

Gutachten Verkehrswert

Land- und Forstwirtschaft

Liegenschaft

KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899
Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems
im Ausmaß von insgesamt 2,4511 ha

Geschäftszahl

1 E 1800/24z

Datum

13.05.2025

Auftraggeber

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems
Mag. Andreas Waldl, Richter
Bambergstraße 46
4560 Kirchdorf/Krems

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen
Neustraße 5
4522 Sierning
Firmenbuchnummer 123110w

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz
Oberösterreich Aktiengesellschaft
(Zeichen: LimbergerRobertRBSierning)

Verpflichtete Partei

Robert Limberger
Brunnenweg 23
4643 Pettenbach

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer /
Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22
A-5061 Elsbethen, Weberbartlweg 10
Tel.: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at



Gutachten

I. Der Auftrag

Das Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems, A-4560 Kirchdorf/Krems, Bambergstraße 46, vertreten durch Richter Mag. Andreas Waldl, beauftragt den Gefertigten mit Beschluss vom 17.02.2025 (GZ: 1 E 1800/24z - 5), zugegangen mit 17.02.2025 mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf, Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems im Ausmaß von insgesamt 2,4511 ha.

Als Bewertungsstichtag gilt der 18.03.2025 (Tag des Lokalausweises) als vereinbart.

II. Der Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf, Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems im Ausmaß von insgesamt 2,4511 ha für eine Zwangsversteigerung.

III. Die Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaften erfolgt vor Ort am 18.03.2025 durch den Gefertigten im Beisein der Verpflichteten Partei Robert Limbacher. Die Ladungen ergingen durch das Bezirksgericht an alle Parteien.

Zur Befundaufnahme steht dem Gefertigten der digitale Gerichtsakt GZ: 1 E 1800/24z zur Verfügung. Darüber hinaus werden zur Befundaufnahme angeforderte Unterlagen, die die Parteien zur Verfügung stellen, herangezogen. Die Befundaufnahme erfolgt ergänzend durch eigene Erhebungen und Recherchen (Grundbuch-Auszüge, Vergleichspreiserhebungen, DORIS¹-Kartendrucke, u.a.).

Die Liegenschaft EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf steht im Eigentum von Robert Limberger und hat ein Ausmaß von insgesamt 2,4511 ha (Beil./1-2).

Die Gesamtfläche von 2,4511 ha verteilt sich gemäß Grundbuch auf

- 1,3951 ha Wald und
- 1,0560 ha Landwirtschaft.

Die Liegenschaft ist aus dem Orthofoto in Beil./3 ersichtlich.

Lage und Infrastruktur

Die Flächen der Liegenschaft EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf liegt in der Gemeinde Inzersdorf im Kremstal auf einer Seehöhe von circa 760 m bis 840 m. Das Grundstück Nr. 115/3 der EZ 899 liegt in der KG 49120 Seisenburg und gehört zur Marktgemeinde Pettenbach. Der Flächenkomplex ist rund 2,5 km östlich des Ortskernes von Inzersdorf im Kremstal entfernt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind über eine forstliche Bringungsgemeinschaft (Forststraße) und von dieser über Eigengrund (Traktorwege, Spurwege) gut erreichbar und ausreichend erschlossen.

¹ Digitales geografisches Informationssystem, Land Oberösterreich

Weideunterstand

❖ Pultdachhütte

In der Mitte des Grundstückskomplexes findet sich am Ende eines Spurweges, der an die Forststraße einbindet, eine Pultdachhütte im Ausmaß von ca. 4 m x 5 m (20 m²), die als Weideunterstand für Schafe dient. Die Hütte ist als Holzriegel-Konstruktion errichtet und hat ein Trapezblech-Dach.

Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftlichen Flächen bilden eine vormalige Skipiste eines früheren Skiliftes. Der Skilift wurde zwischenzeitig abgetragen, die Fläche ist eine gute Weidefläche.

In der Natur ist die Weidefläche etwas größer (1,4811 ha) als im Grundbuch ausgewiesen (1,0560 ha). Der Gefertigte bewertet die tatsächlich vorliegende Fläche (Beil./4).

Die Weidefläche hat gemäß eBod tiefgründige Braunerdeböden mit gutem Wasserhaltevermögen. Sie hat, nach Auskunft des Verpflichteten, einen guten Futtergräserbestand.

Forstwirtschaftliche Flächen / Wald:

Die forstwirtschaftlichen Flächen sind mit einer tatsächlichen Fläche von 0,9700 ha etwas geringer als im Grundbuch ausgewiesen (1,3951 ha). Ein Teil der im Grundbuch ausgewiesene Waldfläche wird bereits seit sehr langer Zeit als Weidefläche genutzt.

Der Gefertigte scheidet zwei unterschiedliche Waldbestände aus. Im Süden der Liegenschaft findet sich in Abteilung 1a eine 10-jährige Fichten-Dickung auf 0,6700 ha mit einer Oberhöhe von ca. 5 m, wuchsstark und voll bestockt. Im Nordwesten der Liegenschaft befindet sich in der Abteilung 1b ein ca. 18-jähriges Fichten-Stangenholz auf 0,3000 ha mit einer Oberhöhe von ca. 9 m, frohwüchsig und dicht. Der Gefertigte schätzt die Bonitäten der beiden Bestände anhand der nachbarlichen Althölzer auf die 14. Bonität.

Auch auf der Lärchweide ist eine lichte Bestockung in Form von ca. 15 Stück Lärchen-Überhälter (120-jährig, Höhe 33 m) und ca. 10 Fichten-Überhälter (30-jährig, Höhe 19 m) vorhanden.

Die Waldbestände sind aus Beil./4 ersichtlich.

Verkehrsanlage (Forststraße)

Die Liegenschaft ist für land- und forstwirtschaftliche Zwecke ausreichend erschlossen.

Im Süden der Liegenschaft durchschneidet eine Forststraße die Abteilung 1a. Obwohl die Forststraße als eigene Parzelle ausgewiesen ist, verläuft diese neben der katastermäßig verzeichneten Parzelle auf dem gegenständlichen Grundstück Nr. 306. Von Grundstück Nr. 306 zweigt ein Spurweg zur Erschließung der restlichen Liegenschaft in Richtung Unterstand ab (Nordwesten).

Flächenwidmungsplan, Wildbach- und Lawinenverbauung, Biotope

Die gegenständlichen Flächen der Liegenschaft sind gemäß Flächenwidmungsplan als Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche bzw. Wald gewidmet (Beil./5).

Gemäß der Wildbach- und Lawinenverbauung liegen die gegenständlichen Flächen EZ 899 der KG 49124 Unterinzersdorf in keiner gelben oder roten Gefahrenzone, auch in keiner violetten Hinweis- oder blauen Vorbehaltszone. Die Flächen liegen in keinem Hochwassergebiet (HQ 100, u.a.), befinden sich jedoch in einem Wildbacheinzugsgebiet (Beil./6-7).

IV. Die Bewertung

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und gemäß ÖNORM B 1802 mit Hilfe des Vergleichswertverfahren (Grünland, Waldflächen), des Sachwertverfahrens (Gebäude, Waldbestand) sowie anhand fachkundiger, gutachterlicher Schätzungen.

Weideunterstand

Der Gefertigte bewertet die Pultdachhütte, welche als Weideunterstand für Schafe dient, gutachterlich mit einer Pauschale.

Landwirtschaftliches Grünland

Die Bewertung des Grünlandes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise aus regional und zeitlich in Zusammenhang stehende Grundstückstransaktionen herangezogen und gutachterlich gewichtet. Sogenannte „Ausreißerpreise“ (abweichend sehr hohe oder sehr niedrige Preise) bleiben in der Kaufpreissammlung unberücksichtigt, ebenso wie Verkäufe aus Konkurs oder Ausgleich, Verwandtschaftskäufe u.a. Die erhobenen Werte werden auf den Bewertungsstichtag valorisiert.

Die auf dem Grünland befindlichen Althölzer (Lärchen, Fichten) werden durch den Gefertigten gutachterlich angesetzt.

Betriebsflächen / Gebäudeaufstandsfläche

Die Betriebsfläche und die Aufstandsfläche im Bereich des Unterstandes unterliegen keiner gesonderten Bewertung. Sie werden mit dem Grünlandpreis angesetzt.

Forstwirtschaftliche Flächen / Wald

Die Bewertung der forstwirtschaftlichen Flächen erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, analog den landwirtschaftlichen Flächen.

Der Waldbestand wird gutachterlich erhoben und angesetzt.

Maschinen- und Gerätebestand

Der Maschinen- und Gerätebestand ist auftragsgemäß für die Ermittlung des gegenständlichen Verkehrswertes der Liegenschaft nicht bewertungsrelevant.

V. Gutachten

Die einzelnen Bewertungspositionen der Liegenschaft EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf sind nachfolgend angesetzt.

1. Weideunterstand

Der Gefertigte bewertet die Pultdachhütte im Ausmaß von ca. 20 m² gutachterlich mit einer Pauschale in Höhe von € 10.000,00.

2. Landwirtschaftliches Grünland

Aus der Kaufpreissammlung ergibt sich für landwirtschaftliche Flächen ein durchschnittlicher Wert von € 4,80/m² (Beil./8). Der Gefertigte bewertet die Weideflächen, die seiner Ansicht nach vollwertigen landwirtschaftlichen Flächen entsprechen, sowie die Aufstandsfläche des Weideunterstandes und die umgebende Betriebsfläche im Ausmaß von insgesamt 1,4811 ha mit € 4,80/m², sohin insgesamt € 71.092,80.

Die auf dem Grünland befindlichen Althölzer (Lärchen, Fichten) haben große Volumina. Der Gefertigte schätzt eine stockende Holzmenge von 45 Vfm Lärchen-Starkholz und ca. 10 Vfm

Fichten-Blochholz. Er setzt Deckungsbeiträge von € 130,00 für Lärche und von € 60,00 für Fichte an und ermittelt einen Wert des stockenden Holzes von € 4.680,00 für Lärche und von € 480,00 für Fichte, insgesamt € 5.160,00.

Die Betriebsfläche und die Aufstandsfläche im Bereich der Pultdachhütte sind bereits vom Grünlandpreis umfasst.

3. Forstwirtschaftliche Flächen / Wald

Aus der Kaufpreissammlung ergibt sich für forstwirtschaftliche Flächen ein durchschnittlicher Wert von € 3,80/m² (Beil./9). Der Gefertigte vermindert für die gegenständlich vorliegenden Flächen den ermittelten Vergleichswert aufgrund der jungen Bestände und aufgrund des geringen Holzvorrates um rund 5 % auf € 3,60/m² und errechnet für die vorliegenden Waldflächen im Ausmaß von 0,9700 ha mit € 3,60/m² einen Wert von insgesamt € 34.920,00.

Der Waldbestand ist im Schätzwert inbegriffen.

4. Rechte und Lasten

Im Rechteblatt (A2-Blatt) des Grundbuch-Auszugs der EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf findet sich nachstehende Eintragung:

```
***** A2 *****
1 a 1664/2016 Eröffnung der Einlage für Gst 306 307 308/1 308/2 KG 49124
    und Gst 115/3 KG 49120 aus EZ 132 KG 49124
```

Die Eröffnung der Einlage in TZ 1a 1664/2016 ist nicht bewertungsrelevant.

Im Lastenblatt (C-Blatt) des Grundbuch-Auszugs der EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf finden sich nachstehende Belastungen:

```
***** C *****
1 a 18/1966
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 308/1 gem Pkt
    4 Kaufvertrag 1965-11-03 sowie der Wasserleitung und
    Ableitung des Überwassers hins Gst 308/1 für Gst 308/3 EZ
    510
    b 1664/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
    132 KG 49124
3 a 197/2020 Pfandurkunde 2019-10-14
    PFANDRECHT
    Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
    c 197/2020 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 371 KG 49112 Mitterndorf C-LNR 13
    EZ 899 KG 49124 Unterinzersdorf C-LNR 3
    d 1479/2024 Hypothekarklage (LG Steyr, 9 Cg 70/24z)
    e 2464/2024 IM RANG 197/2020 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
    276.644,18 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-10-18
    (1 E 1800/24z-2) für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns
    eGen, 1 E 1800/24z
5 gelöscht
```

Die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens und die Wasserableitung (Überwasser) beeinträchtigen die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung nur geringfügig. Die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch für die Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen ist nicht bewertungsrelevant. Die Pfandrechte werden im Verkaufsfall/Versteigerungsfall gelöscht und verbleiben nicht auf der Liegenschaft. Der Gefertigte erachtet die Belastungen im C-Blatt als geringfügig bzw. als nicht bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten sind dem Gefertigten nicht bekannt.

5. Marktanpassung

Aus der Kaufpreissammlung sind die aus den einzelnen Transaktionen ausgewiesenen offiziellen Kaufpreise ersichtlich. Dem Gefertigten ist bekannt, dass nicht alle Kaufpreise der Kaufpreissammlung der Höhe nach den tatsächlich bezahlten Kaufpreisen entsprechen. Die Differenz zwischen dem im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreis und dem tatsächlich bezahlten Kaufpreis ist eine gutachterlich schwer fassbare Größe im sogenannten „Graubereich“, außerhalb des redlichen Geschäftsverkehrs. Der „Graubereich“ bildet keinen Gegenstand der Marktanpassung.

Weiters ist der Wert der besonderen Vorliebe (Arrondierungsmöglichkeit, potenziell höherwertiges Interesse an einer transferierten Fläche, Zusammenführung von Teilanteilen auf einen Vollanteil u.a.) kein Gegenstand der vorliegenden Bewertung.

Der Gefertigte erachtet aufgrund der verstärkten Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen im überschaubaren Größenbereich (2 ha bis 30 ha) und der seit Jahren verstärkten Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen, einen Zuschlag von 10 % des Liegenschaftswertes als Marktanpassung zum Verkehrswert als zutreffend.

VI. Zusammenfassung:

Verkehrswert / GZ: 1 E 1800/24z KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899				
		Fläche	Einzelwerte	Summe
1.	Weideunterstand			€ 10 000
	<i>Pulldachhütte</i>		€ 10 000	
2.	Landwirtschaftliches Grünland			€ 76 253
	<i>Grünland, Gebäudeaufstandsfläche, Betriebsfläche</i>	1,4811 ha	€ 4,80	
	<i>Althölzer (Lärche, Fichte), Überhälter auf Weide</i>		€ 5 160,00	
3.	Forstwirtschaftliche Flächen / Wald			€ 34 920
	<i>Waldflächen</i>	0,9700 ha	€ 3,60	
9.	Rechte und Lasten			€ -
	<i>Eröffnung Einlage (Rechte)</i>		€ -	
	<i>Wasserableitung, Geh- und Fahrrecht, Pfandrecht (Lasten)</i>		€ -	
	Zwischensumme			€ 121 173
10.	Marktanpassung	10%		€ 12 117
Verkehrswert Gesamtliegenschaft				€ 133 290
gerundet				€ 133 000
2,4511 ha				5,44 €/m ²

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft EZ 899 in der KG 49124 Unterinzersdorf, Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems im Ausmaß von 2,4511 ha errechnet sich zum Bewertungsstichtag 18.03.2025 mit allen Rechten und Lasten mit rund € 133.000,- (Euro einhundert dreiunddreißigtausend). Der Wert entspricht € 5,44/m².



Kleinreifling, am 13.05.2025

Klemens Weiß
Klemens Weiß

Details zu einzelnen, bewertungsrelevanten Positionen finden sich in den Beilagen und in der Fotodokumentation

VII Abschließendes

Die im Grundbuch ausgewiesenen und von den Grundstücken untrennbar verbundenen Lasten (Grunddienstbarkeiten) sind mit den jeweiligen Grundwerten als abgegolten zu betrachten. Sonstige werterhöhende Rechte bzw. wertmindernde Lasten wurden den Sachverständigen nicht bekannt gegeben und sind in der Bewertung nicht berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Altlasten und dergleichen wurden nicht verlangt und wurden nicht vorgenommen (Bodenanalysen).

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 eine Nachtragsbewertung mit Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor. Allfällige kleine mathematische Unebenheiten in den Berechnungen sind auf Rundungsdifferenzen des Computers zurückzuführen.

VIII Literaturverzeichnis

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftsbewertung, Kranewitter Heimo, 7. Auflage, Wien 2017
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 1992
- Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ross – Brachmann – Holzner, 28. Auflage, Hannover 1997
- Fachzeitschrift „Sachverständige“, Heft 3/2023, 47. Jahrgang, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Kataster- und GIS Kartenwerke, 2025
- Immonet – Vergleichsdaten, valorisiert
- ImmoMarktanalyse, 2025
- eBod, Österreichische Bodenkarte, abgerufen 2025
- Land- und Forstwirtschaftliche Erzeugerpreise, Statistik Austria
- Hilfstafel für die Forsteinrichtung nach Dr. Marschall
- Schätzungen und Erhebungen des Gefertigten

Beilagen

Land- und Forstwirtschaft

Liegenschaft

KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899
Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems
im Ausmaß von insgesamt 2,4511 ha

Geschäftszahl

1 E 1800/24z

Datum

13.05.2025

Auftraggeber

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems
Mag. Andreas Waldl, Richter
Bambergstraße 46
4560 Kirchdorf/Krems

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen
Neustraße 5
4522 Sierning
Firmenbuchnummer 123110w

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz
Oberösterreich Aktiengesellschaft
(Zeichen: LimbergerRobertRBSierning)

Verpflichtete Partei

Robert Limberger
Brunnenweg 23
4643 Pettenbach

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer /
Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22
A-5061 Elsbethen, Weberbartlweg 10
Tel.: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49124 Unterinzersdorf

EINLAGEZAHL 899

BEZIRKSGERICHT Kirchdorf an der Krems

Letzte TZ 2464/2024

Plombe 497/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
--------	----------------	--------	-------------

KATASTRALGEMEINDE: 49120 Seisenburg

115/3	Wald(10)	4260	
-------	----------	------	--

KATASTRALGEMEINDE: 49124 Unterinzersdorf

306	Wald(10)	5330	
-----	----------	------	--

307	GST-Fläche	3224	
-----	------------	------	--

	Landw(10)	2915	
--	-----------	------	--

	Wald(10)	309	
--	----------	-----	--

308/1	GST-Fläche	10025	
-------	------------	-------	--

	Landw(10)	7313	
--	-----------	------	--

	Wald(10)	2712	
--	----------	------	--

308/2	GST-Fläche	1672	
-------	------------	------	--

	Landw(10)	332	
--	-----------	-----	--

	Wald(10)	1340	
--	----------	------	--

GESAMTFLÄCHE		24511	
--------------	--	-------	--

Legende:

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 1664/2016 Eröffnung der Einlage für Gst 306 307 308/1 308/2 KG 49124
und Gst 115/3 KG 49120 aus EZ 132 KG 49124

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Robert Limberger

GEB: 1980-12-31 ADR: Brunnenweg 23, Pettenbach 4643

a 1664/2016 Kaufvertrag 2015-04-08 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 18/1966

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 308/1 gem Pkt
4 Kaufvertrag 1965-11-03 sowie der Wasserleitung und
Ableitung des Überwassers hins Gst 308/1 für Gst 308/3 EZ
510

b 1664/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
132 KG 49124

3 a 197/2020 Pfandurkunde 2019-10-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)

c 197/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 371 KG 49112 Mitterndorf C-LNR 13

EZ 899 KG 49124 Unterinzersdorf C-LNR 3

d 1479/2024 Hypothekarklage (LG Steyr, 9 Cg 70/24z)

e 2464/2024 IM RANG 197/2020 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR

Beil. 12

276.644,18 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-10-18
(1 E 1800/24z-2) für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns
eGen, 1 E 1800/24z

5 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.02.2025 09:57:54

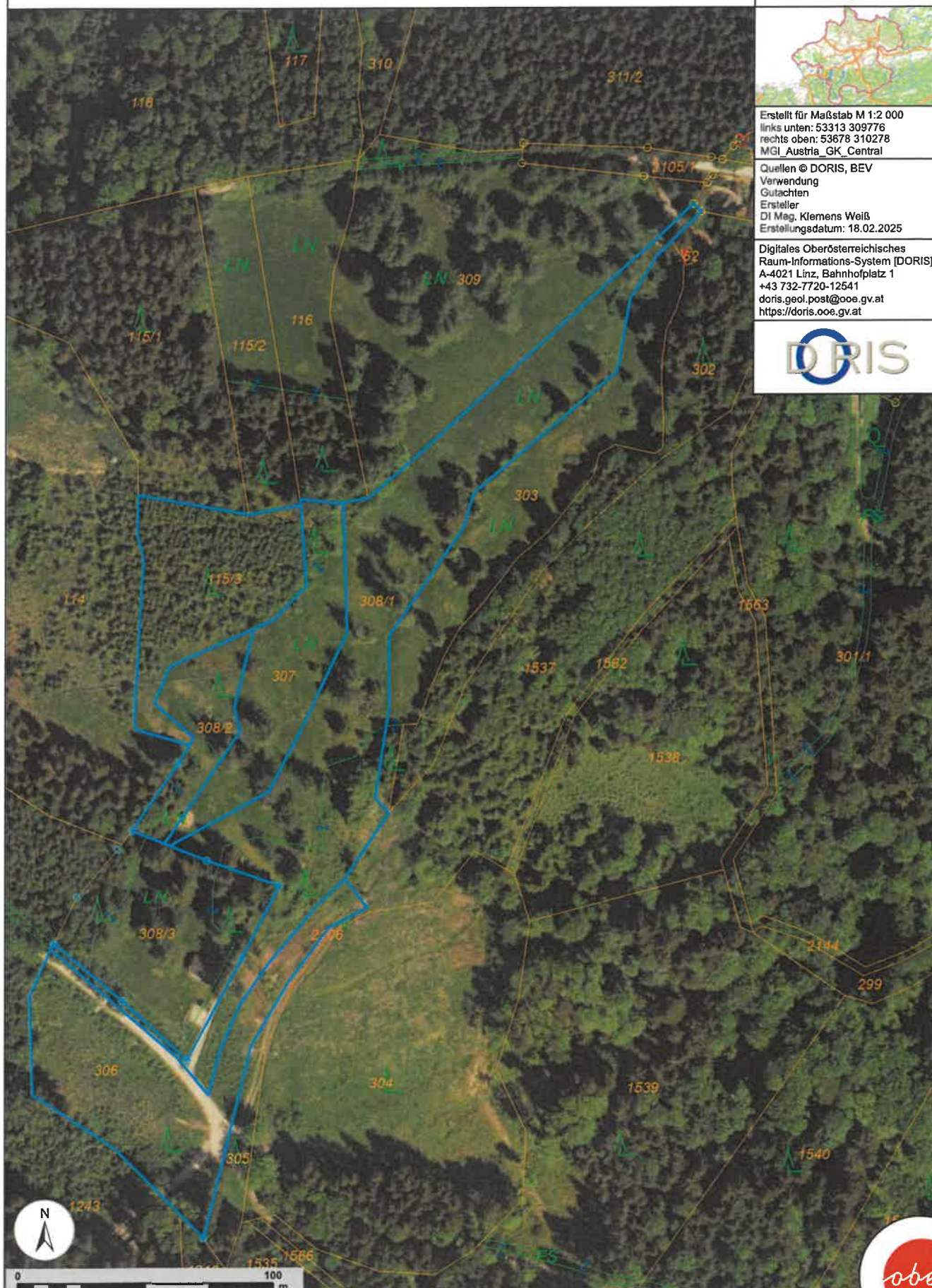
KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899



Erstellt für Maßstab M 1:2 000
links unten: 53313 309776
rechts oben: 53678 310278
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Gutachten
Ersteller
DI Mag. Klemens Weiß
Erstellungsdatum: 18.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



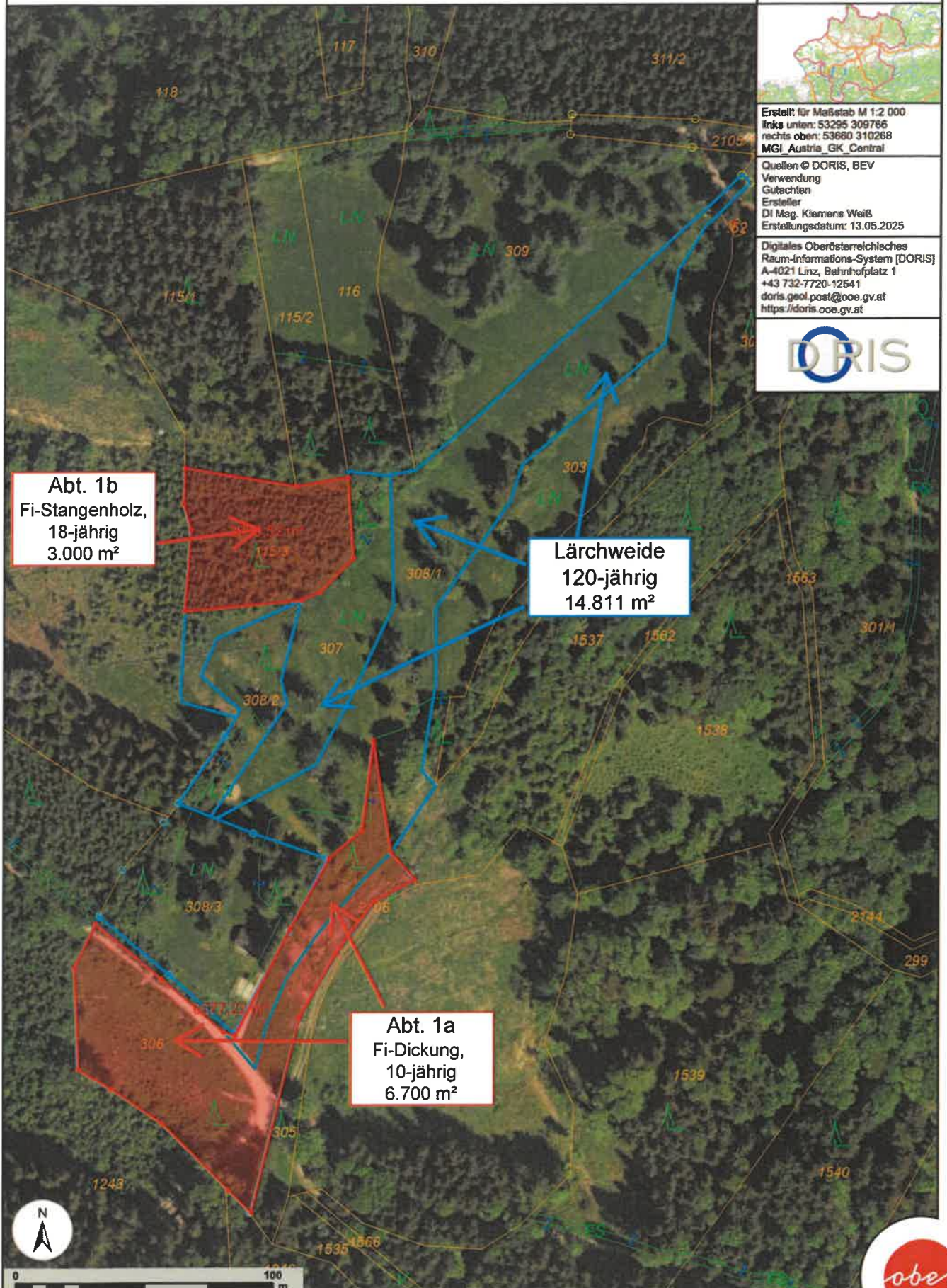
KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899, Abteilungen Wald



Erstellt für Maßstab M 1:2 000
links unten: 53295 309766
rechts oben: 53680 310268
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Gutachten
Ersteller
DI Mag. Klemens Weiß
Erstellungsdatum: 13.05.2025

Digitales Österreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



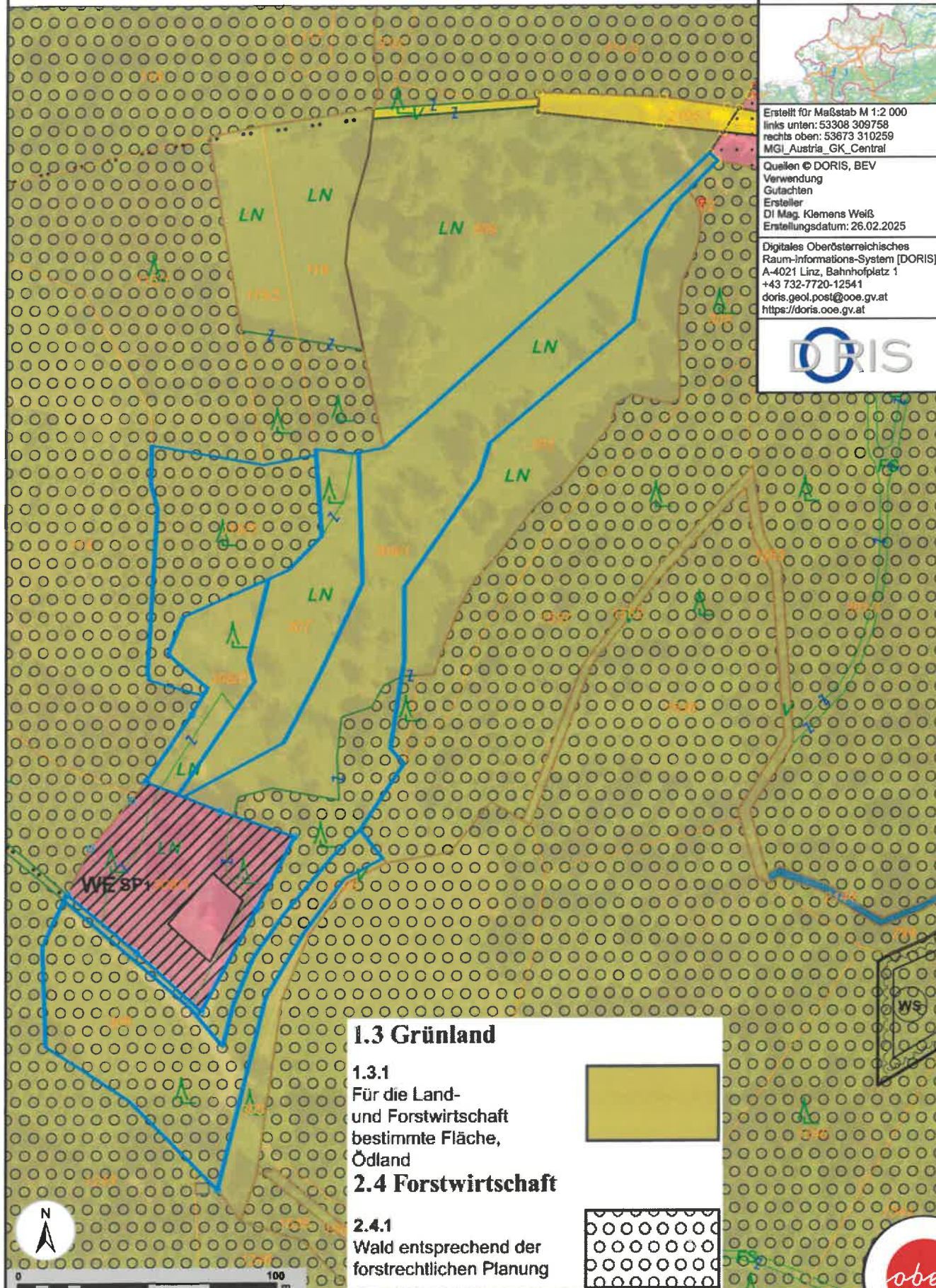
KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899 Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab M 1:2 000
links unten: 53308 309758
rechts oben: 53673 310259
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Gutachten
Ersteller
DI Mag. Klemens Weiß
Erstellungsdatum: 26.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



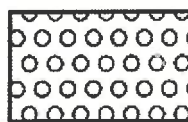
1.3 Grünland

1.3.1
Für die Land-
und Forstwirtschaft
bestimmte Fläche,
Ödland



2.4 Forstwirtschaft

2.4.1
Wald entsprechend der
forstrechtlichen Planung



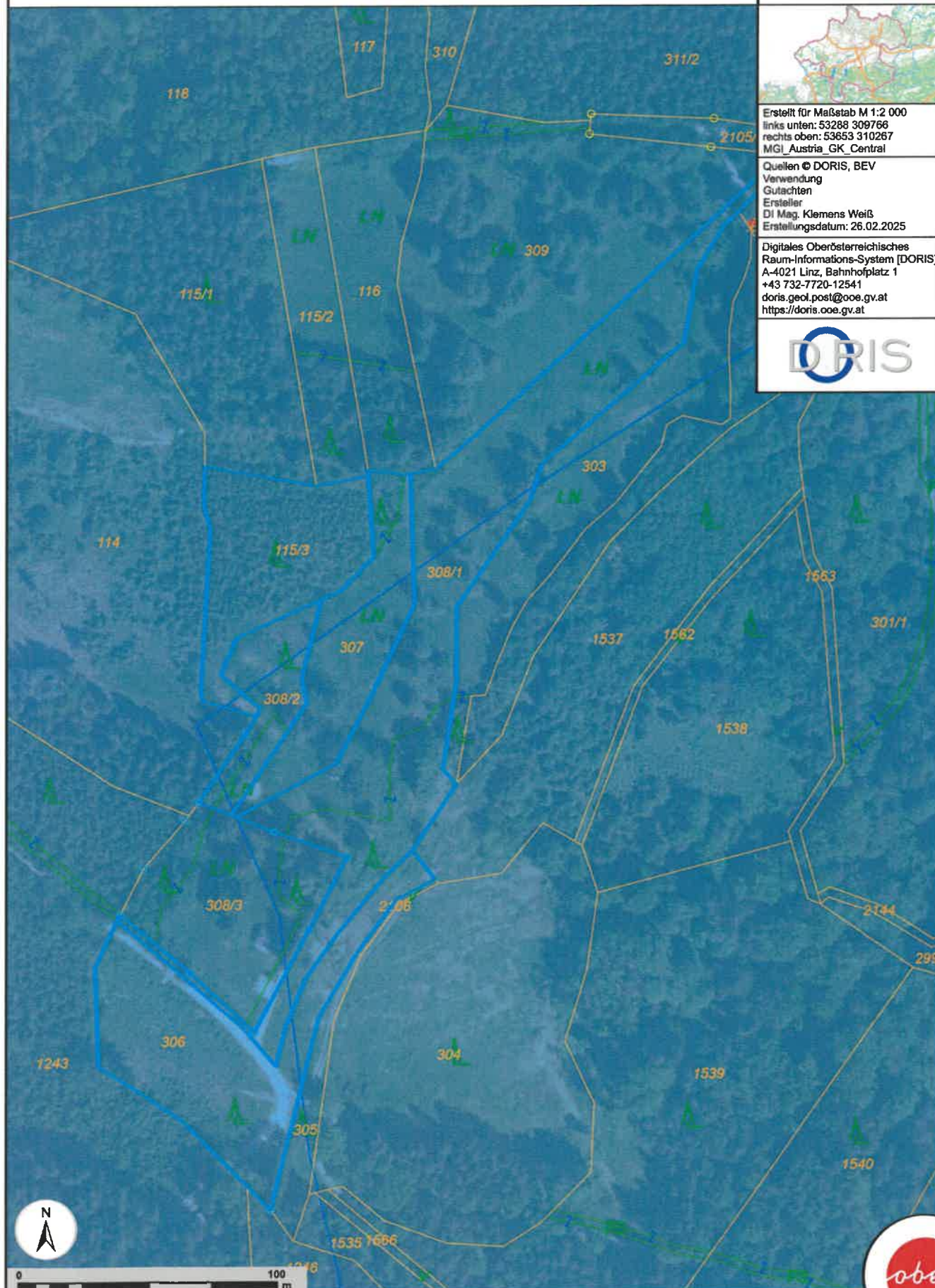
KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899 Wildbach- und Lawinenverbauung



Erstellt für Maßstab M 1:2 000
links unten: 53288 309766
rechts oben: 53653 310267
MGI Austria GK Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Gutachten
Ersteller
DI Mag. Klemens Weiß
Erstellungsdatum: 26.02.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@oos.gv.at
<https://doris.oos.gv.at>



Kataster in Farbe

Typ

- GP gekennzeichnet
- GP gekennzeichnet keine Punktnummer
- GP nicht gekennzeichnet

Symbol

- Z Z-Klammer
- Gebäude
- Q Garten
- LN landwirtschaftlich genutzt - Acker, Wiese oder Weide
- A Wald
- FS Forststraße
- V Straßenverkehrsanlage

Grundstücke

Gebäude

Nutzungsart

- Acker, Wiese oder Weidefläche
- Forststraße
- Garten

- Gebäude
- Straßenverkehrsanlage
- Wald
- fließendes Gewässer

Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)

Wildbacheinzugsgebiete

Gebietsbauleitung

Orthofotos

Sicherung

RGB

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Orthofotos

RGB

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Preise Scharnstein u.U / LN / 2020-2024

Bewertungsstichtag:		18.03.2025		3,00 %		Valorisierung/Jahr							
Nr.	KG-Nr.	KG-Name	Jahr	Datum	EZ	Gst-Nr.	Verkäufer	Käufer	Fläche m²	Kaufpreis €	€/m²	€/m² valorisiert	Beschreibung
11/	49124	Unterinzersdorf	2023	12.01.2023	681	49124 - 247/2	Pimminger	Roldinger Roldinger	3030,00	8000,00	2,64	2,81	reine LN
12/	49124	Unterinzersdorf	2021	28.10.2020	54	49124 - 266 49124 - 269/6 49124 - 269/8	Pimminger	Mitterlehner Zwicklhuber	7030,00	21090,00	3,00	3,40	EZ neu; reine LN
13/	49124	Unterinzersdorf	2021	24.03.2021	792	49124 - 239/10 49124 - 239/11	Klausner	Schwarz Schwarz	1764,00	9600,00	5,44	6,09	Widmung: Grünland; reine LN
14/	49124	Unterinzersdorf	2020	11.03.2020	288	49124 - 1529	Pernkopf	Stöglehner	4983,00	26500,00	5,32	6,12	reine LN (mit Hütte)
16/	42139	Mühldorf I	2024	08.04.2024	153	42139 - 501/2	Pointl	Hutterer	495,00	2000,00	4,04	4,15	Widmung: Ödland, Land- und Forstwirtschaft; wird EZ 153 abgeschrieben EZ neu folgt; reine LN (Verkehrszweckel)
19/	42139	Mühldorf I	2023	15.12.2022	47	42139 - 1342 42139 - 1343	Mittermayer	Auhuber	5947,00	35682,00	6,00	6,41	Widmung: Land- und Forstwirtschaft, Ödland; reine LN
arithmetisches Mittel													
valorisiertes arithmetisches Mittel, gerundet													
								4,41		4,83			
								4,80					

ausgeschlossen:		15/ 42163	Viechtwang	2022	21.06.2022	57	42163 - 776	Lichtenwagner	Johnson Kynaston (DE)	5900,00	16209,00	2,75	2,97	Widmung: Grünland; Auslandstransaktion; Transaktion gesplittet: LN und Wald (verburschte landwirtschaftliche Fläche)
17/ 42139	Mühldorf I	2022	26.03.2021		836	42139 - 610/10	Wallner	Bernegger Bernegger	23,00	115,00	5,00	5,60	TS 2 aus Gst EZ 122 Gst 610/1 wird EZ836 Gst 610/10 zugeschrieben; Gartenfläche	
18/ 42139	Mühldorf I	2022	23.11.2022		346	42139 - 857/3	Sacher Rinderer Taglieber	Möseneder Möseneder	575,00	5899,00	10,26	10,97	Widmung: land- und forstwirtschaftliche Grundfläche, Ödland; neu gebildetes Gst aus GstNr. 857/1, oberpreisig	
20/ 42139	Mühldorf I	2022	27.10.2021		391	42139 - 1245/2 42139 - 1247/5	Emma PETITO 1999 Living Trust (US)	Binder Binder	7131,00	71310,00	10,00	11,02	ebene ackerfähige Fläche; Baurandlage; oberpreisig	

Anmerkung:
Der Gefertigte ermittelt den Verkehrswert aus einer Mehrzahl von Verkaufsfällen in Scharnstein und Umgebung (bis ca. 7km Entfernung zum Kernort). Lagebedingt nicht vergleichbare Werte und Extremwerte werden ausgeschlossen (oberpreisig, unterpreisig, Verwandtschaftskäufe, Konkurs, u.a.). Aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2020 bis 2024 errechnet sich für landwirtschaftliche Flächen ein mittlerer, valorisierter Preis von gerundet € 4,80/m²

Beil. 18

Preise Scharnstein u.U. / Wald / 2020-2024

Bewertungsstichtag:		18.03.2025		3,00 %		Valorisierung/Jahr							
Nr.	KG-Nr.	KG-Name	Jahr	Datum	EZ	Gst-Nr.	Verkäufer	Käufer	Fläche m²	Kaufpreis €	€/m²	€/m² valorisiert	Beschreibung
21/	49112	Mitterndorf	2021	11.01.2021	481	49123 - 15	Winkler	Anton Pirovits Gesellschaft m.b.H.	2420,00	10000,00	4,13	4,65	Widmung: Grünland Land- und Forstwirtschaft Wald; rein Wald
22/	49120	Seisenburg	2023	05.07.2023	520	49120 - 977	Hummelbrunner Hummelbrunner	Alteismüller	3705,00	10000,00	2,70	2,84	vom Kaufpreis entfallen € 3500 (35) auf die Bestockung; rein Wald
23/	49120	Seisenburg	2023	12.06.2023	37	49120 - 914/1 49120 - 914/2	Scheidberger	Rankl	6081,00	34000,00	5,59	5,89	Widmung LN und Wald, LN auch bestockt
24/	49110	Mitterinzersdorf	2021	10.12.2020	298	49110 - 1450 49110 - 1451	Brunnmayr	Rankl	29457,00	135000,00	4,58	5,17	Widmung: Grünland; Konkurs/Verlassenschaft; vom KP entfallen € 45.000,- auf das stockende Holz; Widmung Lt. Kataster Wald; rein Wald
25/	49110	Mitterinzersdorf	2024	20.08.2024	335	49110 - 1516 49110 - 1517 49110 - 1519	Zeher	Schwarzlmüller	3874,00	11622,00	3,00	3,05	rein Wald
26/	49110	Mitterinzersdorf	2024	20.06.2024	230	49110 - 1146 49110 - 1147	Moser	Bauer	9916,00	37185,00	3,75	3,83	rein Wald
27/	49110	Mitterinzersdorf	2022	04.04.2022	16	49110 - 1305/2	Almhofer	Reifinger Reifinger	3700,00	11100,00	3,00	3,27	Trennstück 1 aus GST 1305/1, Zuschreibung GST 1305/2 EZ 710; rein Wald
28/	42163	Viechtwang	2021	21.09.2020	210	42139 - 1712/93	Helmberger	Bammer	14477,00	39812,00	2,75	3,12	Widmung: Grünland-Wald; Überlandgrundstück, EZ neu; rein Wald
29/	42135	Moos	2021	19.01.2021	24	42135 - 189	Gruber Gruber	Kronberger	3412,00	10236,00	3,00	3,37	Transaktion gesplittet; rein Wald
30/	42135	Moos	2021	19.01.2021	24	42135 - 184	Gruber Gruber	Kronberger	17946,00	44865,00	2,50	2,81	Transaktion gesplittet; rein Wald
arithmetisches Mittel									3,50		3,80		
valorisiertes arithmetisches Mittel, gerundet											3,80		

ausgeschieden:

Anmerkung:

Der Gefertigte ermittelt den Verkehrswert aus einer Mehrzahl von Verkaufsfällen in Scharnstein und Umgebung (bis ca. 7km Entfernung zum Kernort). Lagebedingt nicht vergleichbare Werte und Extremwerte werden ausgeschlossen (oberpreisig, unterpreisig, Verwandtschaftskäufe, Konkurs, u.a.). Aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2020 bis 2024 errechnet sich für Waldflächen inklusive Bestockung ein mittlerer, valorisierter Preis von gerundet € 3,80/m²

Beil. 19

Fotodokumentation

Land- und Forstwirtschaft

Liegenschaft

KG 49124 Unterinzersdorf, EZ 899
Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems
im Ausmaß von insgesamt 2,4511 ha

Geschäftszahl

1 E 1800/24z

LOKO

18.03.2025

Auftraggeber

Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems
Mag. Andreas Waldl, Richter
Bambergstraße 46
4560 Kirchdorf/Krems

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen
Neustraße 5
4522 Sierning
Firmenbuchnummer 123110w

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz
Oberösterreich Aktiengesellschaft
(Zeichen: LimbergerRobertRBSierning)

Verpflichtete Partei

Robert Limberger
Brunnenweg 23
4643 Pettenbach

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer /
Immobilien, Mietzins und Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 22
A-5061 Elsbethen, Weberbartlweg 10
Tel.: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at



Foto 1



Abteilung 1a / Fichten-Dickung 10-jährig

Foto 2



Abteilung 1a / Fichten-Dickung 10-jährig

Foto 3



Abteilung 1a / Fichten-Dickung 10-jährig

Foto 4



Forststraße

Foto 5



Einbindung Spurweg

Foto 6



Lärchen-Überhälter

Foto 7



Spurweg

Foto 8



Abteilung 1a / Lärchen-Überhälter

Foto 9



Pultdachhütte / Weideunterstand / Lärchweide

Foto 10



Lärchweide

Foto 11



Pultdachhütte / Weideunterstand / Lärchweide

Foto 12



Lärchweide

Foto 13



Pulldachhütte / Weideunterstand / Lärchweide

Foto 14



Pulldachhütte / Weideunterstand

Foto 15



Pulldachhütte / Weideunterstand

Foto 16



Lärchweide

Foto 17



Lärchweide / vormalige Skipiste

Foto 18



Lärchweide / vormalige Skipiste

Foto 19



Lärchweide / vormalige Skipiste

Foto 20



Lärchweide / vormalige Skipiste

Foto 21



Fichten-Stangenholz 18-jährig

Foto 22



Fichten-Stangenholz 18-jährig

Foto 23



Fichten-Stangenholz 18-jährig

Foto 24



Fichten-Stangenholz 18-jährig

Foto 25



Fichten-Stangenholz 18-jährig

Foto 26



Fichten-Stangenholz 18-jährig

Foto 27



Marterl

Foto 28



Marterl