



Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchsgüter
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 23 E 31/24h - Bezirksgericht Amstetten

Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert**

EZ 118 und EZ 1563, Grundbuch 03023 Mauer bei Amstetten



23 E 31/24h

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Amstetten eGen mbH
Raiffeisenplatz 1
3300 Amstetten
Firmenbuchnummer 076982i

vertreten durch

bfp Brandstetter Feigl Pfleger Rechtsanwäl-
te GmbH
Preinsbacherstraße 5
3300 Amstetten

Verpflichtete Partei

Helmut Schirmbrand
Hauptstraße 69/2
3372 Blindenmarkt



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Auftrag	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	14
Grundstücksbeschreibung	15
Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl	24
Fotos	26
Bewertung	27
Grundlagen	27
Berechnung	27
Verkehrswertberechnung Grundstücke	28
Zusammenfassung	30



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Amstetten mit Beschluss vom 15. Oktober 2024 (ON 4)

Gegenstand der Schätzung

EZ 118 und EZ 1563, Grundbuch 03023 Mauer bei Amstetten

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

12. November 2024 (Tag der Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 12. November 2024

Anwesend:

- Helmut Schirmbrand
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszüge vom 16. Oktober 2024
 - Mietvertrag vom 2. Dezember 1991
 - Mietvertrag vom 23. Juni 1993
 - Dienstbarkeitsvertrag vom 23. Juni 1993
 - Dienstbarkeitsvertrag vom 7. Juli 1993
 - Abbau- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 19. Juni 1998
 - Grundstücksverzeichnis vom 28. Jänner 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Örtliches Entwicklungskonzept
 - Auskünfte der Stadtgemeinde Amstetten, Bezirkshauptmannschaft Amstetten, Niederösterreichische Agrarbezirksbehörde und Wopfinger Transportbeton Ges.m.b.H.
 - Geologisch - Lagerstättenkundliche Beschreibung des Ingenieurbüro für Geologie Weixelberger vom 30. Oktober 1998
 - Ansuchen um Genehmigung des Gewinnungsbetriebsplanes für den Schotterabbau „Gobetsmühle“ mit Genehmigungsvermerk der Bezirkshauptmannschaft Amstetten vom 3. Dezember 1999 (Zl. 12M-993)
 - Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Amstetten vom 3. Dezember 1999 (Zahl: 12-M-993)
 - Geologische Angaben zum Lagerstättenmodell des Ingenieurbüro für Geologie Weixelberger vom 20. Oktober 2000
 - Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Amstetten vom 5. März 2003 (Zahl: 12-M-993)
 - Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Amstetten vom 7. Februar 2017 (Kennzeichen: AMW2-M-048/002)
 - Eigene Grundpreissammlung
 - Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas



- **Einschlägige Fachliteratur insbesondere:**
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4. aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2024, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020



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. Außerbücherliche 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 außerbücherlichen 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.



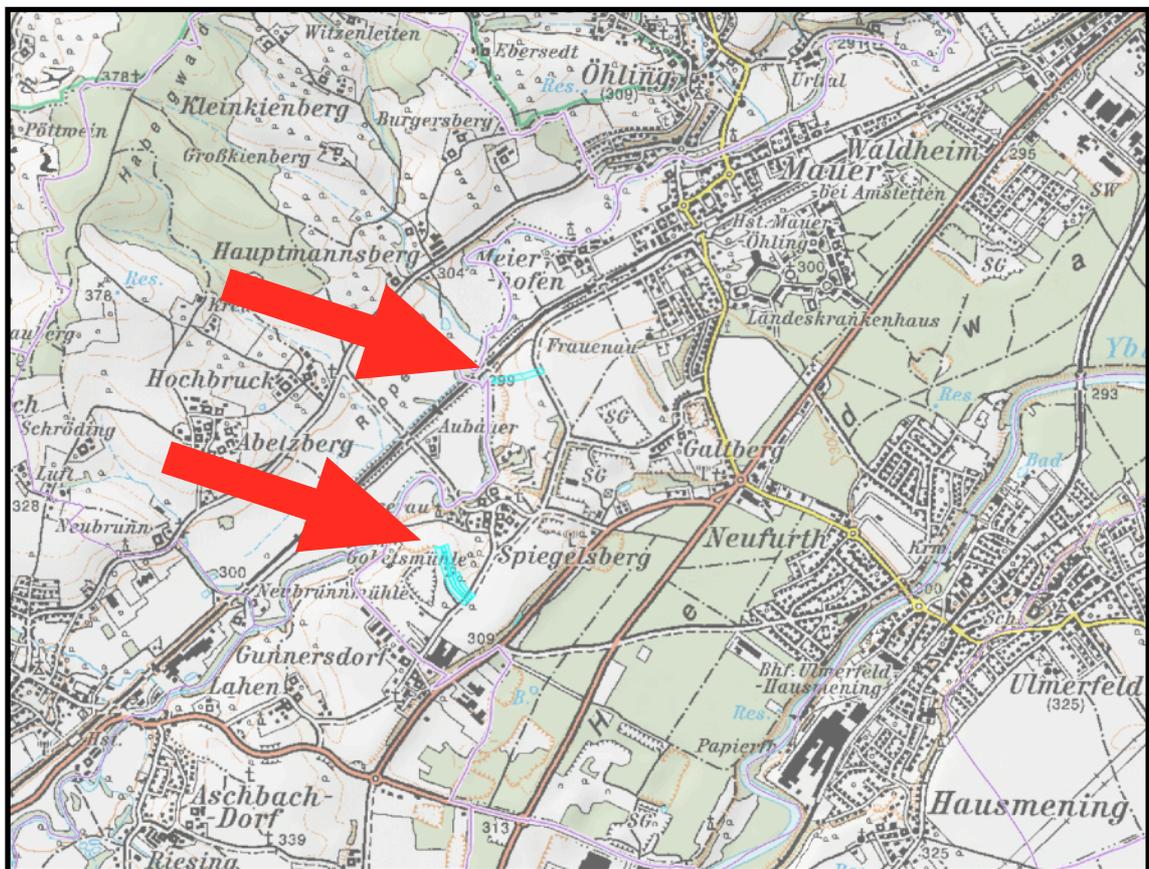
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens 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.
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, wobei Teilflächen eine teilweise rekultivierte Schottergrube sind.

Lage



Quelle: atlas.noegov.at

In der Stadt Amstetten gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Amstetten
St. Pölten

ca. 12 km
ca. 77 km



Grundbuchsstand



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03023 Mauer bei Amstetten EINLAGEZAHL 118
 BEZIRKSGERICHT Amstetten

 Letzte TZ 1919/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1279	Landw(10)	*	7350
1494	Landw(10)	530	
1539/1	Landw(10)	2544	
1540	Landw(10)	5892	
1542	Landw(10)	4598	
1544/1	GST-Fläche	9148	
	Landw(10)	8824	
	Sonst(60)	324	
1654	Landw(10)	192	
GESAMTFLÄCHE		30254	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Sonst(60): Sonstige (Abbauflächen, Halden und Deponien)

***** A2 *****

13 a 1362/2001 Gst 1494 1539/1 1540 1542 1544/1 BERGBAUGEBIET
 (BH Amstetten - GZ. 12-M-993)

15 a 2759/2023 Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens
 "Spiegelsberg-Mauer" (ABB-FB-919/0002) hins Gst 1279

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
 Helmut Schirmbrand
 GEB: 1971-09-16 ADR: Hauptstr. 69, Blindenmarkt 3372
 m 3039/2007 IM RANG 972/2007 Kaufvertrag 2007-07-12 Eigentumsrecht

***** C *****

27 a 2329/1999
 DIENSTBARKEIT des Abbaues von Bodenbestandteilen ob Gst
 1494 1540 1542 1544/1 gem P 1.3. des Abbau- und
 Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1998-06-19 für YBK
 Ybbstaler Baustoffe und Kies GmbH & Co KG

37 a 2509/2009 Pfandurkunde 2009-08-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
 für Raiffeisenbank Amstetten-Ybbs registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 76982i)

b 2509/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 1826 GB 03023 Mauer bei Amstetten

d 2821/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 33 Cg 163/23v)

38 a 4696/1995
 BESTANDRECHT bis 2011-12-31 gem P 2 Mietvertrag 1993-06-23
 für Lieferbeton Aktiengesellschaft

b 3204/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

Seite 1 von 3



- aus EZ 1826
- 39 a 4696/1995
DIENSTBARKEIT des Abbaues von Bodenbestandteilen gem P II
Dienstbarkeitsvertrag 1993-06-23 für Readymix Sand und Kies
Gesellschaft mbH
- b 3204/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1826
- 40 a 290/1996
BESTANDRECHT bis 2011-12-31 gem P 2 Mietvertrag 1991-12-02
für Lieferbeton Aktiengesellschaft
- b 3204/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1826
- 41 a 290/1996
DIENSTBARKEIT des Abbaues von Bodenbestandteilen gem P 2
Dienstbarkeitsvertrag 1993-07-07 bis 2011-08-01 für
KIES-UNION GmbH
- b 3204/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1826
- 42 b 1173/2012 IM RANG 1165/2011 Pfandurkunde 2011-03-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Amstetten-Ybbs registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 76982i)
- c 1173/2012 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1438
- e 2828/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 3 Cg 140/23s)
- 43 a 5978/2015 Pfandurkunde 2015-08-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
- c 5978/2015 Simultanhaftung mit
EZ 118 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1438 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1563 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1568 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 205 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 87 KG 03201 Abetzberg
EZ 128 KG 14401 Blindenmarkt
EZ 202 KG 14401 Blindenmarkt
- d 2821/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 33 Cg 163/23v)
- e 2828/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 3 Cg 140/23s)
- 44 a 417/2024 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 1078/2024)
Zahlungsbefehl 2023-12-06
PFANDRECHT vollstr EUR 14.702,55
8 % Z aus EUR 548,80 ab 2022-09-15
8 % Z aus EUR 5.360,78 ab 2022-10-30
8 % Z aus EUR 2.657,72 ab 2023-03-04
8 % Z aus EUR 5.788,-- ab 2023-03-15
8 % Z aus EUR 295,11 ab 2023-06-09
8 % Z aus EUR 8,14 ab 2023-06-09
Kosten EUR 1.400,16 samt 4 % Z seit 2023-12-06
Kosten EUR 1.115,06 für Eßmeister Gesellschaft m.b.H. & Co
KG (FN 22866b) (25 E 273/24p)
- b 417/2024 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 1078/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 128 KG 14401 Blindenmarkt
EZ 1438 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 118 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1568 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1563 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 2086 KG 03023 Mauer bei Amstetten



EZ 87 KG 03201 Abetzberg	
EZ 205 KG 03202 Aschbach Dorf	
45 a 1919/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,-- samt 3,2 % Z aus	
EUR 1.252.013,27 pro Vierteljahr seit 2023-11-10,	
vierteljährlich kapitalisierend, Kosten EUR 14.480,02 samt	
4 % Z p.a. seit 2023-12-29, Antragskosten EUR 2.668,72 für	
Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)	
(23 E 31/24h)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch	
Grundbuch	16.10.2024 09:34:28

A2-13a, C-27a, C-38a, C-39a, C-40a, C-41a - Bergbaugebiet:

Siehe bei Grundstücksbeschreibung unter Punkt Bergbau.

A2-15a - Flurbereinigungsverfahren:

Bezüglich dieses Verfahrens teilte die NÖ Agrarbezirksbehörde per Email vom 10. Februar 2025 folgendes mit:

Es wurden in diesem Verfahren noch keinerlei Planungen bezüglich Neustand, Anlegung von Wegen, sonstige Änderungen in der Natur usw. getroffen. Demnach gibt es auch keine Einschränkungen (z.B. Besitzänderungen), auf die Sie Rücksicht nehmen müssen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03023 Mauer bei Amstetten EINLAGEZAHL 1563
BEZIRKSGERICHT Amstetten

Letzte TZ 1919/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1280	Landw(10)	123	

Legende:

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

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Helmut Schirmbrand

GEB: 1971-09-16 ADR: Hauptstr. 69, Blindenmarkt 3372

i 3039/2007 IM RANG 972/2007 Kaufvertrag 2007-07-12 Eigentumsrecht

***** C *****

16 a 2509/2009 Pfandurkunde 2009-08-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenbank Amstetten-Ybbs registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 76982i)

b 2509/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 1826 GB 03023 Mauer bei Amstetten

d 2821/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 33 Cg 163/23v)

17 b 1173/2012 IM RANG 1165/2011 Pfandurkunde 2011-03-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Amstetten-Ybbs registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 76982i)

c 1173/2012 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1438

e 2828/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 3 Cg 140/23s)

18 a 5978/2015 Pfandurkunde 2015-08-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

c 5978/2015 Simultanhaftung mit

EZ 118 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1438 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1563 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1568 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 205 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 87 KG 03201 Abetzberg
EZ 128 KG 14401 Blindenmarkt
EZ 202 KG 14401 Blindenmarkt

d 2821/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 33 Cg 163/23v)

e 2828/2023 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 3 Cg 140/23s)

19 a 417/2024 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 1078/2024)

Zahlungsbefehl 2023-12-06

PFANDRECHT vollstr EUR 14.702,55



8 % Z aus EUR 548,80 ab 2022-09-15
8 % Z aus EUR 5.360,78 ab 2022-10-30
8 % Z aus EUR 2.657,72 ab 2023-03-04
8 % Z aus EUR 5.788,-- ab 2023-03-15
8 % Z aus EUR 295,11 ab 2023-06-09
8 % Z aus EUR 8,14 ab 2023-06-09
Kosten EUR 1.400,16 samt 4 % Z seit 2023-12-06
Kosten EUR 1.115,06 für Eßmeister Gesellschaft m.b.H. & Co KG (FN 22866b) (25 E 273/24p)
b 417/2024 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 1078/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 128 KG 14401 Blindenmarkt
EZ 1438 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 118 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1568 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 1563 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 2086 KG 03023 Mauer bei Amstetten
EZ 87 KG 03201 Abetzberg
EZ 205 KG 03202 Aschbach Dorf
20 a 1919/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,-- samt 3,2 % Z aus EUR 1.252.013,27 pro Vierteljahr seit 2023-11-10, vierteljährlich kapitalisierend, Kosten EUR 14.480,02 samt 4 % Z p.a. seit 2023-12-29, Antragskosten EUR 2.668,72 für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i) (23 E 31/24h)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch
Grundbuch
16.10.2024 09:34:59

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei!

Bestandsverhältnisse

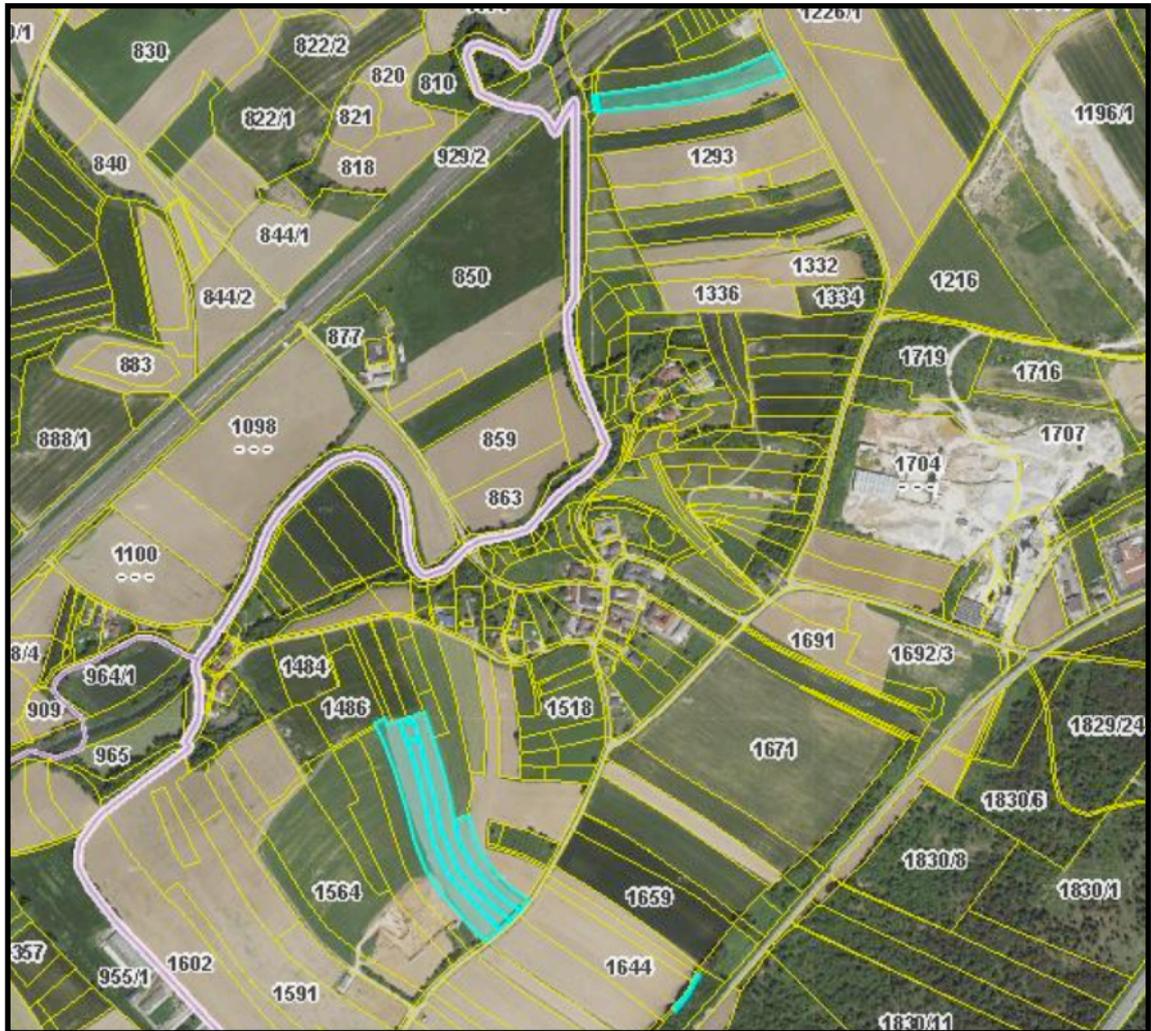
Laut Auskunft des Verpflichteten werden alle Grundstücke durch ihn selbst bewirtschaftet.

Es bestehen bei den Flächen des Bergbaues noch Bestandsrechte.



Grundstücksbeschreibung

Lageplan



Quelle: atlas.noegov.at

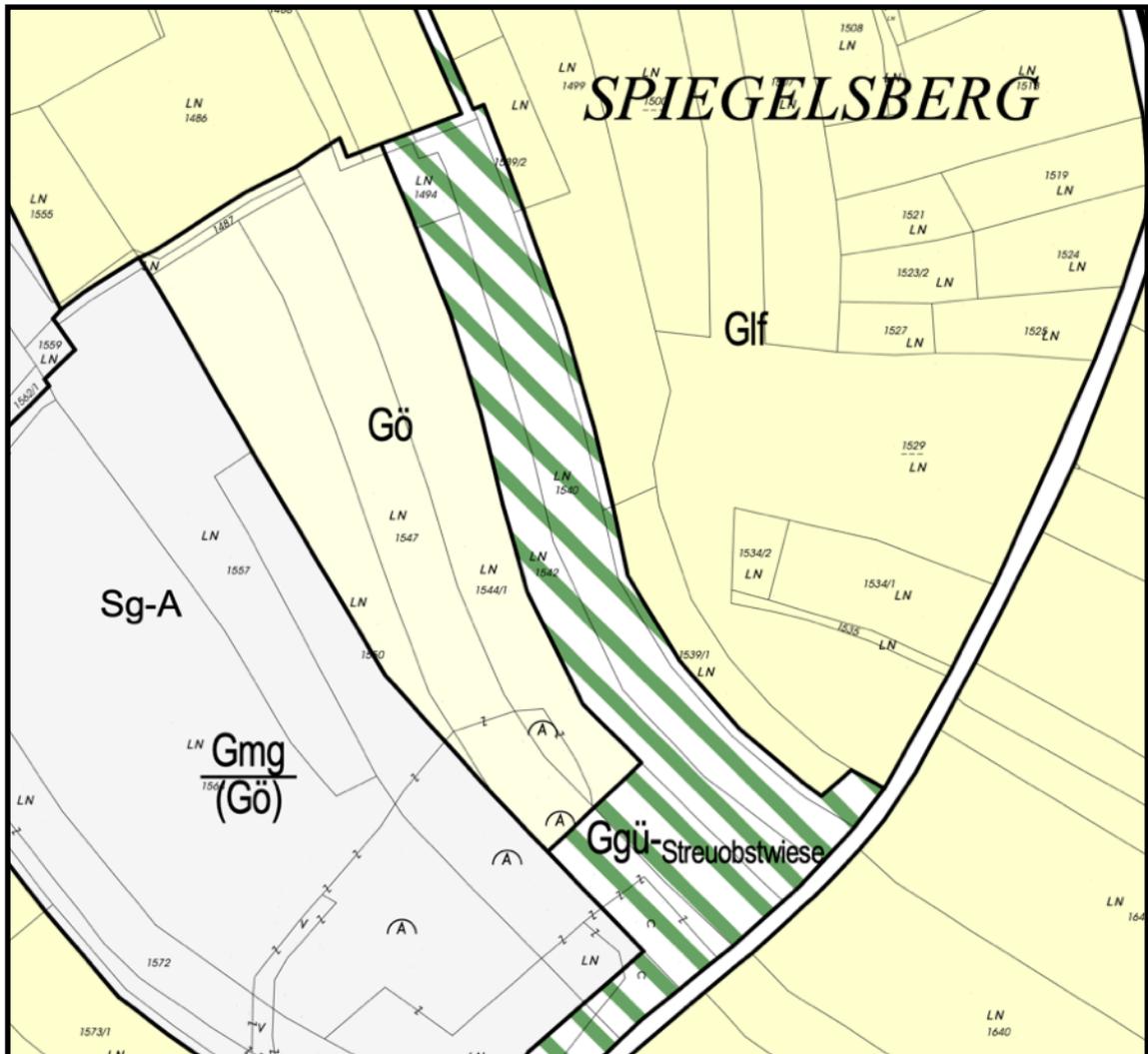
unregelmäßige Grundstücksausformungen, annähernd eben

Die beiden GrstNr. 1279 und 1280 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Daher sind die beiden Einlagezahlen dementsprechend in einem Gutachten zusammenzufassen.



Flächenwidmung

Komplex GrstNr. 1494, 1539/1, 1540, 1542, 1544/1

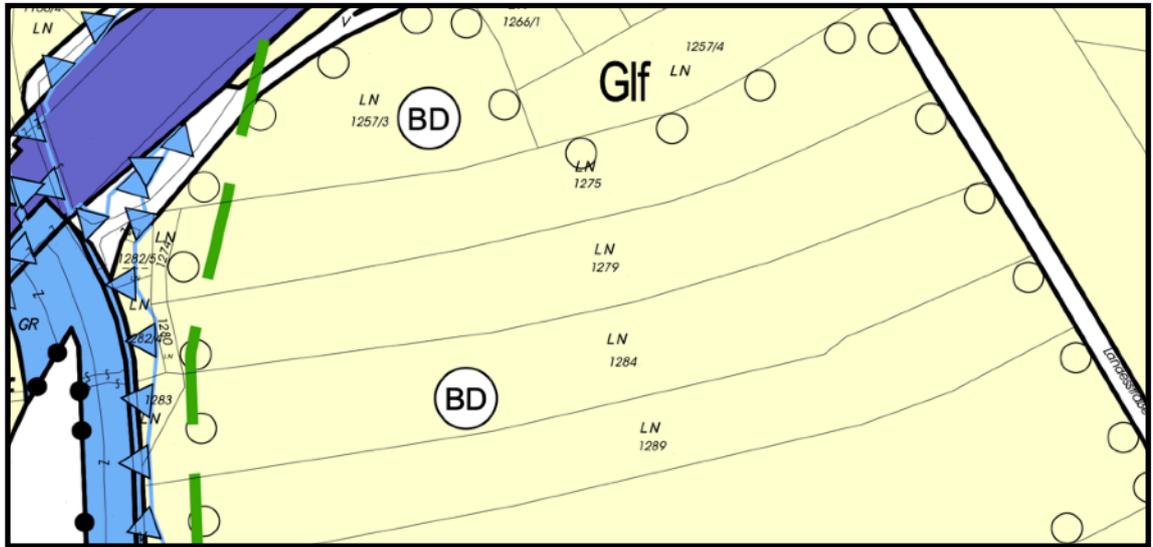


Quelle: amstetten.at

Grünland - Land- und Forstwirtschaft
Grünland - Grüngürtel
Grünland - Ödland/Ökofläche



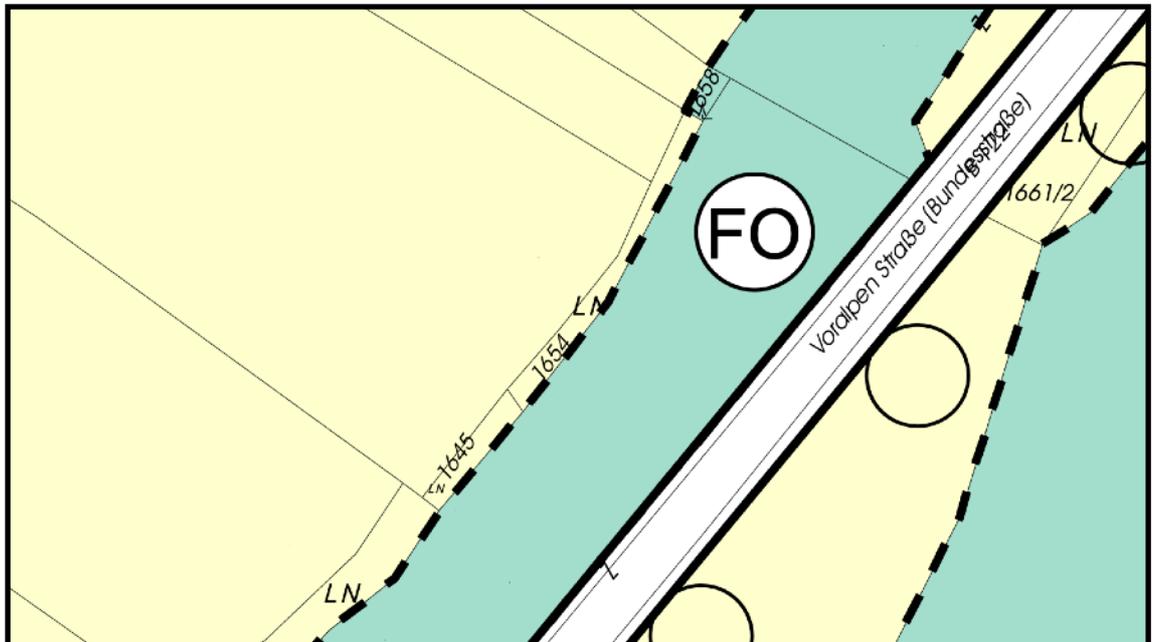
Komplex GrstNr. 1279, 1280



Quelle: amstetten.at

Grünland - Land- und Forstwirtschaft
Bodendenkmal
Natura 2000 Gebiet

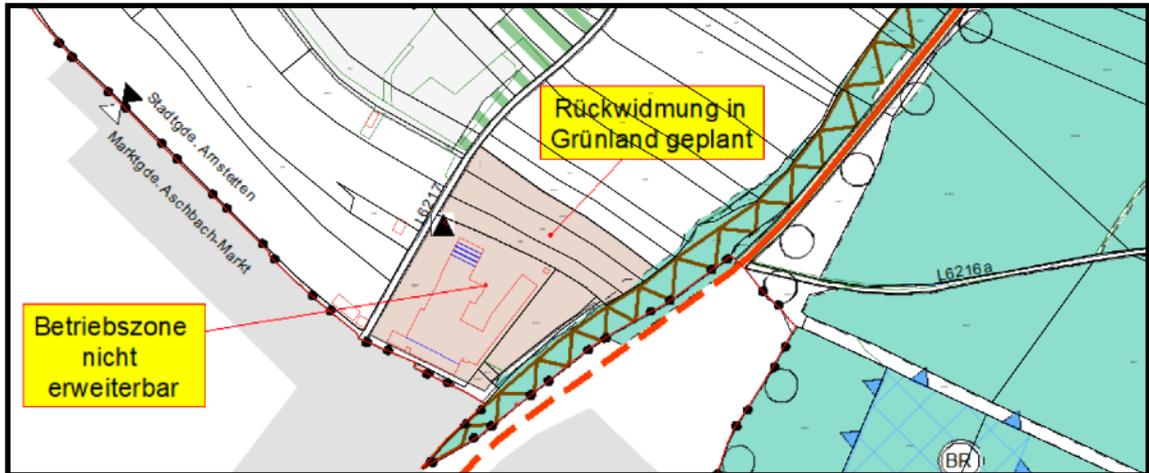
GrstNr. 1654



Quelle: amstetten.at

Grünland - Land- und Forstwirtschaft

Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Stadtgemeinde Amstetten

Im Bereich des Bergbaugesbietes ist eine Rückwidmung in Grünland geplant. Ansonsten sind keine Änderungen zu erwarten.



Bergbaugebiet

Komplex GrsNr. 1494, 1539/1, 1540, 1542, 1544/1:

Aufgrund des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Amstetten vom 7. Februar 2017 wurde der mögliche Kiesabbau bis zum 31. Dezember 2030 für die Wopfinger Transportbeton Ges.m.b.H., Brückenstraße 3, 2522 Oberwaltersdorf verlängert.

Die Wopfinger Transportbeton Ges.m.b.H. hat vor Jahren die Ybbstaler Baustoffe und Kies GmbH & Co KG übernommen.

Auf Nachfrage des Sachverständigen wurde von Vertretern der Wopfinger Transportbeton Ges.m.b.H. telefonisch der aktuelle Zustand besprochen.

Somit wurde mitgeteilt, dass der Abbau von Kies auf den bewertungsgegenständlichen Grundstücken abgeschlossen ist und keine Vorkommen mehr vorhanden sind, die für einen weiteren Abbau interessant sind. Die Grundstücke wurden rekultiviert, wobei kein Fremdmaterial verwendet wurde, mit Ausnahme von Rückständen aus den umliegenden Abbaugebieten, und die Grundstücke werden wieder vom Eigentümer bewirtschaftet.

Da der Abbau über weitere, nicht bewertungsgegenständliche Grundstücke immer noch erfolgt, ist bisher keine Heimsagung erfolgt.

Vom Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass er diese Angabe nicht überprüfen kann und in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Rekultivierung ausgegangen wird.



Verkehrsverhältnisse

Durch öffentliche Straßen erschlossen.

Das GrstNr. 1654 ist vermutlich durch ersessene Geh- und Fahrtrechte erschlossen.

Ver- und Entsorgung

nicht vorhanden

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 16. Jänner 2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

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



Einheitswert

Der Einheitswert bezieht sich auf mehrere Einlagezahlen, wobei bewertungsgegenständlich die im Gutachten angeführten sind. Somit handelt es sich um einen Gesamtwert, der vom Sachverständigen nicht auseinander gerechnet werden kann.

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023

Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz

GB 03023 Mauer bei Amstetten, EZ 118

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
03023 Mauer bei Amstetten	1279	0,7350
03023 Mauer bei Amstetten	1494	0,0530
03023 Mauer bei Amstetten	1539/1	0,2544
03023 Mauer bei Amstetten	1540	0,5892
03023 Mauer bei Amstetten	1542	0,4598
03023 Mauer bei Amstetten	1544/1	0,9148
03023 Mauer bei Amstetten	1654	0,0192

GB 03023 Mauer bei Amstetten, EZ 1563

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
03023 Mauer bei Amstetten	1280	0,0123

GB 03023 Mauer bei Amstetten, EZ 2086

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
03023 Mauer bei Amstetten	1365/1	0,0722
03023 Mauer bei Amstetten	1365/2	0,3544
03023 Mauer bei Amstetten	1366	0,1063

GB 03201 Abetzberg, EZ 87

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
03201 Abetzberg	814/2	0,0216
03201 Abetzberg	818	1,3556
03201 Abetzberg	820	0,8675
03201 Abetzberg	821	0,5323



GB 03202 Aschbach Dorf, EZ 205

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
03202 Aschbach Dorf	356	0,1021
03202 Aschbach Dorf	358/5	0,0180
03202 Aschbach Dorf	961/2	0,0045

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Landwirtschaftlicher Betrieb**

2) **Einheitswert:** **7.500 Euro**

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Schirmbrand Helmut Georg, geb. 16. September 1971			
Anteil: 1 / 1	in Höhe von		5.016,49 Euro
Zuschlag aus öffentlichen Geldern	in Höhe von		2.483,51 Euro
Summe	in Höhe von		7.500,00 Euro

Begründung:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	6,1653 ha	811,20	5.001,29
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,3069 ha	232,00	71,20
Zwischensumme			5.072,49
öffentliche Gelder gemäß § 35 BewG			
Summe öffentliche Gelder	33 % von 7.609,79		2.511,23
Summe			
Summe gesamt			7.583,72
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			7.500



Grundsteuermessbetrag

Der Grundsteuermessbetrag bezieht sich auf mehrere Einlagezahlen, wobei bewertungsgegenständlich die im Gutachten angeführten sind. Somit handelt es sich um einen Gesamtwert, der vom Sachverständigen nicht auseinander gerechnet werden kann.

Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023			
Hauptveranlagung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023 (§ 20 GrStG 1955)			
Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 21. September 2023 zu EWAZ 15 001-1-8212/8 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgende Person			
Schirmbrand Helmut Georg, geb. 16. September 1971			
festgesetzt:			
Steuermessbetrag: 13,54 Euro			
Begründung			
Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:			
Einheitswert			7.500
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG für die ersten 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,6 ‰ =	5,84
Steuermesszahl für den übersteigenden Teil des Einheitswertes			
	3.850 €	2,0 ‰ =	7,70
Grundsteuermessbetrag gesamt			13,54

Abgabenrückstände

Auskunft der Stadtgemeinde Amstetten vom 11. Februar 2025:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist, mit heutigem Datum, die Mahngebühr in der Höhe von € 3,00 offen.

Diese Mahngebühr war mit 25.06.2024 fällig.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass bei der Bewertung dieser Liegenschaft die EZ 2086 ebenfalls mitbewertet ist.

Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl

Bodenklimazahl (BKZ):

Ist eine Wertzahl zwischen 0 und 100, die anhand objektiver Kriterien (Bodenschätzung, Wasserverhältnisse, Geländeneigung und Klima) die natürliche Ertragsfähigkeit eines Betriebes im Vergleich zum ertragsfähigsten Standort wiedergibt. Sie ist eine Teilkomponente des Einheitswertes.

GrstNr.	in m ²					EMZ	BKZ
	Bau- fläche	LN	FN	Sonstige	Gesamt		
EZ 118							
1279		7.350			7.350	3.791	51,58
1494		530			530	175	33,02
1539/1		2.544			2.544	1.768	69,50
1540		5.892			5.892	3.491	59,25
1542		4.598			4.598	2.682	58,33
1544/1		8.824		324	9.148	4.035	45,73
1654		192			192	75	39,06
EZ 1563							
1280		123			123	14	11,38
SUMME	0	30.053	0	324	30.377	16.031	53,34



Komplex GrstNr. 1279 und 1280:

Bei diesem Feldstück handelt es sich um ein Ackergrundstück, welches hängig, aber gut zu bewirtschaften ist. Die Bodenklimazahl des GrstNr. 1280 ist sehr schlecht. Das GrstNr. 1279 weist durchschnittliche Bodenklimazahlen für die bewertungsgegenständliche Gegend auf.

Komplex GrstNr. 1494, 1539/1, 1540, 1542, 1544/1:

Hier handelt es sich um den rekultivierten Bereich des ehemaligen Schotterabbaues. Die Bewirtschaftung der Flächen ist gut möglich, die Flächen sind leicht geneigt. Die ursprünglichen Bodenklimazahlen wiesen auf durchschnittliche Böden hin.

Aufgrund der Rekultivierung ist heute mit einem Mehraufwand und Ertragseinbußen gegenüber dem Zustand vor dem Schotterabbau zu rechnen.

Da der Bergbau noch nicht abgeschlossen ist, könnten langfristig Risiken entstehen, welche heute nicht vorhersehbar sind. Diese Risiken sind entsprechend zu bewerten.

GrstNr. 1654:

Auf dem kleinen Grundstück befinden sich wenige Bäume. Die Bewirtschaftung ist aufgrund der Kleinheit sehr schwierig.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück durch ersessene Geh- und Fahrrechte erschlossen ist.



Fotos



Komplex GrstNr. 1279 und 1280



Komplex GrstNr. 1494, 1539/1, 1540,
1542, 1544/1



Komplex GrstNr. 1494, 1539/1, 1540,
1542, 1544/1



Komplex GrstNr. 1494, 1539/1, 1540,
1542, 1544/1



Im Hintergrund GrstNr. 1654





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. Dies ist für kleine Landwirtschaften, wie die gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren.

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 Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (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

Die Flächen werden aus den vorliegenden Grundbuchsauszügen entnommen.

Verkehrswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Amstetten wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Grünland:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	BKZ
03337 Niederhausleiten	2502	2024 768/24	24.299	€ 218.691,00	€ 9,00	51,44
03029 Öhling	1766	2023 2242/24	2.941	€ 45.000,00	€ 15,30	37,03
03204 Oberaschbach	1666	2023 2205/23	55.386	€ 665.000,00	€ 12,01	40,76
03032 Ried	1270	2023 2851/23	31.526	€ 378.312,00	€ 12,00	49,18
03037 Schweinberg	843	2023 766/23	2.446	€ 23.400,00	€ 9,57	37,12
03023 Mauer bei Amstetten	1636, 1637, 1667	2023 2837/23	13.770	€ 59.762,00	€ 4,34	58,61 tlw. Wald
03032 Ried	751, 768, 769, 770, 774/1	2022 2979/22	25.428	€ 300.635,00	€ 11,82	37,87
03007 Edla	1849	2022 142/23	33.794	€ 337.940,00	€ 10,00	43,69 tlw. Straßen- verkehrs- anlagen
03204 Oberaschbach	1344/3	2022 2801/22	45.804	€ 350.000,00	€ 7,64	45,49
03337 Niederhausleiten	2058/2	2022 131/23	23.095	€ 196.307,50	€ 8,50	55,00
03015 Hausmening	904, 905, 934	2022 1330/23	20.971	€ 188.739,00	€ 9,00	56,72
03042 Ulmerfeld	570, 525, 589	2022 399/23	41.329	€ 309.967,50	€ 7,50	62,90
03201 Abetzberg	1062	2020 3560/20	5.826	€ 45.529,80	€ 7,81	30,45
03201 Abetzberg	831,832	2020 3560/20	1.881	€ 13.371,30	€ 7,11	56,35
Durchschnitt					€ 9,40	



Landwirtschaftlich genutzte Flächen:

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden im bewertungsgegenständlichen Bereich in den letzten Jahren zeitlich bereinigt um bis zu **€ 12,- pro m²** gehandelt.

Dieser Wert wird als Basiswert angesetzt.

Komplex GrstNr. 1279 und 1280:

Aufgrund der Hanglage und der schlechten Bodenklimazahl des GrstNr. 1280 ist vom Basiswert ein Abschlag von 10 % anzusetzen.

Bodenwert = € 10,80 pro m²

Komplex GrstNr. 1494, 1539/1, 1540, 1542, 1544/1:

Aufgrund des Bergbaugebietes, der erfolgten Rekultivierung und eines allfälligen Risikos ist ein Abschlag von 50 % des Basiswertes anzusetzen.

Bodenwert = € 6,- pro m²

GrstNr. 1654:

Das Grundstück ist aufgrund der Kleinheit sehr schwer zu bewirtschaften. Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der Kleinheit und der ungewissen Zufahrtsmöglichkeit wird der Wert eines schlechten Auwaldes angesetzt.

Bodenwert = € 2,- pro m²



Zusammenfassung

Es ist keine Marktanpassung aufgrund der guten Nachfrage anzusetzen.

Die Verwertung erfolgt am besten als Ganzes oder je Komplex oder Grundstücksnummer entsprechend nachfolgender Aufstellung.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Komplex GrstNr. 1279 und 1280	7.473	€ 10,80	€ 80.708,40
Komplex GrstNr. 1494, 1539/1, 1540, 1542, 1544/1	22.712	€ 6,00	€ 136.272,00
GrstNr. 1654	192	€ 2,00	€ 384,00
Bodenwert = Verkehrswert	30.377		€ 217.364,40

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Auf die Abgabenrückstände von € 3,-- (inkl. EZ 2086) bei der Stadtgemeinde Amstetten vom 11. Februar 2025 wird hingewiesen.

Luftenberg, am 28. Februar 2025