

Gutachten - Kurzfassung

Verkehrswert / 15 E 85/23m / BG Seekirchen am Wallersee

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

29.09.2023

Bewertungsstichtag

26.05.2023



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, Weberbartlweg 10
Mobil: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at



Kurzfassung Gutachten

vom 29.09.2023

Beschreibung der Liegenschaft

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Liegenschaften liegen in der Gemeinde Seekirchen am Wallersee. Die Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) befindet sich circa 2 km südlich des Ortskernes der Gemeinde Seekirchen am Wallersee auf einer landschaftlich reizvollen Anhöhe. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegen arrondiert um den Gebäudebestand auf einer Seehöhe von ca. 520m bis 560m.

Die land- und forstwirtschaftliche Gesamtliegenschaft im Ausmaß von 14,1080 ha besteht aus den Einlagezahlen

- EZ 22, 7,8738 ha (1/1-Anteil)
- EZ 607, 2,5018 ha (1/3-Anteil)
- EZ 617, 3,7324 ha (2/3-Anteil)

in der KG 56315 Seekirchen Land Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee, davon

- 11,2267 ha Landwirtschaft,
- 2,2557 ha Wald,
- 0,4019 ha Betriebsfläche,
- 0,0897 ha Straßenverkehrsanlage
- 0,0779 ha Baufläche / Gebäude
- 0,0561 ha Gärten

Auf der Liegenschaft befindet sich eine abbruchreife Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Auszughaus, Werkstatt, Hühnerstall u.a.). Um die Hofstelle sind eine große Anzahl schrottreifer landwirtschaftlicher Geräte und ca. 40 alte PKWs abgestellt.

Es finden sich folgende funktionsfähige Maschinen und Geräte (Zubehör):

Tabelle 1: Auflistung gebrauchsfähige Maschinen und Geräte / PKWs

Maschinen & Geräte:	Marke:	Anmerkung:
PKW	VW Touran	Baujahr: 2004, angemeldet
Steyr Traktor	Steyr 540	Baujahr: 1972,
Traktor	Steyr 650	Baujahr: 1974, , angemeldet Kennzeichen: SL 160 AO
Güllefass	Huber	2.800 lt; Baujahr ~1980
Heuwender	Pöttinger	Kreiselwender 4fach, Baujahr ~ 2015
Bodenfräse		Baujahr ~ 2016

Eine vormalige Deponie für Erdaushubmaterial im Ausmaß von ca. 1,6 ha wurde gerichtlich geschlossen:

Deponiefläche / Bodenaushubdeponie:

Auf Grundstück Nr. 159/1 KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22, befindet sich eine vormalig genehmigte Deponie-Fläche, die an Firma Seekirchner Erdbau GmbH, 5201 Seekirchen am Wallersee, Halberstätten 47 seit 25.08.2006 zur Lagerung von Erd- und Grünabfällen zur Humuszubereitung auf eine Dauer von 30 Jahre verpachtet war.

Mit Urteil des Bezirksgerichts Neumarkt am Wallersee vom 16.12.2020, 4 C 18/20p-19 wurde der Pachtvertrag aufgehoben. In der Folge konnte die Bodenaushubdeponie nicht mehr weiter betrieben werden, der Betrieb wurde eingestellt und es konnten somit auch die bescheidmäßig vorgeschriebenen Stilllegungsmaßnahmen nicht vollständig umgesetzt werden. Mit Bescheid vom 04.04.2023 (GZ: 20504-ANL/1161/326-2022) verfügt der Landeshauptmann von Salzburg gegenüber der Seekirchner Erdbau GmbH naturschutzfachliche Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Rekultivierung der Bodenaushubdeponiefläche, welche Maßnahmen bis Ende Juni 2024 abzuschließen sind.

Flächenwidmung

Sämtliche Flächen der Liegenschaften sind gemäß Flächenwidmungsplan als Grünland (Land- und Forstwirtschaft) ausgewiesen. Es findet sich keine andere Widmung.

Waldflächen

Auf den Waldflächen befinden sich sehr vorratsreiche Altholzbestände aus Fichte, Tanne, Buche u.a..

Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen sind gutes, mehrschnittiges Grünland, welches auch zur Beweidung geeignet ist. Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen sind gute Ackerflächen.

Bestandsverträge

Kategorie	Ausmaß	Pächter	Grundstück.	Pachthöhe
Grünland	2,5 ha	Maria & Wolfgang Plackner; A-5301 Eugendorf, Am Mühlberg 4	Nr. 159/1 (südlich der Hofstelle) & tw. Nr. 160 (westlich der Hofstelle)	€ 1.100
Acker	0,6 ha	Peter Forsthuber; A-5201 Seekirchen am Wallersee, Fischtaging 16	Nr. 160 (südlich der Hofstelle)	€ 250
Grünland	1,1 ha	Christian Haring; A-5201 Seekirchen am Wallersee, Henndorfer Straße 32	Nr. 151/2	€ 220 (2/3 Anteil)
ackerfähiges Grünland	1,0 ha	Christian Haring; A-5201 Seekirchen am Wallersee, Henndorfer Straße 32	Nr. 155, Nr. 159/4 & Nr. 156	€ 350
Grünland, Wald	Restfläche	GesbR: Johann Quittner; A-5201 Seekirchen Am Wallersee, Brunn 23 Günter Doll; A-5201 Seekirchen am Wallersee, Uferstraße 20 & Johann Scharfleitner; A-4893 Zell am Moos, Greith 4	Nr. 165, Nr. 159/1, u.a. (Benutzungsübereinkommen 15.01.2004)	€ 0,00

Benutzungsübereinkommen vom 15.01.2004:

Für die Liegenschaft EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land wurde im Jahr 2004 eine land- und forstwirtschaftliche Gütergemeinschaft gegründet, für welche ein außerbücherliches Benutzungsübereinkommen vorliegt.

Die im Benutzungsübereinkommen festgehaltenen Nutzungsrechte bestehen längsten auf die Dauer von 30 Jahren ab Unterfertigung des Vertrages (15.01.2004), sohin bis 14.01.2034. Eine Kündigung ist mit halbjährlicher Kündigungsfrist möglich.

Das Benutzungsübereinkommen vom 15.01.2004 ist aufrecht. Die Vertragsaufhebung des Klägers Johann Quittner wurde mit Urteil des Bezirksgerichts Neumarkt bei Salzburg vom 13.02.2023 (GZ: 10 C 929/18z – 116) abgewiesen.

Rechte und Lasten

Auf der Liegenschaft befinden sich grundbücherliche Pfand- und Vorkaufsrechte, sowie wenig beeinträchtigende Leitungsrechte.

Gemäß Benutzungsübereinkommen 2004 ist ein Obstgartenbenutzungsrecht und zwei Brenn- bzw. Nutzholzbezugsrechte bis zum Jahr 2034 als außerbücherliche Rechte beachtlich:

Sonstige bücherliche oder außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

Schätzwert der Liegenschaft ohne Zubehör

Der Schätzwert der Gesamtliegenschaften EZ 22 (1/1-Anteil), EZ 607 (1/3-Anteil) und EZ 617 (2/3-Anteil) in der KG 56315 Seekirchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallsee im Ausmaß von 14,1080 ha beträgt zum Bewertungsstichtag 26.05.2023 rund

€ 2.534.500, -.

Schätzwert des Zubehörs

Der Wert des gesamten Zubehörs beträgt

€ 20.500,-.

Kleinreifling, am 29.09.2023



Klemens Weiß



