

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den aktuellen Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 20, Gst.Nr 229 Katastralgemeinde 12166 Palt**, Bezirksgericht Krems an der Donau, in der Natur ein langer, schmaler **Weingarten** mit **4.534 m²** in **Palt**.



Auftrag: Traisenhotel GmbH (FN 197422b)
3454 Reidling, Europastr. 2

Stichtag: 01.05.2025

Zweck: aktuelle Verkehrswertermittlung



1) Auftrag

Durch Herrn Dr. Thomas Höhrhan, Geschäftsführer der Traisenhotel GmbH., wurde der Sachverständige beauftragt, den aktuellen Verkehrswert der Liegenschaft EZ 20 Grundbuch der KG 12166 Palt nach dem Liegenschaftsbewertungs-gesetz 1992, BGBl.150/92 und der ÖNORM B 1802-1 zum Stichtag, den 01.05.2025, zu ermitteln.

2) Unterlagen

- 2.1: Grundbuchsauszug vom 28.04.2025
- 2.2: Lokalausweis am 02.05.2025
- 2.3: NÖ Plan, Flächenwidmungsplan, Foto, Schreiben der Marktgemeinde
- 2.4: Literatur
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl v. 19.03.1992, 58. Stück
 - ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung,
 - Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz 1992
 - Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Manz 2010
 - Ross, Brachmann, Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden u. Grundstücken, Oppermann Verlage, 27. Auflage 1993
 - Immobilienbewertung ÖVI Akademie, Bienert Funk, 2. Auflage 2009
 - Manz Tag der Liegenschaftsbewertung vom 11.10.2017
 - Immobilienpreisspiegel Fachverband der Immobilientreuhänder 2024
 - ZT Datenforum e. Gen., Bewertung Landwirtschaft 2025



3) Grundbuchstand

3.1) Gutsbestand A1 Blatt

Grundstücksnummer 229 Weingärten mit 4.534 m²

Widmung Grünland frei Hotel.

Keine Eintragungen im A 2 Blatt.

3.2) Eigentümer im B Blatt

Die Liegenschaft ist im Alleineigentum der Traisenhotel GmbH (FN 197422b).

3.3) Lastenblatt (C Blatt)

Im Lastenblatt ist ein Pfandrecht in der Höhe von € 68.000,- zugunsten der Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eingetragen.

Ansonsten ist die Liegenschaft satz- und lastenfrei.



4) Befund des Grundstückes (Lage)

Die gegenständliche Liegenschaft – ein langgezogener Weingarten - befindet sich nahe dem Ortszentrum von Palt in ebener Lage und ist voll maschinengängig.

Der Weingarten, eine ältere Hochkulturanlage ist verpachtet und mit der marktgängigen Sorte Grüner Veltliner bepflanzt und im Ertrag.

5) Bewertung

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz verwendet drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes, das Vergleichs- (§ 4 LBG), das Sach- (§ 5 LBG) und das Ertragswertverfahren (§ 6 LBG).

Im gegenständlichen Fall wird das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) herangezogen.

Dieser Weingarten hat durch die spezielle Widmung Grünland frei - Hotel, einen Hoffnungswert, sofern ein Hotelprojekt bei den anschließenden großen Grundstücken realisiert würde.

Ein Hoffnungs- oder Liebhaberwert kann in einem Gutachten aber nicht abgebildet werden.

Laut beiliegendem Schreiben der Marktgemeinde Furth- Göttweig ist aber in absehbarer Zeit mit einem Hotelprojekt nicht zu rechnen.

Die Liegenschaft kann nur mit Ihrer derzeitigen Widmung Grünland Weingarten nach den ortsüblichen Weingartenpreisen laut Erhebung des ZT Forums bewertet werden.



6) Bodenwert

Nach der Grundstücksdatei der ZT Datenforum GmbH liegen die Weingartenpreise in Furth-Palt derzeit bei € 8,-/m² bis € 15,-/m², je nach Lage und Bonität.

Im gegenständlichen Fall wird wegen der guten Bonität und der zentralen Lage am Ortsrand der obere Preis als Vergleichswert angesetzt.

Gst.Nr. 229 mit 4.534 m² x € 15,-
Gerundet als **Bodenwert EZ 20**

68.010,-
68.000,-



7) Verkehrswert

Der Verkehrswert errechnet sich aus dem Bodenwert.

Bodenwert = **Verkehrswert** **68.000,-**

Nachdem zum Bewertungsstichtag, den 01.05.2025, keine weiteren wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt wurden, beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 20, Gst.Nr 229 Katastralgemeinde 12166 Palt**, Bezirksgericht Krems an der Donau, in der Natur ein langer, schmaler **Weingarten** mit **4.534 m²** in **Palt**, satz- und lastenfreie Übergabe vorausgesetzt

€ 68.000,-

(achtundsechzig tausend Euro)



Joching, am 07-05.2025

SV Mag. Hans Altmann

Die Errichtung dieses Gutachtens wurde nach bestem Wissen und Gewissen vollzogen, gemäß den vorliegenden Unterlagen und aktuellem Wissenstand bei der Befundaufnahme und Verkehrswertberechnung zum Bewertungsstichtag.

Sollten zwischenzeitig neuere Erkenntnisse oder andere wissenschaftliche Methoden vorliegen, behält sich der Sachverständige vor, diese bei einer neuerlichen Bewertung einfließen zu lassen.

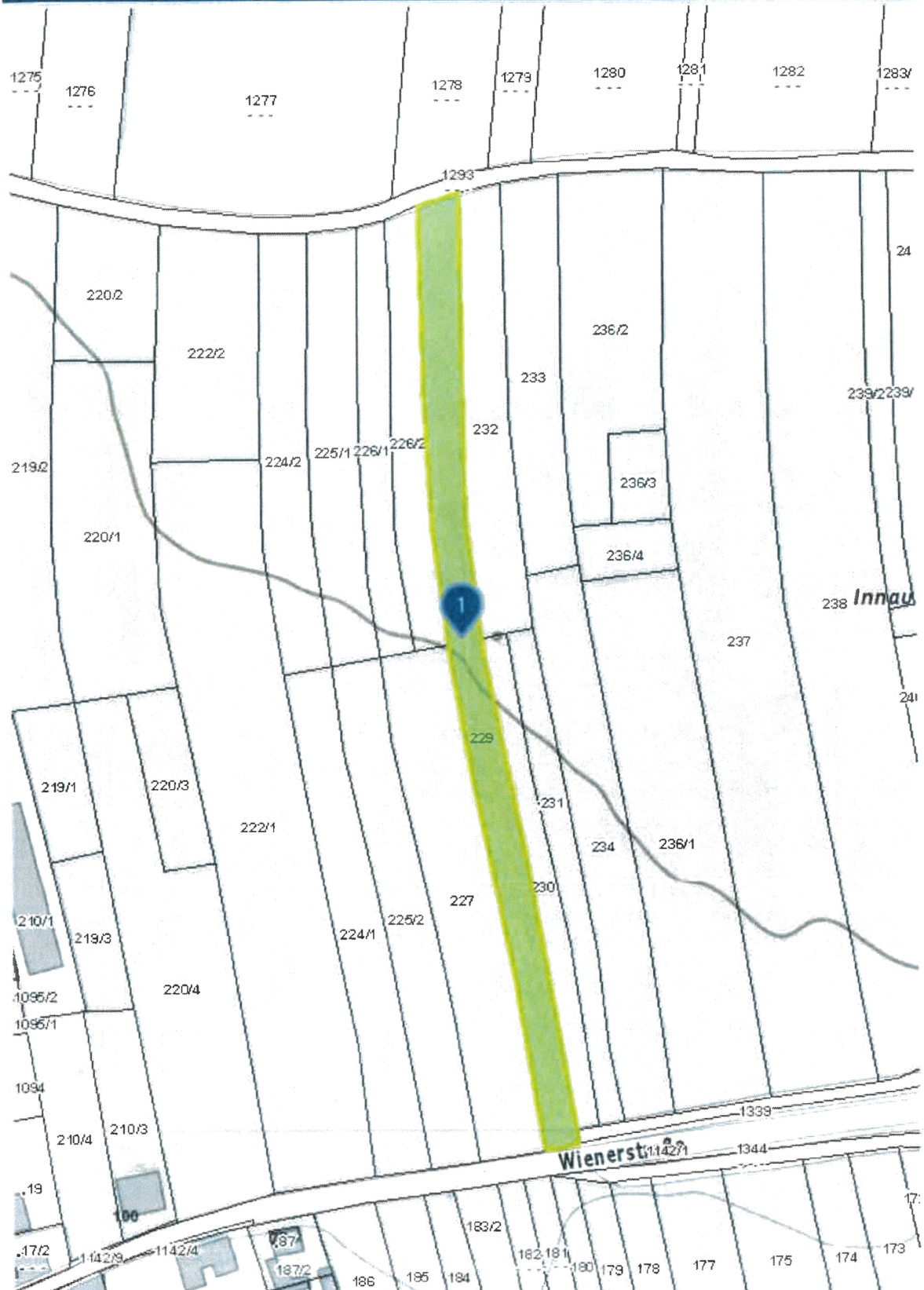
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12166 Palt

EINLAGEZAHL 20

BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 1715/2016
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
229 Weingärten(10) 4534
Legende:
Weingärten(10): Weingärten (Weingärten)
***** A2 *****
21 a gelöscht
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Traisenhotel GmbH (FN 197422b)
ADR: Europastraße 2, Reidling 3454
a 1715/2016 IM RANG 66/2016 Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht
***** C *****
10 a 1715/2016 Pfandurkunde 2016-02-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 68.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

Betreff: AW: Bedarf für Gutachten "Furth-Palt"

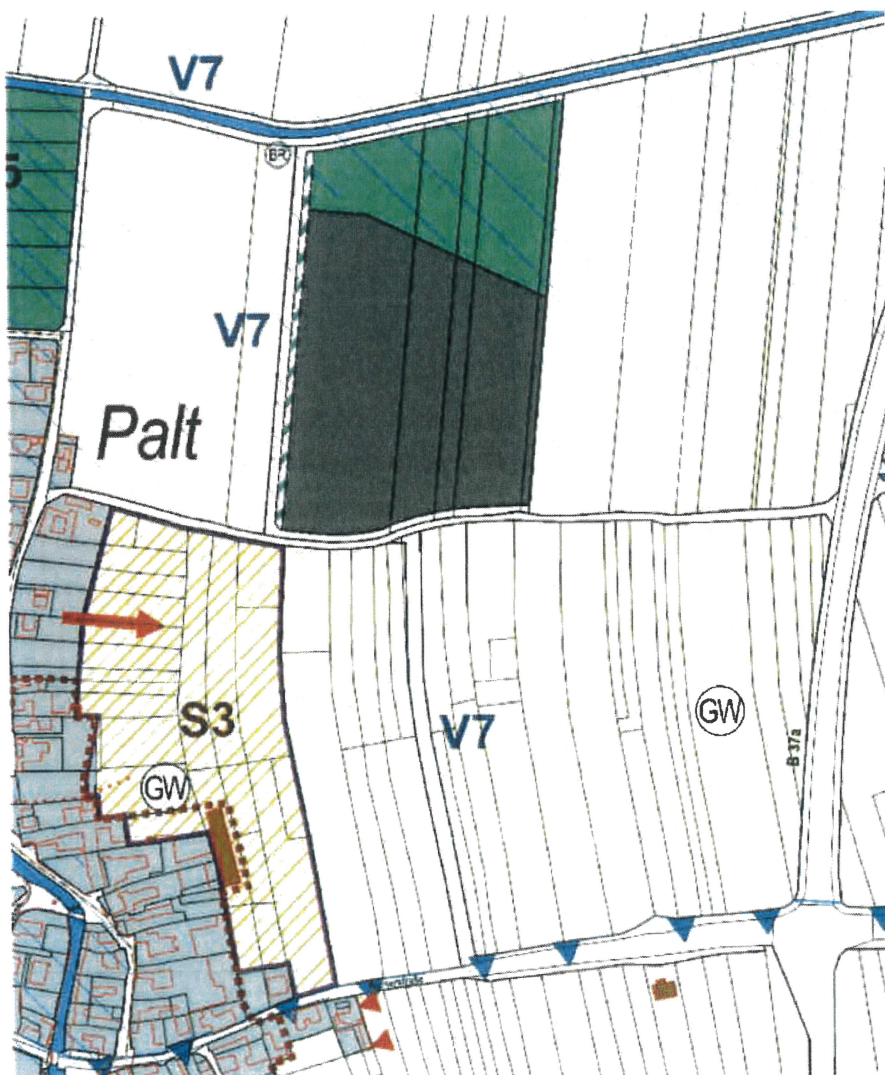
Von: Bauamt <Bauamt@furth.at>

Datum: 07.05.2025, 10:22

An: "Mag. Hans Altmann" <hans.altmann@sv-bewertung.at>

Sehr geehrter Herr Mag. Altmann,

aufgrund der Raumplanung der Gemeinde kann nur festgehalten werden, dass im Entwicklungskonzept ein Bereich „Bauland Sonderfunktion“ dort ausgewiesen ist, wo früher die befristete Widmung „Bauland-Sondergebiet Hotel“ im Flächenwidmungsplan war. Weiter ist als Verkehrsmaßnahme V7 eine Verkehrserschließung für diesen Bereich sowie als Entlastung für die Lindengasse im EK vorgesehen. Diese vorgenannten Flächen sind im gültigen Flächenwidmungsplan als Grünlandfreihalteflächen „Gfrei-Hotel“ ausgewiesen, damit diese auch für eine Entwicklung im Sinne des Entwicklungskonzepts zu sichern. Eine konkrete Widmung zum Bau eines Hotels gibt es aber jedenfalls derzeit nicht. Eine konkrete Aussage, ob eine Planung eines Hotels in Betracht gezogen wird, kann somit nur der Grundeigentümer selber treffen.



Ich hoffe, Ihnen damit weitergeholfen zu haben!

Freundliche Grüße

Marion Pasrucker
Bauamt