werden

1.11 Beschreibung der Idw. Flächen

Die Idw Nutzflächen werden je nach Lage und Hangneigung mehr oder weniger intensiv bewirtschaftet. Es handelt sich im vorliegenden Falle um absolutes Grünland, das in dieser Seehöhe von ca. zwischen 1 100 und 1 200 m Seehöhe werden die Grünlandflächen mit 2 bis 3 Mähnutzungen und danach im Herbst je nach Vegetationszustand und Futterwuchs beweidet. Bei entsprechender Düngung bilden die Grünlandflächen die nötige Futtergrundlage für die Tierhaltung.

Der überwiegenden Teil der Idw. Grundstücke der Liegenschaft liegt durchwegs im mäßig steilen bis steilen Bereich und sind als Grünland (mehrmädige Wiese/Weide) nutzbar.

Eine kleinere Fläche wird als Hutweide genutzt.

Das Grünland wird etwa zwei- bis dreimal gemäht und das Futter wird als Heu und als Silage konserviert und an die Mutterkühe verfüttert

Die Flächen liegen rund um die Hofstelle verteilt und sind gut mit den vorhandenen Idw. Maschinen und Geräten zu bewirtschaften. Die Gesamtfläche ist auf vier Feldstücke aufgeteilt (11,90 ha, 3,84 ha, 2,67 ha, 0,24 ha).

Nutzungsverteilung: lt. MFA-Feldstücksliste 2025

Die Gesamtfläche der Idw. Fläche lt. MFA-Antrag beträgt: 18,27 ha, davon:

Grünland	12,46 ha	Mähwiese/Weide - 2 bis 3 Nutzungen
	1,71 ha	Mähwiese/Weide – 2 Nutzungen
	3,10 ha	Dauerweide
	1,00 ha	Hutweide

Hangneigungsklassen (Quelle: <https://agraratlas.inspire.gv.at>)

Anteil:	0 - < 17,90 %	0,87 ha
	18 - < 24,90 %	4,71 ha
	25 - < 34,90 %	7,94 ha
	35 - < 49,90 %	3,76 ha
	> 50%	0,39 ha

Die Flächen liegen zum größten Teil im Bereich von ca. 20 bis zu 49 % Hangneigungen, wobei einige steile Randflächen (Raine) auch darüber liegen und händisch bearbeitet werden müssen. Gesamt gesehen liegen die Grünlandflächen in mäßigem Steilbereich sodass sie gut mit den geländegängigen Idw. Maschinen und Geräten zu bearbeiten sind

1.12 Forstwirtschaftliche Nutzung - Wald

Die Waldbewirtschaftung erbringt in diesem Falle einen wesentlichen Beitrag zum land- und forstwirtschaftlichen Einkommen dieses Betriebes. Die laufende

Waldbewirtschaftung erfolgt je nach Notwendigkeit. Es treten auch hin und wieder Schadenereignisse wie Schnee- und Windwurf oder auch Borkenkäferbefall auf, die ein Eingreifen erfordern.

Katasterausmaß: 65,34 ha lt. Gst-Verzeichnis (inkl. Forststraßen)

Die Waldfläche der Liegenschaft EZ 27 KG 77015 stellt für den Betrieb die Haupteinkommensquelle dar

Die Waldflächen liegen südlich, nördlich und westlich der landw. Nutzflächen und bestehen aus einem zusammenhängenden Komplex.

Im Waldentwicklungsplan steht die Nutzfunktion im Vordergrund

a) Standortbeschreibung

Lage:

Der nördliche Teil der Waldfläche der EZ 27 liegt auf einem steileren Nordwesthang, ist stark kupiert und mit überwiegend Fichte, an einigen Stellen geringfügig Lärche und einigen Laubhölzern, überwiegend Baumholz der 1. bis 3. Altersklasse bestockt. In einigen kleineren Bereichen sind auch hiebsreife Bestände vorhanden.

Die in den „Sommeraugraben“ reichenden Flächen der EZ 27 sind sehr steil und überwiegend nur mit Seilbahn zu bewirtschaften.

Die Standorte sind im nördlichen Bereich eher trocken, in den südlichen Hängen in den Gräben sind feuchte Standorte mit guten Wachstumsbedingungen vorhanden.

Boden:

Großteils sind mittelgründige Silikatböden auf Urgestein vorhanden, überwiegend sind frische Standorte mit guten Humusaufträgen anzutreffen.

Im südwestlichen Bereich des Waldes sind bessere Böden mit guten Wasserverhältnissen vorhanden. Lediglich kleinere Teilbereiche weisen auch trockene Standorte auf.

Die Waldflächen liegen im Norden von ca. 1 000 m Seehöhe bis auf ca. 1 200 m und im Osten von ca. 950 m Seehöhe bis auf ca. 1 100 m Seehöhe.

Brungsverhältnisse:

Der südlich gelegene Teilbereich ist von der Hofstelle aus über eine nicht befestigte Forstaufschließungsstraße und zum Teil über die angrenzenden landw. genutzten

Flächen erreichbar und zu bewirtschaften. Eine größere Teilfläche befindet sich im Bereiche der „Sommerauerstraße“, die vom „Schirnitzgraben“ ausgehend direkt an der Hofstelle vorbeiführt und den nördlich gelegenen Teil erschließt. Von dieser Straße aus bestehen für die innere Erschließung dieses Waldstückes einige Stichwege. Der südöstliche Teil in den „Sommeraugraben“ wird von mehreren Forststraßen erschlossen, die aber nur bedingt mit LKW zu befahren sind. Der Aufschließungsgrad dieser Waldfläche ist gesamtheitlich als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bewirtschaftung ist somit mit durchschnittlichen Werbungs- und Bringungskosten möglich

b) Bestandesbeschreibung

Die Bewirtschaftung der Waldflächen erfolgte in den letzten Jahren immer wieder je nach Bedarf für verschiedene Investitionen und Maschinenkäufe.

Überwiegend sind unregelmäßige Baumbestände vorliegend, d.h. gleichaltrige Bestände in größerem Ausmaß sind nur untergeordnet vorhanden.

Die Bestockung der Waldflächen ist gesamtheitlich mit lückig zu bezeichnen, weil kleinere Flächen ohne Baumbestand vorliegen.

Die Bestände bestehen in diesem Bereich aus überwiegend Fichte in der 1. und 3. Altersklasse. Hiebsreife Bestände sind in hier nur kleinflächig vorhanden.

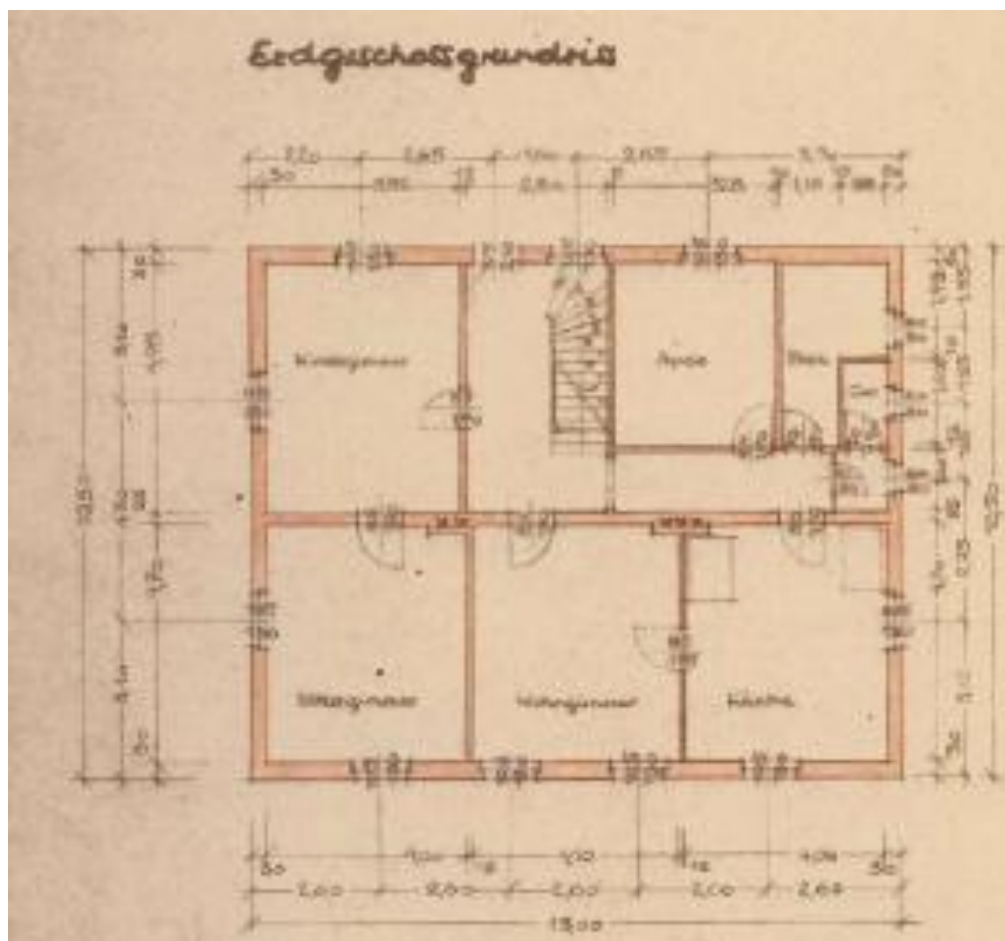
Im südlichen Bereich der Waldflächen, die in den „Sommeraugraben“ reichen und sehr steil sind, bestehen größere Durchforstungsrückstände. Die Bestände bestehen überwiegend aus Fichte in der 2. bis zur 5. Altersklasse, wobei hiebsreife Bestände nur kleinflächig vorhanden sind. Diese Bereiche sind jedoch sehr schwierig zu bewirtschaften. Es sind einige Forstwege vorhanden, von denen aus mit Seilzug die Bewirtschaftung erfolgen kann, jedoch sind diese Pflegemaßnahmen sehr zeitaufwändig. Größere Holzerntemaßnahmen mit entsprechenden und für den Betrieb notwendigen Holzerlösen sind in kurzen Zeiträumen aufgrund der Struktur der Bestände und der Lage dieser Holzvorräte nicht zu bewältigen.

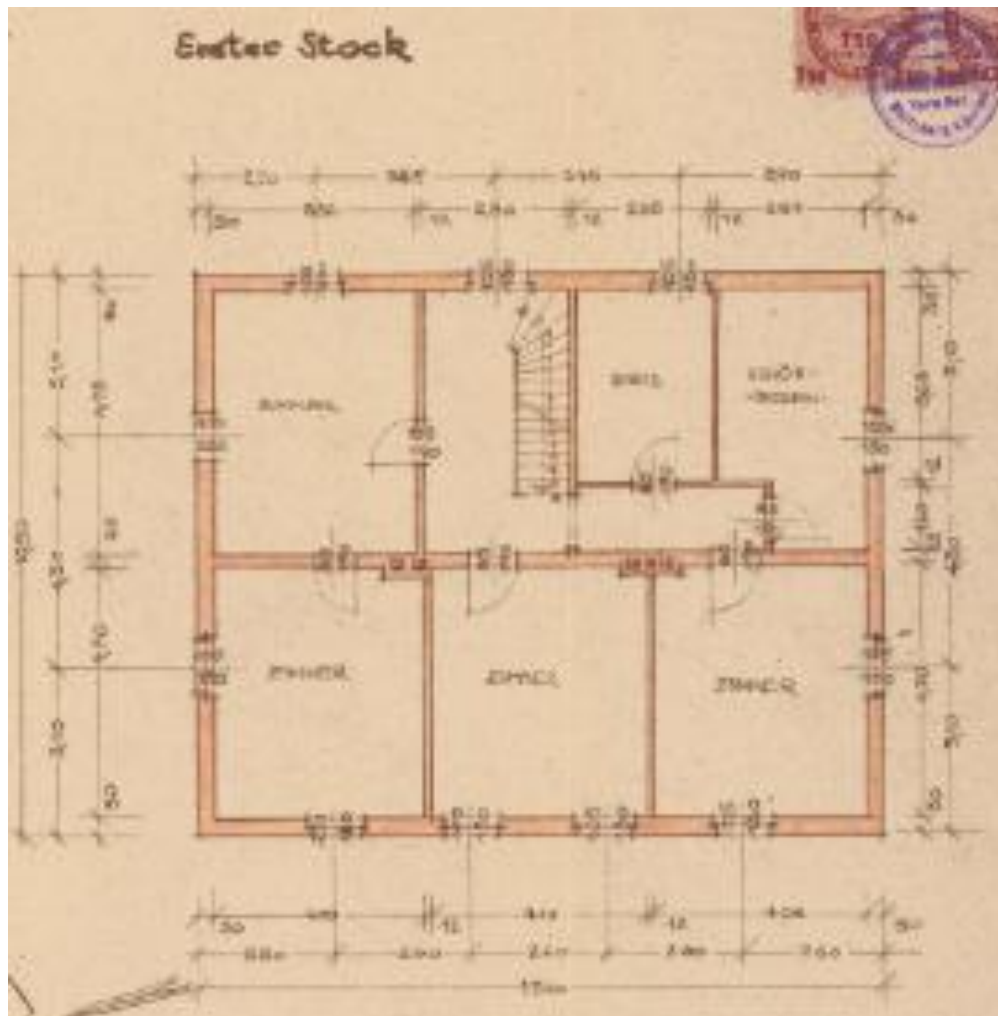
Die Waldbewirtschaftung kann nach Beurteilung der Situation in den nächsten Jahren nur planvoll erfolgen, indem Pflegemaßnahmen verbunden mit Endnutzungen in den einzelnen Bereichen vorgenommen werden. Kahlschläge zu machen, ist wegen der Bestandesstruktur nicht sinnvoll

2.00 OBJEKTE

Auf den als „**Grünland- ldw. Hofstelle**“ gewidmeten Grundstücken befinden sich das Wohnhaus mit dem Heizraumzubau, das alte Stall- und Wirtschaftsgebäude mit dem erneuerten Laufstall, der alten und neuen Garage, dem Auszugswohnhaus sowie einer Güllegrube und einer Jauchegrube.

2.01.0 Wohnhaus:



**Bauwerksdaten:**

Verbaute Fläche: ca.				
<u>Wohnhaus:</u>		Länge	Breite	verb. Fläche
	KG	13,00	10,50	136,50 m²
				136,50 m²
	EG	13,00	10,50	136,50 m²
				136,50 m²
	OG	13,00	10,50	136,50 m²
	DG	13,00	10,50	136,50 m²
Umbauter Raum: ca.				
<u>WH:</u>			Höhe	umb. Raum
	KG	136,50	2,50	341,25 m³

EG	136,50	2,88	393,12 m³
OG	136,50	2,88	393,12 m³
DG	136,50	1,80	245,70 m²

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1957 neu errichtet und in den Folgejahren fertiggestellt. Im Jahre 1999 wurden die alten Holzfenster bis auf 3 Stück gegen „Hrachowina“- Fenster mit Thermoverglasung getauscht. Im Jahre 2025 wurde im Keller des Wohnhauses eine neue Heizungsanlage eingebaut, die mit Holzhackgut befeuert wird. Die Leistung dieser Anlage („Fröhling“) beträgt 45 KW und damit wird auch das im Jahre 2024 errichtete Auszugswohnhaus beheizt. Eingebaut wurden auch 2 Pufferspeicher mit je 1000 l Fassungsvermögen.

Die Lagerung des Hackgutes erfolgt im 1994 errichteten Zubau zum Wohnhaus, die Zuführung erfolgt durch eine Förderschnecke in den Heizkessel.

Sonst ist der Zustand des Wohnhauses im Wesentlichen unverändert und sehr abgewohnt. Die Fußböden, die Türen und die Einrichtung sind alt und stark reparaturbedürftig. Die Durchführung von Sanierungen ist eher unwahrscheinlich, weil der Besitzer schon längere Zeit und momentan allein im Hause wohnt. Das Auszugswohnhaus bewohnt derzeit der Bruder des Besitzers.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit Kellergeschoß entsprechend den Standards des Errichtungszeitraumes errichtet

Ein Baubewilligungsbescheid wurde nicht gefunden. Durch die lange Bestandsauer ist behördlicher Konsens gegeben..

Gebäudetyp	Freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise - bewohnt
Geschosse	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - Obergeschoss - Dachgeschoß (nicht ausgebaut)
Nutzung	- KG: Lagerräume, Heizraum, Wirtschaftsraum - EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Speis, WC, Bad - OG: Vorraum, 4 Zimmer (alt), Abstellraum
Baujahr/Alter	- Baujahr 1957, Alter 69 Jahre, kaum saniert

Wohnnutzfläche	- EG: ca. 102 m² - OG: ca. 100 m²
Lichte Höhe	- KG: ca. 2,30 m - EG: ca. 2,60 m - OG: ca. 2,60 m
Bauweise	- KG: Steinmauerwerk, über einem Kellerraum (Mostkeller) wurde die Tramdecke durch eine Betondecke ersetzt, sonst besteht noch die Tramdecke - Aufgehendes Mauerwerk: Ziegel-Massivbauweise, konnte nicht genau eruiert werden
Fassade	- Verputzt mit Kalk-Zementputz, ohne Wärmedämmung
Dach	- Satteldach, Dachneigung ca. 45° Eindeckung mit Eternit-Rhombus, ohne Kaltdach, 2 Kamine
Fußböden	- KG: Betonboden, tw. Fliesen - EG: VR: Fliesenfußboden, sonst alte Holzfußböden - OG: alte Holzfußböden
Wände	- Ziegel/Massivwände, verputzt und gemalt, Sanitärbereich tw. verflies
Decken	Holztramdecken, raumseitig verputzt und gemalt,
Fenster	Kunststofffenster mit Thermoverglasung (1999)
Türen	Alte Holztüren in Pfosten-Türstöcken
Stiegen	KG: Holzstiege, Handlauf EG: Holzstiege, Handlauf
Sanitäranlagen	EG: WC, Bad OG: WC
Heizung	Holzhackgutheizung („Fröhling“) mit Pufferspeicher (2 x 1000 l), Heizkessel, ca. 45 KW Heizleistung, auch zur Warmwasserbereitung (250 l), 2025 neu eingebaut, beheizt auch das Auszugswohnhaus
Trinkwasserversorgung	eigene Versorgungsanlage aus eigener Quelle, derzeit ausreichende Schüttung
Abwasserentsorgung	Sammlung in einer dichten Senkgrube, Einbringung in die

	Güllegrube, Vermischung mit tierischen Abwässern. Vom Auszugswohnhaus direkte Einleitung in die Güllegrube. Diese Entsorgung entspricht noch den Vorschriften für Idw. Betriebe nach dem Gempl. Gesetz
Sonstiges	Balkon auskragend auf Holzkonstruktion an der Südseite, mit Holzverkleidung (schadhaft)
Aussenanlagen	Keine besonderen vorhanden
Lebensdauer	Die gewöhnliche Lebensdauer wird üblicherweise mit 80 Jahren angesetzt
Erhaltungszustand	Die Zustandsnote wird mit 2,50 (nach Heideck) beurteilt Das Wohnhaus befindet sich im oberen Drittel seiner Lebensdauer und ist in schlechtem Erhaltungszustand. Eine Sanierung dieses großen Gebäudes wird schon aufgrund der familiären Situation des Besitzers wahrscheinlich nicht mehr vorgenommen, auch wegen Unwirtschaftlichkeit. Der errechnete Wert des Hauses wird nur mehr durch die neu eingebaute Heizungsanlage repräsentiert
Energieausweis	liegt nicht vor

Das Gebäude ist entsprechend dem Alter in schlechtem Zustand und wird mit der Zustandsnote 2,50 (Nach Ross) beurteilt, d. h. es ist Reparaturbedürftigkeit gegeben.

Zustandsnoten nach ROSS:

Zustandsnote 1: Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
 Zustandsnote 2: Normale Unterhaltung geringen Umfanges
 Zustandsnote 3: Reparaturbedürftig
 Zustandsnote 4: Große Reparaturen erforderlich
 Zustandsnote 5: wertlos

2.01.1 Zustand

Der Zustand des alten Wohngebäudes ist dem Alter entsprechend und wird vom alleinstehenden Besitzer bewohnt. Seine Tochter, die den Gesamtbetrieb gepachtet hat, wohnt nicht am Betrieb. Dem Bauzustand und dem hohen Sanierungsbedarf nach zu schließen, wird wahrscheinlich kaum mehr eine Sanierung des Wohngebäudes vorgenommen werden.

2.02 Stall- und Wirtschaftsgebäude:

Das alte Wirtschaftsgebäude wurde 1951 errichtet. Pläne bzw. Baugenehmigung wurden nicht vorgefunden.

Im Jahre 1999 wurde eine neue Stalleinrichtung für Rinder mit Schubstangenentmistung eingebaut. Die Rinder werden im Laufstall ohne Anbindung gehalten. Die Fütterung der Tiere erfolgt durch Vorlage von Silage, Grünfutter und

Heu auf den durch Fanggitter getrennten Fressplatz. Der Unterbau wurde in Massivbauweise aus Bruchsteinmauerwerk mit darüberliegender Holztramdecke errichtet. Die Holztramdecke ist aufgrund ihres Alters schon angegriffen und bautechnisch nicht mehr in Ordnung.

Darüber befindet sich der ehemalige Heubergeraum, der zum nunmehrigen Zeitpunkt wegen der überwiegenden Konservierung des Futters im Flachsilo kaum mehr gebraucht wird. In der 3. Etage mit Hocheinfahrt werden diverse ldw. Maschinen und Geräte untergebracht. Die Einfahrt in die 3. Etage ist derzeit nicht möglich, weil der befahrbare Holzbelag ausgetauscht wird.

Der Aufbau über dem massiven Stallmauerwerk wurde in tragender Holzkonstruktion und Holzverschalung der Außenwände errichtet.

Das Gebäude ist gesamt gesehen in schlechtem Bauzustand und dient nur mehr der extensiven Rinderhaltung und würde eine Gesamtanierung bei Beibehaltung der Bewirtschaftungsart nicht mehr wirtschaftlich sein.

Bauwerksdaten:

Verbaute Fläche: ca. gesamt				
WiGeb.		Länge	Breite	verb. Fläche
Stall	EG	32,00	12,50	400,00 m²
Bergeraum	OG	32,00	12,50	400,00 m²
Hocheinfahrt		6,00	6,00	36,00 m²
Umbauter Raum: ca. gesamt				
WiGeb.		verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
Stall	EG	400,00	3,20	1 280,00 m³
Bergeraum	OG	400,00	6,30	2 520,00 m³
Hocheinfahrt		36,00	4,20	151,20 m³
				2 671,20 m³

Das Errichtungsjahr des alten Stallgebäudes war im Jahre 1951 und das Gebäude ist im Wesentlichen im Zustand des Errichtungsjahres. Im Jahre 1999 wurde die komplette Stalleinrichtung erneuert und der komplette Stallbereich wurde von der Anbinde- auf Laufstallhaltung umgebaut. Die Entmistung erfolgt durch eine Schubstangenanlage, die Fütterung auf den Futtertisch, der durch Fanggitter vom Laufbereich für die Rinder getrennt ist.

2.03 Garage und Hackgutlager:

Bauwerksdaten:

Verbaute Fläche: ca.		Länge	Breite	verb. Fläche
Hackgutlager	UG	5,50	5,50	30,25 m ²
Garage	EG	5,50	5,50	30,25 m ²

Im Jahre 1994 wurde ein Zubau zum Wohnhaus errichtet. Im Untergeschoß wurde ein Raum zur Lagerung von Holzhackgut errichtet. Das Hackgut wird mittels einer Förderschnecke in den Heizraum im Kellergeschoß des Wohnhauses gefördert und befeuert den im Jahre 2025 neu eingebauten Heizkessel mit einer Leistung von 25 KW. Diese Heizanlage beheizt das alte Wohnhaus und auch das im Jahre 2024 neu errichtete Auszugswohnhaus. Im Erdgeschoß befindet sich eine PKW Garage.

Genehmigt mit Bescheid vom 26. 4. 1994, Zhl.131-9/155-29/1994

2.04 Flachsilo:

Im Jahre 1990 wurde an der Nordwestseite des Wirtschaftsgebäudes ein Flachsilo angebaut und eine Überdachung (angeschleppt an das Wirtschaftsgebäude-Dach) errichtet. Genehmigt mit Bescheid vom 9. 3. 1990, Zhl.153/B 1/1990

2.05 Jauchegrube mit Decke:

Im Jahre 1992 wurde eine neue Jauchegrube in Monolithbauweise (mit Decke) mit den Maßen: D 7,00 m und Höhe 3,00 m errichtet. Der Inhalt der Grube beträgt 115 m³. Die Errichtung der Jauchegrube wurde mit Bescheid vom 4. 11. 1992 Zhl. 153/B 12/1992 genehmigt.

2.06 Güllegrube:

Im Jahre 1999 wurde eine Güllegrube in Monolithbauweise (ohne Decke) mit den Maßen: D 8,00 m und Höhe 3,00 m errichtet. Der Inhalt der Grube beträgt 151 m³. Zur Absicherung ist die offene Grube mit einer Umzäunung versehen. Die Errichtung der Güllegrube wurde mit Bescheid vom 4. 10. 1999, Zhl.131-9/531-28/1999 genehmigt.

2.07 Garagengebäude (alt):**Bauwerksdaten:**

Verbaute Fläche: ca.	Länge	Breite	verb. Fläche
Geräteschuppen			
1963 EG	9,75	7,50	73,13 m²
			73,13 m²

Im Jahre 1963 wurde ein erdlastiger Maschinenschuppen in Massivbauweise mit Satteldachkonstruktion zur Unterbringung diverser Geräte errichtet. Dieses Gebäude wurde mit Bescheid vom 10. 6. 1963, Zhl. 153/ B 56/63 baubehördlich genehmigt

2.08 Garage neu:**Bauwerksdaten:**

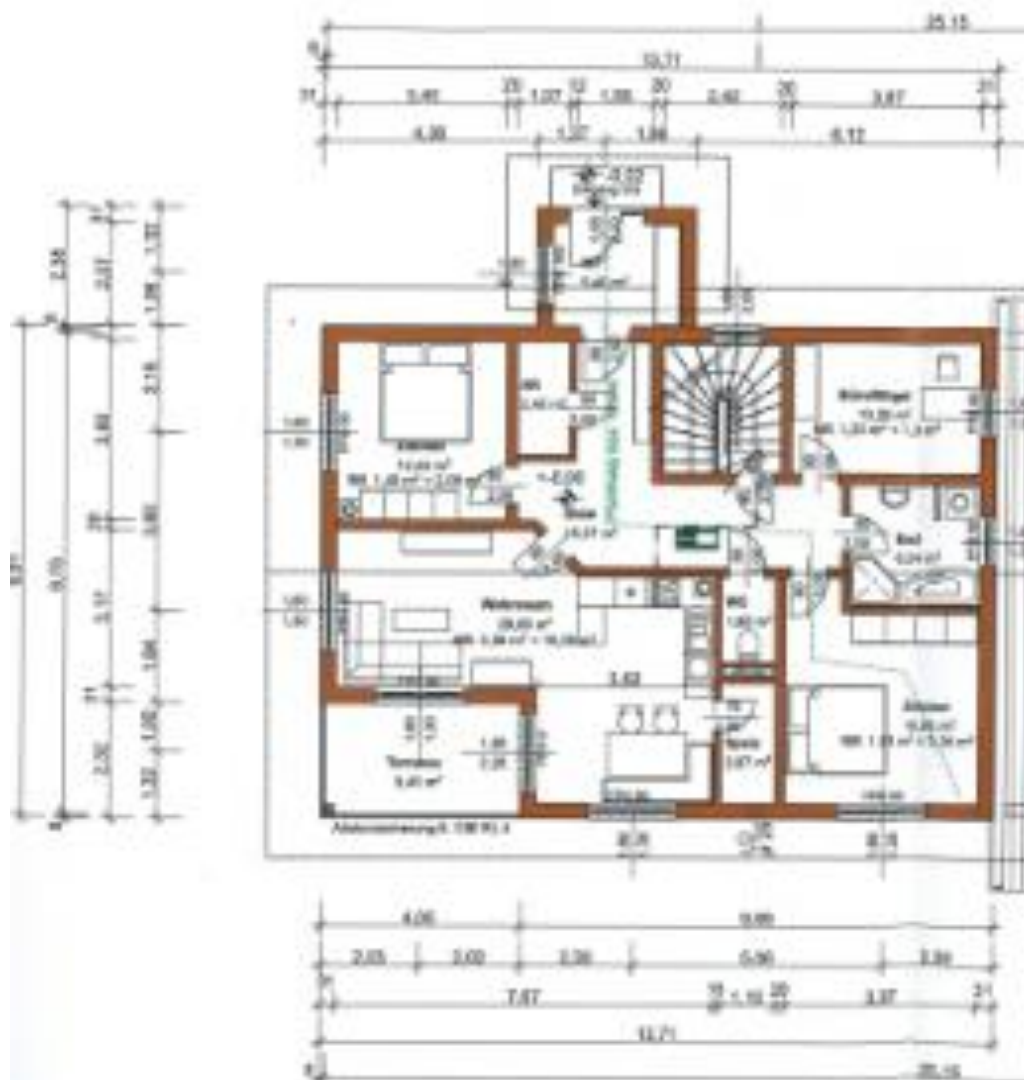
Verbaute Fläche	Länge	Breite	verb. Fläche
Geräteschuppen			
EG	25,15	9,75	245,21 m²
			245,21 m²

Dieses Gebäude wurde im Jahre 2024 in massiver Bauweise mit Massivdecke errichtet und ist noch nicht fertiggestellt. Baubehördlich wurde dieses Gebäude mit Bescheid vom 5. 9. 2023, Zhl. 131-9/014/2023 genehmigt.

Im Jahre 2024 wurde auf einem Teil dieses Gebäudes das Auszugswohnhaus errichtet

2.09 Auszugswohnhaus:

Dieses Gebäude wurde auf die im Jahre 2024 neu errichtete Garage mit Massivdecke aufgebaut. Die Garage ist noch nicht fertiggestellt und befindet sich noch teilweise im Rohbauzustand. Am 5. 9. 2023, Zhl. 131-9/014/2023 baubehördlich genehmigt



Bauwerksdaten:

Verbaute Fläche: ca.	Länge	Breite	verb. Fläche
Auszugswohnhaus			
EG	13,71	9,81	134,50 m ²
			134,50 m ²
Umbauter Raum:	verb. Fläche	Höhe	umb. Raum
Auszugswohnhaus			
EG	134,50	3,30	443,83 m ³
			443,83 m ³

Dieses Gebäude wurde in Holz-Fertigteil-Bauweise errichtet und ist bis auf einige Endarbeiten fast fertiggestellt und wird schon bewohnt.

Die Beheizung dieses Gebäudes erfolgt von der im alten Wohnhaus neu eingebauten Zentralheizungsanlage, die mit 25 KW Heizleistung ausreichend dimensioniert ist.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt von der Wasserversorgungsanlage der Liegenschaft und die Abwässer werden in die Güllegrube zur Vermischung mit tierischen Abwässern eingeleitet.

2.10 Totes Inventar

	Baujahr	Zeitwert €
1 Traktor, Mc Cormick, CX 105, 74 KW, mit Kabine, FldNr: ZC15AS4JJE2059662, pol. Kz: WO-158 CJ Betr. Std. ca. 7 000, Reifen abgefahren	2007	24 000,-
1 Traktor, CASE, 840 A, mit Kabine, 49 KW, FGNr.: JJE0750771, MotNr.: 743722, pol. Kz: WO-92 EB, Betr. Std. unbekannt I	1991	7 000,-
1 Ladewagen Trunkenpolz, 20 m ³	ca. 1999	1 500,-
1 Ladewagen Pöttinger, 28 m ³	ca. 2000	2 000,-
1 Heck-Mähwerk, Krone, 3 m	2007	5 000,-
1 Kreiselschwader, SIP	2011	4 000,-
1 Kreiselheuer, SIP	2010	3 500,-
1 Güllemixer, Bauer	2023	3 300,-
1 Güllefass, Bauer, 3000 l	2010	2 500,-
1 hydr. Schneepflug, PSSH 04	2023	2 800,-
1 Forstseilwinde, KRPAN, 7 to	2015	3 500,-
1 Forstanhänger, 9 t, Binderberger, mit Kran	2010	20 000,-
Motorsägen		2 000,-
div. Handwerkzeug		1 000,-
		82 100,-

2.11 Lebendes Inventar

	Zeitwert
15 Mutterkühe, Fleckvieh, ca. 5 bis 15 Jahre alt, a` 1 800,-	27 000,-
4 Kälber, weibl. ca. 2 bis 4 Monate alt, a` 400,-	1 600,-
	28 600,-

3.00 Gebühren- und Abgabenrückstände

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Reichenfels sind derzeit folgende Abgaben offen:

per 21. 7. 2026: **€ 0,00**

C. Bewertung - Verkehrswert:

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, bei der gegenständlichen auf Erfahrungswerte

zurückgreifen zu können, kann das Ergebnis der Bewertung mit keiner mathematischen Exaktheit festgestellt werden. Schwankungsbreiten beim Verkehrswert von +/- 15,00 % sind entsprechend der herrschenden Literatur als gängige Abweichungen zu betrachten.

Verfahren:

Im ggst. Falle handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle. Zur Bewertung werden ortsübliche Bodenpreise herangezogen.

1.00 Land- und forstwirtschaftliche Bodenwerte:

Zur Preisbildung wurden mehrere ldw. Grundverkäufe aus den Jahren 2017 bis 2022 im näheren Umfeld erhoben und auf die Vergleichbarkeit hin geprüft. Für die Bewertung der ldw. genutzten Grundstücke werden die Wertzahlen der Bodenschätzung der Finanzbehörden (Ertragsmesszahlen EMZ) herangezogen und daraus die **Bodenklimazahlen (BKZ)** errechnet, die eine brauchbare Grundlage für den Vergleich von ldw. genutzten Flächen hinsichtlich ihrer **natürlichen Ertragsbedingungen** darstellen.

Großräumige Auswertungen im Bereiche von Unterkärnten (Völkermarkt – Lavanttal) zeigen, dass Flächen wie die gegenständlichen (gute bis mäßige Grünlandböden) im Durchschnitt mit **€ 0,12 pro Punkt Bodenklimazahl (BKZ)** gehandelt werden. Dieser Wert wird als Berechnungsansatz genommen, um den durchschnittlichen Bodenwert der landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten und damit den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzflächen der zu bewertenden Liegenschaft zu ermitteln.

a) Bewertung der ldw. Flächen nach BKZ der zu bewertenden Liegenschaft:

KG	EZ	Grst. Nr.	m ²	BKZ	Wert/Pkt	€/m ²	Wert (€)	EMZ
77015	27	.60	137	4	0,12	0,53	72	6
		880/1	3857	22	0,12	2,64	10 176	848
		887	2 814	14	0,12	1,70	4 776	398
		888	32 179	19	0,12	2,31	74 448	6204
			867	9	0,12	1,05	912	76
		889	4 524	14	0,12	1,70	7 704	642
		890	1 787	6	0,12	0,72	1 284	107
		891	3 298	17	0,12	2,02	6 672	556
		892	338	21	0,12	2,49	840	70
		893	1 362	17	0,12	2,04	2 772	231
		894	26 849	18	0,12	2,22	59 544	4962

	126	20	0,12	2,38	300	25
895	1 954	20	0,12	2,40	4 692	391
897/2	4 632	9	0,12	1,13	5 244	437
	4 611	5	0,12	0,61	2 832	236
898/1	29 231	17	0,12	2,07	60 540	5045
899	6 950	15	0,12	1,77	12 324	1027
901	734	5	0,12	0,59	432	36
902	574	5	0,12	0,61	348	29
	1 005	5	0,12	0,60	600	50
903	212	5	0,12	0,57	120	10
904	622	5	0,12	0,62	384	32
905	359	5	0,12	0,60	216	18
906	906	5	0,12	0,61	552	46
907	233	5	0,12	0,62	144	12
908	178	5	0,12	0,61	108	9
909	11	9	0,12	1,09	12	1
	72	10	0,12	1,17	84	7
911	223	5	0,12	0,59	132	11
912	37 195	21	0,12	2,47	91 944	7662
	3 302	8	0,12	1,00	3 300	275
	114	9	0,12	1,05	120	10
913	887	5	0,12	0,60	528	44
1029/2	26 682	16	0,12	1,96	52 248	4354
2038	51	18	0,12	2,12	108	9
2044	624	5	0,12	0,60	372	31
LN	ha	199 500		€	406 884	

b) Sonstige und Hoffläche:

KG	EZ	Grst. Nr.	m ²	BKZ	Wert/Pkt	€/m ²	Wert (€)
Hof u. So.	27	.60	598			€ 5,00	€ 2 990,00
			556			€ 5,00	€ 2 780,00
		887	129			€ 5,00	€ 645,00
		893	311			€ 5,00	€ 1 555,00
		894	483			€ 5,00	€ 2 415,00
		895	134			€ 5,00	€ 670,00
		898/1	465			€ 5,00	€ 2 325,00
			25			€ 5,00	€ 125,00
		902	176			€ 5,00	€ 880,00
		904	43			€ 5,00	€ 215,00
		905	9			€ 5,00	€ 45,00
		906	82			€ 5,00	€ 410,00
			619			€ 5,00	€ 3 095,00
		907	131			€ 5,00	€ 655,00

	83	€ 5,00	€ 415,00
908	2	€ 5,00	€ 10,00
909	50	€ 5,00	€ 250,00
912	19	€ 5,00	€ 95,00
2044	365	€ 5,00	€ 1 825,00
	4 280		€ 21 400,00

c) **Bodenwert der forstlichen Fläche zu bewertenden Liegenschaft:**

Waldfläche: 656 915 m² x € 0,80 = € 525 532,00

2.00 Forstwirtschaftlicher Bestandeswert:

a) **Abtriebssätze:**

a) FICHTE		ERTRAGSKLASSE 10		ERTRAGSKLASSE 11	
			ANTEIL		ANTEIL
VORRAT in Vfm		712		777	
ERNTEVERLUST %		142	20%	155	20%
Efm/ha bei Bestockung 1,0		570		622	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€	Anteil/%	Anteil/€
Bloch	106,00	0,60	63,60	0,65	68,90
Kleinbloch	90,00	0,15	13,50	0,15	13,50
C-Bloch	80,00	0,10	8,00	0,05	4,00
Faserholz	38,00	0,10	3,80	0,10	3,80
Braunbloch	64,00	0,05	3,20	0,05	3,20
Erlös je fm			92,10		93,40
Erntekosten			-33,00		-33,00
Abtriebswert in €		1,00	33 663,36	1,00	37 544,64
Qualitätsziffer			59,10		60,40

b) LÄRCH E		ERTRAGSKLASSE 9	
			ANTEIL
VORRAT in Vfm		516	
ERNTEVERLUST %		134	26%
Efm/ha bei Bestockung 1,0		382	
Sortiment	€/fm	Anteil/%	Anteil/€
Bloch AB	118,00	0,55	64,90
Bloch C	85,00	0,20	17,00
Cx u. l. braun	60,00	0,10	6,00
Faserholz	35,00	0,10	3,50
Brennholz	35,00	0,05	1,75
Erlös je fm			93,15
Erntekosten			-33,00
Abtriebswert in €		1,00	22 967,68
Wertziffer			44,51

b) Bestandeswert:

Teil	Baumarten		Alter		Ertr. Klasse	Best. Grad	U Jahre	Masse (U) Vfm/ha	EV (%)	QZ (€)	fi	
	fläche	Fläche ha	Anteil									Best.Wert
KG 77015 EZ 27												
873(T)	0,5000	Blöße	1,00	0					20		0,000	
873(T)	1,1000	Fi	0,90	30	10	0,84	100	712	20	59,10	0,209	5 851
		Lä	0,10		9			516	26	44,51	0,222	349
873(T)	1,5000	Fi	0,90	40	10	0,82	100	712	20	59,10	0,300	11 180
		Lä	0,10		9			516	26	44,51	0,314	656
873(T)	0,8000	Fi	0,90	50	10	0,72	100	712	20	59,10	0,412	7 190
		Lä	0,10		9			516	26	44,51	0,426	417
873(T)	0,9691	Fi	0,95	60	10	0,71	100	712	20	59,10	0,542	11 926
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,553	323
875(T)	0,3600	Fi	0,95	40	10	0,73	100	712	20	59,10	0,300	2 521
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,314	70
875(T)	0,2859	Fi	0,90	60	10	0,72	100	712	20	59,10	0,542	3 380
		Lä	0,10		9			516	26	44,51	0,553	193
875(T)	0,0534	Blöße, Weg										
877(T)	1,2800	Blöße, Weg										
877(T)	1,2000	Fi	1,00	10	10	0,82	100	712	20	59,10	0,088	2 915
877(T)	1,2500	Fi	1,00	30	10	0,78	100	712	20	59,10	0,209	6 860
877(T)	1,3000	Fi	0,95	40	10	0,76	100	712	20	59,10	0,300	9 479
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,314	264
877(T)	2,8000	Fi	0,95	50	10	0,73	100	712	20	59,10	0,412	26 931
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,426	740
877(T)	2,4000	Fi	0,95	60	10	0,72	100	712	20	59,10	0,542	29 952
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,553	812
877(T)	2,3000	Fi	0,95	70	10	0,68	100	712	20	59,10	0,679	33 962
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,667	887
877(T)	0,8415	Fi	0,95	80	10	0,67	100	712	20	59,10	0,813	14 659
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,818	392
879 (T)	0,1002	Blöße, Weg										
879 (T)	1,4200	Fi	1,00	20	11	0,85	100	777	20	60,40	0,127	5 755
879 (T)	1,8000	Fi	1,00	30	11	0,82	100	777	20	60,40	0,195	10 806
879 (T)	2,0018	Fi	0,95	40	11	0,79	100	777	20	60,40	0,288	16 245
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,314	422
879 (T)	2,2095	Fi	0,95	50	11	0,73	100	777	20	60,40	0,402	23 127
		Lä	0,05		9			516	26	44,51	0,426	584
879 (T)	1,8000	Fi	0,95	70	11	0,69	100	777	20	60,40	0,676	29 946
		Lä	0,05		8			516	26	44,51	0,553	584
880/1(T)	1,8212	Blöße, Weg										
880/1(T)	1,4600	Fi	1,00	20	11	0,88	100	777	20	60,40	0,127	6 126
880/1(T)	3,0337	Fi	1,00	40	11	0,82	100	777	20	60,40	0,288	26 898
880/1(T)	3,2300	Fi	0,90	50	11	0,79	100	777	20	60,40	0,402	34 661
		Lä	0,10		8			516	26	44,51	0,426	1 848
880/1(T)	2,1784	Fi	0,95	55	11	0,78	100	777	20	60,40	0,469	28 393
		Lä	0,05		8			516	26	44,51	0,490	707

880/1(T)	1,8400	Fi	0,95	60	11	0,74	100	777	20	60,40	0,535	25 982
		Lä	0,05		8			516	26	44,51	0,553	640
881	0,0062	Blöße									1,840	0
888(T)	0,1963	Blöße										
890(T)	0,4263	Fi	0,90	50	11	0,74	100	777	20	60,40	0,402	4 285
		Lä	0,10		8			516	26	44,51	0,553	296
891(T)	0,7984	Fi	0,90	60	11	0,72	100	777	20	60,40	0,535	10 392
		Lä	0,10		8			516	26	44,51	0,553	540
897/2(T)	0,2098	Stauden	1,00									
899(T)	0,1718	Stauden	1,00									
900	0,0334	Stauden	1,00									
912(T)	0,3161	Stauden	1,00									
913(T)	0,5752	Fi	0,75	60	11	0,71	100	777	20	60,40	0,535	6 152
		Lä	0,25		8			516	26	44,51	0,553	960
920(T)	1,9720	Blöße, Weg										0
920(T)	1,7000	Fi	1,00	10	11	0,92	100	777	20	60,40	0,077	4 521
920(T)	1,3000	Fi	1,00	30	11	0,79	100	777	20	60,40	0,195	7 519
920(T)	1,0000	Fi	1,00	50	11	0,72	100	777	20	60,40	0,402	10 867
920(T)	0,9000	Fi	1,00	60	11	0,71	100	777	20	60,40	0,535	12 835
921	0,0176	Blöße	1,00									0
922	0,1147	Blöße	1,00									0
923	0,1061	Blöße	1,00									0
924(T)	1,7100	Blöße, Weg										0
924(T)	2,0000	Fi	1,00	20	11	0,91	100	777	20	60,40	0,127	8 678
924(T)	3,3000	Fi	1,00	30	11	0,83	100	777	20	60,40	0,195	20 053
924(T)	1,9000	Fi	0,95	50	11	0,78	100	777	20	60,40	0,402	21 249
		Lä	0,05		8			516	26	44,51	0,426	537
924(T)	1,3800	Fi	0,95	80	11	0,75	100	777	20	60,40	0,813	30 013
		Lä	0,05		8			516	26	44,51	0,818	719
924(T)	0,9730	Fi	0,95	90	11	0,72	100	777	20	60,40	0,926	23 138
		Lä	0,05		8			516	26	44,51	0,928	552
940/2	0,6301	Stauden										
1029/2(T)	1,1534	Fi	0,95	60	11	0,75	100	777	20	60,40	0,535	16 507
		Lä	0,05		8			516	26	44,51	0,553	407
1029/2(T)	0,0266	Weg										0
1041/4(T)	0,8892	Fi	1,00	40	11	0,82	100	777	20	60,40	0,288	7 884
1563	0,0129	Weg										
2038	0,0377	Weg										
65,6915												572 738

3.01 Wohnhaus: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Sach/Zeitwertverfahren

Liegenschaft: 9463 Sommerau 27

EZ: 27

KG: 77015

GstNr.: 907

Baujahr:	1957				
Lebensdauer:	80				
Restnutzungsdauer	12				
Alter:	68				
Wohnhaus Neubaukosten					
KG in m ³	341,25	€/m ³	240,00	€	81 900,00
EG in m ³	393,12	€/m ³	520,00	€	204 422,40
OG in m ³	393,12	€/m ³	500,00	€	196 560,00
DG in m ²	136,50	€/m ²	700,00	€	95 550,00
Zwischenwert				€	578 432,40
Verlorener Bauaufwand in %	10%			€	57 843,24
Gekürzte Herstellungskosten				€	520 589,16
Alter in % der LD	85,00%				
Lineare Wertminderung	85,00%			€	442 500,79
Zustandswertminderung Note 2,5	8,09%			€	42 126,08
Sach/Zeitwert des Gebäudes				€	35 962,29

1) verlorener Bauaufwand:

Dem Abschlag für den sog. „verlorenen Bauaufwand“ liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich angefallenen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein potenzieller Käufer einer Immobilie diese nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den individuellen Bedürfnissen hinsichtlich Verwendungszweck und bautechnischen Vorstellungen des potenziellen Erwerbers nicht zur Gänze entspricht.

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt inklusive des Inventars, das Gebrauchsspuren aufweist und keinen besonderen Wert darstellt. Wertvolle Gegenstände sind nicht vorhanden

3.02 Hackgutlager: (Preise inkl. 20 % Mwst.) Zubau zum Wohnhaus

Liegenschaft:	9463 Sommerau 27				
Baujahr:	1994				
Lebensdauer:	80				
Restnutzungsdauer (fiktiv)	49				
Alter: (fiktiv)	31				
Bewertung nach Sachwertverfahren					
Neubaukosten					
UG	30,25	€/m ²	€ 566,00	€	17 121,50
EG	30,25	€/m ²	€ 429,00	€	12 977,25
Herstellungskosten				€	30 098,75
Alter in % der LD	38,75%				
lineare Alterswertminderung in %	38,75%			€	11 663,27
Sachwert des Gebäudes				€	18 435,48

3.03 Stallgebäude: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Sachwertverfahren				
Liegenschaft:	Stall	Silo	Jauchegr.	Güllegrube
EZ:	27			
KG:	77015			
GstNr.:	902			
Baujahr:	1951	1990	1992	1999
Lebensdauer:	90	50	50	50
Restnutzungsdauer (fiktiv)	15	14	16	23
Alter: (fiktiv)	75	36	34	27
Bewertung nach Sachwertverfahren				
EG in m ³	1 280,00	€/m ³	111,00 €	142 080,00
OG in m ³	2 520,00	€/m ³	58,00 €	146 160,00
Hocheinfahrt	151,20	€/m ³	60,00 €	9 072,00
Zwischenwert			€	297 312,00
Verlorener Bauaufwand in %	10%		€	29 731,20
Gekürzte Herstellungskosten			€	267 580,80
Alter in % der LD	83,33%			
lineare Alterswertminderung in %	83,33%		€	222 984,00
Zustandswertminderung Note 2,75	0,00%		€	-
Sachwert des Gebäudes			€	44 596,80

3.04 Flachsilo: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Flachsilo	138,60	€/m ³	211,00 €	29 244,60
Alter in % der LD	68,00%			
lineare Alterswertminderung in %	68,00%		€	19 886,33
Zeitwert Flachsilo			€	9 358,27

3.05 Jauchegrube: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Jauchegrube m. D.	115,00	€/m ³	180,00 €	20 700,00
Alter in % der LD	68,00%			
lineare Alterswertminderung in %	68,00%		€	14 076,00
Zeitwert Jauchegrube			€	6 624,00

3.06 Güllegrube: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Güllegrube o. D.	150,00	€/m ³	110,00 €	16 500,00
Alter in % der LD	54,00%			
lineare Alterswertminderung in %	54,00%		€	8 910,00
Zeitwert Güllegrube			€	7 590,00

3.07 Geräteschuppen (alt) : (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Sachwertverfahren					
Liegenschaft:	9463 Sommerau 27				
Baujahr:	1963				
Lebensdauer:	80				
Restnutzungsdauer (fiktiv)	18				
Alter: (fiktiv)	62				
Bewertung nach Sachwertverfahren					
Neubaukosten					
EG	73,13	€/m ²	€ 566,00	€	41 388,75
Alter in % der LD	77,50%			€	32 076,28
lineare Alterswertminderung in %	77,50%				
Sachwert des Gebäudes				€	9 312,47

3.08 Geräteschuppen (neu) : (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Sachwertverfahren					
Liegenschaft:	9463 Sommerau 27				
Baujahr:	2024				
Lebensdauer:	50				
Restnutzungsdauer (fiktiv)	48				
Alter: (fiktiv)	2				
Bewertung nach Sachwertverfahren					
Neubaukosten					
EG	245,21	€/m ²	€ 429,00	€	105 196,16
Herstellungskosten				€	105 196,16
Alter in % der LD	4,00%				
lineare Alterswertminderung in %	4,00%			€	4 207,85
fehlende Fertigstellung	18,00%			€	18 935,31
Sachwert des Gebäudes				€	82 053,01

3.09 Auszugswohnhaus: (Preise inkl. 20 % Mwst.)

Sach/Zeitwertverfahren	
Liegenschaft:	9463 Sommerau 27
EZ:	27
KG:	77015
GstNr.:	906, 898/1
Baujahr:	2024
Lebensdauer:	60

Restnutzungsdauer	58				
Alter:	2				
Wohnhaus Neubaukosten					
EG in m³	443,83	€/m³	550,00	€	244 108,61
Zwischenwert				€	244 108,61
Verlorener Bauaufwand in %	10%			€	24 410,86
Gekürzte Herstellungskosten				€	219 697,75
Alter in % der LD	3,33%				
Lineare Wertminderung	3,33%			€	7 323,26
fehlende Fertigstellung	8,00%			€	17 575,82
Sach/Zeitwert des Gebäudes				€	194 798,67

D. Zusammenfassung:

EZ 27 KG 77015 Sommerau:

Landw. Bodenwert:	€	406 884,00
Bau- u. Hoffläche	€	21 400,00
Forstw. Bodenwert:	€	525 532,00
Forstl. Bestandeswert	€	572 738,00
Wohnhaus: (alt)	€	35 962,00
Hackgutlager:	€	18 435,00
Wirtschaftsgebäude:	€	44 597,00
Flachsilo:	€	9 358,00
Jauchegrube:	€	6 624,00
Güllegrube:	€	7 590,00
<u>Geräteschuppen (alt):</u>	€	<u>9 312,00</u>
Geräteschuppen (neu):	€	82 053,00
<u>Auszugswohnhaus:</u>	€	<u>194 799,00</u>
<u>Boden u. Baulichkeiten:</u>	€	<u>1 935 284,00</u>

Inventar: totes	€	82 100,00
lebendes	€	<u>28 600,00</u>
	€	110 700,00

E. Verkehrswert:

Die Problematik bei der Bewertung, besonders im landwirtschaftlichen Bereich ist die Tatsache, dass besonders Gebäude mit dem Herstellungskostenwert berechnet werden müssen, aber im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Nutzung der Gebäude einen

Nutzwert haben, der oft nicht unwesentlich vom Herstellungswert abweicht. Daher ist es schon deshalb erforderlich, eine Anpassung an den Marktwert vorzunehmen. Daraus ergibt sich nun ein Wert, zu dem ein Vermögensgegenstand bzw. eine Immobilie in einem funktionierenden Markt zum Stichtag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im redlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der errechnete Wert (Zerschlagungswert) der einzelnen Teilflächen und Gebäude der Liegenschaft EZ 27 KG 77015 Sommerau vlg. „Schnölli“ (ohne Inventar) beträgt € **1 935 284,00** und stellt den sogenannten „Zerschlagungswert“ dar. Nachdem es sich bei der Wertermittlung um den Gesamtbetrieb bzw. die Gesamtliegenschaft handelt, muß ein Abschlag vorgenommen werden, um den Marktwert zu erhalten.

Bei den Gebäuden wird noch dazu bemerkt, dass diese nicht frei veräußerbar (Widmung) sind und im Zusammenhang mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb stehen. Bei der Gesamtbewertung einer Liegenschaft muss jedoch ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen werden. Dieser Abschlag richtet sich einerseits nach der Lage und andererseits nach der Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft. Diese Faktoren sind bei dieser Liegenschaft gegeben und auch zu berücksichtigen.

Nach Erfahrungswerten sind vom „Zerschlagungswert“ im ggst. Fall 10 % in Abzug zu bringen, um den Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft zu erhalten.

€ 1 935 284,00 * 0,90 = € 1 741 755,60 gerundet € **1 742 000,00**

Somit beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 27 KG 77015** vlg. „Schnölli“ inklusive Inventar: € **1 742 000,00 + € 110 700,00**

gerundet = € 1 852 700,00

wobei nochmals auf den Pkt. 3.00 auf Seite 6 dieses Gutachtens hingewiesen wird

St. Gertraud, am 21. 7. 2026

Der allgemein gerichtl. beeidete und zertifizierte Sachverständige:



Bild 1: altes Wohnhaus und Zubau Nordansicht



Bild 2 : Küche

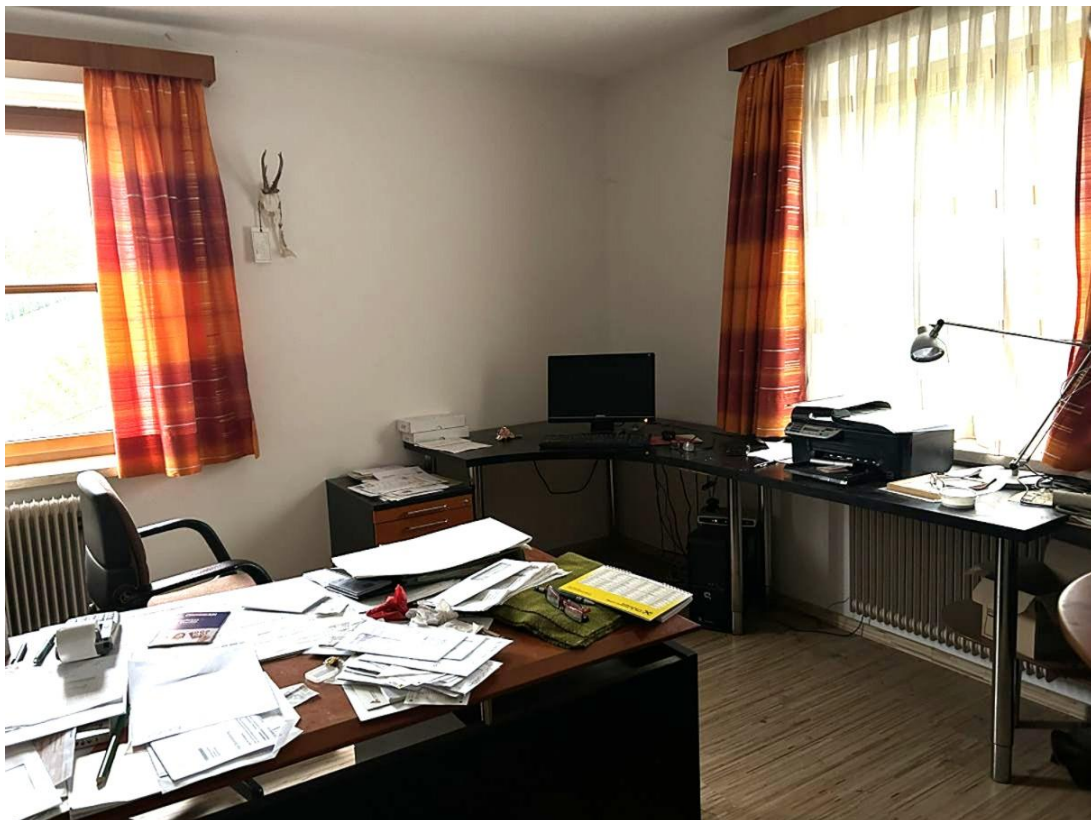
**Bild 3: Vorraum****Bild 4: Büro**



Bild 5: Schlafzimmer (OG)



Bild 6: Wirtschaftsraum im Keller



Bild 7: Most- und Vorratskeller



Bild 8: Heizraum mit Heizanlage im Zubau



Bild 9: Hackgut-Raumaustragung



Bild 10: Stallgebäude Südansicht



Bild 11: Stallgebäude Nordansicht



Bild 12: Laufstall innen

**Bild 13: Flachsilo****Bild 14: Hocheinfahrt**



Bild 15: alte Garage



Bild 16: neuer Geräteschuppen mit Auszugswohnhaus

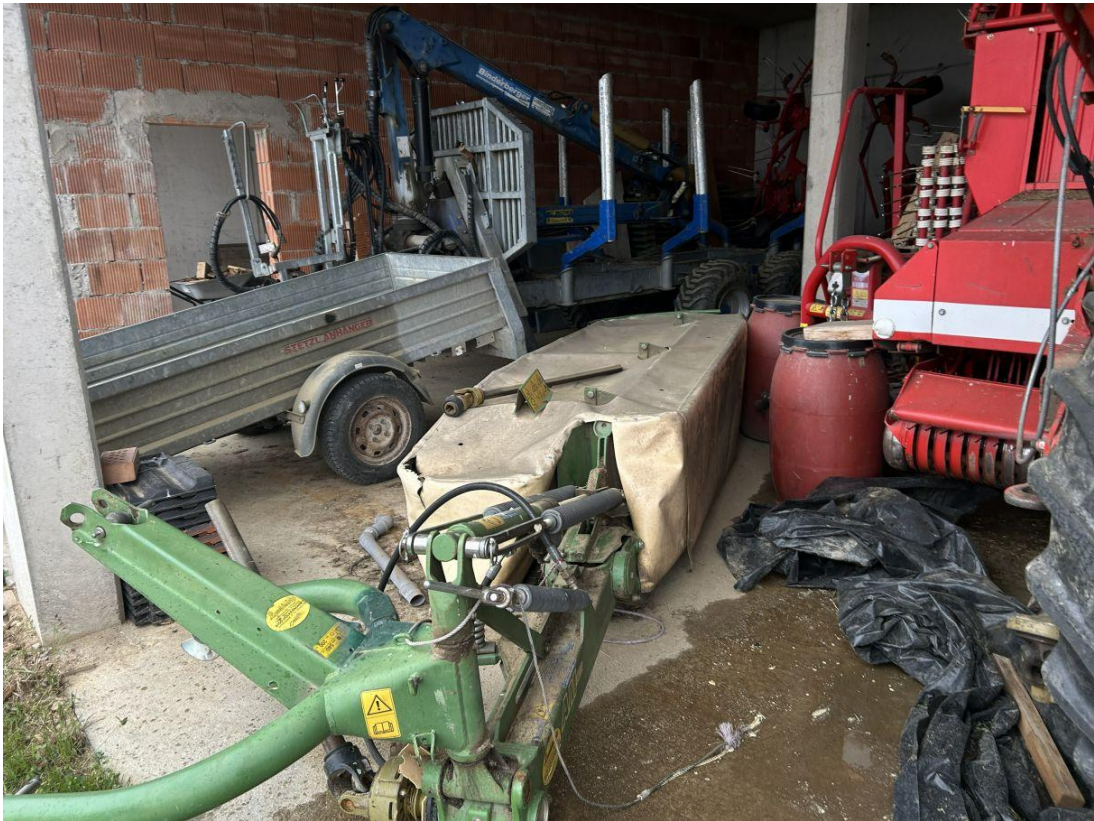
**Bild 17: div. Maschinen****Bild 18: Auszugswohnhaus**



Bild 19: Auszugswohnhaus innen



Bild 20: Küche

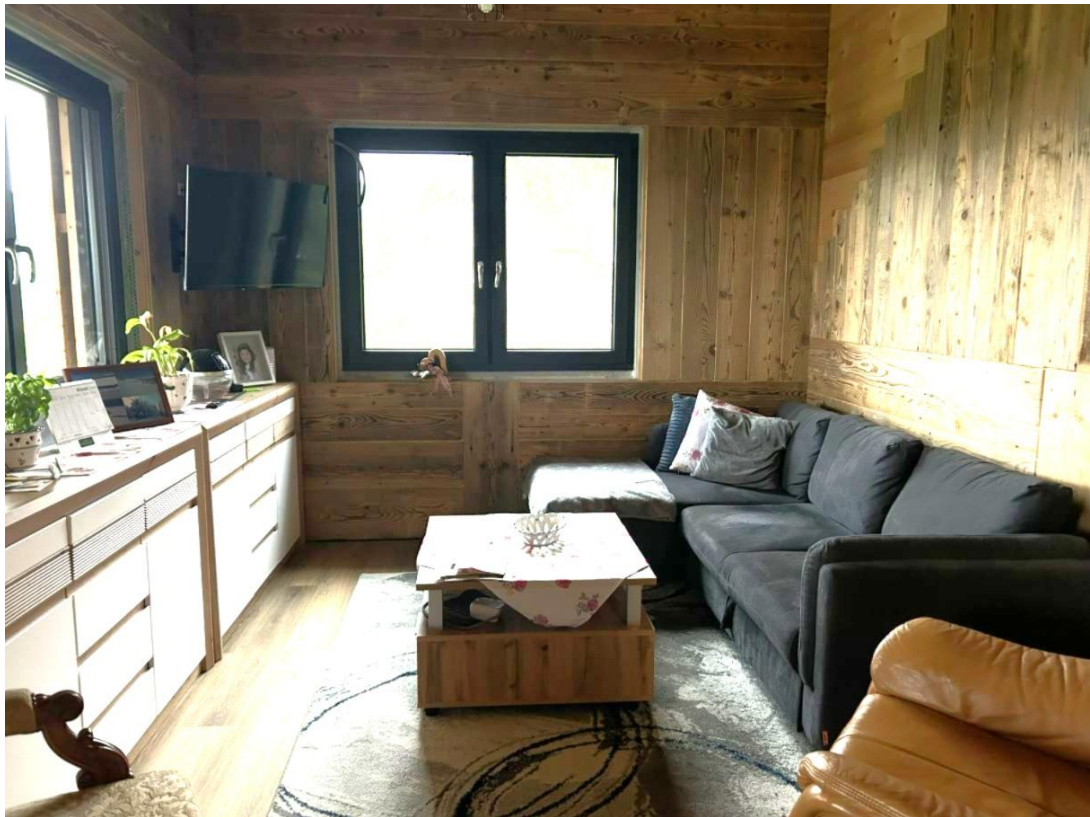


Bild 21: Wohnzimmer



Bild 22: Traktor Mc Cormick



Bild 23: Alter Traktor CASE



Bild 24: Forstanhänger



Bild 25: Grünlandfläche nördlich der Hofstelle



Bild 26: Grünlandfläche östlich der Hofstelle



Bild 27: Blick von Norden auf die Hofstelle



Bild 28: Hofzufahrt von Norden

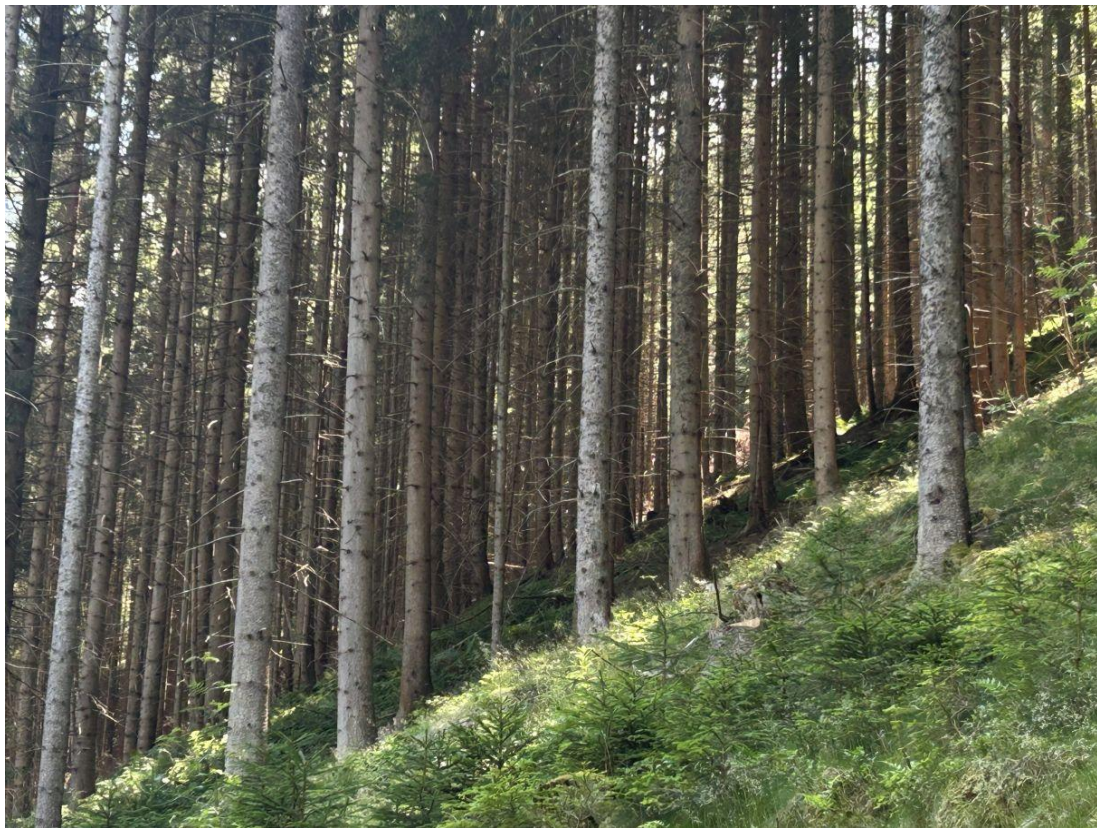


Bild 29: Waldfläche Grst. Nr. 880/1



Bild 30: Waldfläche Grst. Nr. 879



Bild 31: Waldfläche Grst. Nr. 877



Bild 32: Waldweg Grst. Nr.924



Bild 33: Waldfläche Grst. Nr. 924



Bild 34: Waldfläche Grst. Nr. 920



Bild 35: Waldfläche Grst. Nr. 924



Bild 36: Waldfläche Grst. Nr. 920 (Steilbereich)