



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Liegenschaft:	EZ 230 KG 22131 Schauboden B-LNR 5 (1/2 Anteil)
Auftraggeber:	Mag Gottfried Holzinger Öffentlicher Notar Bahnhofstraße 2/5 3270 Scheibbs als Gerichtskommissär in der Verlassenschaftssache Alois Profeta da Silva
Anlass:	Verlassenschaftssache Alois Profeta da Silva GZ 20 A 384/21a des Bezirksgerichtes Scheibbs



Alois Reikersdorfer

allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Fachgruppe Immobilien

Immobilien Reikersdorfer GmbH
Bahnhofstraße 2
3300 Amstetten
Tel.: 0664 / 320 07 28

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Bewertungsstichtag	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Zweck der Bewertung	3
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung	3
1.6	Literaturhinweise	4
1.7	Befundaufnahme	4
1.8	Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuchstand	6
2.1.1	Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)	6
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	6
2.1.3	Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)	6
2.1.4	Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	7
2.2	Lage des Grundstückes	9
2.3	Grundstück	10
2.4	Produktionsgebiet	11
2.5	Kataster	12
2.6	Flächenwidmung	13
2.7	Gelände	14
2.8	Verkehrsverhältnisse	15
2.9	Bodenverunreinigung	15
3	GUTACHTEN	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Wertermittlungsverfahren	16
3.2.1	Vergleichswertverfahren	16
3.2.2	Sachwertverfahren	16
3.2.3	Ertragswertverfahren	17
3.2.4	Wahl der Ermittlungsmethode	17
3.3	Grundstücksbewertung	18
3.3.1	Allgemeines	18
3.3.2	Erhebungen im Grundbuch	18
3.3.3	Auswertung der Erhebungen	19
3.3.4	Bewertung	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes des Hälfteanteiles (B-LNR 5) der Liegenschaft EZ 230, KG 22131 Schauboden, Grundstück Nr. 1151/1.

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und Lasten sollen bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

1.2 Bewertungsstichtag

12. Dezember 2021 (Sterbetag von Herrn Alois Profeta da Silva)

1.3 Auftraggeber

Mag Gottfried Holzinger
Öffentlicher Notar
Bahnhofstraße 2/5
3270 Scheibbs

als Gerichtskommissär
in der Verlassenschaftssache
Alois Profeta da Silva

1.4 Zweck der Bewertung

Verlassenschaft nach Alois Profeta da Silva
geboren am 04.03.1956,
verstorben am 12.12.2021
zuletzt wohnhaft gewesen in Pottenhofen 44, 2163 Pottenhofen

GZ 20 A 384/21a des Bezirksgerichtes Scheibbs

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung

- Lokalaugenschein am 4. Oktober 2022
- Grundbuchsauszug (Abfragedatum: 04.10.2022)
- Flächenwidmungsplan des Gemeindeamtes der Marktgemeinde Purgstall an der Erlauf
- Grundpreiserhebungen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Erhebungen beim Umweltbundesamt
- NÖGIS Niederösterreich Atlas
- eHORA-Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

1.6 Literaturhinweise

- Stabentheiner, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“
- Roß/Brachmann: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Auflage
- Naegeli/Hungerbühler, „Das Handbuch des Liegenschaftsschätzers“, 3. Auflage
- Bienert/Funk, „Immobilienbewertung Österreich“
- Fortbildungsseminar in Saalfelden des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für Oberösterreich und Salzburg
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Lkonline Niederösterreich

1.7 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 4. Oktober 2022 durch

- Herrn
Ing. Franz Siegl-Cachedenier
Rollföhrestraße 1, 3680 Persenbeug

allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

für den gefertigten Sachverständigen

- Herrn
Alois Reikersdorfer
Stixing 1, 3364 Neuhofen an der Ybbs

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgebiete:

- 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften
- 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
- 94.05 Größere forstwirtschaftliche Liegenschaften
- 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften
- 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften
(Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum
- 94.23 Geschäftsräumlichkeiten
- 64.30 Immobilienverwaltung

1.8 Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens

Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG) und der ÖNORM B 1802 erstellt. Der Verkehrswert ist demnach der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller in den allgemeinen Angaben und im Befund angeführten Annahmen und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Die angegebenen Grundstücksausmaße und Gebäudenutzflächen entsprechen den zur Verfügung gestellten Unterlagen und wurden vom Sachverständigen nicht überprüft. Für die Übereinstimmung von Planmaßen mit der Natur wird keine Haftung übernommen.

Vereinbarungsgemäß beschränkt sich die Haftung des Sachverständigen auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten, welches vom Auftraggeber zu beweisen ist.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter den Prämissen der Kontaminationsfreiheit, der Geldlastenfreiheit und der Freiheit von außerbücherlichen Lasten.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

2 BEFUND

2.1 Grundbuchstand

Die Parzelle(n) sind noch nicht in den Grenzkataster übergeführt. Die Flächen können daher von den im Grundbuchsatzug ausgewiesenen Flächen abweichen. Die Katastergrenzen wurden nicht gegenüber den Grenzen in der Natur (Grenzsteine, Vermessungszeichen) überprüft, die Bewertung erfolgt mit der im Grundbuchsatzug angeführten Fläche.

2.1.1 Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

KATASTRALGEMEINDE 22131 Schauboden EINLAGEZAHL 230
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

Letzte TZ 70/2018

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1151/1	Landw(10)	*	72

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Keine Eintragungen im A2-Blatt.

2.1.3 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Alois Haiderer

GEB: 1956-03-04 ADR: Wolfpassing Zarnsdorf 21 3261

a 207/1985 Beschluss 1984-03-21 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2

Erika Haiderer

GEB: 1960-08-22 ADR: Wolfpassing Zarnsdorf 21 3261

a 1018/1985 Kaufvertrag 1984-06-22 Eigentumsrecht

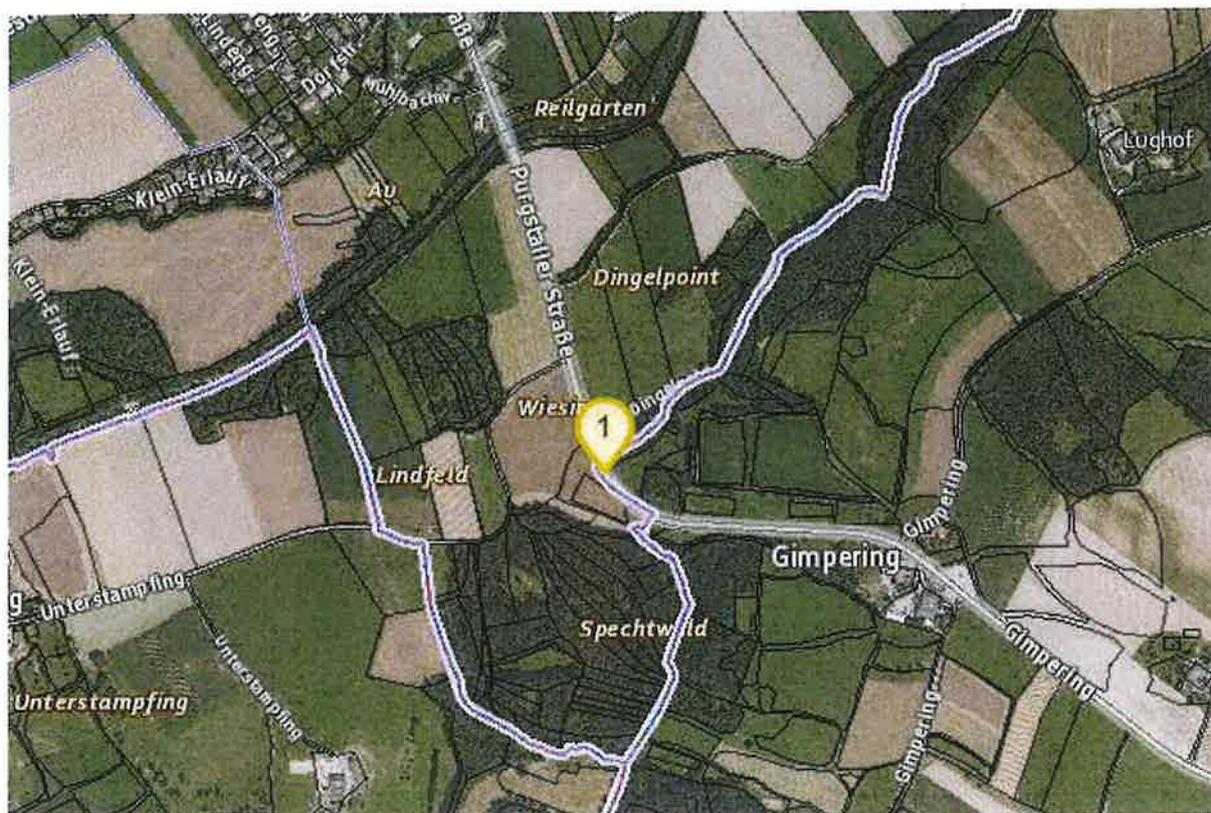
2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

- C
- 1 auf Anteil B-LNR 6
 - a 1933/1986 Urteil 1985-11-28
PFANDRECHT vollstr 4.695,59
14 % Z seit 1984-12-22,
Kosten 1.360,24 945,98 124,96 1.000,44
für Dipl.-Ing. Klaus Umlauf (E 1993/86)
 - c 1298/1996 Löschung von HE
 - 2 auf Anteil B-LNR 6
 - a 486/1987 Urkunde 1986-10-08
PFANDRECHT vollstr 6.552,50
12 % Z seit 1986-09-04, zuzügl 20 % MWSt aus den Z,
Kosten 1.282,48 965,98 58,-- 164,-- 1.159,98
für Fa. Ing. Baierl Gesellschaft mbH (E 590/87)
 - c 1298/1996 Löschung von HE
 - 3 auf Anteil B-LNR 6
 - a 1982/1987 Urkunde 1987-06-10
PFANDRECHT vollstr 4.483,53
10 % Z seit 1986-05-24 aus 4.043,53,
zuzügl 20 % MWSt aus den Z, Kosten 1.044,54 976,44
für Dr. Ernst Kasa (E 2121/87)
 - c 1298/1996 Löschung von HE
 - 4 auf Anteil B-LNR 5
 - a 1045/1989 Urkunde 1989-04-07
PFANDRECHT vollstr 14.785,63
9,5 % Z seit 1987-11-18, 20 % USt aus den Z,
Kosten: 1.858,36 183,04 1.580,60 1.290,48 27,-- 1.765,98
für Franz Moser (E 723/89)
 - 5 a 1405/1989 Urkunde 1989-03-30
PFANDRECHT vollstr 27.614,40
9,5 % Z seit 1988-12-14, 20 % USt aus den Z,
Kosten 2.260,08 2.228,63
für Franz Wilhelm (E 1475/89)
 - e 2633/1998 Löschung von NE EZ 202 GB 22146 Zarnsdorf
 - 6 auf Anteil B-LNR 5
 - a 2623/1989 Urkunde 1988-11-02
PFANDRECHT vollstr 12.919,--
Kosten 300,-- und 701,-- für Republik Österreich
(Justizverwaltung - E 2965/89)
 - 7 auf Anteil B-LNR 5
 - a 3065/1989 Urkunde 1989-07-17
PFANDRECHT vollstr 2.050,--
Kosten 336,-- für Republik Österreich
(Justizverwaltung - E 3213/89)
 - 8 auf Anteil B-LNR 6
 - a 2102/1990 Urkunde 1990-03-06
PFANDRECHT vollstr 33.219,--
4 % Z seit 1990-02-13, Kosten 2.710,08, 1.758,06, 48,--,
224,64, 2.200,60
für Erste Allgemeine Versicherungs-AG (E 2032/90)
 - d 2633/1998 Löschung von HE EZ 202 GB 22146 Zarnsdorf
 - 9 auf Anteil B-LNR 5
 - a 1782/1991 Urkunde 1991-01-07
PFANDRECHT vollstr 13.572,99
12 % Z seit 1990-12-27 und 20 % USt aus den Zinsen, Kosten
2.213,62 samt 4 % Z seit 1991-01-07, Kosten 1.599,62,
287,60, 220,80, 1.490,56, 1.874,56
für H.u.W. Holzfachhandel GesmbH (E 1392/91)
 - 10 auf Anteil B-LNR 5
 - a 2933/1991 Urkunde 1991-04-03
PFANDRECHT vollstr 150,--
Kosten 130,--, 236,-- für Republik Österreich
(Justizverwaltung ZIV 34446/91 - E 2850/91)
 - 11 auf Anteil B-LNR 5
 - a 504/1992 Urkunde 1991-12-17
PFANDRECHT vollstr 2.039,--
Kosten 396,-- für Republik Österreich
(Justizverwaltung EB Linz ZIV 428/92 - E 506/92)
 - 12 auf Anteil B-LNR 5
 - a 1192/2003 Urkunde 2002-05-29, Urkunde 2003-03-06
PFANDRECHT vollstr EUR 1.023,24
Kosten EUR 36,--, EUR 82,-- für Republik Österreich
(E-Stelle Wien - Ziv 1309/02 - 1 E 1154/03x)
 - 13 auf Anteil B-LNR 5
 - a 379/2005 Urkunde 1995-03-07, Urkunde 1994-12-02
PFANDRECHT vollstr EUR 23.873,30
Kosten EUR 753,-- für Republik Österreich
(E-Stelle - D 14232/04-3 - 1 E 491/05z)
 - 14 auf Anteil B-LNR 5
 - a 1346/2005 Urkunde 2004-12-30
PFANDRECHT vollstr EUR 3.223,--
9,47 % Z ab 2003-10-03, Kosten EUR 283,96 samt 4 % Z seit
2004-12-30, Kosten EUR 230,96 EUR 288,12 für Warsteiner
Brauerei Haus Cramer KG (1 E 1399/05h)
 - 16 auf Anteil B-LNR 5
 - a 1127/2004 Urkunde 2004-06-15
PFANDRECHT vollstr EUR 2.597,--

- 10 % Z aus EUR 2.320,-- ab 2003-06-10, Kosten EUR 283,96
 samt 4 % Z seit 2004-06-15, Kosten EUR 157,74, EUR 25,--,
 EUR 10,68, EUR 296,80 für Coca Cola Erfrischungsgetränke AG
 (1 E 1360/06w)
- 17 auf Anteil B-LNR 5
 a 1832/2006 3003/2007 1653/2010 Urkunde 2003-11-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.187,80
 je 7,2 % Z aus EUR 1.991,39 ab 2002-07-15, EUR 4,36 ab
 2002-08-03, EUR 497,80 ab 2002-09-16, EUR 88,42 ab
 2002-11-18, EUR 10,90 ab 2003-02-12, EUR 594,93 ab
 2003-08-26, Kosten EUR 283,96 samt 4 % Z seit 2003-11-07,
 Kosten EUR 230,96 EUR 28,85, EUR 325,12 für
 A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft FN 280571f (1 E
 1940/06i)
- 18 auf Anteil B-LNR 5
 a 193/2007 Beschluss 1991-12-11, Urkunde 1995-03-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 24.208,52
 Kosten EUR 393,-- für
 Republik Österreich (E-Stelle Wien - D 011936/06 u.a. - 1 E
 138/07s)
- 19 auf Anteil B-LNR 5
 a 1965/2008 Beschluss 1991-12-11, Urkunde 1995-03-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 20.708,82
 Kosten EUR 704,-- für
 Republik Österreich (E-Stelle - D 11758/08-3 - 1 E 1868/08d)
- 20 auf Anteil B-LNR 5
 a 2370/2013 Beschluss 2012-10-19, Beschluss 2012-10-19,
 Beschluss 2012-10-19
 PFANDRECHT vollstr EUR 13.065,--
 Kosten EUR 615,-- für
 Republik Österreich (E-Stelle - D 15122/13-2 - 1 E 1357/13i)
- 21 auf Anteil B-LNR 5
 a 2370/2013 Einbringungsersuchen 2012-10-19,
 Einbringungsersuchen 2012-10-19, Einbringungsersuchen
 2012-10-19
 PFANDRECHT vollstr 13.065,--
 Antragskosten EUR 615,-- für Republik Österreich-
 EbSt OLG Wien D 15122/13 bei D 14232/04 (1E 1357/13i)
- 22 auf Anteil B-LNR 5
 a 70/2018 Zahlungsauftrag 2017-04-13, Zahlungsauftrag
 2017-11-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.139,--
 Antragskosten EUR 107,80
 für Republik Österreich, vertr. d. d. Einbringungsstelle,
 D 15122/13 bei D 14232/04 (1E 1357/13i)

Die Eintragungen entsprechen dem Stand des Abfragedatums 04.10.2022. Die seit dem
 Bewertungsstichtag eingetretenen Veränderungen sind nicht bewertungsrelevant, weil die im
 C-Blatt eingetragenen Pfandrechte bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

2.2 Lage des Grundstückes



Quelle: NÖ-Atlas

Purgstall an der Erlauf ist eine Marktgemeinde mit 5362 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) im Bezirk Scheibbs in Niederösterreich.

Fläche: 55,93 km²

Höhe: 299 m ü. A.

Bevölkerungsdichte: 96 Einw. Pro km²

Quelle: Wikipedia

2.3 Grundstück



Quelle: NÖ-Atlas



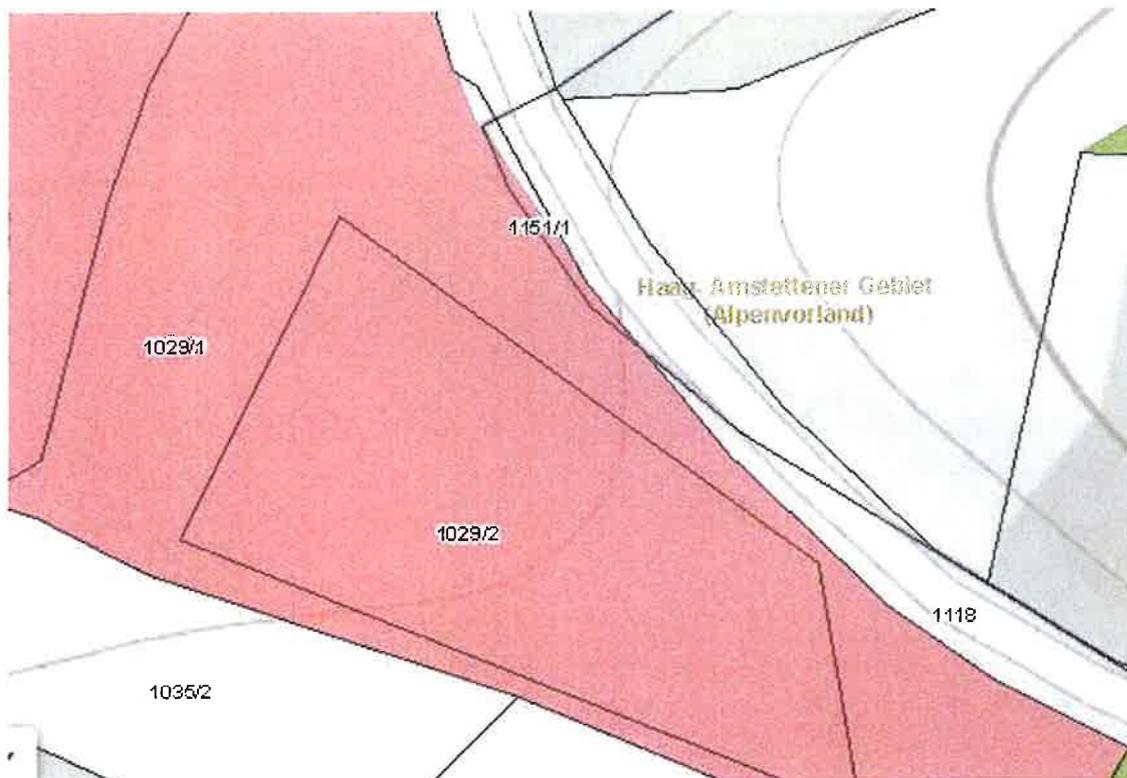
Quelle: NÖ-Atlas

Grdst. Nr.	KG	KG Nummer	EZ	Nutzung	Fläche	EMZ	Ackerzahl
1151/1	Schauboden	22131	230	Landw (10)	* 72 m ²	40	55,56

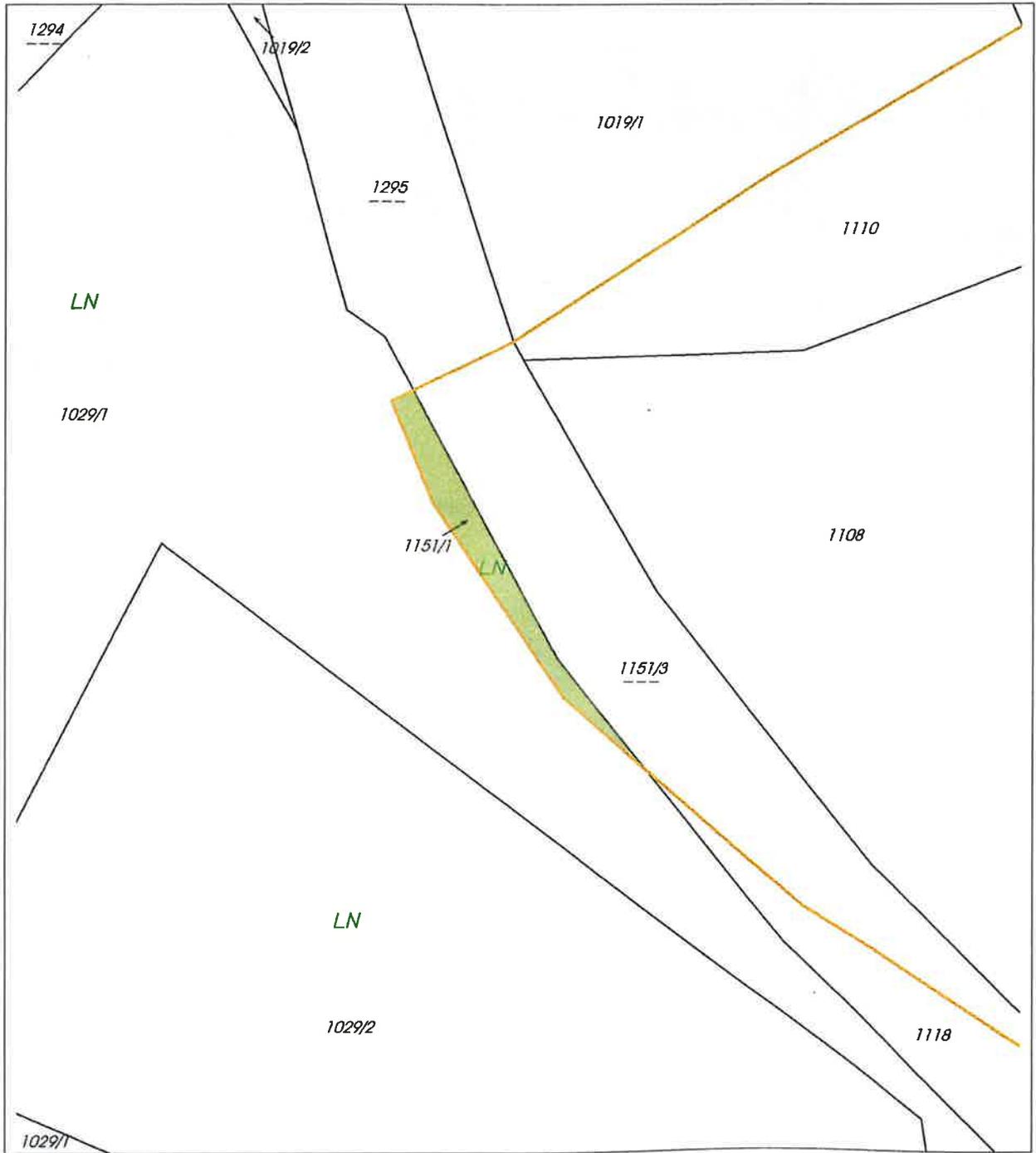


2.4 Produktionsgebiet

Die Region gehört zum Kleinproduktionsgebiet Haag-Amstettener Gebiet (Teil des Hauptproduktionsgebiet Alpenvorland).



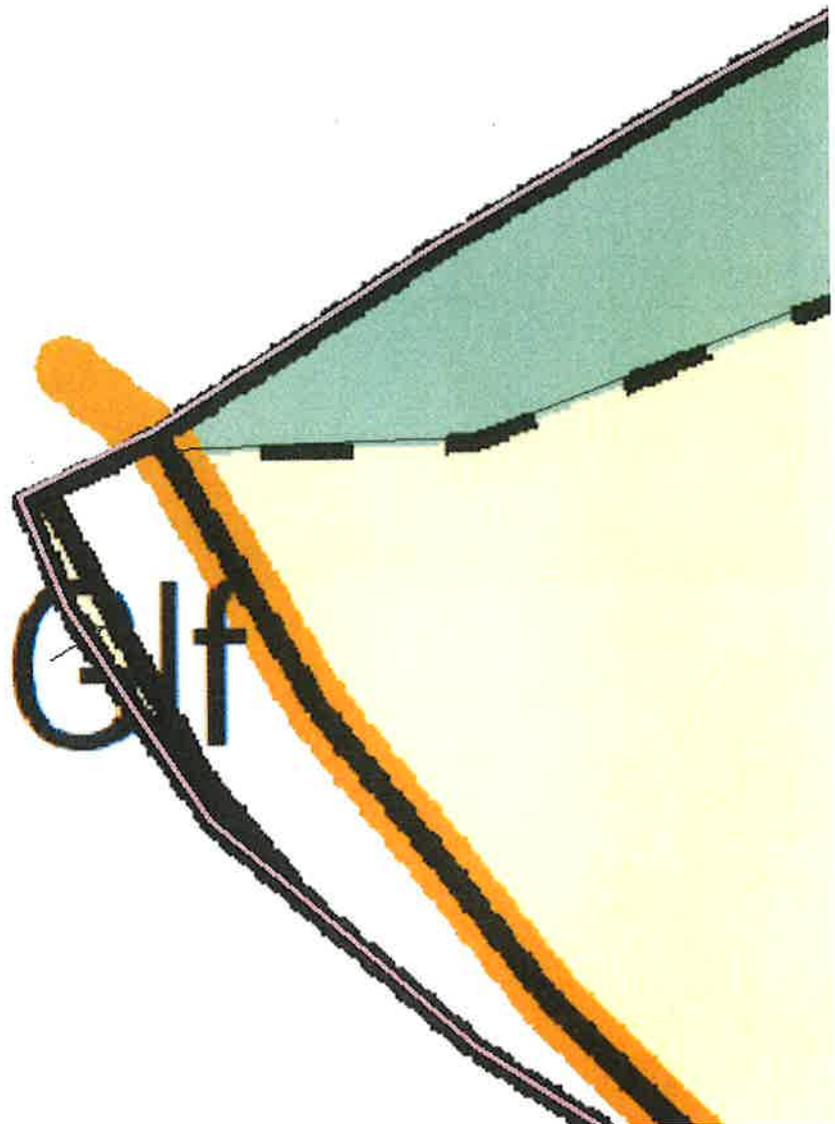
2.5 Kataster



Quelle: BEV

2.6 Flächenwidmung

Das Grundstück befindet sich laut Auskunft der Gemeinde im Grünland (Grünland Land- und Forstwirtschaft). Es befindet sich weder im Natura 2000 Gebiet und auch nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.



Quelle: Marktgemeinde Purgstall an der Erlauf

2.7 Gelände

Das Grundstück Nr. 1151/1, KG 22131 Schauboden, weist nur eine geringfügige Neigung auf.

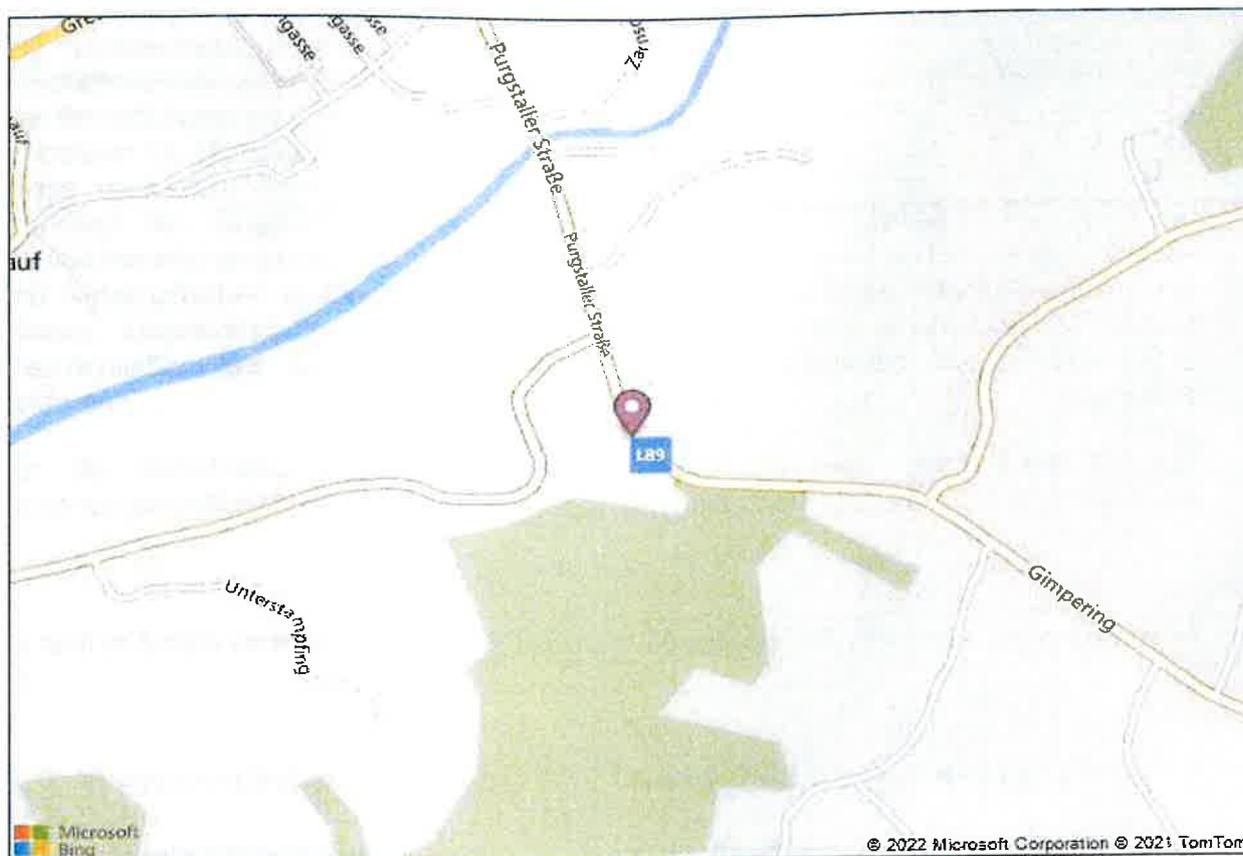


Legende:

- 0 - 10%
- 10,01 - 15%
- 15,01 - 20%
- 20,01 - 25%
- 25,01 - 40%
- 40,01 - 50%
- 50,01 - 70%
- 70,01 - 100%
- > 100%

2.8 Verkehrsverhältnisse

Das Grundstück Nr. 1151/1, KG 22131 Schauboden, ist über die Landesstraße L 89 gut erreichbar.



2.9 Bodenverunreinigung

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Bodenverunreinigung (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden, eine Auffälligkeit ist jedoch nach Augenschein nicht gegeben.

Die Prüfung, ob eine Bodenverunreinigung vorliegt, war nicht Gutachtensauftrag und wurde deshalb auch nicht vorgenommen. Bei der Bewertung wurde von einem unbelasteten Boden ausgegangen.

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Scheibbs
Gemeinde	Purgstall an der Erlauf
Katastralgemeinde	Schauboden (22131)
Grundstück	115171

Information:

Das Grundstück 115171 in Schauboden (22131) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Umweltbundesamt

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die gängigsten sind:

- ◆ das Vergleichswertverfahren
- ◆ das Sachwertverfahren
- ◆ das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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.

3.2.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren nach § 6 LBG ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen.

3.2.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG 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). Dabei 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 (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von jenen Erträgen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4 Wahl der Ermittlungsmethode

Für den Bodenwert wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilienmakler eingeschätzt.

3.3 Grundstücksbewertung

3.3.1 Allgemeines

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden in den Gerichtsbezirken in verschiedenen Abständen Grundpreiserhebungen durchgeführt. So erfolgt eine ständige Beobachtung des Grundstücksmarktes.

3.3.2 Erhebungen im Grundbuch



1	27.02.2014	3251 Purgstall an der Erlauf KG Feichsen, KGNr. 22108, EZ 128, GStNr. 936/2	€ 996,00	166 m ²	€ 6,00/m ²
2	15.04.2016	3251 Purgstall an der Erlauf KG Feichsen, KGNr. 22108, EZ 222, GStNr. 620	€ 25.000,00	6929 m ²	€ 3,61/m ²
3	25.11.2016	3251 Purgstall an der Erlauf KG Purgstall, KGNr. 22125, EZ 1096, GStNr. .10;172;189/1	€ 5.000,00	1000 m ²	€ 5,00/m ²
4	13.03.2017	Oed bei Ernegg 11, 3261 Steinakirchen am Forst KG Lonitzberg, KGNr. 22118, EZ 76, GStNr. 149/2	€ 60.000,00	10189 m ²	€ 5,89/m ²
5	14.05.2021	3261 Steinakirchen am Forst KG Etzerstetten, KGNr. 22107, EZ 59, GStNr. 537	€ 51.640,00	12910 m ²	€ 4,00/m ²
6	25.05.2021	3261 Steinakirchen am Forst KG Etzerstetten, KGNr. 22107, EZ 59, GStNr. 346	€ 80.000,00	16746 m ²	€ 4,78/m ²
7	25.05.2021	3261 Steinakirchen am Forst KG Etzerstetten, KGNr. 22107, EZ 59, GStNr. 404	€ 215.000,00	36831 m ²	€ 5,84/m ²
		durchschnittlicher Preis:	€ 62.519,43		€ 5,02/m ²

3.3.3 Auswertung der Erhebungen

Statistische Auswertung:

Statistische Methoden bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Anzahl der statistisch ausgewerteten Vergleichsobjekte: 7

In der Bewertungsliteratur wird empfohlen, dass aufgrund statistischer Erfahrungswerte rund sieben bis acht Vergleichswertpreise vorliegen sollten.

Arithmetisches Mittel: € 5,02

Das wichtigste Maß in der Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist der Mittelwert. Es erfolgt keine Gewichtung der einzelnen Vergleichsobjekte in Abhängigkeit ihrer Aussagekraft, da alle gleichermaßen dem gleichen Teilmarkt angehören.

Median: € 5,00

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50% der Werte darüber und 50% der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: € 0,96

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Die geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Verkehrswertes mit Hilfe des arithmetischen Mittels hin.

90%-Konfidenzintervall: € 3,21 – € 6,83

Die in der Liegenschaftsbewertung anzuwendende Student-Verteilung führt zum Ergebnis, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% ausgesagt werden kann, dass sich der Verkehrswert innerhalb dieser Bandbreite bewegt.

Bereichsgrenzen Ausreißertest: € 3,26 – € 6,77

Die Anwendung der in der Bewertungsliteratur empfohlenen Bereichsgrenzen von +/- 35% des arithmetischen Mittels ergibt, dass keine Vergleichswerte außerhalb dieses Bereiches liegen und daher aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen gewesen wären.

Variationskoeffizient v: 0,19

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.

Korrelationskoeffizient r: -0,205

Die Anwendung einer Regressionsanalyse zeigt die Kaufpreisentwicklung der harmonisierten Vergleichsobjekte in Form einer Regressionsgeraden (Trendlinie). Je näher der Korrelationskoeffizient bei 1 bzw. -1 (bei einer negativen Entwicklung) liegt, desto höher ist der Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Kaufzeitpunkten.

Der Median der Vergleichspreise liegt bei **€ 5,00 pro m²**. Das Grundstück kann aufgrund seiner Größe von 72 m² nur an den Anrainer verkauft werden. Es kann von der Straßenverwaltung zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Aber auch nur dann, wenn ein Bedarf besteht. Möglicherweise handelt es sich hier zum Teil um die Straßenböschung. Die Möglichkeit eines Verkaufes ist daher sehr eingeschränkt. Diese Einschränkung rechtfertigt einen Abschlag von 30% des ermittelten Verkaufspreises. Der Hälfteanteil ist ebenfalls schwer verkäuflich und es erfolgt daher ebenfalls ein Abschlag von 30% des bereits verminderten Grundstückspreises.

3.3.4 Bewertung

Grundstück Nr.	Fläche	Preis/m ²	Abschläge	Preis Grundstück
1151/1	72 m ²	€ 5,00		€ 360,00
Abschlag 30%		€ 1,50	€ 108,00	€ 252,00
Hälfteanteil				€ 126,00
Abschlag 30%			€ 37,80	
Wert Hälfteanteiles				€ 88,20

Der Verkehrswert des 1/2 Anteiles (B-LNR 5) der Liegenschaft EZ 230, KG 22131 Schauboden, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 88,00

(in Worten: Euro achtundachtzig)



Amstetten, am 19.10.2022

Alois Reikersdorfer

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 22131 Schauboden
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

EINLAGEZAHL 230

Letzte TZ 70/2018

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1151/1	Landw(10)	*	72

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Alois Haiderer

GEB: 1956-03-04 ADR: Wolfpassing Zarnsdorf 21 3261

a 207/1985 Beschluss 1984-03-21 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2

Erika Haiderer

GEB: 1960-08-22 ADR: Wolfpassing Zarnsdorf 21 3261

a 1018/1985 Kaufvertrag 1984-06-22 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 6

a 1933/1986 Urteil 1985-11-28

PFANDRECHT

vollstr 4.695,59

14 % Z seit 1984-12-22,

Kosten 1.360,24 945,98 124,96 1.000,44

für Dipl.-Ing. Klaus Umlauf (E 1993/86)

c 1298/1996 Löschung von HE

2 auf Anteil B-LNR 6

a 486/1987 Urkunde 1986-10-08

PFANDRECHT

vollstr 6.552,50

12 % Z seit 1986-09-04, zuzügl 20 % MWSt aus den Z,

Kosten 1.282,48 965,98 58,-- 164,-- 1.159,98

für Fa. Ing. Baierl Gesellschaft mbH (E 590/87)

c 1298/1996 Löschung von HE

3 auf Anteil B-LNR 6

a 1982/1987 Urkunde 1987-06-10

PFANDRECHT

vollstr 4.483,53

10 % Z seit 1986-05-24 aus 4.043,53,

zuzügl 20 % MWSt aus den Z, Kosten 1.044,54 976,44

für Dr. Ernst Kasa (E 2121/87)

c 1298/1996 Löschung von HE

4 auf Anteil B-LNR 5

a 1045/1989 Urkunde 1989-04-07

PFANDRECHT

vollstr 14.785,68

9,5 % Z seit 1987-11-18, 20 % USt aus den Z,

Kosten 1.858,36 183,04 1.580,60 1.290,48 27,-- 1.765,98

für Franz Moser (E 723/89)

- 5 a 1405/1989 Urkunde 1989-03-30
 PFANDRECHT vollstr 27.614,40
 9,5 % Z seit 1988-12-14, 20 % USt aus den Z,
 Kosten 2.260,08 2.228,63
 für Franz Wilhelm (E 1475/89)
 e 2633/1998 Löschung von NE EZ 202 GB 22146 Zarnsdorf
- 6 a 2623/1989 Urkunde 1988-11-02
 PFANDRECHT vollstr 12.919,--
 Kosten 300,-- und 701,-- für Republik Österreich
 (Justizverwaltung - E 2965/89)
 7 auf Anteil B-LNR 5
 a 3065/1989 Urkunde 1989-07-17
 PFANDRECHT vollstr 2.050,--
 Kosten 336,-- für Republik Österreich
 (Justizverwaltung - E 3213/89)
 8 auf Anteil B-LNR 6
 a 2102/1990 Urkunde 1990-03-06
 PFANDRECHT vollstr 33.219,--
 4 % Z seit 1990-02-13, Kosten 2.710,08, 1.758,06, 48,--,
 224,64, 2.200,60
 für Erste Allgemeine Versicherungs-AG (E 2032/90)
 d 2633/1998 Löschung von HE EZ 202 GB 22146 Zarnsdorf
- 9 a 1782/1991 Urkunde 1991-01-07
 PFANDRECHT vollstr 13.572,99
 12 % Z seit 1990-12-27 und 20 % USt aus den Zinsen, Kosten
 2.213,62 samt 4 % Z seit 1991-01-07, Kosten 1.599,62,
 287,60, 220,80, 1.490,56, 1.874,56
 für H.u.W. Holzfachhandel GesmbH (E 1392/91)
- 10 a 2933/1991 Urkunde 1991-04-03
 PFANDRECHT vollstr 450,--
 Kosten 130,--, 236,-- für Republik Österreich
 (Justizverwaltung ZIV 34446/91 - E 2850/91)
 11 auf Anteil B-LNR 5
 a 504/1992 Urkunde 1991-12-17
 PFANDRECHT vollstr 2.039,--
 Kosten 396,-- für Republik Österreich
 (Justizverwaltung EB Linz ZIV 428/92 - E 506/92)
- 12 a 1192/2003 Urkunde 2002-05-29, Urkunde 2003-03-06
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.023,24
 Kosten EUR 36,--, EUR 82,-- für Republik Österreich
 (E-Stelle Wien - Ziv 1309/02 - 1 E 1154/03x)
- 13 a 379/2005 Urkunde 1995-03-07, Urkunde 1994-12-02
 PFANDRECHT vollstr EUR 23.873,30
 Kosten EUR 753,-- für Republik Österreich
 (E-Stelle - D 14232/04-3 - 1 E 491/05z)
- 14 a 1346/2005 Urkunde 2004-12-30
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.223,--
 9,47 % Z ab 2003-10-03, Kosten EUR 283,96 samt 4 % Z seit
 2004-12-30, Kosten EUR 230,96 EUR 288,12 für Warsteiner
 Brauerei Haus Cramer KG (1 E 1389/05h)
- 16 a 1127/2006 Urkunde 2004-06-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.597,--

- 10 % Z aus EUR 2.320,-- ab 2003-06-10, Kosten EUR 283,96
 samt 4 % Z seit 2004-06-15, Kosten EUR 157,74, EUR 25,--,
 EUR 10,68, EUR 296,80 für Coca Cola Erfrischungsgetränke AG
 (1 E 1360/06w)
- 17 auf Anteil B-LNR 5
 a 1832/2006 3003/2007 1653/2010 Urkunde 2003-11-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.187,80
 je 7,2 % Z aus EUR 1.991,39 ab 2002-07-15, EUR 4,36 ab
 2002-08-03, EUR 497,80 ab 2002-09-16, EUR 88,42 ab
 2002-11-18, EUR 10,90 ab 2003-02-12, EUR 594,93 ab
 2003-08-26, Kosten EUR 283,96 samt 4 % Z seit 2003-11-07,
 Kosten EUR 230,96 EUR 28,85, EUR 325,12 für
 A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft FN 280571f (1 E
 1940/06i)
- 18 auf Anteil B-LNR 5
 a 193/2007 Beschluss 1991-12-11, Urkunde 1995-03-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 24.208,52
 Kosten EUR 393,-- für
 Republik Österreich (E-Stelle Wien - D 011936/06 u.a. - 1 E
 138/07s)
- 19 auf Anteil B-LNR 5
 a 1965/2008 Beschluss 1991-12-11, Urkunde 1995-03-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 20.708,82
 Kosten EUR 704,-- für
 Republik Österreich (E-Stelle - D 11758/08-3 - 1 E 1868/08d)
- 20 auf Anteil B-LNR 5
 a 2370/2013 Beschluss 2012-10-19, Beschluss 2012-10-19,
 Beschluss 2012-10-19
 PFANDRECHT vollstr EUR 13.065,--
 Kosten EUR 615,-- für
 Republik Österreich (E-Stelle - D 15122/13-2 - 1 E 1357/13i)
- 21 auf Anteil B-LNR 5
 a 2370/2013 Einbringungsgersuchen 2012-10-19,
 Einbringungsgersuchen 2012-10-19, Einbringungsgersuchen
 2012-10-19
 PFANDRECHT vollstr 13.065,--
 Antragskosten EUR 615,-- für Republik Österreich-
 EbSt OLG Wien D 15122/13 bei D 14232/04 (1E 1357/13i)
- 22 auf Anteil B-LNR 5
 a 70/2018 Zahlungsauftrag 2017-04-13, Zahlungsauftrag
 2017-11-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.139,--
 Antragskosten EUR 107,80
 für Republik Österreich, vertr. d. d. Einbringungsstelle,
 Ziv 008045/17-8 (1E 34/18p)

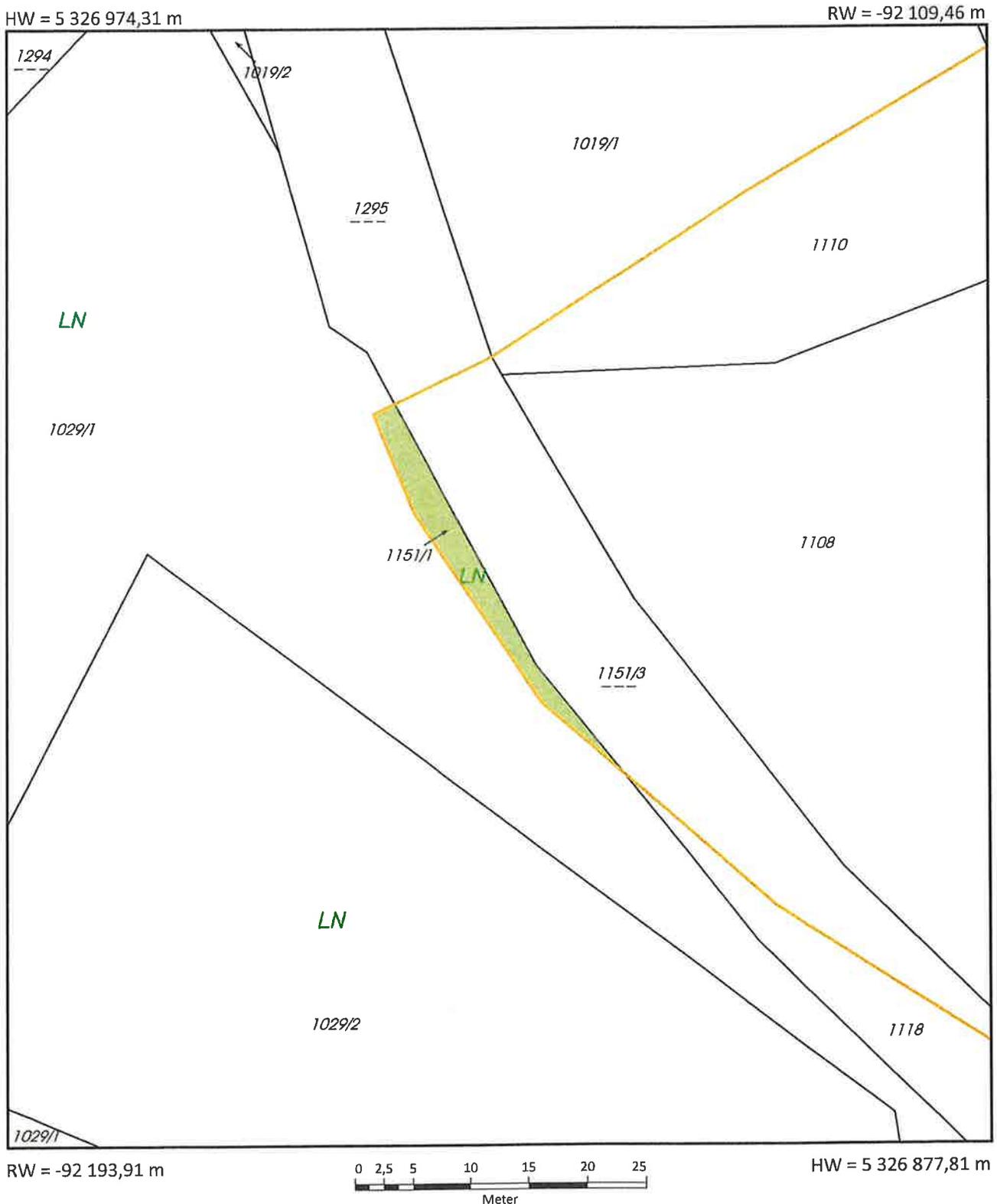
***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 <p>REPUBLIC ÖSTERREICH JUSTIZ SIGNATUR</p>	Datum/Zeit	2022-10-19T11:10:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Amstetten
Katastralgemeinde: Schauboden (22131), Zarnsdorf (22146)
Mappenblatt-Nr.: 6633-31/1
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Amstetten
Katastralgemeinde: Schauboden (22131)

Katastralgemeinde der Einlage: Schauboden (22131)

Einlagezahl: 230

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Schauboden (22131)

Nummerierung: getrennt

Grundstücks- nummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächen- bestimmung	Ertrags- messzahl
1151/1		230		Gesamtfläche	72 rechnerisch	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	72	40

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999722131/2012/03, 11501/2012/03, 10775/2012/03, 322131/1981/22, 9999822131/1800/22

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Äcker, Wiesen oder Weiden	72
Gesamtsumme der EZ	72

Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
230	5	1/2	Haiderer Alois (1956-03-04) 3261 Wolfpassing Zarnsdorf 21, Österreich
	6	1/2	Haiderer Erika (1960-08-22) 3261 Wolfpassing Zarnsdorf 21, Österreich

Letzte Tagebuchzahl: 70/2018 Bezirksgericht: Scheibbs (220)

