



Dipl.-Ing. Heinz Hausmann
Gartenweg 32, A-6161 Natters
Tel. (+43) 0664 / 16 234 48
e-mail. sv.h.hausmann@gmail.com

Befund und Gutachten
zur Ermittlung des
Verkehrswertes
von Anteilen an der
Agrargemeinschaft Finkenberg

GZ: 4 E 111/25h

1.) Allgemeines

- Auftrag

Das Bezirksgericht Zell am Ziller beauftragte am 06.05.2025 die Erstattung dieses Gutachtens. In der Exekutionssache GZ: 4 E 111/25h ist das im A2-Blatt der Grundbuchkörper EZ 59 und EZ 61, GB Finkenberg, eingetragene Recht der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Finkenberg zu bewerten.

Es ist der Wert dieser Mitgliedschaft als Verkehrswert darzustellen.

- Definition Verkehrswert

Im § 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) ist definiert:

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

- Unterlagen und Quellen

- Grundbuchsauszüge EZ 59 und EZ 61, GB Finkenberg vom 12.02.2025
- Grundbuchsauszug EZ 16, GB Finkenberg vom 05.08.2025
- Abrechnungen der AGM Finkenberg über die Haushaltsjahre 2022, 2023 und 2024
- Lagepläne und Orthofotos aus dem TIRIS
- „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, Heimo Kranewitter

- Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien. Er haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben in den angeführten Unterlagen und Quellen. Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wird nicht eingegangen (Stichtagsprinzip). Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen, Maschinen und Geräte.

- **Bewertungstichtag**

Es gilt der Tag des Auftrages, also der 06.05.2025

2.) Befund

- **Grundbuchstand**

In den Grundbuchkörper des Verpflichteten ist im jeweiligen A2-Blatt angeführt:

Einlage EZ 59

```
***** A2 *****
 2 a Stand 1928 Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546
 3 a 1229/1986 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16
    mit 0,79 % Anteilsrechten
 7 a 2236/1996 Anmeldungsbogen gem S 13 LTG 1996-05-21 Zuschreibung
    Teilfläche(n) Gst 507/3 aus EZ 393, Einbeziehung in Gst 507/1
13 a 1103/2010 Zuschreibung Gst 447/6 .883 .884 aus EZ 61
15 a gelöscht
```

Einlage EZ 61

```
***** A2 *****
 1 a Stand 1928 Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 89 in EZ 546
 2 a 1230/1986 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft 'Finkenberg' in EZ 16
    mit 0,65 % Anteilsrechten
 3 a gelöscht
```

Es sind die jeweiligen Mitgliedschaften an der Agrargemeinschaft Finkenberg in der EZ 16 zu bewerten.

Die EZ 59 wird von der AGM Finkenberg mit dem Hausnamen „Garten“ geführt, die EZ 61 mit dem Hausnamen „Hochsteg“.

- Lage und Umfang der Agrargemeinschaft Finkenberg

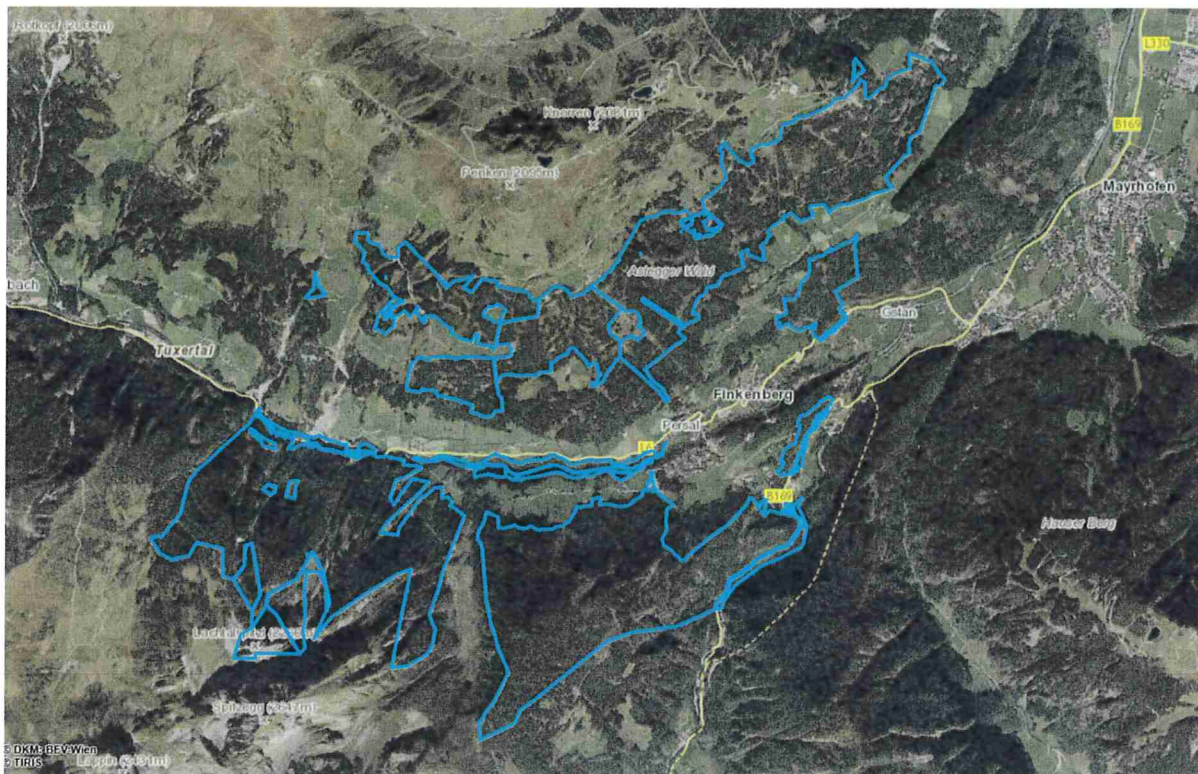


Bild: blau umrandet die Lage der Grundstücke der EZ 16 in Finkenberg.

Die Einlage umfasst 856 ha. Im B-Blatt sind 69 Mitglieder (Stammsitzliegenschaften), inkl der Gemeinde Finkenberg – als Miteigentümer mit unterschiedlichen Anteilen eingetragen.

Es handelt sich um eine echte Agrargemeinschaft, sämtliche mit dieser Einlage verbundenen Erträge ergehen an die Mitglieder.

Die Einnahmen der AGM ergeben sich aus der gemeinschaftlich betriebenen Forstwirtschaft sowie aus den Entgelten für die Gewährung des Schibetriebs für die Mayrhoferer Bergbahnen und der Finkenger Bergbahnen.

Zusätzlich ist jedes Mitglied mit einem bestimmten Holzbezugsrecht reguliert.

Die nachfolgenden Ausführungen ergeben sich aus Unterlagen und Aussagen des Kassiers der Agrargemeinschaft, Herrn Michael Erler.

3.) Bewertung

Allgemeine Regeln für die Bewertung laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Der Wert von wirtschaftlichen Betrieben und Erträgen wird über das Ertragswertverfahren ermittelt, im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) ist definiert:

Definition Ertragswert, § 5 LBG:

(1) 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 (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache errechnet sich der Reinertrag.

(3) Sind die tatsächlichen Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab,so können auch allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Bei nachhaltiger Bewirtschaftung werden die Erträge der Agrargemeinschaft auch langfristig zu erwarten sein, weshalb der Jahresertrag als unendliche Rente betrachtet wird.

Der Zinssatz wird üblicherweise mit 3 % herangezogen, sodass sich der Kapitalisierungsfaktor mit $100/3$ ergibt.

a) Ausschüttungen

Aufgrund der Abrechnungen der Agrargemeinschaft über die Jahre 2002, 2003 und 2004 kann den Einlagen folgende durchschnittliche Auszahlung zugeordnet werden.

Einlage	Anteilsrechte in %	durchschnittliche Ausschüttung/Jahr
EZ 59 „Garten“	0,79 %	€ 707,05
EZ 61 „Hochsteg“	0,65 %	€ 581,79

Durch Kapitalisierung des Reinertrages als ewige Rente mit einem Zinssatz von 3 % errechnen sich die Ertragswerte:

Einlage	Ausschüttung	Kapitalisierungsfaktor	Ertragswert
EZ 59 „Garten“	€ 707,05	100/3	€ 23.568,33
EZ 61 „Hochsteg“	€ 581,79	100/3	€ 19.393,00

b) Rechtholz

Die Mitgliedschaft berechtigt zu folgenden **jährlichen Holzbezug**, bei Nichtnutzung summiert sich ein Guthaben in Festmeter (fm).

Vom Kassier der Agrargemeinschaft wurde folgender Auszug übermittelt:

Holzguthaben mit 31.12.2024

Nr.	Name	Vorname	Vulgo	Jährl. Nutzholz	Jährlich Brennholz	Guthaben NH	Guthaben BRW
68	Hotter	Gerhard	"Hochsteg"	4,29	2,86	25,06	25,04
69	Hotter	Gerhard	"Garten"	5,21	3,48	21,69	28,72

Bewertung jährlicher Holzbezug Garten, EZ 59:

Art	Bezugsrecht fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Reinertrag/Jahr	Zinssatz %	Ertragswert
Nutzholz	5,21	€ 105,00	€ 547,05	€ 35,00	€ 399,50	3	€ 13 316,67
Brennholz	3,48	€ 90,00	€ 313,20	€ 80,00			

Bewertung Guthaben „Garten“

Art	Guthaben fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Wert Guthaben
Nutzholz	21,69	€ 105,00	€ 2 277,45	€ 35,00	€ 1 805,50
Brennholz	28,72	€ 90,00	€ 2 584,80	€ 80,00	

Bewertung jährlicher Holzbezug „Hochsteg“, EZ 61:

Art	Bezugsrecht fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Reinertrag/Jahr	Zinssatz %	Ertragswert
Nutzholz	4,29	€ 105,00	€ 450,45	€ 35,00	€ 328,90	3	€ 10 963,33
Brennholz	2,86	€ 90,00	€ 257,40	€ 80,00			

Bewertung Guthaben „Hochsteg“

Art	Guthaben fm	Wert/fm	Rohertrag	Erntekosten/fm	Wert Guthaben
Nutzholz	25,06	€ 105,00	€ 2 631,30	€ 35,00	€ 2 004,60
Brennholz	25,04	€ 90,00	€ 2 253,60	€ 80,00	

	<u>Einlage</u>	<u>EW Ausschüttung</u>	<u>EW Holzbezugsrecht</u>	<u>Wert Holzguthaben</u>	<u>Summe</u>
EZ 59	€ 23.568,33		€ 13.316,67	€ 1.805,50	€ 38.690,50
EZ 61	€ 19.393,00		€ 10.963,33	€ 2.004,60	€ 32.360,93

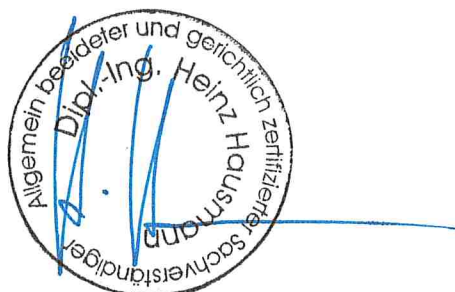
EW=Ertragswert

4.) Zusammenfassung

Die Verkehrswerte der Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Finkenberg in EZ 16 betragen zum Bewertungsstichtag 06.05.2025 (gerundet)

Einlage	Anteilsrecht	Verkehrswert
EZ 59	0,79 %	€ 38.700,00
EZ 61	0,65 %	€ 32.400,00
Summe		€ 71.100,00

Für die Ausführungen



Dipl.-Ing. Heinz Hausmann

Natters am 10.08.2025