



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 15.10.2025/ub
Unser Zeichen: 250001493

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 51, Gst. Nr. 404/4, 404/5, 2313, 2314, 2316, 2377 und 2393, KG 64143 Sebersdorf, BG Fürstenfeld, in **8272 Sebersdorf**

Auftraggeber: Bezirksgericht Fürstenfeld, Geschäftszahl 21 E 31/25 m

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
8010 Graz, Sparkassenplatz 4

Vertreter: Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1/II/3

Verpflichtete Partei: Herta Pacher, geb. 16.12.1947
8272 Sebersdorf, Sebersdorf 37

Stichtag: 16.09.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 298.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN

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

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

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART

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

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES.....	3
1.1. Fragestellung an den SV:	3
1.2. Eigentümer der Liegenschaft:.....	3
1.3. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:	4
2. AUSFÜHRUNG.....	5
2.1. Bewertungsrichtlinien:	5
2.1.1. Grund und Boden:	5
2.1.2. Wald:	7
3. BEWERTUNG.....	8
3.1. Bewertung:	9

1. ALLGEMEINES

1.1. Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl
1/2	4	64143 Sebersdorf	51
1/2	5		

Die Schätzung wird angeordnet.

Der Sachverständige wird mit dg. Beschluss vom 31.07.2025 bestellt und beauftragt, das Gutachten in dreifacher Ausfertigung binnen acht Wochen zu erstatten.

1.2. Eigentümer der Liegenschaft:

EZ 51, KG 64143 Sebersdorf

Name	Herta Pacher
Geburtsdatum	1947-12-16
Anteil	1/2
BLNr	4

EZ 51, KG 64143 Sebersdorf

Name	Herta Pacher
Geburtsdatum	1947-12-16
Anteil	1/2
BLNr	5

1.3. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

1. Bestellung zum SV mit Schreiben des Bezirksgerichtes Fürstenfeld vom 31.07.2025 zur Zahl 21 E 31/25 m
2. Grundbuchsauszug
3. Grundbuchsauszüge
4. Grundstücksverzeichnis des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)
5. Auszüge aus der digitalen Katastermappe
6. Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan der zuständigen Gemeinde
7. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff
8. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler
9. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Simon / Kleiber / Weyers
10. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber
11. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter
12. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli
13. Seiser-Kainz „Der Wert von Immobilien“
14. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz
15. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner
16. Die ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
17. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk
18. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
19. Zeitschrift „Sachverständige“
20. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen
21. Publikationen der Statistik Austria (Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.)
22. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung

2. AUSFÜHRUNG

2.1. Bewertungsrichtlinien:

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

2.1.1. Grund und Boden:

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

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

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

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

Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind am jeweiligen Lagefinanzamt einsehbar.

Ertragsmesszahl (EMZ):

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

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

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

Bodenklimazahl (BKZ):

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

Aus der Division der Ertragsmesszahl EMZ durch die in Ar (= 100 m²) ausgedrückte Fläche des Grundstückes ergibt sich für einzelne Grundstücke die o.a. Acker- und Grünlandzahl, für die Summe einer Liegenschaft die Bodenklimazahl (=BKZ).

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

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

2.1.2. Wald:

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

Bei jüngeren Beständen (0 – 30 Jahre)	= Bestandskostenwert
Bei mittleren Beständen (30 – 70 Jahre)	= Bestandserwartungskosten
Bei alten Beständen (ab 70 Jahre)	= Bestandsabtriebswert

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

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

3. BEWERTUNG

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei den landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren aufgrund von Einsichtnahmen in Kaufverträge am zuständigen Grundbuch sowie anhand von glaubhaften Grundstückspreisen sowie dem Sachverständigen bekannten ortsüblichen Grundstückspreisen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

In den Quadratmeterpreisen der Waldgrundstücke enthalten sind Grund und Boden sowie der Holzbestand. Aufgrund meiner Erfahrung in Bezugnahme auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Simon / Kleiber / Weyers, Ross-Brachmann, Holzner / Renner, Kranewitter, Stabentheiner, Bienert / Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz wird als Grundwert 1/3 vom Ackerland angenommen, während der restliche Teil den Holzbestand darstellt.

3.1. Bewertung

KG 64143 Sebersdorf, BG Fürstenfeld

1. Grundflächenzusammenstellung:

Nach Grundstücksverzeichnis:

Äcker, Wiesen oder Wieden in m ² :	01 41 69
Betriebsflächen in m ² :	00 00 71
Wälder in m ² :	00 79 52
<u>GESAMTFLÄCHE in m²</u>	<u>02 21 92</u>

2. Ertragsmesszahl (EMZ):

Die Gesamt-EMZ beträgt bei einer landwirtschaftliche genutzten Fläche von 1,4169 ha

6.292 Punkte

3. Boden-Klima-Zahl:

$$\begin{aligned} \text{Durchschnittliche BKZ} &= \text{EMZ} / \text{LN} \\ &= 6.292 / 141,69 \end{aligned}$$

Die durchschnittliche BKZ beträgt 44,4 Punkte.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

4. Bewertung:

Vergleichspreise landwirtschaftlich genutzte Flächen:

TZ	Kaufdat/ Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschl.	Preis/m ² modifiziert
785/2025	02.04.2024	64143	726	2.178,00	3,00	3%	3,09
1833/2025	15.10.2024	64143	7385	27.100,00	3,67	3%	3,78
8067/2021	20.02.2020	64143	1050	2.310,00	2,20	15%	2,53
1302/2025	08.10.2024	64143	14782	70.000,00	4,74	3%	4,88
5840/2021	18.11.2020	64143	3866	13.531,00	3,50	15%	4,03
7239/2024	09.11.2023	64143	4729	18.348,52	3,88	6%	4,11

MITTELWERT € / m² 3,7

Landwirtschaftlich genutzte Flächen: € / m² 3,74

Betriebsflächen: € / m² 4,00

Waldboden (Grund- und Bestandwert): € / m² 1,70

[EZ 51, KG 64143 Sebersdorf:](#)

Gst. Nr. 404/4 und Nr. 405/5:

Flächenwidmung: "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Bei diesen beiden Grundstücken handelt es sich um Waldgrundstücke und bilden diese in der Natur eine wirtschaftliche Einheit.

Die Grundstücke sind über einen geschotterten Zufahrtsweg erreichbar.

Beide Grundstücke haben Hanglage und handelt es sich um einen Mischwaldbestand mit einem geschätzten Alter von 40 bis 50 Jahren mit Brenn- und Schleifholz.

Gst. Nr. 404/4:

3.845,00 m ²	à 1,70	€	<u>6.537,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 404/5:

4.107,00 m ²	à 1,70	€	<u>6.982,00</u>
-------------------------	--------	---	-----------------

Gst. Nr. 2313:

Flächenwidmung: "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	135	/	3,06
BKZ:	44,1		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
3,74 /	44,4 x		44,1

landwirtschaftlich genutzte Fläche:

306,00 m ²	à 3,71	€	1.135,00
-----------------------	--------	---	----------

Betriebsfläche:

71,00 m ²	à 4,00	€	<u>284,00</u>
----------------------	--------	---	---------------

€	<u>1.419,00</u>
---	-----------------

Gst. Nr. 2314:

Flächenwidmung: "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	50	/	1,72
BKZ:	29,1		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ	
3,74 /	44,4 x		29,1	
172,00 m ²		à	2,45	€ <u>421,00</u>

Gst. Nr. 2316:

Flächenwidmung: "DO" - Bauland Dorfgebiet

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	342	/	7,77
BKZ:	44,0		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ	
3,74 /	44,4 x		44,0	
777,00 m ²		à	3,70	€ 2.875,00

Aufschlag für die Widmung "DO" - Bauland Dorfgebiet:

(abseits der Straße, über einen nicht befestigten Weg erreichbar)

777,00 m ²	à 25,00	€	<u>19.425,00</u>
		€	<u><u>22.300,00</u></u>

Gst. Nr. 2377:

Flächenwidmung: "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Laut Angabe wurden auf diesem Grundstück Schweine in Freilandhaltung gehalten und befindet sich das Grundstück in einem ungepflegten, nicht bewirtschafteten Zustand.

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	2368	/	60,05
BKZ:	39,4		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
3,74 /	44,4	x	39,4

6.005,00 m ²	à 3,32	€	<u><u>19.937,00</u></u>
-------------------------	--------	---	-------------------------

Gst. Nr. 2393:

Flächenwidmung: "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Laut Angabe ist dieses Grundstück an Herrn Seidl verpachtet, ein Pachtvertrag liegt mir nicht vor.

BKZ:	EMZ	/	Fläche in ar
BKZ:	3397	/	69,09
BKZ:	49,2		

Schätzwert:

Preis für LN /	Ø BKZ	x	BKZ
3,74 /	44,4	x	49,2

6.909,00 m ²	à 4,14	€	<u>28.603,00</u>
-------------------------	--------	---	------------------

ZUSAMMENSTELLUNG

EZ 51, KG 64143 Sebersdorf:

Gst. Nr. 404/4 und Nr. 405/5:	€	6.537,00
Gst. Nr. 404/5:	€	6.982,00
Gst. Nr. 2313:	€	1.419,00
Gst. Nr. 2314:	€	421,00
Gst. Nr. 2316:	€	22.300,00
Gst. Nr. 2377:	€	19.937,00
Gst. Nr. 2393:	€	28.603,00
<u>GESAMTVERKEHRSWERT</u>	€	<u>86.199,00</u>

(in Worten: sechshundachtzigtausendeinhundertneunundneunzig)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official seal. The seal is light blue and contains the text 'Liegenschaftsbesitzer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'BAUMEISTER Ing. Werner BAYER' in the center, and 'SV' in a stylized font. The signature is written in a cursive style across the seal.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64143 Sebersdorf
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 51

Letzte TZ 3338/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
404/4	Wald(10)	3845	
404/5	Wald(10)	4107	
2313	GST-Fläche	* 377	
	Landw(10)	306	
	Sonst(50)	71	
2314	Landw(10)	* 172	
2316	Landw(10)	777	
2318	GST-Fläche	2653	
	Bauf.(10)	737	
	Bauf.(20)	60	
	Gärten(10)	1204	
	Sonst(10)	248	
	Sonst(50)	404	Sebersdorf 37
2377	Landw(10)	* 6005	
2393	Landw(10)	* 6909	
GESAMTFLÄCHE		24845	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

12 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Herta Pacher

GEB: 1947-12-16 ADR: Sebersdorf 37 8272

a 231/1978 Einantwortungsurkunde 1977-06-22 Eigentumsrecht

b 1708/1990 Übergabevertrag 1989-04-15 Eigentumsrecht

c gelöscht

5 ANTEIL: 1/2

Herta Pacher

GEB: 1947-12-16 ADR: Sebersdorf 37 8272

d 2068/1990 Urkunde 1989-04-15 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 5795/1993

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 2318

gem. Pkt. Erstens Dienstbarkeitsvertrag 1992-07-09 für

- Gst 2303
- 7 a 6071/2015 Pfandurkunde 2015-08-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 48.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
- 8 a 1109/2017 Pfandurkunde 2017-01-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
- 9 a 3338/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 298.000,--
samt Antragskosten EUR 2.509,32
(darin enth EUR 250,72 an USt. und EUR 1.005,-- an
USt-freien Barauslagen) für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(21 E 31/25 m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.









