

Stellungnahme

15 E 85/23m - 36

Liegenschaft

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22 (1/1-Anteil), EZ 607 (1/3-Anteil) und EZ 617 (2/3-Anteil)
Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee
im Ausmaß von insgesamt 14,1080 ha

Datum

07.11.2023

Auftraggeber

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee
Mag. Marianne Feichter
A-5201 Seekirchen am Wallersee, Amanda-Hübsch-Straße 1

Führende betreibende Partei

Johann Nußbaumer
Gollacken 1
A-5102 Anthering

Beigetretene betreibende Parteien

Dr. Günther Glantschnig, Münzgasse1, A-5020 Salzburg
Otto Furthner, Mangerberg 5, A-5165 Berndorf bei Salzburg

die betreibenden Parteien vertreten durch

Dr. Walter F. Scharinger
Getreidegasse 50
A-5020 Salzburg

Verpflichtete Partei

Johann Quittner
Brunn 23
A-5201 Seekirchen am Wallersee



erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß
Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft,
Jagd, Hölzer, Mietzins und Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22
A-5061 Elsbethen, Weberbartweg 10
Mobil: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at

DI Mag. Klemens Weiß

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer, Mietzins und Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22
A-5061 Elsbethen, Weberbartlweg 10
Mobil: +43-664-3026083, Tel: +43-7357-20732
E-Mail: office@klemens-weiss.at
UID Nr.: ATU 66310324

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee
zHd. Rat Mag. Marianne Feichter
Amanda-Hübsch-Straße 1
5201 Seekirchen am Wallersee

GZ: 15 E 85/23m – 36

Betrifft **Verkehrswertschätzung /**
KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22 (1/1-Anteil), EZ 607 (1/3-Anteil) und EZ 617
(2/3-Anteil)
Einwendungen des Verpflichteten (in ON 34, Seite 2 und Seite 6 [Fahrzeuge])

Zu den in ON 34, Seite 2 von Verpflichtenden eingetragenen Einwendungen ergeht, in offener Frist, folgende

STELLUNGNAHME:

Der Verpflichtete bemängelt das Schätzgutachten als unvollständig und führt an, dass

1. das Ausmaß der Deponie ohne Vermessungen nicht beurteilt werden könne.

Der Gefertigte hält dazu fest, dass die Größe der Deponie aus Sagis-Orthofotos nach dem tatsächlichen Umfang erhoben wurde und die Beurteilung der Deponiefläche nach dem erhobenen Flächenausmaß (Schätzgröße), sowie nach den im Gutachten angeführten Darlegungen der Bezug habenden Bescheide erfolgt.

2. mehrere Geräte, wie Ford 5000-Traktor, Lindner 1650-Traktor, Steyr 288-Traktor (Oldtimer), Steyr 540-Traktor, ein Ladewagen und andere Geräte nicht erhoben wurden.

Der Gefertigte hält dazu fest, dass sich die angeführten Traktoren und der Ladewagen in der Fotodokumentation befinden, jedoch aufgrund ihres Zustandes und der Lagerung unter freiem Himmel teilweise nicht mit einem eigenen Wert ausgewiesen sind. Der Steyr 540-Traktor findet sich in der Maschinen- und Geräteliste auf Seite 12 des Gutachtens mit einem Wert von € 1.500,00. Die anderen Traktoren und der Ladewagen sind nach Auffassung des Gefertigten nicht funktionsfähig und im Schrottwert enthalten. Es ist auch richtig, dass noch andere Maschinen (wie z.B. Heupresse) als Schrott gewertet wurden, da diese, sowohl nach Auskunft des Verpflichteten, als auch nach Einschätzung des Gefertigten, nicht funktionsfähig und höhergradig reparaturbedürftig sind.

3. die Wasserquellfassung auf Grundstück Nr. 151/2 u.a. nicht bewertet wurde.

Der Gefertigte hält fest, dass die Quellfassung und die Quelleitung aufgrund des reparaturbedürftigen Zustandes und der nicht mehr funktionsfähigen Einleitung in das Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude keinem eigenen Bewertungsansatz zugeführt wird. Die Quelle und die Wasserleitung dienen der Eigenversorgung, ein Verkauf des Quellwassers ist zum Bewertungsstichtag nicht gegeben. Die Quellfassung wirkt sich auf die Liegenschaft nicht werterhöhend aus, eine eigene Bewertung der Quelle unterbleibt (üblicher Bestandteil landwirtschaftlicher Liegenschaften, vom Liegenschaftswert umfasst).

Zu den in ON 34, Seite 6 [Fahrzeuge] von Verpflichtenden vorgetragenen Einwendungen, ergeht, in offener Frist, folgende

STELLUNGNAHME :

Der Verpflichtete bemängelt das Schätzgutachten als unvollständig und führt an, dass

1. der PKW VW Touran, Baujahr 2004, Kauf 12/2022: € 2.300.- und der
2. Traktor 650 Steyr Baujahr 1972, Kauf 10/2020: € 4.500.-

keiner Bewertung unterzogen wurden.

Der Gefertigte hält fest, dass der PKW VW Touran, Baujahr 2004 bei der Maschinen- und Geräteliste auf Seite 12 des Gutachtens mit einem Zeitwert von € 800,00 angeführt ist. Das Fahrzeug ist zum Zeitpunkt des Lokalausgangs zur Gänze vermüllt und ist bei Annäherung ein starker Fäkalgeruch wahrnehmbar. Die Bewertung liegt aufgrund des Zustandes unter dem Ankaufswert des Jahres 12/2022 von € 2.300,-.

Der Traktor 650 Steyr Baujahr 1972 findet sich gleichläufig bei der Maschinen- und Geräteliste auf Seite 12 des Gutachtens mit einem Zeitwert von € 2.000,00. Die Bewertung folgt dem Zeitwert. Der Traktor ist seit dem Kauf im Jahr 2020 nicht garagiert und der freien Witterung ausgesetzt. Der Gefertigte setzt einen möglichen Verkaufspreis (kein Ankaufspreis) zum Bewertungsstichtag als Zeitwert an, welchen Wert von € 2.000,- der Gefertigte als marktgängig erachtet.

Gemäß Beschluss des Bezirksgereichtes Seekirchen vom 25.10.2023, GZ 15 E 85/23m – 36 ist ergänzend auf die Einwendungen des Verpflichteten, dass „vor Abschluss des Insolvenzverfahrens der Deponiebetreiberin wäre eine Bewertung der Bodenaushubdeponie nicht möglich wäre“, einzugehen.

Es ergeht zum zitierten Beschluss in offener Frist folgende

STELLUNGNAHME :

Der Gefertigte beurteilt die Bodenaushubdeponie, gleichläufig zu den übrigen Bewertungspositionen, zum Bewertungsstichtag (Tag des Lokalausgangs vom 26.05.2023), auf Basis der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Sachlage. Dem Gutachten liegen die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Personen zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstattung relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige (*gemäß Punkt VII Abschließendes, Gutachten Seite 23*) eine Nachtragsbewertung mit Gutachtenserklärung bzw. -änderung vor.

Der Gefertigte erachtet die Bewertung der Bodenaushubdeponie zum Bewertungsstichtag (Tag des Lokalausweises, 26.05.2023) für möglich und erforderlich für eine vollständige Liegenschaftsbewertung.

Kleinreifling, am 07.11.2023



Klemens Weiß