



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 30.09.2024

Bezirksgericht St. Pölten
GZ 11 E 5/24 y

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

Landwirtschaftlich genutztes Grundstück

KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen EZ 518 B-LNr. 13 1/20 Anteil



wegen: Exekutionssache
Daniela WALTER, geb. 28.07.1986
wohnhaft: 2822 Erlach an der Pitten, Bromberger Straße 8

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme	4
3. Befund.....	8
3.1 Grundbuch, Kontaminationen.....	8
3.2 Lage, Flächenwidmung, Örtliches Entwicklungskonzept	11
3.3 Hochwasser, Gefahrenzone WLIV, Schutzgebiete, Waldentwicklungsplan	16
3.4 Beschreibung der Liegenschaft	17
3.5 Einheitswert.....	19
3.6 Abgabenbescheide.....	19
3.7 Vergleichspreise.....	20
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	21
4.1 Allgemeines.....	21
4.2 Verkehrswert.....	23
4.2.1 Allgemeines	23
4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert	23
4.2.3 Verkehrswert.....	24
4.3 Verkehrswert der ideellen Miteigentumsanteile	25
4.4 Zusammenfassung.....	26

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht St. Pölten Abteilung 4 Schießstattring 6 3100 St. Pölten
Aktenzeichen:	11 E 5/24 y
Betreibende Partei:	1. Dr. Franke GLITZ, Tierarzt/ärztin 2. Dr. Karl LORBER, Tierarzt/ärztin beide wohnhaft: Am Johannesbach 52, 2732 Würflach
Vertreten durch:	Mag. Georg Karl BURGER, Rechtsanwalt Mühlweg 65, 3100 St. Pölten
Verpflichtete Partei:	Daniela WALTER, geb. 28.07.1986 wohnhaft: Bromberger Straße 8, 2822 Erlach an der Pitten
Wegen:	€ 584,93 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksamtes St. Pölten GZ 11 E 5/24 y – ON 4 vom 03.06.2024 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzungsgutachten über die Liegenschaft Landwirtschaftlich genutztes Grundstück KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen EZ 518 B-LNr. 13 1/20 Anteil zu erstellen.
Qualitäts- und Bewertungsstichtag:	11.07.2024, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes St. Pölten GZ 11 E 5/24 y – ON 4 vom 03.06.2024
- + Beschluss zur Bewilligung der Zwangsversteigerung Bezirksgerichtes St. Pölten GZ 11 E 5/24 y vom 09.04.2024
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 04.04.2024

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitale Orthofotos der betroffenen Liegenschaften
- + Kopie der aktuell gültigen Flächenwidmungspläne, Kopie des Integriertem Stadtentwicklungskonzept 2016 und Information betreffend eine allfällige Umwidmung des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten
- + Auskünfte des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten betreffend offene Vorschriften und Anliegerleistungen (Grundsteuer)
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
- + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
- + ETZ (2023): Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der LK NÖ, St. Pölten
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + JÄGER/FICHTINGER/KULTERER/SCHRATT/MAIER (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien
- + KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien

- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (2020): Betriebsplanung in der Landwirtschaft 2020/21, KTBL-Datensammlung, Darmstadt
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien
- + Landwirtschaftskammer Österreich (Juni 2024): Holzmarktbericht
- + MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
- + Niedersächsische Landesforste (2021): Sortentafeln
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PAAR (2015): Schafft die Örtliche Raumplanung Werte oder vernichtet sie sie?, Master-Thesis, Donau Universität Krems
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PELZMANN (2023): Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
- + RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
- + SAGL, W. (1984): Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Wien
- + SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Wien
- + SCHORN/HODIA (2023): Rechtshandbuch für Land- und Forstbetriebe, 2. Auflage, Wien
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
- + STERBA (1983): Sortentafeln für Fichte, Wien
- + STERBA/KLEINE/ECKMÜLLER (1986): Sortentafeln für Tanne, Lärche, Kiefer und Buche, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn

- + TRAUNER/WAKOUNIG/WINKLER/URBAN (2023): Die land- und forstwirtschaftliche Hauptfeststellung 2023, 2. Auflage, Wien
- + URBAN, Chr. (2016): Forst und Steuern, Wien

- **Befundaufnahme:**

Datum: 11.07.2024

Anwesende Personen: der gefertigte Sachverständige

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 14:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Bestandrechte**

Allfällige Bestandrechte wurden dem Autor nicht bekannt gegeben. Entsprechend dem Auftrag wurde vorliegender Bewertung fiktive Bestandfreiheit gegenständlicher Liegenschaft unterstellt.

~ **Bodenkontamination**

Es war nicht Auftrag vorliegenden Gutachtens, die gegenständlichen Liegenschaften auf allfällig vorhandene Bodenkontaminationen zu untersuchen und deren möglichen Einfluss auf den Verkehrswert zu ermitteln.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

- **Weitere Angaben:**


~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

3. Befund

3.1 Grundbuch, Kontaminationen

+ Grundbuchsatzung



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19560 Ratzersdorf an der Traisen EINLAGEZAHL 518
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5180/2023
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1331	G Landw(10)	* 1639	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****
***** B *****

13 ANTEIL: 1/20
Daniela Walter
GEB: 1986-07-28 ADR: Siebeliusstr. 7/2/42 1100
a 9226/2003 Einantwortungsurkunde 2002-10-28 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 13
a 4923/2023 Zahlungsbefehl 2023-06-16, Exekutionsbewilligung
2023-09-15
PFANDRECHT vollstr EUR 994,08
(inkl. EUR 409,15 Nebenforderung) samt 4 % Z
aus EUR 584,93 ab 2020-11-26, Kosten EUR 233,26
samt 4 % Z seit 2023-06-16, Antragskosten EUR 267,96 für
Dr. Frauке Glitз
Dr. Karl Lorber
(9 E 2565/23b)
b gelöscht

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

Grundbuch 04.04.2024 12:37:05

Grundbuchsatzung, Abfragedatum: 04.04.2024

- **Anmerkung:**

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

+ **Rechte und Lasten**

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen EZ 518, Stand 04.04.2024**
siehe oben eingefügten GB-Auszug

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen EZ 518, Stand 04.04.2024**
siehe oben eingefügten GB-Auszug

Rechte/Lasten: außerbücherlich

- ~ **Offene Vorschriften/Anliegerleistungen:**
Entsprechend telefonische Auskunft eines Vertreters des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten, Abteilung Finanzverwaltung/Grundsteuer vom 08.07.2024 bestehen für Grundsteuer keine offenen Forderungen.

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

+ Kontaminationen

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Gegenständliche Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas des Umweltbundesamtes eingetragen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Sankt Pölten
Gemeinde	St. Pölten
Katastralgemeinde	Ratzersdorf an der Traisen (19560)
Grundstück	1331
Information:	
Das Grundstück 1331 in Ratzersdorf an der Traisen (19560) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verdachtsflächenkataster nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

3.2 Lage, Flächenwidmung, Örtliches Entwicklungskonzept

+ Lage

~ Großräumige Lage

Bundesland:	Niederösterreich
Region:	NÖ Mitte
Bezirk:	St. Pölten
Gemeinde:	St. Pölten
Katastralgemeinde:	Ratzersdorf an der Traisen



Lage der Liegenschaft auf Basis der ÖK 1:50000

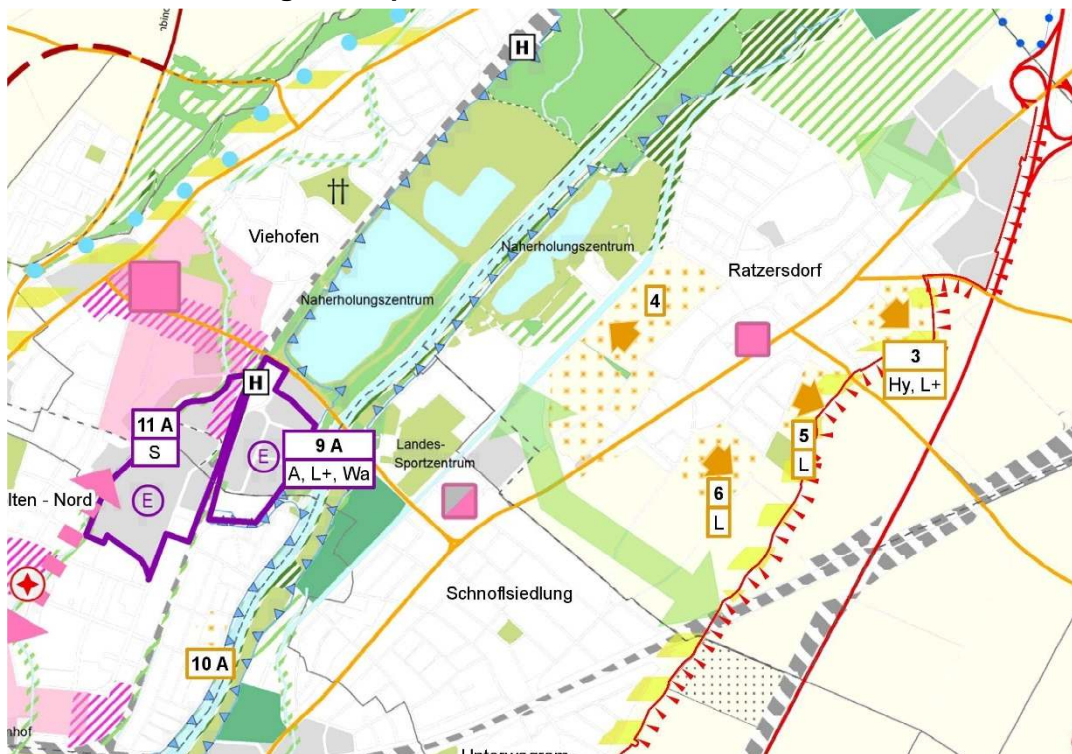
+ Flächenwidmungsplan



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan des Magistrates der St. Pölten

Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)



+ Örtliches Entwicklungskonzept



Auszug aus dem aktuell gültigen Integriertem Stadtentwicklungskonzept 2016 des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten

Wie dem oben eingefügten Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2016 entnommen werden kann, ist derzeit keine Umwidmung vorgesehen.

Entsprechend einer Nachfrage des gefertigten Sachverständigen zum Integriertem Stadtentwicklungskonzept 2016 wurde beiliegende Stellungnahme des Leisters des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung übermittelt:



Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten
Rathausplatz 1
3100 St. Pölten
[per E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at](mailto:stadtplanung@st-poelten.gv.at)

DI Gerhard Josef Maier | MRICS
Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 15.07.2024

unsere GZ 1930/24
Verfahren vor dem BG St. Pölten zu GZ 11 E 5/24 y; Exekution Daniela WALTER, geb. 28.07.1986
Information betreffend die unten genannte Liegenschaft

Sehr geehrte Damen und Herren!

In meiner Funktion als Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger wurde ich mit der Bewertung der Liegenschaft

KG	EZ	GstNr.	Anteil
19560 Ratzersdorf an der Traisen	518	1331	1/20

beauftragt.

Um diesem Auftrag entsprechend nachkommen zu können, würde ich Sie höflich um Übersendung folgender Grundlagen für oben genannte Liegenschaft bitten:


1. Umwidmung:
Im vorliegenden Integriertem Stadtentwicklungskonzept 2016 ist bei gegenständlicher Fläche die „Schaffung eines Grünraumkorridors“ und östlich davon eine Baulanderweiterung vermerkt; eine Umwidmung gegenständlichen GstNr. 1331 KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen erscheint sohin ausgeschlossen. Bitte um Rückmeldung, ob diese Interpretation korrekt ist.

Ich danke Ihnen sehr für die mit den Aufwendungen verbundenen Mühen und ersuche Sie höflich um baldige Rückmeldung.

Mit besten Grüßen
DI Gerhard Josef MAIER MRICS

Anlage: Beststellungsbeschluss des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 03.06.2024

A-3511 Furth, Oberfucha 1 | Tel. 02739/22 59-7 | office@zt-maier.at | www.zt-maier.at
Immobilienfachverständiger - zertifiziert zum G15 ImmoZert nach den europäischen Normenstandards der EN ISO/IEC 17024
RAIBA Krems | IBAN AT90 3239 7000 0191 1064 | BIC RLNWAT33XXX | UID-Nr: ATU 583 85 900



Anfrage an Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten betreffend Umwidmung vom 15.07.2024

Stadtplanung, A-3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

DI Gerhard Josef Maier
Oberfucha 1
3511 Furth

Unser Zeichen 04/25-0-2024/dB.-
Datum 16.07.2024
Bearbeitet von DI Jens de Buck
Büro Rathausplatz 1
Telefon +43 2742 333 - 3200
E-Mail stadtplanung@st-poelten.gv.at

Betreff: Ihre GZ 1930/24

Verfahren BG St.Pölten zu GZ 11E5/24y, Exekution Daniela Walter, geb. 28.07.1986
Information betreff die unten genannte Liegenschaft Gst. Nr. 1331 KG 19560 Ratzersdorf

Sehr geehrter Herr DI Maier!

Bezüglich Ihres Schreibens vom 15.07.2024 in o.a. Angelegenheit kann Ihnen raumordnungsfachlich seitens des GB Stadtentwicklung - Stadtplanung folgendes mitgeteilt werden:

Das Grundstück Nr. 1331 KG Ratzersdorf ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der LH St. Pölten als Grünland/ Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

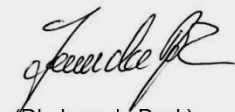
Die Grundstücke in der KG Ratzersdorf zwischen der Katastralgemeindengrenze und der beginnenden Ortschaft Ratzersdorf sind mit Ausnahme von öffentlichen Verkehrsflächen in unterschiedlichen Grünlandwidmungskategorien gewidmet. Im übergeordneten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist ein Grünraumkorridor zur Trennung der Siedlungslagen Ratzersdorf und Wagram ausgewiesen, der auch das gegenständliche Grundstück umfasst. Die planerische Zielsetzung zeigt sich unter anderem auch in der Ausweisung eines „erhaltenswerten Gebäudes im Grünland“ auf der angrenzenden Liegenschaft des Grundstück Nr. 1333 KG Ratzersdorf.

Die von Ihnen interpretierte östlich davon liegende geplante Baulanderweiterung gemäß ISEK bezieht sich auf angrenzende Bereiche der verbauten Siedlungslage in Ratzersdorf.

Gemäß den geltenden vom Gemeinderat verordneten Planungsgrundlagen des ISEK ist, wie von Ihnen korrekt interpretiert, eine Umwidmung des Grundstück Nr. 1331 KG Ratzersdorf von derzeit Grünland / Land- und Forstwirtschaft in eine Baulandwidmung nicht vorgesehen bzw. den Planungszielen entsprechend.

mit freundlichen Grüßen

Der Leiter des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung



(DI. Jens de Buck)

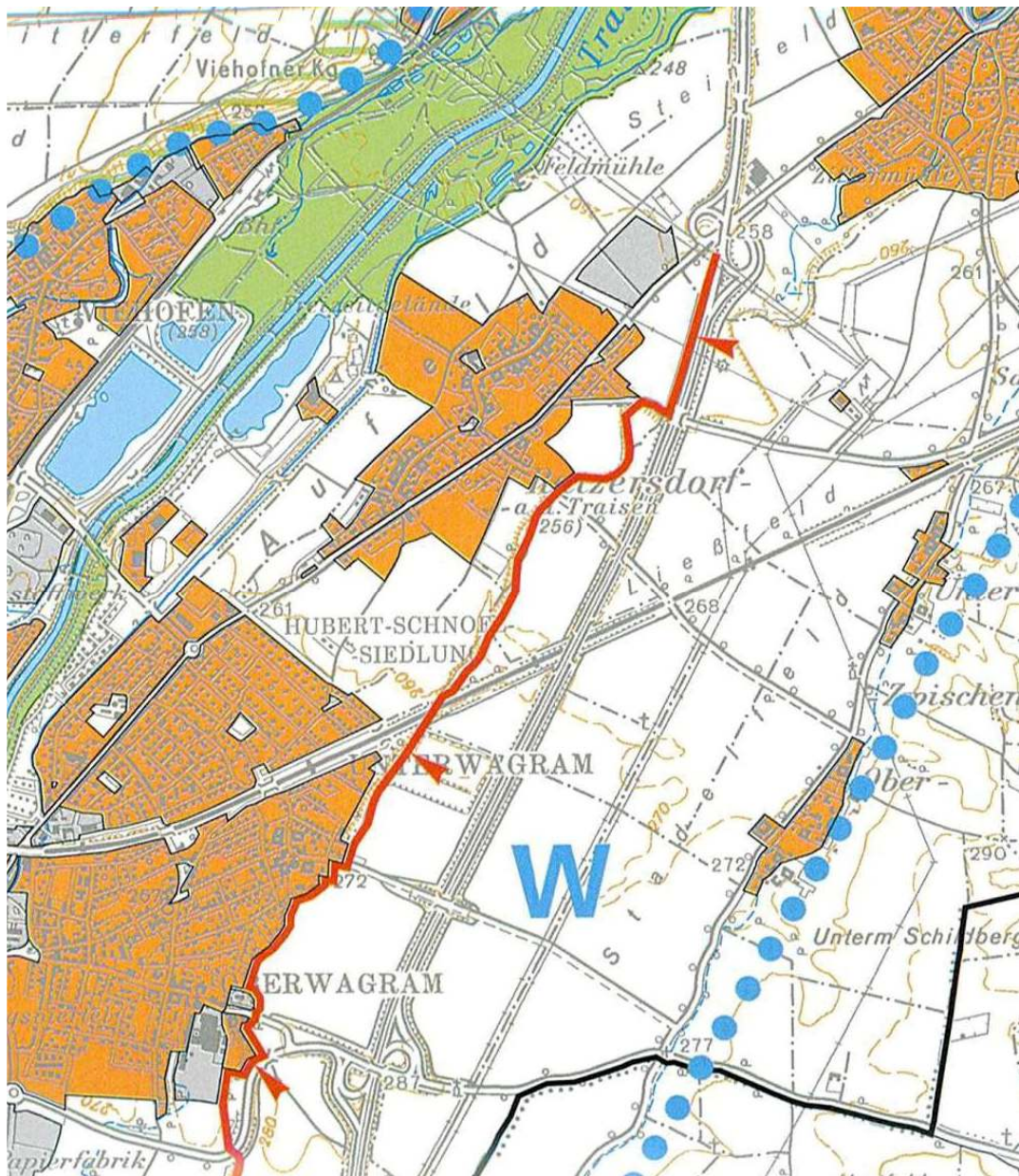
Magistrat der Stadt St. Pölten, Geschäftsbereich Stadtentwicklung
A 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

www.st-poelten.gv.at // ST. PÖLTEN : MITTEN IN EUROPA

DVR-Nummer: 0043699

Stellungnahme des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten vom 16.07.2024

+ Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem Regionales Raumordnungsprogramm Niederösterreich Mitte LGBI. 8000/76-1, Nr. 56 St. Pölten

3.3 Hochwasser, Gefahrenzone WLW, Schutzgebiete, Waldentwicklungsplan

+ Hochwasser: keine

+ Gefahrenzone WLW: keine

+ Schutzgebiete: keine

3.4 Beschreibung der Liegenschaft

LfdNr. 1

+ Grundbuchsdaten

Katastralgemeinde: 19560 Ratzersdorf an der Traisen					
Eigentümer: Daniela WALTER				Anteile: 1/20	
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
518	1331	LN (Ä, W)	1.639	---	63,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf)
------------------------	--

+ Örtliches Entwicklungskonzept

Wie dem eingefügten Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2016 auf Seite 11 vorliegenden Gutachtens entnommen werden kann, ist derzeit keine Umwidmung vorgesehen.

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLIV, Schutzgebiete

Hochwasser:	Keine
Gefahrenzonen WLIV:	Keine
Schutzgebiete:	Keine

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Südöstlich von Ratzersdorf an der Traisen, direkt im Nordwesten an die B1 Wiener Straße angrenzend.
Wegerschließung:	Direkter Anschluss an das ÖG
Grundstücksform:	Etwas unförmig
Lage am Hang:	Ebene
Exposition:	Nordost
Längsneigung:	Ca. 5 %
Querneigung:	0 bis 5 %
Boden:	Schwarzerde, mittel- und tiefgründig (Quelle: ebod; www.bodenkarte.at/#)
Aktuelle Nutzung:	Acker
Zustand der Kultur:	Gepflegt
Grenzen:	In der Natur tlw. erkennbar
Bestandverhältnisse:	Keine bekannt
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet.
Anmerkungen:	Im SW befindet sich ein PKW-Abstellplatz eines Autohändlers, im NO grenzen Ackerflächen und im NW grenzt gartenmäßig genutzte Liegenschaft mit einem Wohnobjekt im Grünland an.



Orthofoto mit überlagertem digitalem Kataster



Gepflegter Acker, Blickrichtung Südwesten

3.5 Einheitswert

Eine Kopie des Einheitswertbescheides wurde seitens des Bezirksgerichtes St. Pölten nicht übergeben.

3.6 Abgabenbescheide

Grundsteuerbescheid vom 10.01.2023

~ Grundsteuer A 2023

€ 1,20

Eine Kopie des Grundsteuerbescheides betreffend die Liegenschaft EZ 518 KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen befindet sich unter Punkt 5. Anhang.

3.7 Vergleichspreise

Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>).

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	€ je m ²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften - Grünland (Glf)														
1	St. Pölten	360	2020	26.04.2019	19560	Ratzersdorf an der Traisen	671	19560 - 1373	5.750	19,49	112.068	Krasa	Bayrhammer Bayrhammer	Glf; Acker, keine Umwidmung vorgesehen
2	St. Pölten	3439	2023	07.04.2023	19560	Ratzersdorf an der Traisen	279	19560 - 1347/1	6.632	45,24	300.000	Heuer	Krumböck Krumböck Krumböck	Glf, Acker; keine Umwidmung innerhalb der nächsten 5 Jahre; im NO an BW angrenzend
3	St. Pölten	120	2020	07.11.2019	19547	Pottenbrunn	25	19547 - 1573	2.684	15,00	40.260	Huber	Trauttmansdorff-Weinsberg	Glf; Acker, keine Umwidmung vorgesehen
4	St. Pölten	2272	2023	06.04.2023	19598	Oberwagram	1200	19598 - 543/2	2.252	16,65	37.500	Bernauer	Schrattenholzer	Glf; Acker, unförmige Kleinfläche, keine Umwidmung vorgesehen, Flurbereinigung
5	St. Pölten	3339	2023	24.03.2023	19598	Oberwagram	519	19598 - 217 19598 - 218	9.276	71,39	662.200	Egerer	Zwetzbacher	Glf; Acker; Flächen mit Entwicklungsschwerpunkt
6	St. Pölten	6352	2023	11.09.2023	19544	St. Pölten	4686	19544 - 814	7.533	100,00	753.300	Bankl Pennerstorfer	Stadt St. Pölten	Glf; tlw. zwischen BW gelegen; bei Umwidmung binnen 20 Jahre in BW Nachbesserung; langfristig Baulanderweiterung vorgesehen
7	St. Pölten	1831	2024	15.12.2023	19613	Weitem	120	19613 - 213	2.269	18,00	40.842	Mangl	Stadt St. Pölten	Glf, kleiner Acker; keine Umwidmung in Bauland vorgesehen, msoll als Radweg genutzt werden; bei Umwidmung in Vfl. Nachbesserung

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertzumessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert von **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Für die Bewertung von **unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren**, das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Deswegen wird folgend der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren, bzw. aus Ableitungen davon ermittelt.

4.2 Verkehrswert

4.2.1 Allgemeines

+ Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Von den in der Vergleichspreisliste unter Punkt 3.5 angeführten Vergleichswerten sind die Kaufpreise der Fälle Nr. 5 und N6 als nicht vergleichbare Werte auszuscheiden. Dies deshalb, weil es sich bei diesen Käufen um landwirtschaftlich genutzte Flächen gehandelt hat, welche mit großer Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit in Bauland umgewidmet werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um sogenanntes Bauerwartungsland.

4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert

Abgeleitet aus den verbleibenden Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale gegenständlichen Grundstückes, wie die gegebene Lage im Stadtgebiet von St. Pölten bzw. in unmittelbarer Nähe zu gewidmetem Bauland, der guten Erreichbarkeit des Grundstückes, der sehr guten Bonität und der Preisgleitung erscheint ein Wertansatz von **€ 30,00 je m²** als angemessen.

Demnach errechnet sich der Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft wie folgt:

Lfd. Nr.	Gst.-Nr.	EZ	Fläche (m ²)	Begründung des Wertes	€ je m ²	€ je Gst.	€ je Einheit
1	KG 19560	Ratzersdorf an der Traisen					
	1331	518	1.639	Grünland (Glf), keine Umwidmung absehbar; kleiner, gepflegter Acker in der Nähe zu Bauland bzw. im Stadtgebiet von St. Pölten, direkter Anschluss an das ÖG; sehr gute Bonität	30,00	49.170	
Summe Lfd.Nr. 1			1.639				49.170,00

Verkehrswert

landwirtschaftlich genutztes Grundstück (gerundet)

€ 49.000,00

4.2.3 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen.

Dabei sind entsprechend der Information des Sachverständigen auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jene, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Entsprechend den Angaben eines Vertreters des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten, Abteilung Finanzverwaltung/Grundsteuer vom 08.07.2024 bestehen für Grundsteuer keine offenen Forderungen.

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen errechnet sich der Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft wie folgt:

Liegenschaft - KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen EZ 518	
Lastenfreier Verkehrswert	€ 49.000,00
abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung ohne Grundsteuer (Stand: 08.07.2024)	€ 0,00
<hr/>	<hr/>
geldlastenfreier Verkehrswert	€ 49.000,00
 Verkehrswert - gerundet	 € 49.000,00

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer dem bestehenden Pfandrecht keine weiteren bürgerlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine weiteren außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.3 Verkehrswert der ideellen Miteigentumsanteile

Bewertungsgegenständlich sind die entsprechenden ideellen Miteigentumsanteile an den oben angeführten Liegenschaften. Der Verkehrswert von ideellen Eigentumsanteilen an Liegenschaften ist geringer als der entsprechende Anteil der ungeteilten Gesamtliegenschaft. Dies begründet sich primär im eingeschränkten Handlungsspielraum der einzelnen Miteigentümer. Aufgrund bestehender Hemmnisse bei Entscheidungen über die Bewirtschaftung etc. müssen bei der Bewertung von Liegenschaftsanteilen entsprechende Abschläge gemacht werden. Über die Höhe dieser Abschläge findet sich in der Literatur eine Vielzahl von Vorschlägen.

In der einschlägigen Fachliteratur finden sich eine Reihe von Angaben betreffend Miteigentumsabschläge sowohl für bebaute wie auch für unbebaute Liegenschaften. Daraus abgeleitet erscheint es gegenständlich angemessen, bei Vorliegen von Vielfacheigentum bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche einen Abschlag von 25 % anzusetzen.

Der Verkehrswert der ideellen Miteigentumsanteile errechnet sich nach obiger Erläuterung wie folgt:

Liegenschaft - Grundbuch 19560 Ratzersdorf an der Traisen EZ 518		
landwirt. genutztes Grundstück		€ 49.000
Liegenschaftsanteil	1/20	
anteiliger Wert		€ 2.450,00
Abschlag für Miteigentum	-25,0%	-€ 612,50
Zwischensumme		€ 1.837,50
Verkehrswert - 1/20 Anteil		€ 1.800,00

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer dem bestehenden Pfandrecht keine weiteren bürgerlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine weiteren außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.4 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 11.07.2024

Landwirtschaftlich genutztes Grundstück

KG 19560 Ratzersdorf an der Traisen EZ 518 B-LNr. 13 1/20 Anteil

Verkehrswert - 1/20 Anteil (gerundet)

€ 1.800,00

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der oben ausgewiesene Verkehrswert, entsprechend der Bestimmung des § 143 Exekutionsordnung idgF, als Verkehrswerte unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastende Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, verstehen. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung in Abzug zu bringen sind.

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft entsprechend der Auskunft des Magistrates der Stadt St. Pölten zum Bewertungsstichtag kein Betrag offen war, musste gegenständlich auch kein Betrag in Abzug gemacht werden. Alle anderen, allfällig bestehende bücherliche oder außerbücherliche Geldlasten wurden nicht berücksichtigt.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Anmerkungen:

- 1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.
- 2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- 3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten versteht.
- 4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.
- 5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich 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 könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 30.09.2024



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor Zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

+ Grundsteuersteuerbescheid vom 10.01.2023

Grundsteuersteuerbescheid vom 10.01.2023

Magistrat der Stadt St. Pölten

Geschäftsbereich Finanzen
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten



Datum: 10. Jänner 2023

Seite: 1

Finanzen, 3100 St. Pölten, Postfach 167

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

Table with 3 columns and 2 rows of data.

Table with 3 columns and 2 rows of data.

Table with 7 columns and 2 rows of data.

Table with 7 columns and 2 rows of data.

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

St. Pölten
Roßmarkt 6
3100 St. Pölten

Kassenschein 10205802001

Fälligkeit: 01. Oktober 2024

Seite 7

an eine dieser Personen die Zustellung an alle als vollzogen, wenn zur diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

Begründung:

Gemäß §24 Grundsteuergesetz 1955 ist der Jahresbeitrag der Steuer mit Steuerbescheid festzusetzen. Diese Festsetzung gilt innerhalb des Hauptveranlagungszeitraumes der Grundsteuerbeitragspflichtige auch für die folgenden Jahre, soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen für die Festsetzung des Jahresbeitrages ein neuer Steuerbescheid zu erlassen ist.

Die Festsetzung des Grundsteuer-Jahresbeitrages erfolgt aufgrund des vom Finanzamt St. Pölten zuletzt für die oben bezeichnete Liegenschaft festgesetzten Grundsteuerbeschlages, verweisend mit dem vom Gemeindevorstand der Stadt St. Pölten beschlossenen und derzeit gültigen Hebesatz laut Verordnung vom 04.02.2014.

Gemäß §25b Abs. 1 Grundsteuergesetz 1955 wird die Verfügung durch jede zur Geltendmachung des Abgabenspruches oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen von der Abgabenbehörde oder dem für die Festsetzung des Maßstabes zuständigen Finanzamt unterzogen, nach dessen einschlägige Annahmestellung unterzeichnet. Mit schiedsgerichtlicher, in welchem die Unspruchung eingeworfen ist, besteht die Verfügungsfähigkeit zu liegen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Abgabenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Verwaltungsgericht St. Pölten das Rechtsmittel der Revision eingelegt werden. Die Revision ist nur dann zulässig, wenn der Bescheid nicht nur wegen, als auf ein Verstoß gegen § 24 Abs. 1 Grundsteuergesetz 1955 beruht, sondern auch wegen Verstoß gegen § 25b Abs. 1 Grundsteuergesetz 1955 beruht.

Die Revision ist zu begründen.

Durch die Erhebung einer Revision verliert die Verfügung keine Rechtswirkung. Insbesondere die Einhebung und Zwangsversteigerung sind davon unberührt.

Für den Mayorat, der Abteilungsdirektor

(A. Matthias Trejst)