



Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwagen
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 87, Grundbuch 03201 Abetzberg



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
Wertermittlungstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	8
Allgemeines	8
Lage	8
Grundbuchsstand	9
Bestandsverhältnisse	10
Grundstücksbeschreibung	11
Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl	17
Fotos	17
Bewertung	18
Grundlagen	18
Berechnung	18
Verkehrswertberechnung Grundstücke	19
Zusammenfassung	21



Allgemeines

Auftraggeber

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

Gegenstand der Schätzung

EZ 87, Grundbuch 03201 Abetzberg

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

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
-
- Grundbuchsauszug vom 16. Oktober 2024
 - Grundstücksverzeichnis vom 28. Jänner 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Örtliches Entwicklungskonzept
 - Auskünfte der Marktgemeinde Aschbach-Markt und Gemeinde Dienstleistungsverband Region Amstetten für Umweltschutz und Abgaben
 - 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.

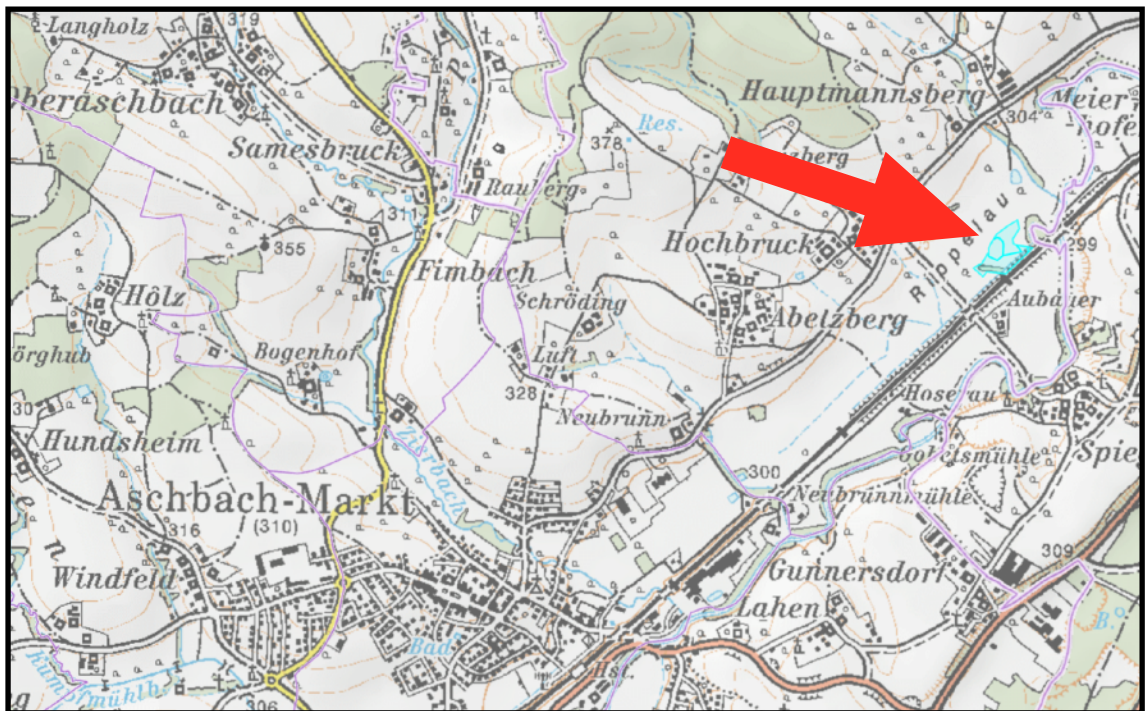
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens 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 landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Lage



Quelle: atlas.noe.gv.at

In der Marktgemeinde Aschbach-Markt gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Aschbach-Markt	ca. 3 km
Amstetten	ca. 11 km
St. Pölten	ca. 77 km



Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 03201 Abetzberg				EINLAGEZAHL 87	
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		
814/2	Landw(10)	216			
818	GST-Fläche	13556			
	Landw(10)	11863			
	Landw(30)	1693			
820	Landw(10)	8675			
821	Landw(10)	5323			
GESAMTFLÄCHE		27770			
Legende:					
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)					
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)					
***** A2 *****					
2 a 3315/2011 Kaufvertrag 2011-09-02 Zuschreibung Gst 814/2 818 KG 03201					
Abetzberg aus EZ 51 GB 03023 Mauer bei Amstetten					
3 b 3315/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus					
EZ 51 GB 03023 Mauer bei Amstetten					
***** B *****					
5 ANTEIL: 1/1					
Helmut Schirmbrand					
GEB: 1971-09-16 ADR: Hauptstr. 69, Blindenmarkt 3372					
a 3315/2011 IM RANG 1837/2011 Kaufvertrag 2011-09-02 Eigentumsrecht					
***** C *****					
2 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)					
3 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
4	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 09:35:34	

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei!

Außerbücherliche Lasten:

Offensichtlich haben Nachbargrundstücke, laut Orthofoto, auf dem Feldweg, der das bewertungsgegenständliche Grundstück aufschließt und der teilweise über das bewertungsgegenständliche Grundstück verläuft, ein ersessenes Geh- und Fahrrecht.

Bestandsverhältnisse

Laut Auskunft des Verpflichteten werden alle Grundstücke durch ihn selbst bewirtschaftet. Es wurden keine Bestandsverhältnisse bekannt gegeben.

Grundstücksbeschreibung

Lageplan



Quelle: atlas.noegv.at

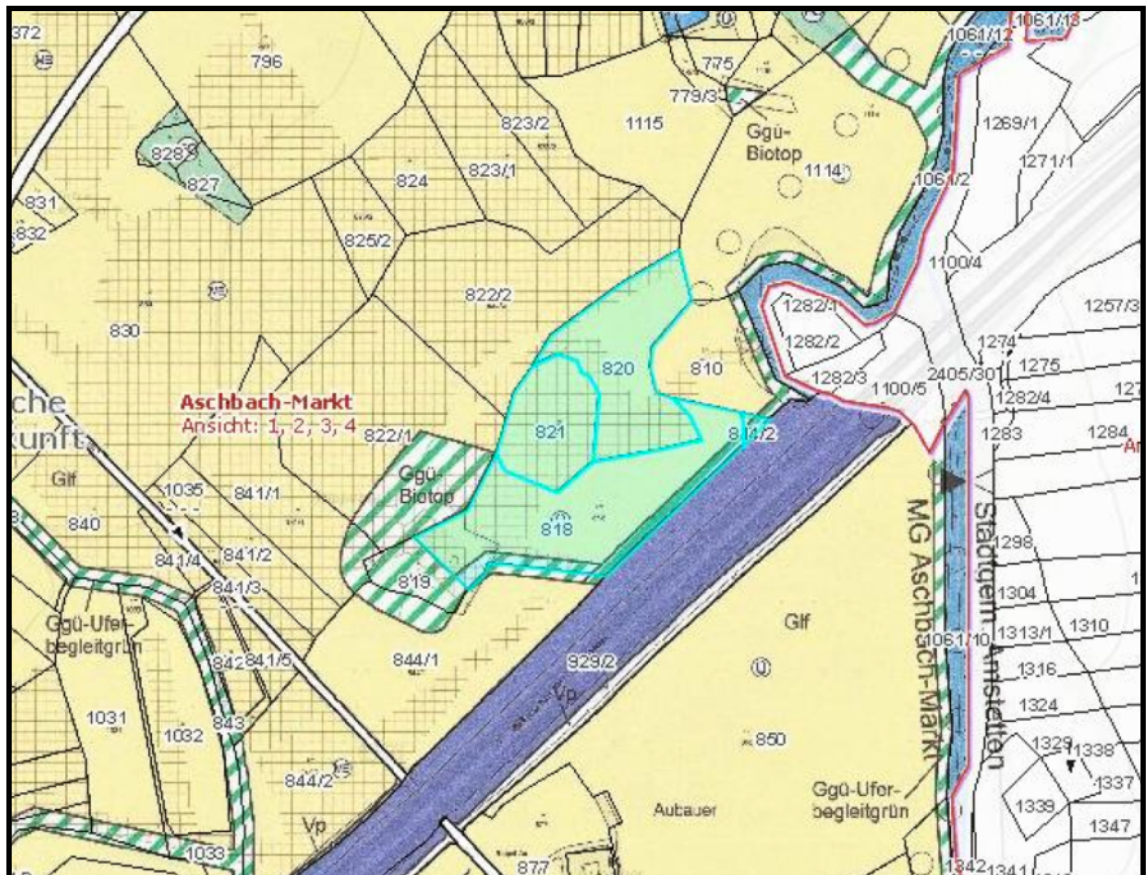
sehr unregelmäßige Grundstücksausformungen, annähernd eben

Die einzelnen Grundstücke bilden einen gemeinsamen Bewirtschaftungskomplex.

Das Grundstück wird großteils als Acker genutzt. Kleinere Teilflächen im südöstlichen Bereich werden als Wald genutzt.

Das Grundstück ist drainiert. Wie am Orthofoto erkennbar, befindet sich annähernd in der Mitte des Grundstückes ein Sickerschacht für die Drainage. Dies ist für die Bewirtschaftung nachteilig.

Flächenwidmung



Quelle: atlas.noe.gv.at

Land- und Forstwirtschaft
Grüngürtel mit Festlegung (Biotop)
Melirationsgebiet
Überflutungsgebiet

Örtliches Entwicklungskonzept

Es sind keine Änderungen zu erwarten.



Verkehrsverhältnisse

Durch einen einfachen Feldweg erschlossen. Dieser liegt teilweise auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück, teilweise auf Bahngrund und teilweise auf dem Nachbargrundstück.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt durch ersessene Geh- und Fahrtrechte möglich ist.

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 angeführte ist. 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 angeführte ist. 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

Laut Auskunft der Marktgemeinde Aschbach-Dorf vom 11. Februar 2025 gibt es bei dieser keine offenen Abgaben.

Laut Auskunft des Gemeinde Dienstleistungsverband Region Amstetten für Umweltschutz und Abgaben vom 12. Februar 2025 gibt es auch bei diesem keine offenen Rückstände.

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		
814/2		216			216	102	47,22
818		13.556			13.556	5.842	43,10
820		8.675			8.675	3.276	37,76
821		5.323			5.323	1.960	36,82
SUMME	0	27.770	0	0	27.770	11.180	40,26

Die vorliegenden Bodenklimazahlen weisen auf durchschnittliche bis schlechte Böden für die bewertungsgegenständliche Gegend hin.

Alle Grundstücke sind mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftbar.

Fotos





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 Wertermittlungstichtag 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 dem vorliegenden Grundbuchsatz entnommen.

Verkehrswertberechnung Grundstücke

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

Grünland:

Katastral- gemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kauf- preis/m ²	BKZ
03337 Nieder- hausleiten	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 Ober- aschbach	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 Ober- aschbach	1344/3	2022 2801/22	45.804	€ 350.000,00	€ 7,64	45,49
03337 Nieder- hausleiten	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.

Von diesem Wert ist ein Abschlag von 35 % für den bewertungsgegenständlichen Komplex anzusetzen. Dies begründet sich an der Ausformung, die Drainage, die schlechtere Bodenklimazahl, die Aufschließung udgl..

Bodenwert: € 7,80 pro m²

Für die vorhandene Belastung durch das offensichtliche Geh- und Fahrrecht für die Nachbargrundstücke ist ein Abschlag von 1 % anzusetzen.



Zusammenfassung

Es ist keine Marktanpassung aufgrund der guten Nachfrage anzusetzen.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
EZ 87, Grundbuch 3201 Abetzberg	27.770	€ 7,80	€ 216.606,00
- Lasten (ersessenes Geh- und Fahrrecht)		-1 %	-€ 2.166,06
Bodenwert = Verkehrswert	27.770	€ 7,72	€ 214.439,94

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Luftenberg, am 28. Februar 2025