



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11
A-4240 FREISTADT
martin.speta@epnet.at
Tel.: 0664/82 98 187

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3301 - 5/01 u.a. **Fachgebiete:** 39.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung und Transport); 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften.

An das
Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

5 E 54/26d

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Sparkasse Pregarten - Unteweißenbach AG Stadtplatz 19 4230 Pregarten	vertreten durch: Steinmayr & Pitner Rechtsanwälte GmbH Vormarktstraße 27 4310 Mauthausen
Verpflichtete Partei: Stefan Dirnberger geb.30. 05. 1991 Matzelsdorf 6 4212 Neumarkt im Mühlkreis	
Wegen: EUR 267.731,64 samt Anhang	

Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 25 GB 41015 Matzelsdorf



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag	3
Gegenstand der Schätzung	3
Zweck	3
Wertermittlungsstichtag	3
Grundlagen der Schätzung	3
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	5
Befund	7
Allgemeines	7
Lage:	7
Flächenwidmung:	7
Grundbuchsstand EZ 25:	8
Grundstücksbeschreibung:	13
Waldflächen:	14
Beschreibung der Baulichkeiten:	15
Allgemeine Beschreibung der Gebäude im einzelnen:	29
Außenanlagen:	40
Vorräte:	40
Tiere:	40
Fahrnisse:	41
Fahrzeuge:	41
Maschinen und Geräte:	41
1/6 Anteil an der EZ 43 GB Matzelsdorf:	41
Bewertung	42
Grundlagen	42
Berechnung:	43
Bodenwerte:	44
Gebäudewerte:	46
Technische Wertminderung	47
Außenanlagen:	53
Fahrnisse Wohnung:	53
Vorräte:	53
Maschinen, Geräte:	53
Lebendes Inventar:	54
Waldbestandeswerte:	54
Bewertung des 1/6 Anteiles der EZ 43	59
Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes für Frau Anna Dirnberger geb. 13.06.1951:	59
59	
Zusammenstellung der Sachwerte:	60
Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen gem. Exekutions- ordnung	62

Allgemeines

Auftrag

Mit Beschluss vom 20.02.2026 wurde der Gefertigte vom BG Freistadt zum Sachverständigen bestellt

Gegenstand der Schätzung

Verkehrswertermittlung der EZ 25 GB 41015 Matzelsdorf

Zweck

Abhandlung des Exekutionsantrages

Wertermittlungstichtag

11.03.2026 der Tag der Befundaufnahme.

An der **Befundaufnahme** nahmen teil:

- Herr Stefan Dirnberger
- Frau Mag. Nina Steinmayr von Steinmayr & Pitner Rechtsanwälte GmbH
- Herr Andreas Gusenbauer von der Sparkasse Pregarten- Unterweißenbach AG
- Herr Ing. Martin Speta, SV

Seitens der LINZ NETZ GmbH wurde per Mail am 12.03.2026 eine Stellungnahme abgegeben (siehe Beilage), in der angekündigt wurde, dass beim Lokalausweis kein Vertreter anwesend sein wird.

Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 11.03.2026
- Grundbuchauszug vom 11.03.2026
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Einreichplan zum Wohnhaus Um- u. Anbau mit Genehmigungsvermerk des Markt-gemeindeamtes Neumarkt vom 30.10.1972 Zl.:113/9-51-72.
- Einreichplan zum Neubau einer Doppelgarage mit Genehmigungsvermerk vom 10.11.1979 Zl.: Bau 113-5/1979.

- Einreichplan zum Um- und Zubau best.Wohntrakt mit Genehmigungsvermerk vom 07.09.2011 Zl.: 131/9-37-2011.
- Einreichplan Zubau eines Carports vom 25.03.2011 ohne Genehmigungsvermerk
- Eigene Grundpreissammlung
- Grundpreisabfrage bei Immounited
- Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 3. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2014
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2021, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Immobilien Akademie
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
 - Land OÖ: DORIS Karten
 - Bauabteilung der Marktgemeinde Neumarkt i. Mk Baupläne
 - BEV: Grundstücksverzeichnis
 - POPP: Empfehlung für Herstellungskosten - Wohngebäude 2021

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

Befund

Allgemeines

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften handelt es sich um eine stillgelegte Landwirtschaft. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude stehen leer bzw. werden als Lager Räume für Hackschnitzel, Werkzeuge oder Maschinen genutzt. Die Wohnräume wurde 1972 erstmals niedrigerissen und neu aufgebaut. 2011 erfolgte der Neu- bzw. Umbau des OG und des DG im Bereich der Wohngebäude.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind seit Jahren verpachtet. Die Waldflächen werden sehr extensiv in Eigenregie bewirtschaftet.

Große Teile der Waldflächen wurden durch den Borkenkäfer zerstört. Im Unterwuchs entwickelt sich lückig eine Naturverjüngung aus Fichte, Buche, St.Eiche, Birke, Ahorn und anderen Pioniergehölzen. Die Kahlflächen sind nicht gepflegt und stark von Beikräutern überwuchert.

Die land- u. forstwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt lt. Einheitswertbescheid 19,7933 Hektar.

Der Land- u. Forstwirtschaftliche Einheitswert beträgt € 6.100,00; der Grundsteuermessbetrag € 10,74 zum Feststellungszeitpunkt 01.01.2020.

Der Wohnungswert des Anwesens Matzelsdorf 6 beträgt gem. Feststellung vom 01.01.2014 € 31.700,00.

Lage:

Entfernung der Hofstelle: (jeweils ins Zentrum):

Neumarkt im Mk:	ca. 3,80 km
Freistadt:	ca. 14,00 km
Unterweikersdorf:	ca. 25,00 km

Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Neumarkt, Hagenberg oder Unterweikersdorf

Anschluss an das öffentliche Verkehrswegenetz in Matzelsdorf und Götschka

Flächenwidmung:

Land- und Forstwirtschaft, Ödland

Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

Sicherheitszone Luftfahrt

Schutzstreifen für Stromleitungen

Ersichtlichmachungen - Versorgung Linien: Ferngashochdruckleitung 027

Mühlviertler Fernwasserleitung

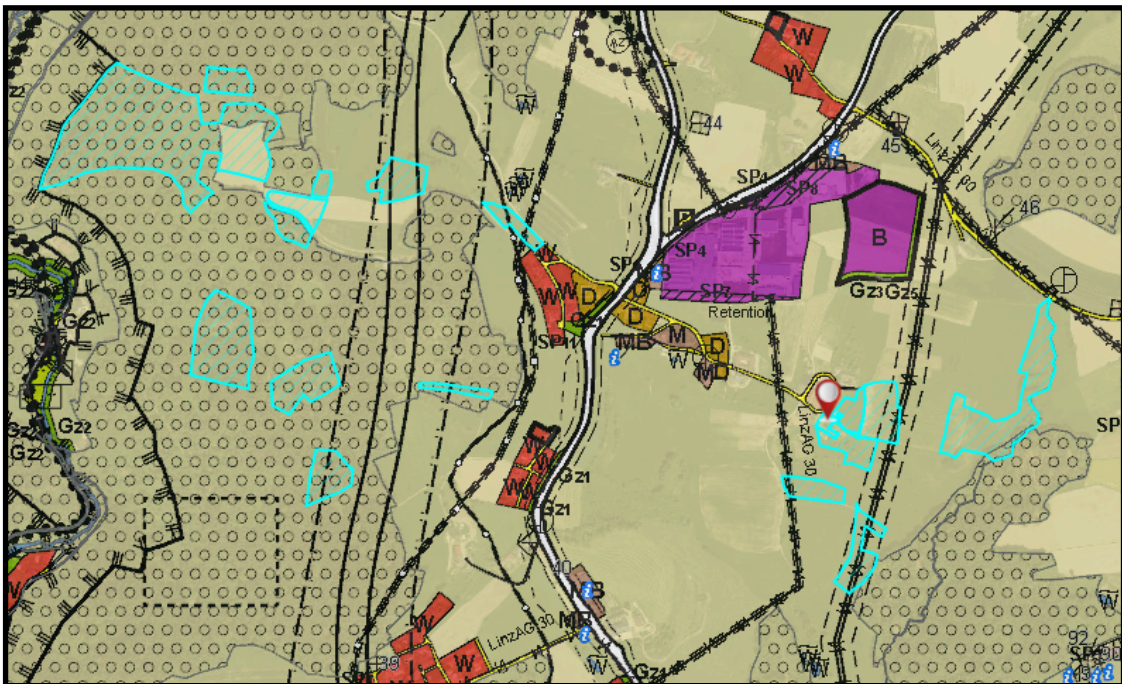
Hochspannungsfreileitung Linz AG 110 KV

Hochspannungsfreileitung Linz AG 30 KV

Lageplan:



Flächenwidmungsplan:



Grundbuchsstand EZ 25:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41015 Matzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Freistadt

EINLAGEZAHL 25

Letzte TZ 185/2026

Bauerngut

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.40		GST-Fläche	794	
		Bauf. (10)	683	
		Bauf. (20)	111	Matzelsdorf 6
.42		Bauf. (10)	49	
560		Landw(10)	5442	
585		Landw(10)	3970	
595		GST-Fläche	4926	
		Bauf. (10)	39	
		Landw(10)	4887	
597		Landw(10)	7240	
615		GST-Fläche	20664	
		Landw(10)	19500	
		Wald(10)	1164	
641		GST-Fläche	3021	
		Bauf. (10)	51	
		Landw(10)	2903	
		Sonst (50)	67	
827		Landw(10)	2524	
845		Landw(10)	6562	
898/1	G	Landw(10) *	3607	
898/2		GST-Fläche	3352	
		Landw(10)	423	
		Wald(10)	2929	
911		Wald(10)	8546	
917		Wald(10)	1741	
946		Wald(10)	5960	
955		Wald(10)	16282	
972		Wald(10)	3762	
984		GST-Fläche	60018	
		Landw(10)	8312	
		Wald(10)	51488	
		Wald(30)	218	
994		Landw(10)	1313	
GESAMTFLÄCHE			159773	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(30): Wald (Forststraßen)
***** A2 *****
1 a Mit dieser Liegenschaft ist 1/6 Anteil an der EZ 43 verbunden
2 a 402/1887 Grunddienstbarkeit des Fahrtrechtes an Haus Nr 3 in
Matzelsdorf
3 a 1051/1895 Grunddienstbarkeit des Brunnenbenützensrechtes an EZ 22
4 a 176/1974 1239/1998 1240/1998 Grunddienstbarkeit des Geh- und
Fahrtrechtes an Gst 549 in EZ 24 für Gst 560
22 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Stefan Dirnberger
GEB: 1991-05-30 ADR: Matzelsdorf 6, Neumarkt im Mühlkreis 4212
a 2668/2023 IM RANG 632/2023 2937/2023 Eigentumsrecht vorgemerkt
b 2668/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 2937/2023 Rechtfertigung
***** C *****
1 a 472/1947 1240/1998
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 827 für EZ
249
10 a 1823/1980 1240/1998
DIENSTBARKEIT der Erdgas- Hochdruckleitung 027
Rainbach-Enns gem Pkt 2 10 Dienstbarkeitsvertrag 1980-07-08
hins Gst 827 für
Oberösterreichische Ferngas Gesellschaft mbH
11 a Dienstbarkeit des Fahrens mit Wirtschaftsführen zur Brachzeit
über die Äcker und Wiesen für Haus Nr 2 3 4 5 7
b 1609/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 22
14 a 1620/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung samt
Zugener gemäß Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 1995-07-30 hins
Gst 558 560 598 636 für Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme-
und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft
16 a 1909/2011 2668/2023
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Drittens Übergabsvertrag
2011-05-06 für
Anna Dirnberger, geb. 1951-06-13
b 3264/2014 VORRANG von LNR 19 vor 16
17 a 1909/2011 2668/2023
REALLAST der Betriebskostenleistungen gem Pkt Drittens
Übergabsvertrag 2011-05-06 für
Anna Dirnberger, geb. 1951-06-13
b 3264/2014 VORRANG von LNR 19 vor 17
21 a 2668/2023 Pfandurkunde 2023-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Sparkasse Pregarten - Unterweißenbach AG (FN 237900d)
im Rang vor LNR 22 23
b 1868/2025 Hypothekarklage (LG Linz - 31 Cg 43/25x)
22 a 2668/2023
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Drittens Übergabsvertrag 2023-02-23 für
Thomas Dirnberger geb 1981-02-26
im Rang nach LNR 21
23 a 2668/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt Erstens Übergabsvertrag 2023-02-23 für
Anna Dirnberger geb 1951-06-13

im Rang nach LNR 21
24 a 185/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 267.731,64 samt 3,57 % Z
seit 01.04.2025 und Kosten EUR 11.674,70 samt 4 % Z seit
21.10.2025 und Antragskosten EUR 2.404,58
für Sparkasse Pregarten - Unterweißenbach AG (FN 237900d)
(5 E 54/26d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 2,18 *****

Grundbuch


11.03.2026 06:41:49

Grundbücherlicher Eigentümer:

Stefan Dirnberger; geb. 30.05.1991

Bewertungsrelevante Rechte:

1/6 Anteil an der Liegenschaft EZ 43 GB 41015 Matzelsdorf

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41015 Matzelsdorf EINLAGEZAHL 43
 BEZIRKSGERICHT Freistadt

 Letzte TZ 1730/2014
 Gemeinschaftliche Gründe
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
693	Sonst (50)	113	
694	GST-Fläche	236	
	Landw (10)	136	
	Sonst (50)	100	
695	GST-Fläche	587	
	Bauf. (10)	32	
	Landw (10)	457	
	Sonst (50)	98	
696/1	Landw (10)	312	
696/2	Sonst (50)	417	
GESAMTFLÄCHE		1665	

Legende:
 Baufl. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
 ***** B *****

11 ANTEIL: 1/1
 Die jeweiligen Eigentümer der Häuser Nr 1 3 6 7 in Matzelsdorf zu je 1/6
 Anteilen und Haus Nr 5 zu 1/3 Anteilen
 ADR:
 ***** C *****

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 17.03.2026 15:22:29

Lasten: (nur bewertungsrelevante Lasten erwähnt)

16a 1909/2011:

Wohnungsgebrauchsrecht für Anna Dirnberger geb. 13.06.1951 gem. Übergabsvertrag vom 06.05.2011.

Das unter C 22a geführte Wohnungsgebrauchsrecht für Thomas Dirnberger wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da es im Nachrang steht.

Außerbücherliche Rechte und Lasten:

wurden keine bekannt gegeben.

Bestandsverhältnisse:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind an verschiedene Landwirte in der Umgebung verpachtet.

Grundstücksbeschreibung:

Maße und Form, Topographie

Die Gesamtfläche der EZ 25 beträgt 15,9773 Hektar. Die Seehöhe verläuft von ca. 480 Meter im Tal der kleinen Gusen bis ca. 630 Meter im Bereich Waldgipfels westlich der Ortschaft Matzelsdorf. Die Die Grundstücke sind schlecht arrondiert und liegen mehrere Kilometer auseinander und sind zum Teil nur über Fremdgrund erreichbar. Die durchschnittliche Bodenklimazahl als Ausdruck der Bodengüte beträgt 27,34 bei einem Punkterahmen zwischen 1 und 100.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind allesamt maschinell bewirtschaftbar und gut gepflegt. Sie haben zum teil unregelmäßige Grundstücksausformungen bzw. sind sehr schmal, was die Bewirtschaftung erschwert.

Grundstücksaufstellung				
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl
.40	Gebäude	683		
	Gebäudenebenfl.	111		
.42	Gebäude	49		
560	Äcker,Wiesen,Weiden	5.442	1397	25,67
585	Äcker,Wiesen,Weiden	3.970	1072	27,00
595	Gebäude	39		
	Äcker,Wiesen,Weiden	4.887	1486	30,41
597	Äcker,Wiesen,Weiden	7.240	2212	30,55
615	Äcker,Wiesen,Weiden	19.500	4698	24,09
	Wälder	1.164		
641	Gebäude	51		

Grundstücksaufstellung				
	Äcker,Wiesen,Weiden	2.903	897	30,90
	Betriebsflächen	67		
827	Äcker,Wiesen,Weiden	2.524	758	30,03
845	Äcker,Wiesen,Weiden	6.562	1793	27,32
898/1	Äcker,Wiesen,Weiden	3.607	1100	30,50
898/2	Äcker,Wiesen,Weiden	423	92	21,75
	Wälder	2.929		
911	Wälder	8.546		
917	Wälder	1.741		
946	Wälder	5.960		
955	Wälder	16.282		
972	Wälder	3.762		
984	Äcker,Wiesen,Weiden	8.312	2275	27,37
	Wälder	51.488		
	Forststraßen	218		
994	Äcker,Wiesen,Weiden	1.313	450	34,27
Summe	Wälder	92.090		
Summe	Äcker,Wiesen,Weiden	66.683	18230	27,34
Summe	Gebäude	822		
Summe	Gebäudenebenfl.	111		
Summe	Betriebsflächen	67		
Gesamtsumme EZ 25:		159.773		

Waldflächen:

Die Waldflächen liegen überwiegend im steilen Einhang zur Kleinen Gusen in der sogenannten Matzlinger Leiten. Die Flächen wurden in den vergangenen Jahren stark vom Borkenkäfer geschädigt, sodass schlagbare Fichten am Betrieb fast zur Gänze fehlen. Die riesigen Kahlfelder verjüngen sich zum Teil von selbst mit Fichte, Stieleiche, Buche, Birke, Bergahorn und Vogelbeere. Der Bestockungsgrad dieser Naturverjüngung beträgt allerdings nur 0,8. Der Rest der Fläche verwildert und muss drin-

gend ausgemäht und wiederbepflanzt werden. Zwar wurden Holzstöcke zu vorhandenen kleinen Bäumen gestellt, um diese im Sommer in der dichten Begleitvegetation zu finden, jedoch das Ausmähen unterblieb. Die Waldflächen liegen sehr verstreut und zum Teil mehrere Kilometer von einander getrennt. Die Holzbringung erfolgt über Gemeinschaftswege, die jedoch nicht immer dem Stand der Technik entsprechen. Die Holzlagerung ist oft nur auf Fremdgrund möglich, da eine LKW fahrbare Forststraße meist fehlt. Die verbliebenen Bestände setzten sich überwiegend aus Weißkiefer und Buchen zusammen. Jüngere Fichtenbestände bis zu einem Alter von ca. 50 Jahren sind meist undurchforstet und ungepflegt. Das Laubholz wurde nicht aufgeastet oder sonst irgendwie gepflegt. So entstanden überwiegend Brennholzqualitäten.

Die innere Erschließung der Bestände ist durch einfache Erdwege meist sichergestellt. Beim Grundgestein handelt es sich um Granite und Gneise der Böhmisches Masse aus denen Braunerdeböden bzw. podsolige Braunerdeböden entstehen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz. Das Trinkwasser stammt aus dem Linzer Becken und wird über eine Entkalkungsanlage entkalkt. Ein haus-eigener Brunnen ist vorhanden. Die Wasserqualität ist jedoch für den Trinkgebrauch nicht ausreichend, sodass dieses Wasser nur als Brauchwasser benutzt wird.

Die Entsorgung erfolgt über eine hauseigene Senkgrube mit einem Fassungsvermögen von ca. 80 m³.

Altlastenportal

Die Grundstücke scheinen weder als Altlast, Altstandort oder Altablagerung auf.

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

Beschreibung der Baulichkeiten:

Wohngebäude OG BJ 2011-2015:



Küche: maßgefertigte Einbauküche der Fa. FM mit Steinarbeitsplatte. Wände und Decken verputzt und gefärbelt. Parkettboden. Einbaugeräte wie Bockrohr, Dampfgarer, Mirowelle, Induktionskochfeld, Dunstabzug



Wohnzimmer: offener Wohnbereich zur Küche. freistehende Essgruppe aus Holz Wände und Decken wie vor.



Einzelfeuerungsanlage - Kaminofen im Wohnzimmer



DG erreichbar über gewendelte Eichenholzstiege. Als Wohnzimmer genutzt. Parkettboden, Sitzgruppe und Fernseher. Wände und Decken wie vor.



Balkon auf der Ostseite des Hauses erreichbar vom Esszimmer



Vorhaus- Gangbereich. Laminatfußboden sonst wie vor.






Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon Richtung Süden. Klimaanlage nachträglich eingebaut. elektrisch bedienbarer Sonnenschutz. sonst wie vor. Klimaanlage zur Zeit ohne Funktion offensichtlich Kühlmittelverlust.









Büro an der Nordseite. Beschreibung wie vor.



Schrankraum, Abstellraum ebenfalls nordseitig. Beschreibung wie vor.

	<p>Kinderzimmer. Beschreibung wie vor.</p>
	<p>WC. Böden und Wände verflies</p>
	<p>Badezimmer mit Whirlpool für zwei Personen großer Dusche und Waschtisch mit zwei Waschbecken. Beschreibung wie vor.</p>

	<p>Aufgang in die westlich gelegene Mansardenwohnung. Betonstiege mit provisorischen Geländer Auftrittstufen verflies. Wände und Decken verputzt und gefärbelt.</p>
	<p>Kleine Essnische. Laminatfußboden, Wände und Decken verputzt und gefärbelt.</p>
	<p>offener Wohnbereich. Links Essnische im Hintergrund links Kochnische und ganz im Hintergrund Bad und Schlafzimmer. Beschreibung wie vor.</p>

 A photograph of a kitchenette in a dormer (DG). It features light-colored wooden cabinets, a dark countertop with a sink, and a tiled backsplash. A black trash bin is visible in the foreground.	<p>Kochnische im DG</p>
 A photograph of a bedroom (Schlafzimmer) with a sloped ceiling. It contains a bed with a black headboard, a blue and green mattress, and a white patterned duvet. A small wooden bedside table is next to the bed.	<p>Schlafzimmer</p>
 An exterior photograph showing the southeast view of a two-story white building. A balcony is visible on the left side. The building is surrounded by a lawn and trees under a clear blue sky.	<p>Südostansicht im OG zuvor beschriebene Wohnung, links Balkon begehbar vom Schlafzimmer</p>

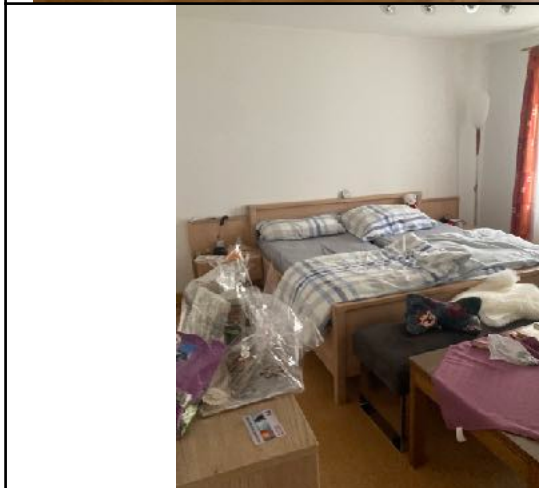
 A photograph showing the east side of a two-story white house with a dark brown roof. A balcony with a glass railing is visible on the second floor, accessible from the dining room. The house is situated on a grassy slope under a clear blue sky.	<p>Ostansicht mit Balkon vom Esszimmer erreichbar.</p>
 A wide-angle photograph showing a row of buildings in Matzelsdorf. On the right, there is a white building with a dark roof, identified as a garage with a carport. To its right is a larger, more complex structure. The foreground is a large, open field of dry grass. The background shows rolling hills under a blue sky with scattered clouds.	<p>Nordansicht Matzelsdorf 6. Rechts Wirtschaftstrakt im Vordergrund Garage mit Carport.</p>

Wohntrakt UG Bj 1972 Ausnehmerwohnung:

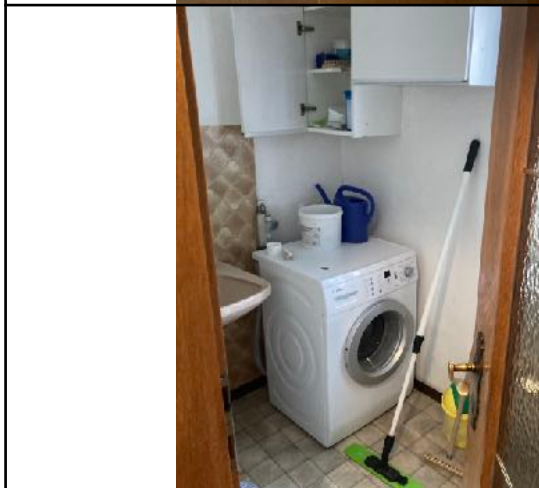
	<p>Vorraum, Diele Blickrichtung Westen Boden verflies, Wände verputzt und gefärbelt</p>
	<p>Esszimmer: Parkettboden sonst wie vor.</p>
	<p>Küche mit Tischherd und Einbaukücke. Abgewohnt. Boden verflies. Wände teilweise verflies, sonst verputzt und gefärbelt.</p>



Wohnzimmer. Laminatfußboden sonst wie vor. Foto aus 2023




Schlafzimmer. Beschreibung wie vor Foto 2023



Wirtschaftsraum.
Foto 2023 bis heute unverändert.

	<p>Badezimmer wie vor.</p>
	<p>Heizhaus mit Hackschnitzelheizung Guntamatic BJ 1988 mit 38 KW. 1000 Liter Pufferspeicher mit Frischwassermodul für die Warmwasseraufbereitung.</p>

Altes Wirtschaftsgebäude BJ vor 1900:

	<p>Betondachziegel ohne Wasserableitung schadhaft und defekt. Mauerwerk aus Bruchsteinen. Fenster und Torgerichte aus Granit. Blickrichtung Osten. Unmittelbar vor dem Tor befindet sich ein Grundstück der EZ 43.</p>
---	--



Blickrichtung Südwesten:
OG aus Holzriegel



Innenhofansicht Blickrichtung Norden



Innenansicht Wirtschaftstrakt

	<p>Werkstätte im Wirtschaftstrakt Nordteil</p>
	<p>Ehemaliger Schweinestall im Wirtschaftsgrakt Südteil</p> <p>Auch diese Fotos stammen aus 2023. Der Zustand hat sich kaum verändert. Die Sparrenköpfe des Dachstuhls vermorschen durch die fehlende Wasserableitung zusehend. Die Dachhaut über dem Wirtschaftsgrakt wird durchlässig.</p>
	<p>Carport 2011 im Anschluss an die Doppelgarage 1979. Die Doppelgarage wird als Lage für Lüftungsspenglermaterial genutzt.</p>





Werkstätte in Doppelgarage



Lager in Doppelgarage



Ostansicht Wirtschaftstrakt Blickrichtung Westen

			Garten mit Kinderspielplatz
			Hackschnitzellager im OG des Wirtschaftstraktes Südteil

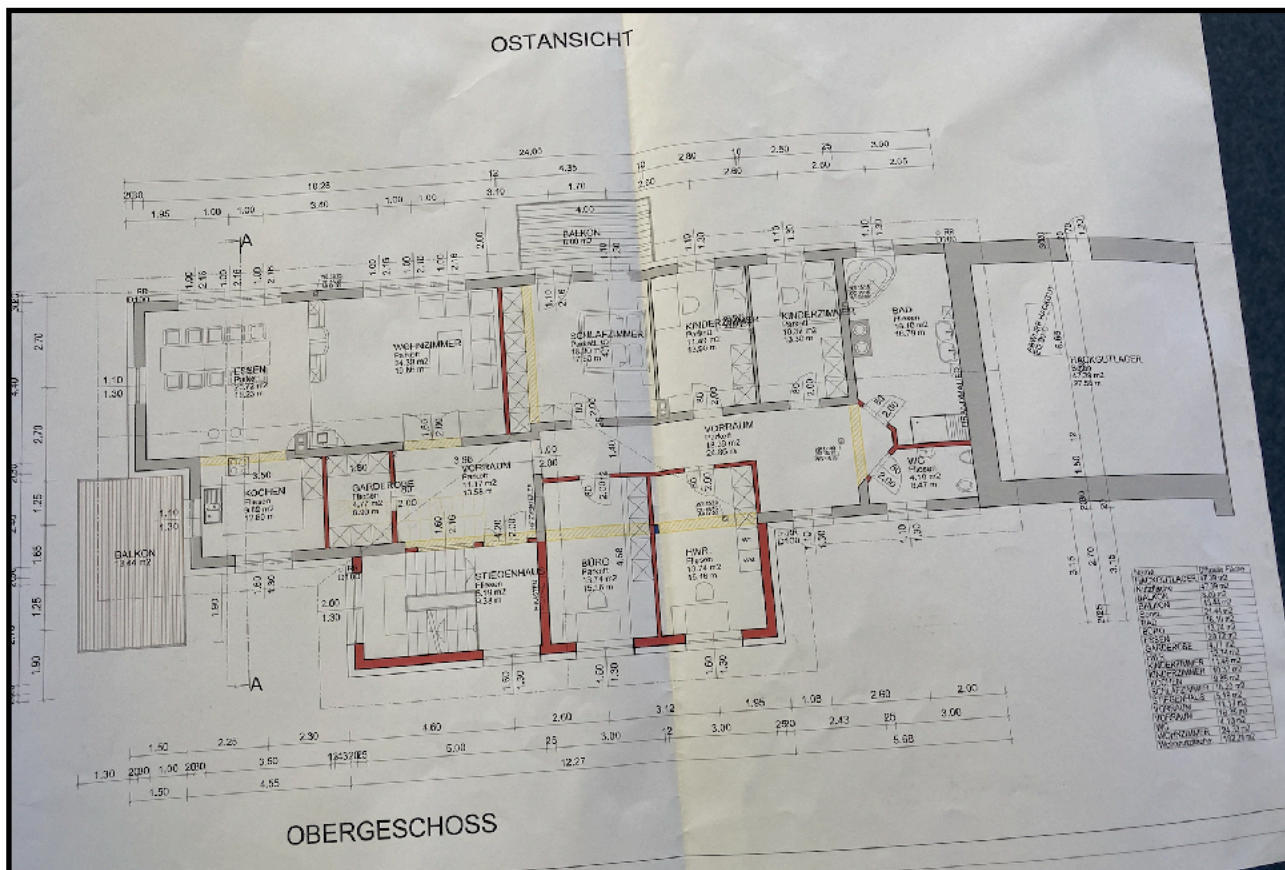
Allgemeine Beschreibung der Gebäude im einzelnen:

Wohnhaus OG

Baubewilligung:	Gemeindeamt Neumarkt 131/9-37-2011 vom 07.09.2011
Baujahr:	2011-2015
Geschoss:	Obergeschoß, Dachgeschoß
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv - hochwertig
Ausstattungsqualität:	gehoben ohne Luxuskomponenten
Fundamente:	Betonplatte
Außenwände:	Ziegelmauerwerk 30 cm
Fassade:	Vollwärmeschutz verputzt Niedrigenergiehaus

Decken:	EG/OG Ziegel - OG DG Hohldielenfertigdecke
Bodenaufbau:	Isolierbeschüttung 16-25cm. Fußbodenheizung, Estrich, Trittschalldämmung, Parkett- oder Laminatböden
Dachstuhl:	Satteldach
Dach:	Tondach
Innenwände:	Ziegelmauerwerk 10 cm, 20 cm
Fenster:	Kunststoff 3 fach Isolierglas 2013
Türen:	Röhrenspanttüren zum Teil verglast
Fußböden:	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizung, Warmwasser:	Hackschnitzel, Pufferspeicher mit Frischwasserhygienemodul
Bad, WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Senkgrube
Bau- und Erhaltungszustand:	Dem Alter entsprechend, ohne Sanierungsmaßnahmen
Sonstiges:	keine Bau- und/oder Fertigstellungsmängel
Nutzung:	Eigenheim
Garage:	im Nebengebäude
Nebengebäude:	werden extra Beschrieben.

Grundriss OG:



Raumaufteilung (lt. Bauplan)

Der Naturstand stimmt teilweise mit dem Bauplan nicht überein.

Vorraum	11,17 m ²
Garderobe	4,77 m ²
Wohnzimmer	24,33 m ²
Essen	20,72 m ²
Kochen	12,80 m ²
Vorraum	18,39 m ²
Schlafzimmer	18,20 m ²
Kinderzimmer	11,49 m ²
Kinderzimmer	10,37 m ²
Bad	16,10 m ²
WC	4,10 m ²
HWR	13,74 m ²
Büro	13,74 m ²
Galerie im DG	21,44 m ²
Summe	201,36 m²

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Zustandstabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten, übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
3,0	=	deutliche Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

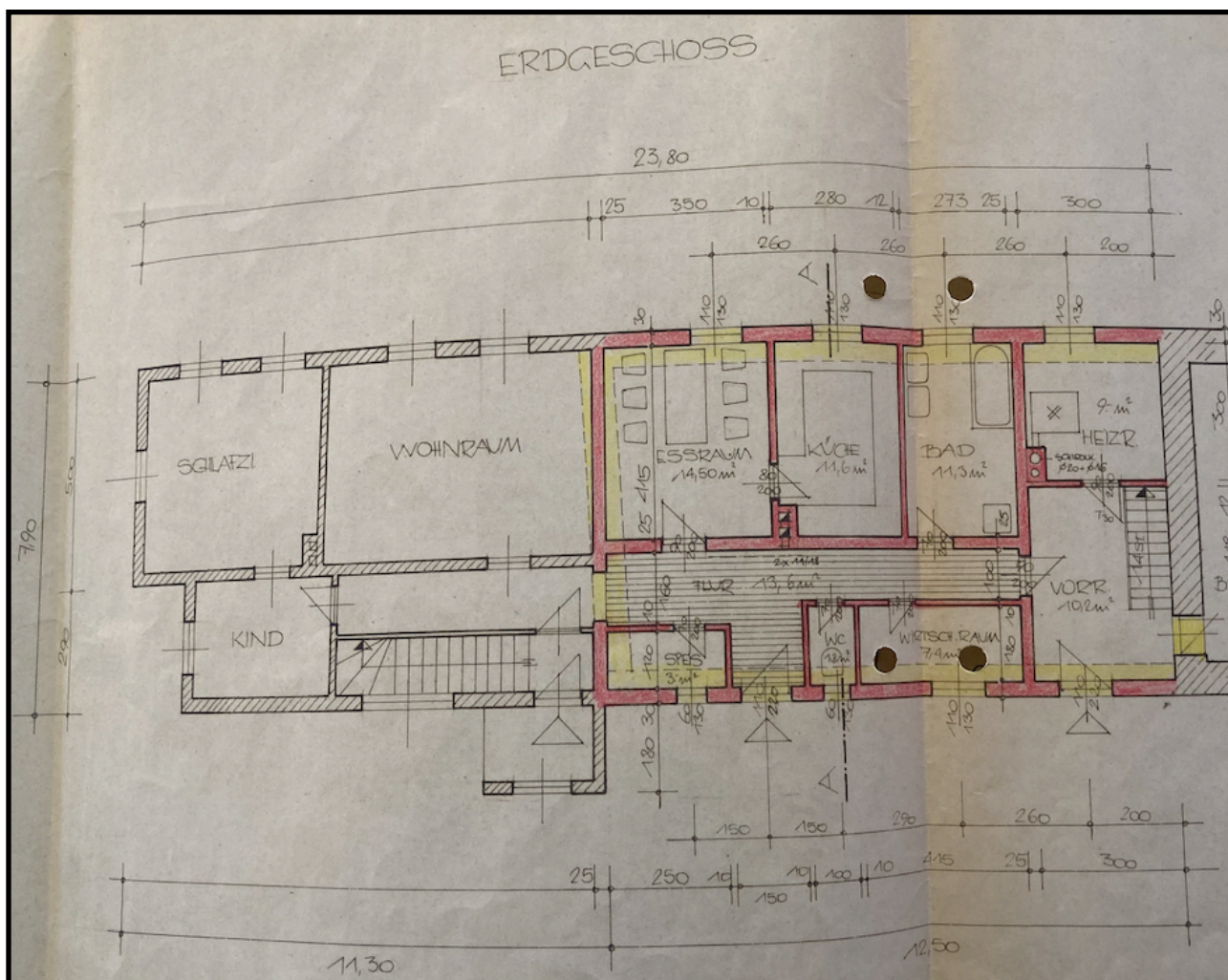
Auf Grund des beschriebenen Zustandes wird das Einfamilienhaus mit 2,0 bewertet.

Wohnhaus EG:

Baubewilligung:	Gemeindeamt Neumarkt 153/9-51-72 vom 30.10.1972
Baujahr:	1979-1983
Geschoss:	EG
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv - normal
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Streifenfundament
Außenwände:	Ziegelmauerwerk 30 cm
Fassade:	verputzt und gefärbelt
Decken:	EG/OG Ziegel
Bodenaufbau:	Estrich Fußboden
Dachstuhl:	-
Dach:	-
Innenwände:	Ziegelmauerwerk 10, 12 cm, 20 cm

Fenster:	Kunststoff 3 fach Isolierglas 2013
Türen:	Röhrenspanttüren zum Teil verglast
Fußböden:	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizung, Warmwasser:	Hackschnitzel, Pufferspeicher mit Frischwasserhygienemodul
Bad, WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Senkgrube
Bau- und Erhaltungszustand:	Dem Alter entsprechend, ohne Sanierungsmaßnahmen
Sonstiges:	keine Bau- und/oder Fertigstellungsmängel
Nutzung:	Eigenheim

Grundriss EG:



Raumaufteilung (lt. Bauplan)

Der Naturstand stimmt teilweise mit dem Bauplan nicht überein.

Vorraum Ostseite	15,64 m ²
Kinderzimmer	9,28 m ²
Wohnraum	28,16 m ²
Schlafzimmer	19,80 m ²
Flur	13,60 m ²
Essraum	14,50 m ²
Küche	11,60 m ²
Bad	11,30 m ²
Wirtschaftsraum	7,40 m ²
WC	1,20 m ²
Speis	3,00 m ²
Summe	135,48 m²

Wirtschaftsräume außerhalb des Wohnbereiches:

Heizraum	9,00 m ²
Kellerraum	10,20 m ²
Vorratsraum Hackgut	17,00 m ²
Vorraum	8,00 m ²
Balkone im OG	21,44 m ²
Summe	65,64 m²

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Zustandstabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten, übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
3,0	=	deutliche Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich

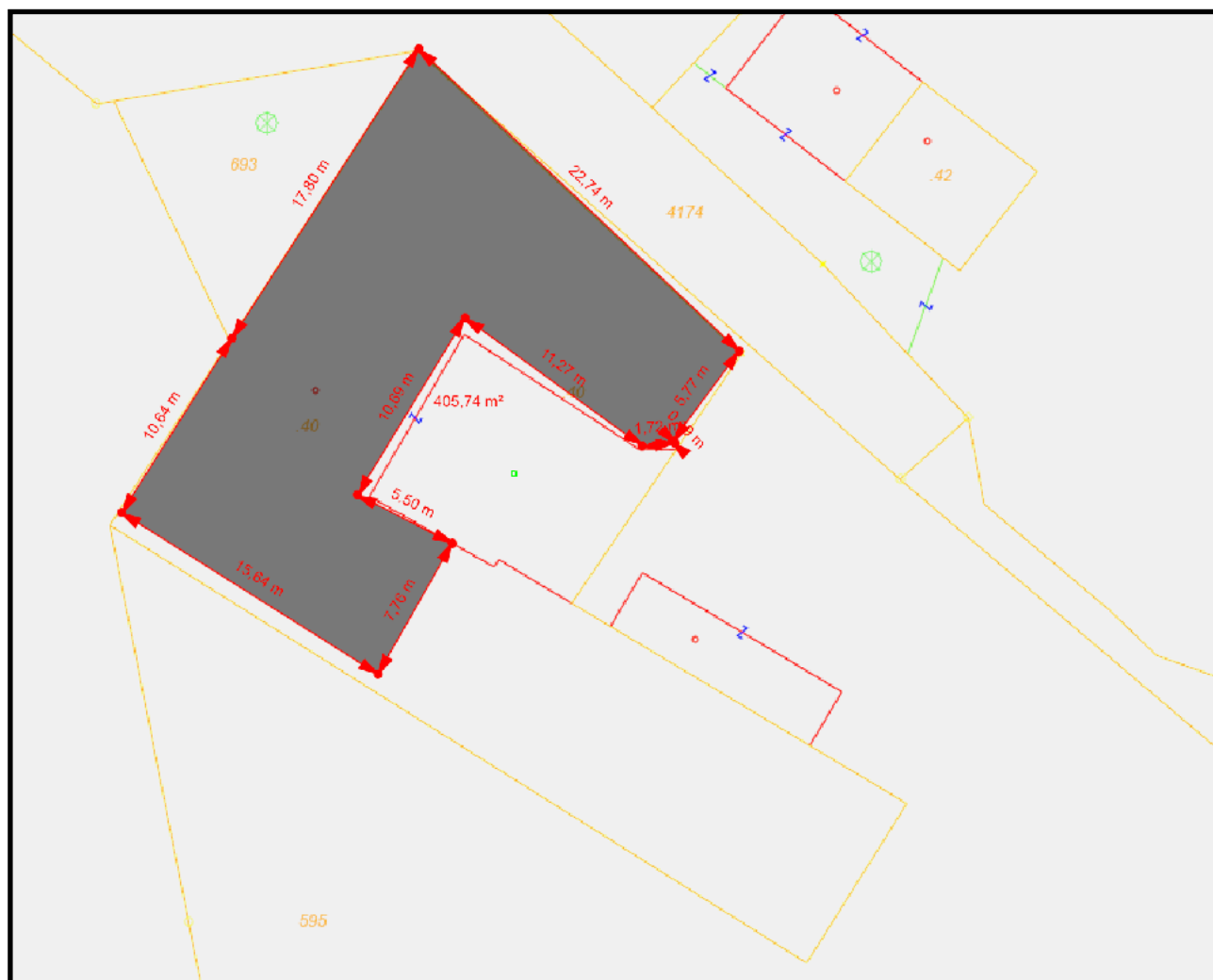
5,0	=	abbruchreif, wertlos
-----	---	----------------------

Auf Grund des beschriebenen Zustandes wird das Einfamilienhaus mit 2,5 bewertet.

Wirtschaftstrakt

Baubewilligung:	keine auffindbar
Baujahr:	vor 1900
Geschoss:	EG, OG
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv im OG hofinnenseitig Holzriegel
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Stein- Streifenfundamente
Außenwände:	Bruchsteinmauerwerk und Ziegel
Fassade:	Holz bzw. gestrichen
Decken:	wenn vorhanden Holz
Dachstuhl:	Satteldach
Dach:	Betonsteine schadhaft
Innenwände:	wenn vorhanden Holz
Fenster:	Holz einfachverglast
Tore:	Holz, Blech
Fußböden:	keine Bau- und/oder Fertigstellungsmängel
Bau- und Erhaltungszustand:	Dem Alter entsprechend, stark sanierungsbedürftig
Sonstiges:	
Nutzung:	Einstellraum für Maschinen, Werkstätte, Lagerraum

Grundriss:

**EG**

Lagerräume, Maschineneinstellräume

405,74 m²

OG Schnitzholzlager

70,00 m²**Summe****475,74 m²**

Zustandsbewertung nach HEIDEK bzw. SAISER-KAINZ 4,0.

Doppelgarage:

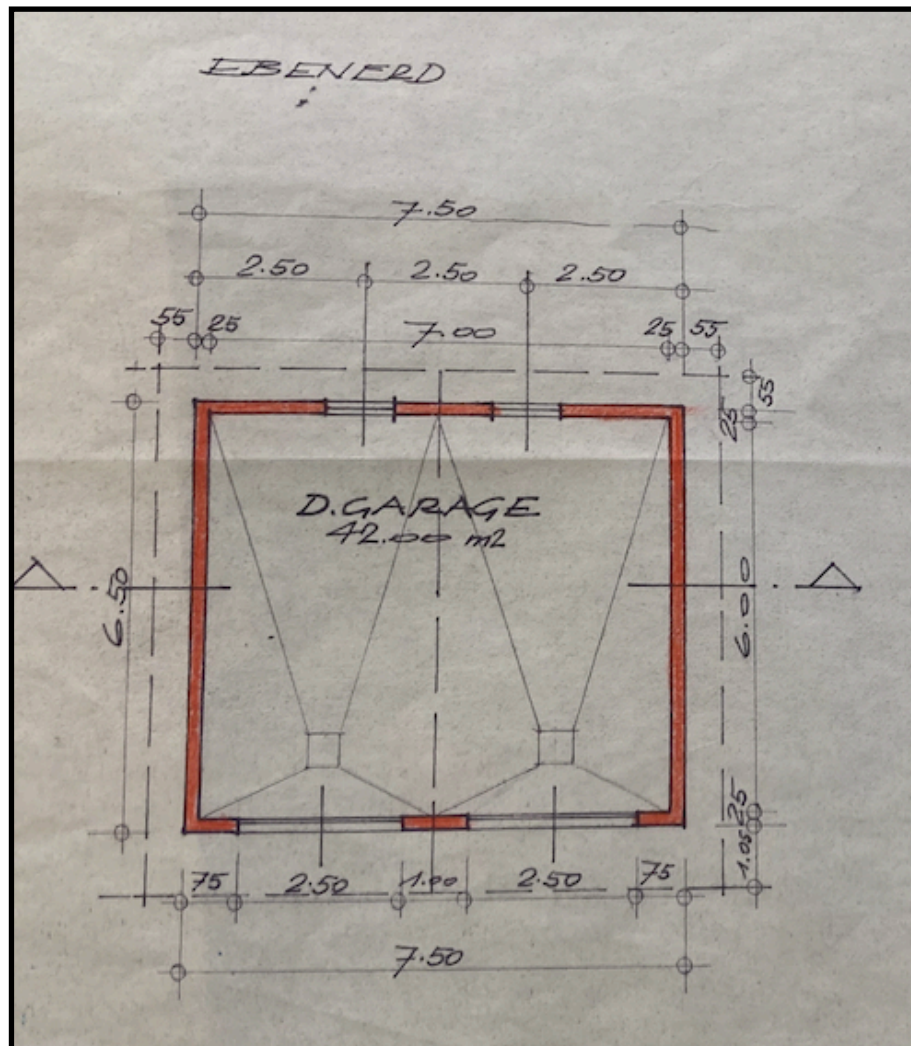
Baubewilligung:

Gemeindeamt Neumarkt Zl.: Bau 113-5/1979
vom 10.11.1979

Baujahr:

1979

Geschoss:	Erdgeschoß
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Stein- Streifenfundamente
Außenwände:	Beton und Ziegel
Fassade:	verputzt und gefärbelt
Decken:	Ziegel
Dachstuhl:	Satteldach
Dach:	Tondach
Innenwände:	Ziegel
Fenster:	Eisenrahmen mit Drahtglas
Tore:	Blech
Fußböden:	Estrich
Abwasserbeseitigung:	
Bau- und Erhaltungszustand:	Dem Alter entsprechend, ohne Sanierungsmaßnahmen
Sonstiges:	keine Bau- und/oder Fertigstellungsmängel
Nutzung:	Werkstätte und Lager
Grundriss KG:	

**EG**

Lagerräume, Werkstätte

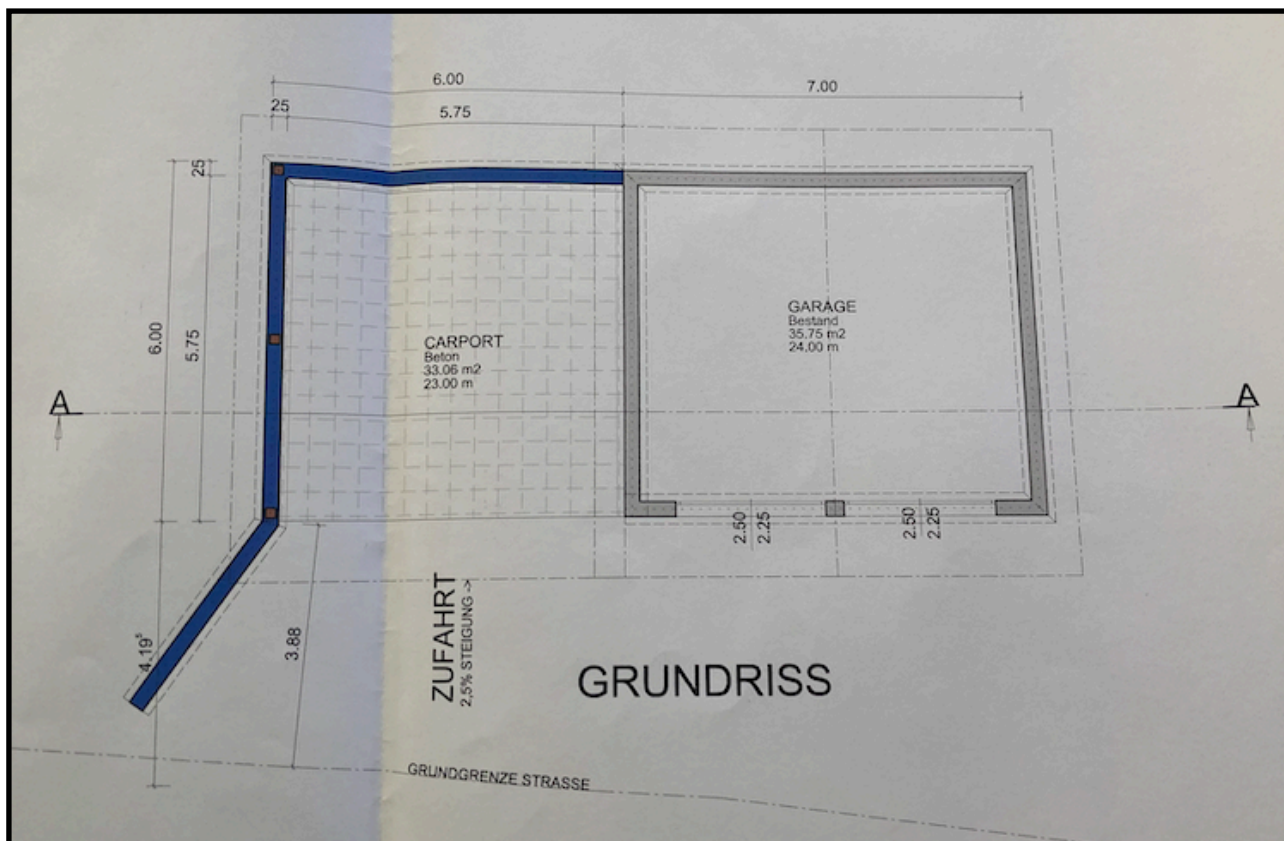
42,00 m²**Summe****42,00 m²**

Zustandsbewertung nach HEIDEK bzw. SAISER-KAINZ 3,0.

Carport:

Baubewilligung:	Bauanzeige vom 25.03.2011
Baujahr:	2011
Geschoss:	EG
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv - einfach
Ausstattungsqualität:	einfach
Fundamente:	Stein- Streifenfundamente
Außenwände:	Beton, Holz
Fassade:	gestrichen
Decken:	keine Bau- und/oder Fertigstellungsmängel
Dachstuhl:	Flachdach
Dach:	Blech
Innenwände:	
Fenster:	
Türen:	
Fußböden:	Beton
Heizung, Warmwasser:	
Bad, WC-Badausstattung:	
Abwasserbeseitigung:	versickern
Bau- und Erhaltungszustand:	Dem Alter entsprechend, ohne Sanierungsmaßnahmen
Sonstiges:	keine Bau- und/oder Fertigstellungsmängel
Nutzung:	PKW Einstellplatz

Grundriss:

**EG**

Carport

33,06 m²**Summe****33,06 m²**

Zustandsnote nach SEISER - KAINZ: 1,5

Außenanlagen:

Die Außenanlagen befinden sich in einem ortsüblichen Zustand. Ziergehölze, Hausgarten und Kinderspielplatz werden pauschal bewertet.

Vorräte:

keine über die normale Abnutzung hinausgehende Vorräte

Tiere:

keine

Fahrnisse:

Elektorgeräte wie Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank, Elektroherd, Mikrowelle, Fernseher, Hometrainer und Computer werden pauschal bewertet.

Die persönliche Kleidung ist wertlos.

Fahrzeuge:

Herr Dirnberger gab beim Lokalaugenschein an, dass die landwirtschaftlichen Geräte

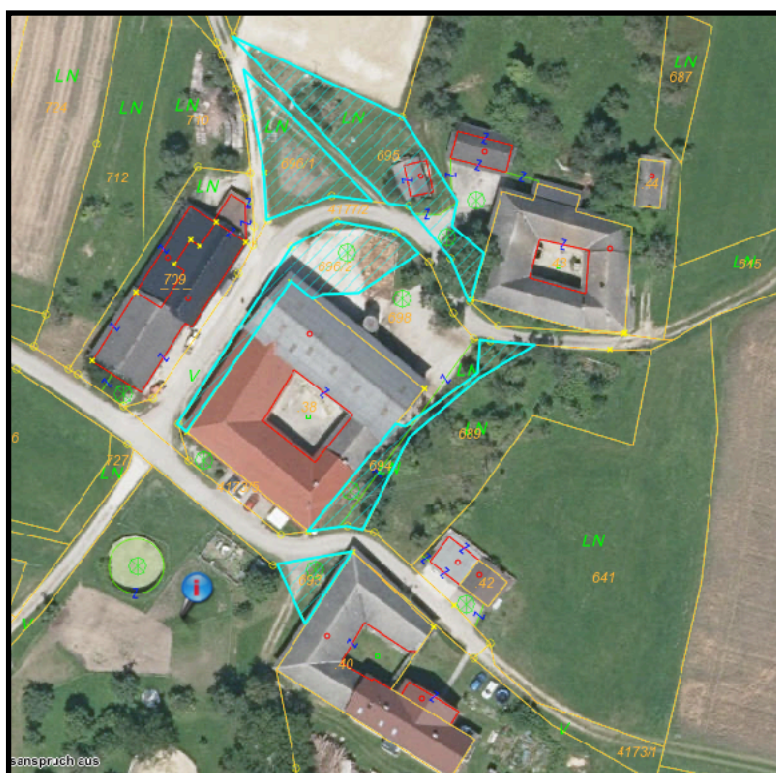
- Allradtraktor 8055 amtl. Kennzeichen FR 906 ET
- HolZRückezege Krpan KL 2500 T
- Holzseilwinde Krpan 5,5 EH
- Einachskipper 4 Tonnen
- Brennholzspalter Posch 20 Tonnen

im Eigentum seiner Mutter Anna Dirnberger stehen.

Ob dies den Tatsachen entspricht wäre durch Zulassungsscheine, Kaufverträge oder Rechnungen zu überprüfen. Dem SV stehen diese Überprüfungsmöglichkeiten jedoch nicht zur Verfügung.

Maschinen und Geräte:

Motorsägen, Freischneider und Kleinwerkzeuge überwiegend für die Waldbewirtschaftung

1/6 Anteil an der EZ 43 GB Matzelsdorf:

Die EZ 43 liegt unmittelbar nördlich der EZ 25 und umgreift die Hofstelle der im Fremdeigentum stehenden EZ 45. Es handelt sich dabei um folgende Grundstücke mit entsprechendem Ausmaß:

KG-Nummer	Grundstücksnummer	Grenzkataster	EZ	Fläche lt. Grundbuch in m ²	KG-Name	Gemeindename
41015	693	E	43	113	Matzelsdorf	Neumarkt im Mühlkreis
41015	694	E	43	236	Matzelsdorf	Neumarkt im Mühlkreis
41015	695	E	43	587	Matzelsdorf	Neumarkt im Mühlkreis
41015	696/1	E	43	312	Matzelsdorf	Neumarkt im Mühlkreis
41015	696/2	E	43	417	Matzelsdorf	Neumarkt im Mühlkreis
				1665		

Die Flächen befinden sich allesamt im Grünland und sind zum Teil befestigt. Ein kleiner Holzschuppen am Gst 695 kann als Abbruchobjekt bewertet werden.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist vor allem das Gst 693 wichtig, da sonst ein Befahren der Scheune auf das öffentliche Gut nicht möglich wäre.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

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

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für in der Regel eigengenutzte Gebäude, wie das gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirt-

schaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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

Berechnung:

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

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch **inklusive Mehrwertsteuer**.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Freistadt wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise für **landwirtschaftlich genutzte** Flächen erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
Unterweikersdorf	2807	2016	8.186	€ 40.930,00	€ 5,00
Unterweikersdorf	2811	2015	26.021	€ 135.200,00	€ 5,20
Matzelsdorf	287/16	2023	1.703	€ 5.109,00	€ 3,00
Unterweikersdorf	2950/1,2945	2020	60.068	€ 270.306,00	€ 4,50
Unterweikersdorf	2792	2016	17.082	€ 82.000,00	€ 4,80
Unterweikersdorf	2895/1	2023	2.393	€ 23.000,00	€ 9,61
Matzelsdorf	2630,2631/1	2020	41.829	€ 90.000,00	€ 2,15
Pröselsdorf	871,875	2017	17.304	€ 40.500,00	€ 2,34
Matzelsdorf	3563	2022	1.885	€ 11.550,00	€ 6,13
Matzelsdorf	1628/1	2019	4.742	€ 50.000,00	€ 10,54
Durchschnitt			181.213	€ 748.595,00	€ 4,13

In der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft wurden zwar ebenfalls einige Vergleichspreise gefunden, jedoch handelt es sich dabei um Kleinstflächen deren Verkaufserlöse zweifelsfrei anderen Zwecken als der Landwirtschaft dienen.

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, **Größe**, ...), wird der Basispreis pro m² für **Grünland** mit € 4,50 und für **Bauflächen bzw. Baunebenflächen** nach anerkannter Sachverständigenpraxis der achtfache LN Wert, somit € 36,00 angenommen. Verkehrsflächen werden üblicherweise mit dem 3fachen LN Wert berücksichtigt - sohin mit € 13,50 berechnet.

Grundsätzlich wird der **Waldbodenwert** nach anerkannter Lehrmeinung und Sachverständigenpraxis und in Anlehnung an die Dissertation von Dr. Lindemann mit einem Drittel des Wertes von Ackerfähigen Böden berechnet. Im ggst. Fall wären das € 1,50. Würde man diesem Modell folgen, so ergäben sich Waldbodenverkehrswerte die am Realitätenmarkt nie erreichbar sind. Gerade Waldflächen in Höhenlagen zwischen 300 und 750 Metern sind stark durch Borkenkäferkalamitäten bedroht, was die Käuferschicht sehr dünn werden lässt, weil das Betriebsrisiko nicht einschätzbar ist. Eine ebenfalls geübte Praxis in der Waldbodenbewertung ist die Ableitung der Waldbodenwerte aus der Ertragskraft des Bodens. Im ggst. Fall wurde eine 10.Absolutdurchschnittsbonität bei Fichte von 10 Vorratsfestmetern pro Hektar gemessen. Multipliziert man Diese mit dem Faktor 0,07 so erhält man als Richtwert € 0,70 pro m² für den Waldbodenwert.

Bodenwerte:

Bodenwert EZ 25:

Die Bodenwerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einzeln unter Einbeziehung ihrer Bodenklimazahl berechnet. Dabei wurde der Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt wie folgt berechnet.

Bodenwert/m² dividiert durch die Durchschnittliche Bodenklimazahl von 27,34

€ 4,50 / 27,34 = € 0,16 / Bodenklimazahlpunkt

für die hofnahen Grundstücke 560, 585, 595, 597, 641, 615 wird zusätzlich ein Zuschlag in der Höhe von € 0,50/m² in Ansatz gebracht, was einen Bodenwert pro Bodenklimazahlpunkt von € 0,18 ergibt.

Grundstücksaufstellung					
Grundstücksnummer	Nutzungsart	Fläche	EMZ	Bodenklimazahl	Bodenwert
.40	Gebäude	683			€ 24.588,00
	Gebäudenebenfl.	111			€ 3.996,00
.42	Gebäude	49			€ 1.764,00
560	Äcker,Wiesen,Weiden	5.442	1397	25,67	€ 25.146,00
585	Äcker,Wiesen,Weiden	3.970	1072	27,00	€ 19.296,00
595	Gebäude	39			€ 1.404,00
	Äcker,Wiesen,Weiden	4.887	1486	30,41	€ 26.748,00
597	Äcker,Wiesen,Weiden	7.240	2212	30,55	€ 39.816,00
615	Äcker,Wiesen,Weiden	19.500	4698	24,09	€ 84.564,00
	Wälder	1.164			€ 814,80
641	Gebäude	51			€ 1.836,00
	Äcker,Wiesen,Weiden	2.903	897	30,90	€ 16.146,00
	Betriebsflächen	67			€ 904,50
827	Äcker,Wiesen,Weiden	2.524	758	30,03	€ 12.128,00
845	Äcker,Wiesen,Weiden	6.562	1793	27,32	€ 28.688,00
898/1	Äcker,Wiesen,Weiden	3.607	1100	30,50	€ 17.600,00
898/2	Wälder	2.929			€ 2.050,30
	Äcker,Wiesen,Weiden	423	92	21,75	€ 1.472,00
911	Wälder	8.546			€ 5.982,20
917	Wälder	1.741			€ 1.218,70
946	Wälder	5.960			€ 4.172,00
955	Wälder	16.282			€ 11.397,40
972	Wälder	3.762			€ 2.633,40
984	Äcker,Wiesen,Weiden	8.312	2275	27,37	€ 36.400,00
	Wälder	51.488			€ 36.041,60
	Forststraßen	218			€ 152,60
994	Äcker,Wiesen,Weiden	1.313	451	34,35	€ 7.216,00

Grundstücksaufstellung					
Summe	Äcker,Wiesen,Weiden	66.683	18231	27,34	€ 315.220,00
Summe	Wälder	92.090			€ 64.463,00
Summe	Gebäude+Nebenfl.	933			€ 33.588,00
Summe	Betriebsflächen	67			€ 904,50
Summe	Bodenwerte	159.773			€ 414.175,50

Gebäudewerte:

Bei der Berechnung des Gebäudesachwertes wird von den Normalherstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße Bedürfnisse, nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen etc.) Wertminderung gekürzt.

Herstellungskosten

Die Berechnung erfolgt auf Basis der Empfehlungen für Herstellungskosten (Sachverständige, Heft 3/2025) mit den jeweiligen Anpassungen an die Gebäudesituation:

Kosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNFL), nach Ausstattungskategorie und Bundesland, städtischer Bereich, übliche Raumhöhe.

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.200 €	interpolieren 3.800 €	interpolieren 5.100 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.800 €	interpolieren 3.500 €	interpolieren 4.200 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.800 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)

Die Einstufung der Ausstattungsqualität beim gegenständlichen Bewertungsobjekt, gewichtet nach Gebäudeteilen und dem vorhandenen Standard beträgt **2,0 normal**.

Die Herstellungskosten betragen demnach € 2.700,00 pro m²

Kleinbauwerke

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke, z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser erfordern einen Aufschlag bis 30 %.

Im ggst. Fall wird dieser mit 15 % angesetzt.

Stadt / Landgefälle

Ausgehend vom mehrgeschossigen Wohnbau für gehobene Ausstattung im städtischen Bereich, sind im ländlichen Bereich, in Abhängigkeit von der Ausstattung und des Gebietes, Anpassungen bis 15 % (-/+) vorzunehmen.

Der Abschlag wird im ggst. Fall mit 10% angesetzt.

Unter Berücksichtigung von Kleinbauwerke und Stadt- Landgefälle Abschlag ergibt sich ein Hauptrichtwert (Herstellungskosten) für Wohnräume von:

€ 3.519,00

Mansarden und Dachgeschosse liegen im Aufwand bei ca. 70% bis 100% vom Hauptrichtwert.

Nebengeschosse (Keller, Garagen, Heizräume etc.) bei ca. 40% bis 70% vom Hauptrichtwert.

Für die „Wirtschaftsräume“ werden 50 % vom Hauptrichtwert in Ansatz gebracht.

Technische Wertminderung

Alterswertminderung:

Als übliche Gesamtnutzungsdauer wird die Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung bezeichnet. Zu berücksichtigen sind dabei die Bauart, die Nutzungsart, die Bauweise, die technische Entwicklung als auch die wandelnden Anforderungen an den jeweiligen Gebäudetyp. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische als auch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in angemessener Weise.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer 60 - 80 Jahre und für Ein- und Zweifamilienhäuser in Holz- Tafel- und Blockbauweise 50 - 70 Jahre.

Unter Berücksichtigung der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungssituation wurde eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahre** angesetzt.

Zustandswertminderung:

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installation und technischen Einrichtung wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden und auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen beruhen.

Die Klassifizierung des **Bau- und Erhaltungszustandes** wurde je nach Gebäudeteil bewertet und nach Heideck - *eingestuft*.

Tabelle der Zustandswertminderungsnoten im Rahmen der Alterswertminderung nach HEIDEK:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltung vorzunehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Wohngebäude OG:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter:	14 Jahre
fiktives Alter:	14 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	66 Jahre (auf Grund der Bausubstanz,Bauausführung)
Altersabschlag linear:	21 %
Ausstattungsqualität:	gehoben
Zustandsbewertung:	1,5
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Obergeschoss	201,36	€ 2.795,00	€ 562.801,20
Herstellungswert			€ 562.801,20
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 562.801,20
- Wertminderung wegen Alters,	-21,00 %		-€ 118.188,25
Zwischenwert			€ 444.612,95
Zustandswertminderung Note 1,5	-0,32 %		-€ 1.422,76
Bauwert Wohngebäude OG			€ 443.190,19

Wohngebäude EG:

Alter:	53Jahre
fiktives Alter:	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre (Auf Grund der Bausubstanz,Bauausführung)
Altersabschlag linear:	66 %
Ausstattungsqualität:	normal
Zustandsbewertung:	25
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	135,48	€ 2.795,00	€ 378.666,60
Wirtschaftsräume, Kellerräume	65,64	€ 1.397,00	€ 91.699,08
Herstellungswert			€ 470.365,68
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 470.365,68
- Wertminderung wegen Alters,	-66,00 %		-€ 310.441,35
Zwischenwert			€ 159.924,33
- Zustandswertminderung Note 2,5	-8,09 %		-€ 12.937,88
Wohngebäude EG samt Wirtschaftsräume			€ 146.986,45

Alter Wirtschaftstrakt:

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	73 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	7Jahre
Altersabschlag linear:	91%
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	4,0
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	405,74	€ 311,00	€ 126.185,14
Obergeschoss Holzbauweise	405,74	€ 200,00	€ 81.148,00
Dachstuhl	405,74	€ 200,00	€ 81.148,00
Herstellungswert			€ 288.481,14
- fehlende Arbeiten (Dachhaut, Wasserableitung Fassade, Tore, Drainage)	0,00 %		€ 0,00

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Zwischenwert			€ 288.481,14
- Wertminderung wegen Alters,	-91,00 %		-€ 262.517,84
Zwischenwert			€ 25.963,30
- Zustandswertminderung Note 4,0	-52,49 %		-€ 13.628,14
Bauwert alter Wirtschaftstrakt			€ 12.335,17

Doppelgarage

Alter:	46Jahre
fiktives Alter:	46 Jahre
Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Altersabschlag linear:	58 %
Ausstattungsqualität:	einfach
Zustandsbewertung:	3,0
Stadt/Landgefälle:	-15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	42,00	€ 780,00	€ 32.760,00
Herstellungswert			€ 32.760,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 32.760,00
- Wertminderung wegen Alters,	-58,00 %		-€ 19.000,80
Zwischenwert			€ 13.759,20
-Zustandswertminderung Note 3,0	-18,17 %		-€ 2.500,05
Bauwert Doppelgarage - Lager			€ 11.259,15

Carport

Alter: 14 Jahre
 fiktives Alter: 14 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre
 Restnutzungsdauer: 49 Jahre
 Altersabschlag linear: 23 %
 Ausstattungsqualität: einfach
 Zustandsbewertung: 1,5
 Stadt/Landgefälle: -15%

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	33,06	€ 600,00	€ 19.836,00
Herstellungswert			€ 19.836,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 19.836,00
- Wertminderung wegen Alters,	-23,00 %		-€ 4.562,28
Zwischenwert			€ 15.273,72
- Zustandswertminderung Note 1,5	-0,32 %		-€ 48,88
Bauwert Carport			€ 15.224,84

Senkgrube:

Alter geschätzt: 50
 fiktives Alter: 50
 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 30 Jahre
 Altersabschlag linear: 63 %
 Ausstattungsqualität: einfach
 Zustandsbewertung: 3,0
 Stadt/Landgefälle: -15%

Bauwert	m ³	€/m ²	gesamt
Senkgrube	80,00	€ 120,00	€ 9.600,00
Herstellungswert			€ 9.600,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 9.600,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, Zustand 1,5	-63,00 %		-€ 6.048,00
Senkgrube:			€ 3.552,00

Summe Gebäudewert:	€ 632.547,80
---------------------------	---------------------

Außenanlagen:

Einfache Unterstände, Kinderspielplatz Gartenanlagen	€ 2.000,00
---	-------------------

Fahrnisse Wohnung:

Elektrogeräte, Möbel, Einrichtungsgegenstände, Spiel- u. Sportgeräte	€ 10.000,00
--	--------------------

Vorräte:

keine	€ 0,00
-------	---------------

Maschinen, Geräte:

Bauwert	Stk	Einzelpreis	gesamt
Feldspritze	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Motorsägen	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Freischneider	1,00	€ 500,00	€ 500,00
Freischneider Husquarner	1,00	€ 800,00	€ 800,00

Bauwert	Stk	Einzelpreis	gesamt
Kleinwerkzeug, Bohrmaschinen etc.	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Einrichtung Werkbänke, Kästen	1,00	€ 2.000,00	€ 500,00
Wert Maschinen, Geräte			€ 4.800,00

Lebendes Inventar:

keines vorhanden	€ 0,00
------------------	---------------

Waldbestandeswerte:

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

W_i = Bestandeswert in Alter i /ha

A_u = Abtriebsertrag (erntekostenfrei) im normalen Umtriebsalter

f_i = Alterswertfaktor

b = Bestockungsgrad

a = Baumartenanteil

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

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

Die Werbungskosten werden nach Erfahrungen mit ähnlichen Bringungsverhältnissen im Mühl- und Waldviertel mit € 28,- Efm inkl. Ust. angenommen.

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

Folgende Ertragstafel wurde verwendet:

Fichte:	Weitra 10. AB
Kiefer	Litschau 6. AB
Laubholz Buche	Braunschweig 6. AB

Unter AB versteht man Absolutbonität; so bedeutet eine 10. AB eine Gesamtwuchsleistung (End- und Vornutzung) im Alter 100 von 1.000 Vorratsfestmetern/ha.

Für die Endnutzung bei Fichte ergibt sich folgende Sortimentsverteilung:

Fichte Weitra 10. AB			
Holzpreise lt. Agrarpreisstatistik 2019 - 2025			
Sortenverteilung A 100			
	%	€/Efm	€.Sortim.ant.
Brennholz	1	28	0,28
Sonst. NH	9	43,41	3,91
1b	9	72,56	6,53
2a	19	82,78	15,73
2b	20	92,55	18,51
3a	15	94,89	14,23
Br. u Cx.	27	64,81	17,49
Summe	100		76,68
zzgl. Ust. %	13		86,65
abzüglich Werbungskosten			-28,00
Erntekostenfreier Erlös		€	58,65

Kiefer Litschau 6. AB			
Holzpreise lt. Agrarpreisstatistik 2019 - 2025			
Sortenverteilung A 100			
	%	€/Efm	€.Sortim.ant.
Brennholz	1	28	0,28
Sonst. NH	38	36,78	13,98
1b	15	52,56	7,88
2a	26	62,78	16,32

2b	8	72,55	5,80
3a	6	74,89	4,49
3b	6	74,89	4,49
Summe	100		53,25
zzgl. Ust. %	13		60,18
abzüglich Werbungskosten			-28,00
Erntekostenfreier Erlös	€		32,18

Buche Braunschweig 6. AB für gesamtes LH.			
Holzpreise lt. Agrarpreisstatistik 2019 - 2025			
Sortenverteilung A 100			
	%	€/Efm	€.Sortim.ant.
Sonst. LH	80	46,87	37,50
3b+	20	79,04	15,81
Summe	100		53,30
zzgl. Ust. %	13		60,23
abzüglich Werbungskosten			-28,00
Erntekostenfreier Erlös	€		32,23

Die Berechnung der Bestandeswerte erfolgt in tabellarischer Form. Die in der Tabelle verwendeten Abkürzungen lauten wie folgt:

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

Bestandesdaten EZ 25											
Gst	Best Nr.	Fl.(ha)	BA	Alter	BA- Ant.	FI/BA	EKL	Tafelmasse in Vfm	EV %	b	Red.Vor- rat in Efm
615	1	0,1164	LH	18	1,0	0,1164	7	442	24	0,8	31
898/2	1	0,0696	Fi	33	1,0	0,0696	10	721	18	1,0	41
	2	0,2233	LH	8	0,3	0,0670	7	536	24	0,3	8
		0,2233	Fi	8	0,7	0,1563	10	721	18	0,3	28
911	1	0,1717	Fi	28	1,0	0,1717	10	721	18	1,0	102
	2	0,0386	Wki	110	1,0	0,0386	6	414	18	0,6	8
	3	0,6443	Kahlschlag								0
917	1	0,0363	Kahlschlag								0
	2	0,1378	Fi	40	1,0	0,1378	10	721	18	0,9	73
946	1	0,0821	Kahlschlag								0
	2	0,1163	Fi	43	1,0	0,1163	10	721	18	1,0	69
	3	0,0879	Fi	28	1,0	0,0879	10	721	18	1,0	52
	4	0,3097	Fi	110	0,2	0,0619	7	517	18	0,7	18
		0,3097	Wki	110	0,8	0,2478	6	414	18	0,7	59
955	1	0,3517	Kahlschlag								0
	2	0,3377	Fi	53	1,0	0,3377	7	517	18	0,9	129
	3	0,9388	Wki	10	0,7	0,6572	6	414	18	0,5	112
		0,9388	LH	10	0,3	0,2816	7	536	24	0,5	57
972	1	0,3762	Wki	75	0,5	0,1881	6	414	18	0,8	51
		0,3762	LH	75	0,5	0,1881	7	536	24	0,8	61
984	1	1,1136	LH	85	0,3	0,3341	7	536	24	0,7	95
		1,1136	Wki	85	0,6	0,6682	6	414	18	0,7	159
		1,1136	Fi	85	0,1	0,1114	10	721	18	0,7	46
		4,0352	LH	10	0,3	1,2106	7	536	24	0,3	148
		4,0352	Fi	10	0,7	2,8246	10	721	18	0,3	501
		0,0218	Forststraße								0

Wertermittlung EZ 25							
Gst	Best. Nr.	Red.Vorrat In Efm	EfE €/Efm	AWF fi	Bestandeswert	Bodenwert d.Bestandes	Bodenwert Gesamt
615	1	31	32	0,209	€ 209		
898/2	1	41	59	0,192	€ 466		
	2	8	32	0,114	€ 30		
		28	59	0,113	€ 185		
911	1	102	59	0,263	€ 1.575		
	2	8	32	1,000	€ 252		
	3	0	0	0,000	€ 0		
917	1	0	0	0,000	€ 0		
	2	73	59	0,350	€ 1.514		
946	1	0	0	0,000	€ 0		
	2	69	59	0,350	€ 1.420		
	3	52	59	0,263	€ 806		
	4	18	59	1,000	€ 1.084		
		59	32	1,000	€ 1.884		
955	1	0	0	0,000	€ 0		
	2	129	59	0,455	€ 3.459		
	3	112	32	1,000	€ 3.569		
		57	32	1,000	€ 1.836		
972	1	51	32	0,750	€ 1.226		
		61	32	0,716	€ 1.404		
984	1	95	32	0,830	€ 2.530		
		159	32	0,848	€ 4.309		
		46	59	0,818	€ 2.224		
		148	32	0,114	€ 540		
		501	59	0,113	€ 3.340		
		0	0	0,000	€ 0		
Summe					€ 33.863,23		

Bewertung des 1/6 Anteiles der EZ 43

Da es sich um direkte Hofumgriffsflächen handelt wird die gesamte EZ mit dem Wert für Betriebsflächen im Grünland sohin mit € 13,50 bewertet.

Für 1.665 m² somit € 22.477,50.

Da durch den 6tel Anteil die Verfügbarkeit und Bestimmungsmöglichkeiten massiv eingeschränkt sind, ist ein Mitbesitzerabschlag in der Höhe von 50 % in Ansatz zu bringen. Der hohe Abschlag ist damit zu begründen, dass es sich nicht um Familienmitbesitz, sondern um willkürlichen Mitbesitz der jeweiligen Eigentümer der Häuser Matzelsdorf 1, 3, 6 und 7 zu je einem sechstel und dem Haus Nr. 5 zu einem drittel handelt.

korrigierter Verkehrswert somit € 11.238,75

1/6 Anteil gerundet somit:

€ 1.900,00

Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes für Frau Anna Dirnberger geb.

13.06.1951:

C 16a 1909/2011

Wohnungsgebrauchsrecht gem. Pkt. Drittens Übergabsvertrag 2011.05.06 für Anna Dirnberger geb. 13.06.1951

Das Wohnungsgebrauchsrecht für Thomas Dirnberger wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Neben dem im Übergabsvertrag angeführten Zimmern, steht der Gebrauch der bisher genutzten Garage für zwei PKW, sowie die angemessene Mitbenützung sämtlicher dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Räumlichkeiten und Einrichtungen zu. (im Übergabsvertrag ist die Größe der Wohnung mit ca. 150 m² angegeben. Im Plan sind jedoch nur 135,48 m² ausgewiesen).

Zusätzlich sind alle Betriebskosten mit Ausnahme der Stromkosten und der Kosten eines allenfalls in der Übergeberwohnung installierten Telefons sowie der Fernseh- und Rundfunkgebühr zu übernehmen.

Der Mietpreis wird nach Angaben des ÖVI (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft) mit dem Richtwertzinssatz des Justizministeriums mit € 6,29 angenommen. Auf Grund umfangreicher zusätzlicher ausbedingener Leistungen wird dieser Wert um 10 % erhöht. Zusätzlich sind die oben angeführten Betriebskosten in der Höhe von € 0,43 / m² / Monat (abgeleitet aus den Kosten des Gefertigten) zu berücksichtigen.

für 135,48 m² x € 7,35 somit gerundet € 1.000,00 pro Monat.

Laut dem Berechnungsprogramm des Finanzministeriums ergibt dies einen

Wert des Wohnungsrechtes Anna Dirnberger	€ 129.442,57
---	---------------------

Zusammenstellung der Sachwerte:

Bodenwerte:

Grundstück/Grundstücksteil	m ²	€/m ²	€ gesamt
Wälder	92.090	€ 0,70	€ 64.463,00
Äcker,Wiesen,Weiden	66.683	€ 4,73	€ 315.220,00
Gebäude	822	€ 36,00	€ 29.592,00
Gebäudenebenfl.	111	€ 36,00	€ 3.996,00
Betriebsflächen	67	€ 13,50	€ 904,50
Bodenwert	159.773		€ 414.175,50

Zusammenstellung:

Sachwert EZ 25	€
Grund und Boden	€ 414.175,50
Gebäudewert	€ 632.547,80
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 2.000,00
Waldbestandeswert	€ 33.863,23
1/6 Anteil an EZ 43	€ 1.900,00
Summe:	€ 1.084.486,53

Die Summe der Sachwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Um diesen zu erhalten ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Um diese wiederum richtig ein-

zusetzen sind umfangreiche Kenntnisse der Situation am Immobilienmarkt von Nöten.

Zur Zeit besteht eine gute Nachfrage an land-u.forstwirtschaftlich genutzten Immobilien, was die Vornahme eines Marktanpassungszuschlages rechtfertigen würde. Andererseits ist im ggst. Fall die Lage und die schlechte Arrondierung der Grundstücke ausschlaggebend, warum kein Zuschlag berechnet wird. Die schlechte Arrondierung bringt eine rechtlich unsichere Zufahrtsmöglichkeit für potentielle Käufer mit sich. Zudem ist die Käuferschicht, die bereit ist für gebrauchte Liegenschaften derart hohe Summen zu investieren eher klein. In diesem Fall wird eher an einen Neubau nach eigenen Vorstellungen gedacht. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Pferdehof. Die Pferdeweide befindet sich direkt südlich des Wohngebäudes Matzelsdorf 6, was Geruchs- und Insektenbelästigung mit sich bringt. Gesamtgesehen wird aus all diesen Gründen die Verkäuflichkeit als „eingeschränkt bis schwierig“ gesehen.

In der Literatur werden nach *KRANEWITTER* bei diesen Verkaufsaussichten 15 bis 30 % Marktanpassungsabschläge berechnet.

Im ggst. Fall wird ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von ca. 20 % vorgenommen.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 25 gerundet	€ 870.000,00
---	---------------------

sonstige Vermögenswerte	€
Fahrnisse	€ 10.000,00
lebendes Inventar	€ 0,00
Vorräte	€ 0,00
Maschinen, Geräte	€ 4.800,00
Summe:	€ 14.800,00

Fahrzeuge	€
Steyr 8055 A	€ 15.000,00
Seilwinde 5,5 Tonnen	€ 4.000,00

Fahrzeuge	€
Holzspalter	€ 2.500,00
Holzrückezege	€ 2.500,00
Einachskipper	€ 500,00
Summe:	€ 24.500,00

Wohnungsrecht u. Ausgedinge	€ 129.442,57
------------------------------------	---------------------

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen gem. Exekuti- onsordnung

Im hier vorliegenden Fall sind die Grundstücke wie oben mehrmals erwähnt sehr schlecht arrondiert. Die Waldgrundstücke würden sich sicherlich getrennt verkaufen lassen, nur besteht dann die Gefahr, dass vor allem die vom Borkenkäfer zerstörten Flächen übrig bleiben und nur zu einem sehr niedrigen Wert veräußert werden könnten. Ähnliches Bild ergibt sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Vorstellbar wäre ein Verkauf in Komplexen die wie folgt aussehen könnte:

Komplex 1: Größe 5.887 m²

Haus mit Hausgarten (Gst .40, .42, 595 und Baufläche und Verkehrsfläche des Gst 641 mit Carport und Garage + EZ 43 1/6 Anteil)

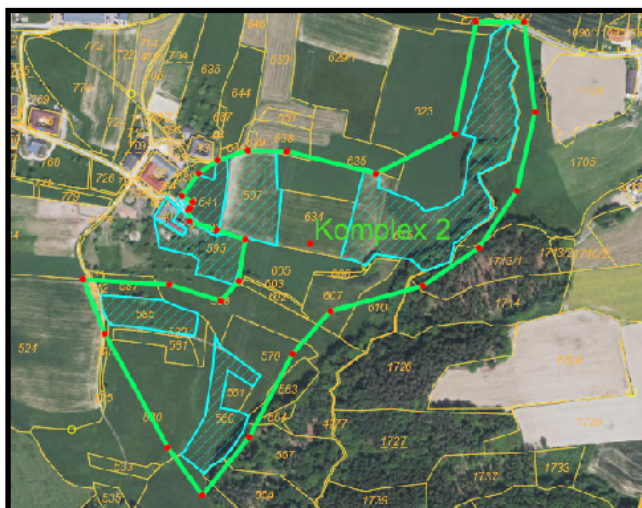
WERT: EUR 697.700,00 ohne Wohnungsrecht
abzügliche Wohnungsrecht: 568.300,00



Komplex 2: Größe 40.219 m²

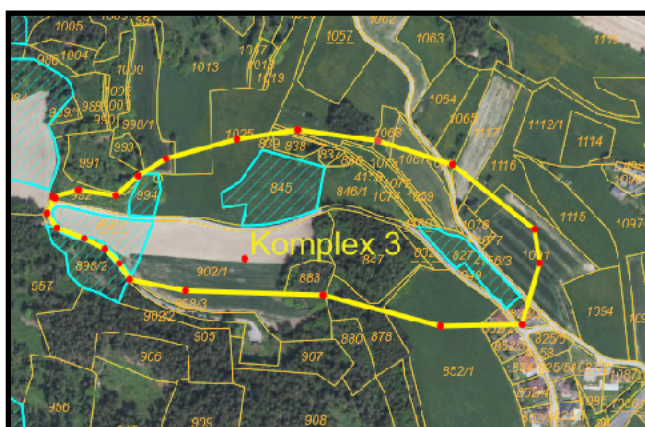
Rest von Gst 641 + 597+ 615 + 585 +
560

WERT: EUR 186.000,00

**Komplex 3: Größe 10.006 m²**

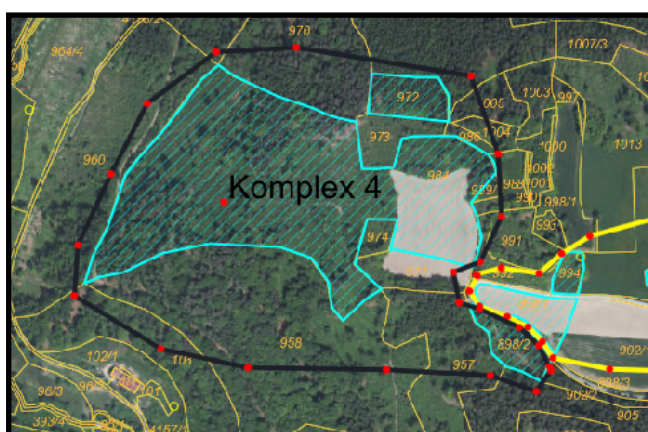
Gst 827 + 845 + 994 + 898/1

WERT: EUR 65.600,00

**Komplex 4: Größe 67.132 m²**

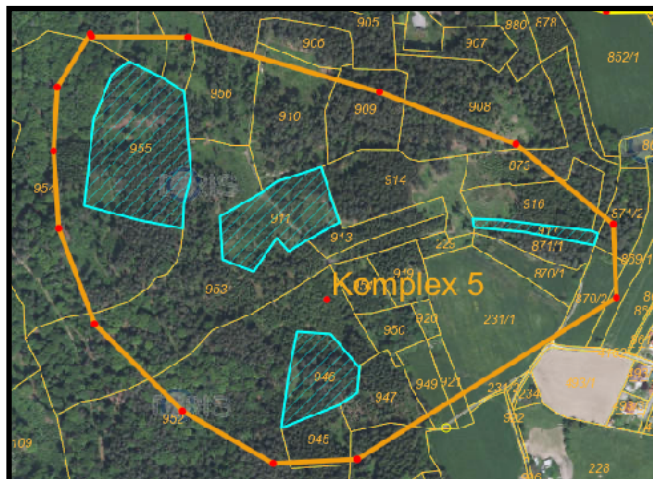
Gst 898/2 + 984 + 972

WERT: 95.000,00



Komplex 5: Größe 32.529 m²

Gst 955 + 911 + 946 + 917
WERT: 40.200,00



Wichtiger Hinweis: Sollte die Liegenschaft nach Komplexen veräußert werden, so sind jedenfalls entsprechende Fahrt- und Holzlieferrechte grundbücherlich sicherzustellen.

Lasberg, am 30. März 2026



Allgemein beideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Beilagen:

Stellungnahme LINZ Netz GmbH:

KFZ Auskunft 2023 bezüglich Traktor

Von: KRAUPATZ-HECHER Doris <d.kraupatz-hecher@linzag.at>
Gesendet: Donnerstag, 12. März 2025 12:09
An: Speta, Martin <Martin.Speta@oocg.gv.at>
Betreff: Zwangsversteigerungssache Stefan Dirnberger, Beschluss BG Freistadt 5 E 54/26d - 22

Sehr geehrter Herr Ing. Speta,

eingangs teilen wir Ihnen mit, dass wir als LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste in gegenständlicher Angelegenheit die LINZ NETZ GmbH vertreten.

Laut Beschlusse BG Freistadt 5 E 54/26d – 22 sind Sie in der Zwangsversteigerungssache Stefan Dirnberger als Sachverständiger bestellt.

Wir teilen Ihnen mit, dass sich auf den Grundstücken 560 (Vereinigung 558 mit 560) und 597 (Vereinigung 598 und 636 mit 597), EZ 25, KG 41015 Matzelsdorf, eine 110 kV-Hochspannungsleitung der LINZ NETZ GmbH (vormals Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft) befindet.

Die in CINr. 14 a, TZ 1620/1995, ist daher vom Mastbleter zu übernehmen.

Wir ersuchen um Kenntnisnahme.

Mit besten Grüßen

Doris Kraupatz-Hecher

LINZ AG
für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste
Recht-Litigenschäften

4021 Linz, Wiener Straße 161, Austria
Tel. +43 (0)732/3430-0430
E-Mail: d.kraupatz-hecher@linzag.at
Internet: www.linzag.at
www.facebook.com/LINZAG.AT

FN 199966 g des Landesgerichtes Linz

Zertifiziert nach:
EN ISO 9001 Qualitätsmanagement (QM)
OHSAS 18001 Arbeitsschutzmanagementsystem
ISO/IEC 27001 Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS)

Die Datenschutzerklärung der oben genannten Gesellschaft ist unter www.linzag.at/datenschutz abrufbar. Zudem kann diese im LINZ AG-Kundenzentrum eingesehen oder unter datenschutz@linzag.at angefordert werden.

410 005 E 563/22 a

KZR AUSKUNFT

4100022523020215161.pdf, 1

Bundesministerium

Inneres

A. ANFRAGEDATEN

Anfragende Behörde: OLG Linz
GRUBERSTR.20
4010 LINZ
Anfordemder Benutzer: IAPAPP
Bezug: 5 E 563/22a
Kennzeichen: FR-906 ET
Aufrecht: ja

B. AUSKUNFTSDATEN

Im Kfz-Zentralregister des Bundesministeriums für Inneres (KZR) sind folgende Daten gespeichert:

KENNZEICHEN

A Kennzeichen: FR-906ET
Kennzeichentafelart: E03 EU Einzelfafel zweizeilig

ZULASSUNGSBESITZER

Akademischer Grad:
C1.1 Familienname: Dirnberger
C1.2 Vorname: Anna
Akademischer Grad nach:
A3 Geburtsdatum: 13.06.1951
Geschlecht: weiblich
C1.3 Straße: Matzelsdorf
Hausnummer: 6
Stiege/Stock/Tür: -
Postleitzahl: 4212
Ort: Matzelsdorf
Staat: Österreich
Zustellungsbevollmächtigt: Ja

FAHRZEUG

E Fahrgestellnummer: 213134676
J Fahrzeugart: Zugmaschine ab 25 km/h
Klasse: -
D1 Marke: Steyr
D3 Handelsbezeichnung:
D2 Type: 337.15/25
Variante: -
Version: -
R Farbe: Rot
G Eigengewicht: 2180 kg
F1 Technisch zulässige Gesamtmasse: -
F2 Höchstes zulässiges Gesamtgewicht: 3500 kg
A10 Höchste zulässige Nutzlast: -
A12 Höchste zulässige Stützlast: -
O1 Höchste zulässige Anhängelast
gebremst: -
O2 Höchste zulässige Anhängelast
ungebremst: -
L Anzahl der Achsen: 2
N1 Achslast 1: 2000 kg
N2 Achslast 2: 2550 kg
N3 Achslast 3: -
N4 Achslast 4: -
S1 Sitzplätze: 1
S2 Stehplätze: -

31.01.2023, 11:06 puehrnr@justiz.gv.at

Seite 1 von 2