

Gutachten

Verkehrswert / 15 E 85/23m

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

Auftraggeber

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee, Abteilung 6
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, Münzgasse 1, 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, Weberbartlweg 10
Mobil: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at



Inhaltsverzeichnis:

I. Der Auftrag.....	3
II. Der Zweck.....	3
III. Die Befundaufnahme	3
IV. Die Bewertung.....	8
V. Gutachten	10
1. Gebäude und Baulichkeiten.....	10
2. Landwirtschaftliches Grünland.....	11
3. Obstbäume und Gehölze.....	11
4. Maschinen und Geräte	12
5. Straßenverkehrsanlage.....	12
6. Lagerflächen / Hofumgebungsflächen	13
7. Deponiefläche / Bodenaushubdeponie.....	13
8. Wald	14
9. Rechte und Lasten.....	15
10. Marktanpassung	21
VI. Zusammenfassung	21
VII Abschließendes	23
Literaturverzeichnis	24

Gutachten

I. Der Auftrag

Das Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee vertreten durch Richterin Mag. Marianne Feichter, A-5201 Seekirchen am Wallersee, Amanda-Hübsch-Straße 1 beauftragt den Gefertigten DI Mag Klemens Weiß mit Schreiben vom 03.05.2023, zugegangen mit 12.05.2023, mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften EZ 22 (1/1-Anteil), EZ 607 (1/3-Anteil) und EZ 617 (8/12-Anteil), jeweils in der KG 56315 Seekirchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee, für eine anstehende Zwangsversteigerung.

Aktenzeichen: **15 E 85/23m**

II. Der Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 22 (1/1-Anteil), sowie der anteiligen Verkehrswerte der Liegenschaft EZ 607 (1/3-Anteil) und der Liegenschaft EZ 617 (8/12-Anteil), jeweils KG 56315 Seekirchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee im Ausmaß von insgesamt 14,1080 ha. Die Liegenschaft EZ 22 steht im Allein-Eigentum von Johann Quittner. Die Liegenschaften EZ 607 und EZ 617 stehen anteilig im Eigentum von Johann Quittner (1/3-Anteil von EZ 607 und 2/3-Anteil von EZ 617).

Die übrigen Liegenschaftsanteile der EZ 607 und EZ 617, jeweils KG 56315 Seekirchen Land stehen im Eigentum von Dr. Günther Glantschnig, A-5020 Salzburg, Münzgasse 1 und sind für die vorliegende Bewertung nicht bewertungsrelevant.

Der Beschluss des Bezirksgerichtes Seekirchen am Wallersee vom 03.05.2023, GZ 15 E 85/23m-14 weist kein spezielles Datum für einen Bewertungsstichtag aus. Der Gefertigte setzt als Bewertungsstichtag den Tag des Lokalausweises 26.05.2023 an.

III. Die Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaften erfolgt am 26.05.2023 im Rahmen eines Lokalausweises durch den Gefertigten DI Mag. Klemens Weiß im Beisein der verpflichteten Partei Johann Quittner und der betreibenden Partei Johann Nußbaumer mit Rechtsvertreter Dr. Walter F. Scharinger. Die weiteren betreibenden Parteien lassen sich zum Lokalausweis entschuldigen und werden durch Rechtsvertreter Dr. Walter F. Scharinger vertreten.

Zur Befundaufnahme steht dem Gefertigten der digitale Gerichtsakt GZ: 15 E 85/23m zur Verfügung. Ergänzend erfolgt die Befundaufnahme durch Unterlagen, die seitens des Gefertigten von den Parteien angefordert und bereitgestellt werden, sowie durch eigene Recherchen (Grundbuch-Auszüge, Vergleichspreiserhebungen, SAGIS¹-Kartendrucke, u.a.).

Allgemeines:

Die Gesamtliegenschaft besteht aus den Einlagezahlen

- EZ 22, EZ 607 und EZ 617

in der KG 56315 Seekirchen Land Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee (Beil./1-8).

¹ Digitales geografisches Informationssystem, Land Salzburg

Johann Quittner ist Allein-Eigentümer der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land im Ausmaß von insgesamt 7,8738 ha. Mit einem 1/3-Anteil ist Johann Quittner Miteigentümer an der EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land (2,5018 ha) und mit einem 8/12-Anteil Miteigentümer an der EZ 617 in der KG 56315 Seekirchen Land (3,7324 ha).

Die Gesamtfläche von 14,1080 ha teilt sich laut Grundbuch in

- 11,2267 ha Landwirtschaft,
- 2,2557 ha Wald,
- 0,4019 ha Betriebsfläche,
- 0,0897 ha Straßenverkehrsanlage
- 0,0779 ha Baufläche / Gebäude und
- 0,0561 ha Gärten (Beil./9).

Lage und Infrastruktur:

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 auf einer landschaftlich reizvollen Anhöhe. Alle land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegen arrondiert um den Gebäudebestand.

Die Liegenschaft befindet sich auf einer Seehöhe von ca. 520m bis 560m.

Die Lage der Gesamtliegenschaft ist aus den Orthofotos (SAGIS-Kartendrucke) in Beil./10-12 ersichtlich.

Gebäude und Baulichkeiten:

In der KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22 befindet sich die Hofstelle an der Adresse A-5201 Seekirchen am Wallersee, Brunn 23. Die Hofstelle umfasst das Wohngebäude mit angeschlossenem Wirtschaftstrakt, welches teilweise eingebrochen und abbruchreif ist (Beil./13).

Zudem befindet sich auf der Hofstelle ein Auszugshaus, eine Werkstatt mit Garage, ein Hühnerstall, ein Unterstand und eine Alte Remise („Waschhaus“; Beil./13). Der Hühnerstall, die Alte Remise und der Unterstand sind zum Zeitpunkt des Lokalausganges bereits eingebrochen und nicht mehr gebrauchsfähig.

Die Gebäude sind über die Landesstraße „Brunn“ erschlossen. Die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind über öffentliche Straßen und private landwirtschaftliche Güterwege (teilweise geschottert) oder Forststraßen erreichbar.

Die Hofstelle verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Energieversorgungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die hofeigene Güllegrube. Der Trinkwasserbezug erfolgt über einen hofeigenen Brunnen.

Landwirtschaftliche Flächen:

Die gegenständlichen Flächen sind ertragreiche Grünlandflächen und liegen in ebener bis leicht hängender Lage. Der Bodentyp ist gemäß eBod² Lockersediment-Braunerde. Für die Grünlandnutzung ist der Boden gut befahrbar und eignet sich für Beweidung. Der Boden weist eine geringe bis mäßige Wasserspeicherkraft auf und ist durch mäßig bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Zum Teil sind die Flächen auch gut ackerfähig.

Die mittel bis starke Humusaufgabe besteht aus Mull. Der Oberboden hat durchschnittlich 20 cm bis 25 cm Mächtigkeit (Beil./14-16).

² Österreichische Bodenkarte, www.bodenkarte.at

Es befindet sich eine Anzahl von ca. 50 Obstbäumen und einige Nutzsträucher auf den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Hofstelle. Die Obstbäume sind aufgrund der mangelnden Pflege zum Teil überaltert und weisen Schäden im Bereich von Stamm und Krone auf.

Bodenanalysen und geologische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Keines der Grundstücke der EZ 22, EZ 607 und EZ 617, jeweils KG 56315 Seekirchen Land, ist im Altlastenkataster gemäß SAGIS-Kartendruck verzeichnet. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind auf den Grundstücken Nr. 156, 159/1 und Nr. 165 keine Verdachtsflächen verzeichnet (Beil./17).

Lagerflächen / Hofumgebungsfläche:

Auf den landwirtschaftlichen Grundstücken Nr. 156, Nr.159/1 (EZ 22) und Nr. 165 (EZ 617) lagern auf freiem Feld rund um die Hofstelle gebrauchte, zum Großteil nicht mehr funktionsfähige landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und ca. 40 alte PKWs, welche zum Großteil vermüllt und verwachsen sind. Weiters finden sich alte Maschinen und Geräte auf den Grundstücken Nr. 159/3 und 159/7 (EZ 607). Die nicht gebrauchsfähigen Maschinen und Geräte bzw. PKWs werden nicht eigens aufgelistet. Die wenigen, noch gebrauchsfähigen Maschinen und Geräte / PKWs sind in der nachstehenden Tabelle 1 angeführt.

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

Deponiefläche / Bodenaushubdeponie:

Auf Grundstück Nr. 159/1 (KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22) befindet sich eine vormals genehmigte Deponie-Fläche (Beil./18). Es ist eine Bodenaushubdeponie, welche auch im Grundbuch in der EZ 22 der KG 56315 Seekirchen Land, im A2-Blatt für die Grundstücke Nr. 156 und Nr. 159/1 verzeichnet und gemäß Lokalausweis vom 26.05.2023 in der Natur deutlich kenntlich ist.

Ein Teil des Grundstückes Nr. 156 im Ausmaß von ca. 4.950 m² war an die 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 (Pachtvertrag vom 25.08.2006; AZ. 280/4 Dr.V./B.).

Gemäß Bescheid vom 18.02.2008, rechtskräftig mit 19.08.2011 (GZ: 30303/253-6190/13-2008,30303/256-2609/13-2008) ist die Firma Seekirchner Erdbau GmbH zur Ablagerung der Abfallart Bodenaushub (Abfallschlüsselnummer 31411 mit den Spezifizierungen Nr. 29, 30 und 31) auf Grundstück Nr. 156 (KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22) im Ausmaß von 3.000 m³ auf einer Fläche von insgesamt 7.000 m² befugt.

Mit Bescheid vom 27.06.2011, rechtskräftig mit 08.02.2012 (GZ: 205-01/1161/79-2011) wird die oben angeführte Bodenaushubdeponiefläche der Firma Seekirchner Erdbau GmbH um 44.250 m³ auf den Grundstücken Nr. 156 und Nr. 159/1 (KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22) erweitert und abfallwirtschaftsrechtlich genehmigt. Es dürfen seit 08.02.2012 auch Abfälle der Abfallart Bodenaushub Schlüsselnummer 31411 mit der Spezifizierung Nr. 32 und 34 abgelagert werden.

Schlüsselnummern lt. ÖNORM S2100:

SN	SP	L/BA/BRM	Abfallart	Spezifizierung	Behandlungs-Verfahren	
					R	D
31411	29	L/BA/BRM	Bodenaushub	Bodenaushubmaterial mit Hintergrundbelastung	5,13	1,5
31411	30	L/BA	Bodenaushub	Klasse A 1	5,13	1,5
31411	31	L/BA	Bodenaushub	Klasse A 2	5,13	1,5
31411	32	L/BA	Bodenaushub	Klasse A 2G	5,13	1,5
31411	33	L/BA/BRM	Bodenaushub	Baurestmassenqualität	5,13	1,5
31411	34	L/BA/BRM	Bodenaushub	technisches Schüttmaterial, das weniger als 5 Vol% bodenfremder Bestandteile enthält	5,13	1,5
31411	35	L/BRM	Bodenaushub	technisches Schüttmaterial, ab 5 Vol% bodenfremder Bestandteile	5,13	1,5

Abbildung 1: Auszug ÖNORM S2100 Stand: 2016 / Abfallschlüsselnummer 31411

Mit Urteil des Bezirksgerichts Neumarkt am Wallersee vom 16.12.2020, 4 C 18/20p-19 wurde der Pachtvertrag zwischen der Seekirchner Erdbau GmbH und dem Grundeigentümer, Herrn Johann Quittner, 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.

Über die Seekirchner Erdbau GmbH wurde mit 08.02.2022 das Konkursverfahren eröffnet (AZ: 44 S 13/22v). Nach Auskunft des Parteienvertreters der betreibenden Parteien beim Lokalaugenschein ist bei dieser Firma niemand mehr greifbar, sodass die ordnungsgemäßen Rekultivierungen der Bodenaushubdeponiefläche mit einer hohen Wahrscheinlichkeit bis Ende Juni 2024 nicht zur Gänze abgeschlossen werden. Gemäß Auskunft des Grundeigentümers (Telefonat mit Johann Quittner vom 26.09.2023) habe der Eigentümer bereits eine Löschung des Bestandsrechtes der Firma Seekirchner Erdbau GmbH im Grundbuch beantragt.

Der Pachtvertrag vom 25.08.2006 und die oben genannten Bescheide vom 18.02.2008, 27.06.2011 und 04.04.2023 finden sich im Anhang.

Der Gefertigte erachtet zusammenfassend somit das Bestandsrecht zwischen dem Grundeigentümer Johann Quittner (Vermieter) und der Firma Seekirchner Erdbau GmbH (Mieter), welches Mietverhältnis mit 25.08.2006 begann und gemäß Urteil des Bezirksgerichts Neumarkt am Wallersee vom 16.12.2020, 4 C 18/20p-19 beendet wurde (Dauer des aufrechten Mietverhältnisses: 14 Jahre, 3 Monate, 22 Tage) als nicht weiter bewertungsrelevant. Die Höhe des Nettomietzinses betrug ab 25.08.2006 jährlich € 1.500, -. Der Wert war wertgesichert mit dem Index der Verbraucherpreise 2000, Monat September 2006. Schwankungen der Indexzahl bis einschließlich fünf Prozent blieben unberücksichtigt.

Bewirtschaftung landwirtschaftliche Flächen / verpachtete Flächen:

Folgende Pachtverhältnisse werden im Zuge des Lokalaugenscheins durch Grundeigentümer Johann Quittner bekanntgegeben (siehe Tabelle 2). Pachtverträge werden nicht ausgehändigt.

Tabelle 2: Auflistung aufrechte Pachtverträge zum Bewertungsstichtag

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.	€ 0,00

Für die Restfläche wurde eine GesbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) mit den drei Teilhabern Johann Quittner, Günter Doll und Johann Scharfleitner gemäß Auskunft des Johann Quittner vom 26.05.2023 aus sozialversicherungsrechtlichen Gründen gebildet. Durch die Teilung der land- und forstwirtschaftlichen Restfläche entfällt auf jeden der drei Gesellschafter ein Einheitswert von weniger als € 1.500, -. Damit verbunden ist nur mehr die Pflicht zur Zahlung von Kranken- und Unfallversicherung, nicht jedoch die Zahlung der Pensionsversicherung.

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.

Das Benutzungsübereinkommen wurde zwischen den damaligen Drittel-Eigentümern der EZ 607, Johann Quittner, Otto Furthner und Dr. Günther Glantschnig abgeschlossen. Im Jahr 2008 wurden gemäß Grundbuch die Anteile von Otto Furthner an Dr. Günther Glantschnig abgetreten (c 70/2008 - Zusammenziehung der Anteile).

Die im Benutzungsübereinkommen festgehaltene 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, wobei das Kapital, als auch den Zinsendienst (2,5%) vom Aufgriffswilligen an den Kündigenden zu bezahlen ist. Aus der Vereinbarung ist nicht ersichtlich, in welcher Höhe Kapitalbeträge (Kaufpreisanteile) von den Benutzungsberechtigten gestellt wurden.

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.

Das Benutzungsübereinkommen vom 15.01.2004 findet sich im Anhang.

Waldflächen:

Die Waldflächen erreichen gemäß Grundbuch-Auszug ein Ausmaß von insgesamt 2,2557 ha. In der Natur sind landwirtschaftliche Flächen in Wald erwachsen. Der Gefertigte erachtet ein Ausmaß von 2,7639 ha als zutreffend.

Das Waldwachstum ist gut bis sehr gut. Die Hauptbaumarten Fichte und Tanne haben im Durchschnitt eine 15. Bonität (Fichte) bzw. 16. Bonität (Tanne). Die Buche und weitere Edellaubbaumarten (Eiche, Ahorn, Linde, Esche) haben eine 10. Bonität. Es stockt eine überdurchschnittlich hohe Holzmenge, hauptsächlich Tanne, Fichte und Buche auf den Waldflächen.

Insgesamt stockt eine Holzmenge von gutachterlich ca. 2.654,65 Vfm/Ort auf einer Waldfläche im Ausmaß von 2,7639 ha. Die durchschnittliche Holzmenge beträgt aufgrund der vorratsreichen Altholzbestände ca. 960 Vfm/ha. Der stockende Holzvorrat ist im Vergleich zum durchschnittlichen österreichischen Bauernwald mit ca. 340 Vfm/ha deutlich höher (Altholz).

Die Waldflächen sind nadelholzreich (ca. 63%). Die Baumart Esche fällt in den letzten Jahren zusehends durch Eschentriebsterben flächig aus.

Flächenwidmung, Wildbach- und Lawinenverbauung, Biotope:

Sämtliche Flächen der Liegenschaften sind gemäß Flächenwidmungsplan als Grünland (Land- und Forstwirtschaft) ausgewiesen (Beil./19). Es findet sich keine andere Widmung.

Gemäß der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) liegen weder die Hofstelle noch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen in einer gelben oder roten Gefahrenzone bzw. in einer violetten Hinweis- oder blauen Vorbehaltszone. Sämtliche Flächen liegen gemäß WLV im Wildbacheinzugsgebiet (Beil./20).

Es sind gemäß SAGIS-Biotopkartierung keine Biotope ohne rechtlichen Schutz oder Biotope gemäß § 24 und § 26 Salzburger Naturschutzgesetz auf den gegenständlichen Liegenschaften (Beil./21).

IV. Die Bewertung

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz und gemäß ÖNORM B 1802 mit Hilfe des Vergleichswertverfahren (landwirtschaftliche Flächen, Bauland unbebaut), des Sachwertverfahrens (Wald, Gebäude) sowie aufgrund fachkundiger und gutachterlicher Schätzungen. Für die Plausibilisierung des Waldwertes gemäß Sachwertverfahren wird der Waldwert zusätzlich aus dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Gebäude und Baulichkeiten:

Die Bewertung des Gebäudebestandes erfolgt anhand der Orthofotos und einem Lokalaugenschein vor Ort. Maßgeblich zur Bewertung sind Bruttogrundfläche, Bruttorauminhalt, Nutzfläche sowie die Flächen der einzelnen konstruktiven Einheiten. Die Bewertung der einzelnen Wohn- und Wirtschaftsgebäude erfolgt nach dem Neubauwerten mit Zustand- und Alterskorrekturfaktoren zur Adaptierung auf den Zeitwert (z.B. Rohbauwert). Bei abbruchreifen Gebäuden werden die Abbruchkosten in Ansatz gebracht.

Gebäudeaufstandsfläche / Baufläche im Grünland:

Für die Gebäudeaufstandsflächen / Bauflächen im Grünland werden gutachterlich 60% des Baulandpreises angesetzt.

Landwirtschaftliche Flächen / Grünland:

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.

Obstbäume und Gehölze:

Die auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen befindlichen Obstbäume werden gutachterlich bewertet. Die Richtsätze der Landwirtschaftskammer OÖ 2015 kommen aufgrund der mangelnden Pflege nicht zum Ansatz. Der Gefertigte bewertet die Obstbäume mit einem pauschalen Ansatz nach Alter, Vitalität und Stamm- und Kronenausformung.

Maschinen und Geräte:

Die gebrauchsfähigen Maschinen und Geräte werden gutachterlich geschätzt. Bei den nicht gebrauchsfähigen Maschinen und Geräten wird gutachterlich ein pauschaler Schrottwert ermittelt.

Straßenverkehrsanlagen:

Der Gefertigte erachtet für die teilweise beschotterten Privatwege den Wert des umliegenden Grünlandes als maßgeblich.

Lagerflächen / Hofumgebungsfläche:

Hofnahe Lagerflächen werden als Hofumgebungsflächen bzw. Hofflächen gutachterlich mit 35% des Baulandpreises bewertet. Die von der Hofstelle entfernten Lagerflächen werden gutachterlich mit dem umliegenden Grünlandpreis bewertet.

Die Entsorgungskosten für die nicht mehr funktionsfähigen Maschinen und Geräte / PKWs und sonstigen gelagerten Materialien werden gutachterlich mit einem Pauschalwert in Ansatz gebracht.

Deponiefläche / Bodenaushubdeponie:

Die Bewertung der Deponieflächen erfolgt gutachterlich als höherwertiges Grünland (5% des Baulandwertes) abzüglich der Wiederherstellungskosten gemäß Bescheidaufgaben (Rekultivierung gemäß Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung, Artenschutzkonzept, Beiziehung ökologische Bauaufsicht, u.a.).

Waldboden:

Die Waldbodenbewertung folgt der Berechnung nach der Absolutbonität des Waldbestandes (Holzzuwachs; nach GÜDE Bundesforstformel). Für Schleppergelände werden Werte nach GÜDE von 0,10 - 0,15 € pro Ertragsklasse und m² und für Seilbringungsgebiete von 0,07 - 0,10 € pro Ertragsklasse und m² verwendet.

Im gegenständlichen Fall ist die Waldfläche Schleppergelände. Es werden 0,12 € pro Ertragsklasse und m² in Ansatz gebracht.

Vergleichsweise werden Kaufpreise für Waldflächen in regionalem und zeitlichem Zusammenhang erhoben.

Waldbestand:

Die Bewertung erfolgt mittels Sachwertverfahren anhand der ermittelten Vorräte, mit durchschnittlichen Holzpreisen zum Bewertungsstichtag und ortsüblichen Holzerntekosten (erntekostenfreier Erlös).

Die Waldbestände werden einzelbestandesweise mittels Höhenmessungen und Winkelzählproben (Spiegel-Relaskop) erhoben. Das Alter der Bestände wird durch Zählen der Jahresringe am Stock oder durch Quirlzählung (in jüngeren Beständen) gutachterlich beim Lokalaugenschein ermittelt. Folgend ermittelt der Gefertigte die stockenden Holzvorräte für die einzelnen Baumarten in den jeweiligen Abteilungen. Für die Bonitierung findet die Hilfstafel für die Forsteinrichtung nach Dr. Marschall Anwendung. Die Holzpreise sind den land- und forstwirtschaftlichen Erzeugerpreisen der Statistik Austria entnommen. Die Holzerntekosten werden gutachterlich festgesetzt.

Rechte und Lasten:

Die Rechte und Lasten (z.B. Nutzungsrechte laut Benutzungsübereinkommen) werden gutachterlich in Ansatz gebracht.

V. Gutachten

Der Gefertigte ermittelt aus Erhebungen von zeitlich und regional naheliegender Kaufpreise von Liegenschaftstransaktionen (Kaufpreissammlung) einen valorisierten Preis für Grünland von € 11,50/m² (Beil./22), einen valorisierten Baulandpreis von € 500,00/m² (Beil./23), sowie einen valorisierten Waldpreis von € 3,85/m² (Beil./24).

Eine detaillierte Übersicht über die erhobenen Kaufpreise für Grünland, Bauland unbebaut und Wald findet sich im Anhang.

Folgend werden die einzelnen Bewertungspositionen einlagezahlbezogen dargestellt. Es sind ausschließlich die Anteile von Johann Quittner bewertungsrelevant.

1. Gebäude und Baulichkeiten

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Die Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Auszugshaus, Werkstatt und Alte Remise findet sich an der Adresse A-5201 Seekirchen am Wallersee, Brunn 23 auf der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land.

Die Gebäude haben folgende Bauaufstandsflächen:

- Wohn- und Wirtschaftsgebäude	433 m ²
- Werkstatt	101 m ²
- Auszugshaus	202 m ²
- Alte Remise	43 m ²
- Unterstand	45 m ²
Summe	824 m ²

Der Gefertigte erachtet für das gegenständliche, abbruchreife Wohn- und Wirtschaftsgebäude und die eingebrochene Alte Remise einen Verkehrswert von € 0,00. Die Abbruchkosten werden pauschal mit € 80.000 in Ansatz gebracht.

Für das Auszugshaus wird zur Ermittlung des Verkehrswertes der Rohbauwert von gutachterlich pauschal € 85.000,00 angesetzt. Für die Werkstatt wird gleichläufig zur Ermittlung des Verkehrswertes der Rohbauwert von pauschal € 25.000,00 angesetzt.

Die Gebäudeaufstandsflächen im Ausmaß von insgesamt 0,0824 ha im Grünland werden mit 60% des Baulandpreises, sohin mit € 300,00/m² bewertet.

Es errechnet sich ein Wert für die Gebäudeaufstandsflächen / Bauland im Grünland im Ausmaß von 0,0824 ha von insgesamt € 247.200,00.

2. Landwirtschaftliches Grünland

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Die landwirtschaftlichen Flächen der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land haben gemäß Grundbuch ein Ausmaß von insgesamt 6,9296 ha. In der Natur ist jedoch ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen im Ausmaß von ca. 0,2884 ha in Wald erwachsen. Zudem wird gemäß Lokalaugenschein ein Teil der landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächen als dauerhafte Lagerflächen genutzt, welche Flächen zum Bewertungsstichtag nicht landwirtschaftlich nutzbar sind. Die Lagerflächen erreichen ein Ausmaß von insgesamt 0,6934 ha (davon entspricht jedoch 0,4019 ha Betriebsfläche und 0,2915 ha landwirtschaftliches Grünland). Weiters findet sich die Bodenaushubdeponie im Ausmaß von 1,6700 ha auf den im Grundbuch als landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesenen Flächen, sowie ein Unterstand im Ausmaß von 0,0045 ha, welche Gebäudeaufstandsfläche nicht im Grundbuch ausgewiesen ist. Auf der Liegenschaft EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land finden sich somit insgesamt landwirtschaftlich nutzbare Flächen im Ausmaß von **4,6752 ha**.

Für das gegenständliche Grünland der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land im Ausmaß von 4,6752 ha errechnet sich bei einem Vergleichswert von € 11,50/m² ein Wert von € 537.648,00 für Acker und Grünland.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 607:

Die landwirtschaftlichen Flächen auf der EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land haben gemäß Grundbuch ein Ausmaß von insgesamt 0,6208 ha (Gartenfläche und landwirtschaftlich nutzbare Grundfläche). In der Natur ist jedoch ein Teil im Ausmaß von ca. 0,1600 ha in Wald erwachsen. Zudem wird gemäß Lokalaugenschein ein Teil der landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächen bzw. Gartenfläche als dauerhafte Lagerfläche genutzt, welche Fläche zum Bewertungsstichtag nicht landwirtschaftlich nutzbar ist. Die Lagerflächen erreichen ein Ausmaß von insgesamt 0,0510 ha. Auf der Liegenschaft EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land finden sich somit insgesamt landwirtschaftlich nutzbare Flächen im Ausmaß von **0,4098 ha**.

Für das gegenständliche Grünland der EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land im Ausmaß von 0,4098 ha errechnet sich bei einem Vergleichswert von € 11,50/m² ein Wert von € 47.127,00. Der anteilige Wert von Johann Quittner (1/3-Anteil) beträgt sohin € 15.709,00.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 617:

Die landwirtschaftlichen Flächen auf der EZ 617 in der KG 56315 Seekirchen Land haben gemäß Grundbuch ein Ausmaß von insgesamt 3,7324 ha. In der Natur ist jedoch ein Teil im Ausmaß von ca. 0,0598 ha in Wald erwachsen. Zudem wird gemäß Lokalaugenschein ein Teil der landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächen als dauerhafte Lagerflächen genutzt, welche Flächen zum Bewertungsstichtag nicht landwirtschaftlich nutzbar sind. Die Lagerflächen erreichen ein Ausmaß von insgesamt 0,4322 ha. Auf der Liegenschaft EZ 617 in der KG 56315 Seekirchen Land finden sich somit insgesamt landwirtschaftlich nutzbare Flächen im Ausmaß von **3,2404 ha**.

Für das gegenständliche Grünland der EZ 617 in der KG 56315 Seekirchen Land im Ausmaß von 3,2404 ha errechnet sich bei einem Vergleichswert von € 11,50/m² ein Wert von € 372.646,00. Der anteilige Wert von Johann Quittner (2/3-Anteil) beträgt sohin € 248.430,67.

3. Obstbäume und Gehölze

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Auf der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land finden sich rund 35 Obstbäume um die Hofstelle.

Für die Obstbäume und Gehölze im Bereich der Hofstelle der EZ 22 erachtet der Gefertigte ein Wert von € 7.000,00 als zutreffend.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 607:

Auf der EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land finden sich keine Obstbäume.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 617:

Auf der EZ 617 finden sich rund 15 Obstbäume Für die Obstbäume und Gehölze im Bereich der Hofstelle erachtet der Gefertigte ein Wert von € 3.000,00 als zutreffend. Der anteilige Wert von Johann Quittner (2/3-Anteil) beträgt sohin € 2.000,00.

4. Maschinen und Geräte

Der Zeitwert der gebrauchsfähigen Maschinen und Geräte wird wie folgt, ermittelt:

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Tabelle 3: Auflistung gebrauchsfähige Maschinen und Geräte / PKWs

Maschinen & Geräte:	Marke:	Anmerkung:	Zeitwert:
PKW	VW Touran	Baujahr: 2004, angemeldet	€ 800,00
Steyr Traktor	Steyr 540	Baujahr: 1972,	€ 1.500,00
Traktor	Steyr 650	Baujahr: 1974, angemeldet Kennzeichen: SL 160 AO	€ 2.000,00
Güllefass	Huber	2.800 lt; Baujahr ~1980	€ 300,00
Heuwender	Pöttinger	Kreiselwender 4fach, Baujahr ~ 2015	€ 2.200,00
Bodenfräse		Baujahr ~ 2016	€ 2.500,00
Summe			€ 9.300,00

Der Schrottwert der Maschinen und Geräte auf der KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22 wird gutachterlich mit € 8.000,00 festgelegt.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 607:

Auf der KG 56315 Seekirchen Land, EZ 607 befinden sich keine funktionsfähigen Maschinen und Geräte. Der Schrottwert der Maschinen und Geräte wird gutachterlich mit € 600,00, 1/3-Anteil sohin € 200,00 angesetzt.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 617:

Auf der KG 56315 Seekirchen Land, EZ 617 befinden sich keine funktionsfähigen Maschinen und Geräte. Der Schrottwert der Maschinen und Geräte wird gutachterlich mit € 4.500,00, 2/3-Anteil sohin € 3.000,00 angesetzt.

5. Straßenverkehrsanlage

Die Gesamtliegenschaft ist über teilweise beschotterte landwirtschaftliche Privatwege erschlossen und über die öffentliche Gemeindestraße „Brunn“ erreichbar.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Gemäß Grundbuch finden sich auf der Liegenschaft EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen **0,0897 ha** Straßenverkehrsanlagen.

Der Gefertigte erachtet für die teilweise beschotterten Privatwege den Wert des umliegenden Grünlandes als maßgeblich. Für die Straßenverkehrsanlagen im Ausmaß von 0,0897 ha errechnet sich bei einem Vergleichswert von € 11,50/m² ein Wert von € 10.315,50.

6. Lagerflächen / Hofumgebungsflächen

Die Lagerflächen / Hofumgebungsflächen der Gesamtliegenschaft finden sich in Beil./25 und haben ein Gesamtausmaß von **1,1766 ha**. Die Lagerflächen im hofnahen Bereich werden als Hofumgebungsflächen bzw. Hofflächen bezeichnet und gewertet. Die Hofumgebungsflächen / Hofflächen erreichen ein Ausmaß von 0,6263 ha.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Die Lagerflächen auf der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land sind im Grundbuch als landwirtschaftliche Flächen und als Betriebsfläche ausgewiesen und finden sich rund um die Hofstelle. Das Ausmaß wird durch den Gefertigten mittels SAGIS erhoben. Der Gefertigte erachtete ein Ausmaß von 0,6979 ha Lagerfläche als zutreffend. Davon entfallen 0,6263 ha auf hofnahe Lagerflächen, welche als Hofumgebungsfläche bzw. Hoffläche bewertet werden.

Die hofnahen Lagerflächen (Hofumgebungsfläche bzw. Hoffläche) der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land im Ausmaß von insgesamt 0,6263 ha werden mit 35% des Baulandpreises, sohin € 175,00/m² bewertet.

Für die Hofumgebungsfläche bzw. Hoffläche im Ausmaß von 0,6263 ha ergibt sich ein Wert von € 1.096.025,00.

Für die restliche Lagerfläche im Ausmaß von 0,0671 ha, welche sich nordöstlich des Privatweges befindet, wird der Grünlandpreis von € 11,50/m² angesetzt. Es ergibt sich ein Wert von € 7.716,50 für die Lagerfläche.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 607:

Die Lagerflächen auf der EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land sind im Grundbuch als landwirtschaftliche Flächen und als Gartenfläche ausgewiesen. Das Ausmaß von 0,0510 ha wird durch den Gefertigten mittels SAGIS erhoben.

Die Lagerflächen in Hofumgebung der EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land im Ausmaß von insgesamt 0,0510 ha liegen nicht mehr im direkten Bereich der Hofstelle und werden als Grünland, sohin € 11,50/m² bewertet.

Für die Lagerflächen im Ausmaß von 0,0510 ha ergibt sich ein Wert von € 5.865,00. Der anteilige Wert von Johann Quittner (1/3-Anteil) beträgt sohin € 1.955,00.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 617:

Die Lagerflächen auf der EZ 617 in der KG 56315 Seekirchen Land sind im Grundbuch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Das Ausmaß von 0,4322 ha wird durch den Gefertigten mittels SAGIS erhoben.

Die Lagerflächen in Hofumgebung der EZ 617 in der KG 56315 Seekirchen Land im Ausmaß von insgesamt 0,4322 ha liegen nicht mehr im direkten Bereich der Hofstelle und werden als Grünland, sohin € 11,50/m² bewertet.

Für die Lagerflächen im Ausmaß von 0,4322 ha ergibt sich ein Wert von € 49.703. Der anteilige Wert von Johann Quittner (2/3-Anteil) beträgt sohin € 33.135,33.

7. Deponiefläche / Bodenaushubdeponie

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Die Fläche der Bodenaushubdeponie auf der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land ist im Grundbuch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das Ausmaß wird mittels SAGIS

erhoben. Der Gefertigte erachtet eine Fläche von 1,6700 ha auf den Grundstücken Nr. 156 und Nr. 159/1 (KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22) als zutreffend.

Aufgrund der verpflichteten Rekultivierung der Flächen gemäß Bescheid vom 04.04.2023 (GZ: 20504-ANL/1161/326-2022) erachtet der Gefertigte die Flächen als höherwertiges Grünland mit 5% des Baulandpreises (sohin € 25,00/m²) und bringt Wiederherstellungskosten gemäß Bescheidaufgaben in Ansatz.

Der Gefertigte errechnet für die Bodenaushubdeponiefläche im Ausmaß von 1,6700 ha einen Grundwert von € 417.500. Die Wiederherstellungskosten setzt der Gefertigte gutachterlich mit € 120.000 an und bringt diese in Abzug.

Für die Bodenaushubdeponiefläche errechnet sich ein Wert von € 297.500,00.

8. Wald

Die Waldflächen der Gesamtliegenschaft haben ein Ausmaß von insgesamt **2,7639 ha** und sind in den SAGIS-Kartendruckten in Beil./26-27 ersichtlich. Die Winkelzählproben und Höhenmessungen sind Beil./28 zu entnehmen. Die Berechnung der Holzvorräte ist in Beil./29-30, die Holzpreise Mai 2023 laut Statistik Austria sind in Beil./31 ersichtlich.

Der Gefertigte ermittelt aus Erhebungen von zeitlich und regional naheliegender Kaufpreise von Liegenschaftstransaktionen (Kaufpreissammlung) einen valorisierten Preis für Waldflächen von € 3,85/m² (Beil./24).

Der aus dem Sachwertverfahren ermittelte Waldwert von € 7,37/m² liegt aufgrund des sehr hohen Holzvorrates deutlich über dem Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung von € 3,85/m² (Erhebungen zeitlich und regional naheliegender Liegenschaftstransaktionen). Der Gefertigte erachtet den Sachwert, abzüglich einer Marktanpassung von -15% als gegenständlich zutreffend. Es ergibt sich ein Waldwert von € 6,26/m².

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 22:

Gemäß Grundbuch finden sich insgesamt 0,3747 ha Waldfläche auf der EZ 22 in der KG 56315 Seekirchen Land. In der Natur ist jedoch ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen in Wald erwachsen. Der Gefertigte erachtet Waldflächen im Ausmaß von insgesamt 0,6631 ha als zutreffend.

Der Wert der Waldflächen ergibt sich aus dem Boden- und dem Bestandeswert.

Waldboden:

Der Gefertigte unterstellt € 0,12/Bonität und m² für den Waldboden und errechnet für das Ausmaß von 0,6631 ha Waldboden einen Wert von € 9.798,11. Abzüglich der Marktanpassung von 15% errechnet sich ein Waldbodenwert von € 8.328,39.

Waldbestand:

Der Gefertigte ermittelt für den Waldbestand der Waldfläche im Ausmaß von 0,6631 ha auf Basis des erntekostenfreien Holzerlöses einen Wert von € 30.108,52. Abzüglich der Marktanpassung von 15% errechnet sich ein Bestandeswert von € 25.592,24.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 607:

Gemäß Grundbuch finden sich insgesamt 1,8810 ha Waldflächen auf der EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land. In der Natur ist jedoch ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen in Wald erwachsen. Der Gefertigte erachtet Waldflächen im Ausmaß von insgesamt 2,0410 ha als zutreffend.

Der Wert der Waldflächen ergibt sich aus dem Boden- und dem Bestandeswert.

Waldboden:

Der Gefertigte unterstellt € 0,12/Bonität und m² für den Waldboden und errechnet für das Ausmaß von 2,0410 ha Waldfläche einen Wert von € 33.314,17. Abzüglich der Marktanpassung von 15% errechnet sich ein Waldbodenwert von € 28.317,04. Der anteilige Wert von Johann Quittner (1/3-Anteil) beträgt sohin € 9.439,01.

Waldbestand:

Der Gefertigte ermittelt für den Waldbestand der Waldfläche im Ausmaß von 2,0410 ha auf Basis des erntekostenfreien Holzerlöses einen Wert von € 125.738,98. Abzüglich der Marktanpassung von 15% errechnet sich ein Bestandeswert von € 106.878,13. Der anteilige Wert von Johann Quittner (1/3-Anteil) beträgt sohin € 35.626,04.

KG 56315 Seekirchen Land, EZ 617:

Gemäß Grundbuch finden sich insgesamt keine Waldflächen auf der EZ 617 in der KG 56315 Seekirchen Land. In der Natur ist jedoch ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche in Wald erwachsen. Der Gefertigte erachtet Waldflächen im Ausmaß von insgesamt 0,0598 ha als zutreffend.

Der Wert der Waldflächen ergibt sich aus dem Boden- und dem Bestandeswert.

Waldboden:

Der Gefertigte unterstellt € 0,12/Bonität und m² für den Waldboden und errechnet für das Ausmaß von 0,0598 ha Waldfläche einen Wert von € 967,08. Abzüglich der Marktanpassung von 15% errechnet sich ein Waldbodenwert von € 829,67. Der anteilige Wert von Johann Quittner (2/3-Anteil) beträgt sohin € 553,11.

Waldbestand:

Der Gefertigte ermittelt für den Waldbestand der Waldfläche im Ausmaß von 0,0598 ha auf Basis des erntekostenfreien Holzerlöses einen Wert von € 3.686,00. Abzüglich der Marktanpassung von 15% errechnet sich ein Bestandeswert von € 3133,10. Der anteilige Wert von Johann Quittner (2/3-Anteil) beträgt sohin € 2.088,73.

9. Rechte und Lasten

Die Liegenschaft ist nicht bestandsfrei. Im Rechteblatt (A2-Blatt) und Lastenblatt (C-Blatt) der Grundbuch-Auszüge finden sich nachstehende Dienstbarkeiten.

KG 56315 Seekirchen am Wallersee, EZ 22:

```
***** A2 *****
1 a 1440/1987 Flächenänderung bezüglich Gst 167 159 157 165 gem § 15 LTG lt
  AB A-19/86, Gegenüberstellung Seiten 10 11
  Einbeziehung Gst 157 in Gst 159
5 a 2718/2006 Teilung Gst 167 in Gste 167/1 167/2 (P 602/05)
6 a 2856/2006 Einbeziehung Gst 167/1 in Gst 159/1 (AB 244/06)
10 a 2110/2011 Bodenaushubdeponie auf Gst 156
    Bescheid Land Salzburg 18.02.2008, Z1: 30303/253-6190/13-2008
    b 10886/2023 Anordnung von Maßnahmen gem. § 62 Abs. 7 AWG 2002
      gem. Bescheid vom 2023-04-04 (Z1. 20504-ANL/1161/326-2022)
11 a 364/2012 Bodenaushubdeponie auf Gste 156 159/1
    Bescheid Land Salzburg 2011-06-27, Z1. 205-01/1161/79-2011
    b 10886/2023 Anordnung von Maßnahmen gem. § 62 Abs. 7 AWG 2002
      gem. Bescheid vom 2023-04-04 (Z1. 20504-ANL/1161/326-2022)
```

Die Rechte zum Einrichten und Betreiben einer Bodenaushubdeponie laut Bescheide des Landes Salzburg aus den Jahren 2008 und 2011 sind aufgrund des Bescheides des Landes Salzburg vom 04.04.2023 erloschen und somit nicht weiter bewertungsrelevant. Aus dem Bescheid des Jahre 2023 ergibt sich eine Anordnung von Maßnahmen zur Wiederherstellung

gemäß dem Abfallwirtschaftsgesetz. Die Kosten der Wiederherstellung für die Deponie sind gutachterlich im Wert der Aushubdeponiefläche berücksichtigt.

- ***** PFANDRECHT vollstr EUR 6.595,51 *****
- 2 Antragskosten EUR 240,-- für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen,
Landesstelle Salzburg
(BG Seekirchen a.W., 15 E 373/23i)
- b 10673/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 22 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 58
- 7 EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 16
EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 26
- Nachrichtenkabel
gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1998-09-30
hins Gst 151/2 für
Salzburger Aktiengesellschaft für Energiewirtschaft
- 20 a 2080/2007
BESTANDRECHT bis 2036-08-31 an Gst 156 gem Pkt II
Pachtvertrag 2006-08-25 für Seekirchner Erdbau
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- 47 a 3047/2018
VORKAUFRECHT hins. Gst 156 bis 2034-12-31 für
Mayrhofer Erdbewegungen GmbH (FN 141749f)
- 51 a 1439/2019
VORKAUFRECHT für
Mayrhofer Erdbewegungen GmbH (FN 141749f)
- 54 a 2859/2019 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Johann Nussbaumer geb 1966-03-30
- b 2859/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 22 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 54
EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 12
EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 22
- c 2442/2022 Klage wegen EUR 450.000,-- samt 3 % Z seit
02.08.2022 (LG Salzburg, 6 Cg 86/22h)
- d 170/2023 Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 56a
- 55 a 2859/2019
VORKAUFRECHT
gem. Pkt. E) Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15
für
Johann Nussbaumer geb 1966-03-30
- 56 a 170/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 450.000,-- samt
3 % Z aus EUR 450.000,-- ab 2022-08-02,
Kosten des Titelverfahrens EUR 13.566,48 samt
4 % Z aus EUR 13.566,48 ab 2022-10-06,
Antragskosten EUR 2.789,18 für
Johann Nußbaumer geb 1966-03-30
(BG Neumarkt b.Sbg., 6 E 4/23d)
- b 170/2023 Pfandrecht siehe C-LNR 54a
- 57 a 10581/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. Kosten des Titelverfahrens
EUR 27.569,18 samt 4 % Z ab 2022-04-07;
vollstr. Kosten des Titelverfahrens EUR 8.546,34;
Antragskosten EUR 1.476,32 für
Dr. Günther Glantschnig geb 1958-11-06
Otto Furthner geb 1959-03-24
(BG Seekirchen a.W., 15 E 346/23v)
- 58 a 10673/2023 Rückstandsausweis 2023-03-23

Das Wohnungsrecht für Johann und Hedwig Quittner aus dem Jahr 1996 (Übergabsvertrag) ist nach Ableben beider Begünstigter erloschen und somit nicht bewertungsrelevant.

Die Dienstbarkeit des Hochspannungserdkabels samt Nachrichtenkabel gemäß Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 1998 hat de facto keine Beeinträchtigung für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und ist somit nicht bewertungsrelevant.

Das Bestandsrecht der Firma Seekirchner Erdbau GmbH gemäß Pachtvertrag aus dem Jahr 2006 ist aufgrund des Konkursverfahrens gegen die Firma und gemäß Bescheid vom 04.04.2023 nicht mehr aufrecht und sohin nicht bewertungsrelevant.

Die Vorkaufsrechte aus den Jahren 2018 und 2019 zugunsten der Mayrhofer Erdbewegungen GmbH bzw. zugunsten Johann Nussbaumer sind gemäß aktuellem Grundbuch-Auszug zum Bewertungsstichtag aufrecht. Für die Immobilienbewertung haben Vorkaufsrechte eine untergeordnete Rolle, da sie nur das Recht auf Eintritt in einen bereits ausgehandelten Kaufpreis darstellen. Vorkaufsrechte haben keinen Einfluss auf die Bildung des Marktpreises und sind sohin nicht bewertungsrelevant.

Die Pfandrechte und vollstreckbaren Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant, da sie im Transaktionsfall (Verkauf, Versteigerung, u.a.) befriedigt bzw. gelöscht werden.

KG 56315 Seekirchen am Wallersee, EZ 607:

***** A2 *****
1 a 2022/2007 Eröffnung der Einlage für Gste 159/3 159/6 159/7 167/2
aus EZ 22

Gemäß Grundbuch-Auszug der EZ 607 sind im Rechteblatt (A2-Blatt) keine Rechte eingetragen

***** C *****
2 auf Anteil B-LNR 1
a 686/2009 Schuldschein 2004-11-25
PFANDRECHT EUR 10.000,--
Kosten EUR 333,-- für Dr. Günther Glantschnig,
geb. 1958-11-06 (6 E 24/09z)
b gelöscht
6 auf Anteil B-LNR 1
a 1926/2016 Urteil 2015-08-11, Urteil 2016-02-25
PFANDRECHT vollstr Kosten
a) Kosten EUR 11.941,92 samt 4 § 2 ab 2015-08-11
b) Kosten EUR 2.529,06 samt 4 § 2 ab 2016-02-25
Antragskosten EUR 888,80 für
Dr. Günther Glantschnig geb 1958-11-06 (6 EZ 21/16v)
b 1926/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 6

- EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 16
- 12 auf Anteil B-LNR 1
- a 2859/2019 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Johann Nussbaumer geb 1966-03-30
- b 2859/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 22 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 54
EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 12
EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 22
- c 2442/2022 Klage wegen EUR 450.000,-- samt 3 % Z seit
02.08.2022 (LG Salzburg, 6 Cg 86/22h)
- d 170/2023 Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 14a
- 13 auf Anteil B-LNR 1
- a 2859/2019
VORKAUFRECHT
gem. Pkt. E) Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15
für
Johann Nussbaumer geb 1966-03-30
- 14 auf Anteil B-LNR 1
- a 170/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 450.000,-- samt
3 % Z aus EUR 450.000,-- ab 2022-08-02,
Kosten des Titelverfahren EUR 13.566,48 samt
4 % Z aus EUR 13.566,48 ab 2022-10-06,
Antragskosten EUR 2.789,18 für
Johann Nußbaumer geb 1966-03-30
(BG Neumarkt b.Sbg., 6 E 4/23d)
- b 170/2023 Pfandrecht siehe C-LNR 12a
- 15 auf Anteil B-LNR 1
- a 10581/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. Kosten des Titelverfahrens
EUR 27.569,18 samt 4 % Z ab 2022-04-07;
vollstr. Kosten des Titelverfahrens EUR 8.546,34;
Antragskosten EUR 1.476,32 für
Dr. Günther Glantschnig geb 1958-11-06
Otto Furthner geb 1959-03-24
(BG Seekirchen a.W., 15 E 346/23v)
- 16 auf Anteil B-LNR 1
- a 10673/2023 Rückstandsausweis 2023-03-23
PFANDRECHT vollstr EUR 6.595,51
Antragskosten EUR 240,-- für
Sovzialversicherungsanstalt der Selbständigen,
Landesstelle Salzburg
(BG Seekirchen a.W., 15 E 373/23i)
- b 10673/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 22 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 58
EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 16
EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 26

Das Vorkaufsrecht aus den Jahren 2019 zugunsten Johann Nussbaumer ist gemäß aktuellem Grundbuch-Auszug zum Bewertungsstichtag aufrecht. Für die Immobilienbewertung haben Vorkaufsrechte eine untergeordnete Rolle, da sie nur das Recht auf Eintritt in einen bereits

ausgehandelten Kaufpreis darstellen. Vorkaufsrechte haben keinen Einfluss auf die Bildung des Marktpreises und sind sohin nicht bewertungsrelevant.

Die Pfandrechte und vollstreckbaren Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant, da sie im Transaktionsfall (Verkauf, Versteigerung, u.a.) befriedigt bzw. gelöscht werden.

KG 56315 Seekirchen am Wallersee, EZ 617:

***** A2 *****

1 a 1316/2010 Eröffnung der Einlage für Gste 151/2 165 aus EZ 22

Gemäß Grundbuch-Auszug der EZ 607 sind im Rechteblatt (A2-Blatt) keine Rechte eingetragen

***** C *****

- 1 a 2003/1996
WOHNUNGSRECHT gem Pkt Drittens lit A Übergabsvertrag
1996-03-14 für
Johann Quittner geb 1929-06-18
Hedwig Quittner geb 1929-11-02
- b 1316/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 22
- 2 a 1271/1999
DIENSTBARKEIT des Hochspannungserdkabels samt
Nachrichtenkabel
gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1998-09-30
hins Gst 151/2 für
Salzburger Aktiengesellschaft für Energiewirtschaft
- b 1316/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 22
- 16 auf Anteil B-LNR 3
- a 1926/2016 Urteil 2015-08-11, Urteil 2016-02-25
PFANDRECHT vollstr Kosten
a) Kosten EUR 11.941,92 samt 4 % Z ab 2015-08-11
b) Kosten EUR 2.529,06 samt 4 % Z ab 2016-02-25
Antragskosten EUR 888,80 für
Dr. Günther Glantschnig geb 1958-11-06 (6 EZ 21/16v)
- b 1926/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 6
EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 16
- 22 auf Anteil B-LNR 3
- a 2859/2019 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Johann Nussbaumer geb 1966-03-30
- b 2859/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 22 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 54
EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 12
EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land C-LNR 22
- c 2442/2022 Klage wegen EUR 450.000,-- samt 3 % Z seit
02.08.2022 (LG Salzburg, 6 Cg B6/22h)
- d 170/2023 Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 24a
- 23 auf Anteil B-LNR 3
- a 2859/2019
VORKAUFRECHT
gem. Pkt. E) Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15
für
Johann Nussbaumer geb 1966-03-30

25 auf Anteil B-LNR 3

a 10581/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. Kosten des Titelverfahrens
EUR 27.569,18 samt 4 % Z ab 2022-04-07;
vollstr. Kosten des Titelverfahrens EUR 8.546,34;
Antragskosten EUR 1.476,32 für
Dr. Günther Glantschnig geb 1958-11-06
Otto Furthner geb 1959-03-24
(BG Seekirchen a.W., 15 E 346/23v)

26 auf Anteil B-LNR 3

a 10673/2023 Rückstandsausweis 2023-03-23

PFANDRECHT

vollstr EUR 6.595,51

Antragskosten EUR 240,-- für
Sovzialversicherungsanstalt der Selbständigen,
Landesstelle Salzburg
(BG Seekirchen a.W., 15 E 373/23i)

b 10673/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 22 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 58

EZ 607 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 16

EZ 617 KG 56315 Seekirchen Land - C-LNR 26

Das Wohnungsrecht für Johann und Hedwig Quittner aus dem Jahr 1996 (Übergabvertrag) ist nach Ableben beider Begünstigter erloschen und sohin nicht bewertungsrelevant.

Die Dienstbarkeit des Hochspannungserdkabels samt Nachrichtenkabel gemäß Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 1998 hat de facto keine Beeinträchtigung für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und ist somit nicht bewertungsrelevant.

Das Vorkaufsrecht aus den Jahren 2019 zugunsten Johann Nussbaumer ist gemäß aktuellem Grundbuch-Auszug zum Bewertungsstichtag aufrecht. Für die Immobilienbewertung haben Vorkaufsrechte eine untergeordnete Rolle, da sie nur das Recht auf Eintritt in einen bereits ausgehandelten Kaufpreis darstellen. Vorkaufsrechte haben keinen Einfluss auf die Bildung des Marktpreises und sind sohin nicht bewertungsrelevant.

Die Pfandrechte und vollstreckbaren Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant, da sie im Transaktionsfall (Verkauf, Versteigerung, u.a.) befriedigt bzw. gelöscht werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Gemäß Benutzungsübereinkommen vom 15.01.2004 befinden sich außerbücherliche Rechte und Lasten in Bezug auf die land- und forstwirtschaftliche Benutzung auf der gegenständlichen Teilliegenschaft EZ 607 in der KG 56315 Seekirchen Land.

Der Gefertigte sieht jene Nutzungen im Benutzungsübereinkommen, die auf Dr. Günther Glantschnig aktuell entfallen, als bewertungsrelevant. Dies sind folgende Nutzungen:

1. Recht des Dr. Günther Glantschnig auf Alleinbewirtschaftung von 2.000m² Obstgarten, bewertet 2004 mit € 290,00 pro Jahr
3. Holzbezugsrecht für Dr. Günther Glantschnig von insgesamt 5 fm Nutzholz, 2 fm Zaun- und Brennholz und 2 rm Brennholz pro Jahr

Die festgehaltenen Nutzungsrechte bestehen längsten auf die Dauer von 30 Jahren ab der Unterfertigung des Vertrages (15.01.2004), sohin bis längstens 14.01.2034. Der Gefertigte bewertet das Recht des Obstgartens und des Holzbezugsrecht bis Vertragsende, sohin bis 14.01.2034, ab dem gegenständlichen Bewertungsstichtag 26.05.2023. Dies entspricht 10 Jahre, 7 Monate und 19 Tage (10,65 Jahre). Als Kapitalisierungszinssatz werden 2,5% in Ansatz gebracht.

Tabelle 4: Berechnung Alleinbewirtschaftung Obstgarten / Holzbezugsrechte

Alleinbewirtschaftung Obstgarten 2.000 m², jährlich					
€/Jahr		Jahre	kap. %	Barwertfaktor	€/Gst
290		10,65	2,5%	9,2496	2.682,38
Summe					2.682,38
Holzbezugsrecht Brenn- und Nutzholz, jährlich					
Menge	€ ab Stock	Jahre	kap. %	Barwertfaktor	€/Gst
Brennholz					
2,0 rm	€ 15,86	10,65	2,5%	9,2496	293,40
3,2 rm	€ 15,86	10,65	2,5%	9,2496	469,44
Nutzholz					
5,0 fm	€ 67,20	10,65	2,5%	9,2496	3.107,86
Summe					3.870,70
Anmerkung:					
Ø Blochholzpreis FI 2012-2022 = € 91,20, Holzerntekosten = € 24,00					
Ø Faserholzpreis Bu 2012-2022 = € 47,86, Holzerntekosten = € 32,00					

Der Gefertigte ermittelt für das Recht auf Alleinbewirtschaftung des Obstgartens einen Wert von € 2.682,38, welcher Wert in Abzug gebracht wird. Für das Holzbezugsrecht ergibt sich ein Wert von insgesamt € 3.870,70, welcher Wert in Abzug gebracht wird (siehe Tabelle 4).

Weitere bücherliche oder außerbücherliche Rechte und Lasten sind dem Gefertigten nicht bekannt.

10. Marktanpassung

Aus der Kaufpreissammlung sind die in den einzelnen Kaufpreisen ausgewiesenen offiziellen Kaufpreise erfasst. 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 nicht fassbare Größe im sogenannten „Graubereich“. Der Graubereich ist eine gutachterlich schwer fassbare Größe und bildet keinen Gegenstand der Marktanpassung.

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

Die aus den Kaufpreissammlungen erhobenen Vergleichswerte sowie die aus dem Sachwertverfahren erhobenen Werte sind marktgängig. Anteile an einer Liegenschaft sind am Markt weniger stark nachgefragt als gesamte Liegenschaftsteile. Für den 1/3-Anteil (EZ 607) setzt der Gefertigte zur Marktanpassung einen Abschlag von -15% an. Für den 2/3-Anteil (EZ 617) setzt der Gefertigte zur Marktanpassung einen Abschlag von -10% an.

VI. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft ist in Tabelle 5 ersichtlich. Die Bewertungspositionen sind einlagezahlbezogen dargestellt.

Tabelle 5: Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

Verkehrswert / EZ 22, EZ 607, EZ 617 / KG 56315 Seekirchen Land / Johann Quittner, A-5201 Seekirchen am Wallersee, Brunn 23					
	EZ 22	EZ 607	EZ 617	Summe	Summe
Anteil	1/1	1/3	2/3		
1. Bauflächen / Gebäude & Baulichkeiten	0,0824 ha				€ 277.200
Wohn- und Wirtschaftsgebäude [0,0433 ha]	€ -			€ -	
Auszugshaus [0,0202 ha]	€ 85.000			€ 85.000	
Werkstatt [0,0101 ha]	€ 25.000			€ 25.000	
Alte Remise [0,0043 ha]	€ -			€ -	
Unterstand [0,0045 ha]	€ -			€ -	
Baufläche Σ 0,0824 ha]	€ 247.200			€ 247.200	
Abbruchkosten Wohn- & Wirtschaftsgebäude, Alte Remise, Unterstand	-€ 80.000			-€ 80.000	
2. Landwirtschaftliche Flächen	4,6752 ha	0,4098 ha	3,2404 ha		€ 801.788
Grünland	€ 537.648	€ 15.709	€ 248.431	€ 801.788	
3. Obstbäume					€ 9.000
Obstbäume und Gehölze	€ 7.000		€ 2.000	€ 9.000	
4. Maschinen und Geräte					€ 20.500
Funktionsfähig	€ 9.300	€ -	€ -	€ 9.300	
Nicht funktionsfähig (Schrottwert)	€ 8.000	€ 200	€ 3.000	€ 11.200	
5. Straßenverkehrsflächen	0,0897 ha				€ 10.316
Zufahrt	€ 10.316			€ 10.316	
6. Lagerflächen	0,6934 ha	0,0510 ha	0,4322 ha		€ 1.098.832
Hofflächen / Hofumgebungsflächen	€ 1.096.025			€ 1.096.025	
Lagerflächen	€ 7.717	€ 1.955	€ 33.135	€ 42.807	
Entsorgungskosten funktionsunfähiger Maschinen & Geräte / PKWs, Materialien, u.a.	-€ 25.000	-€ 5.000	-€ 10.000	-€ 40.000	
7. Deponieflächen / Bodenaushubdeponie	1,6700 ha				€ 297.500
Bodenaushubdeponiefläche - Bodenwert	€ 417.500			€ 417.500	
Wiederherstellungskosten	-€ 120.000			-€ 120.000	
8. Wald	0,6631 ha	2,0410 ha	0,0598 ha		€ 81.628
Waldboden	€ 8.328	€ 9.439	€ 553	€ 18.321	
Waldbestand	€ 25.592	€ 35.626	€ 2.089	€ 63.307	
9. Rechte und Lasten					-€ 6.553
Wohnungsrechte				€ -	
Leitungsrechte				€ -	
Vorkaufsrechte				€ -	
Pfandrechte				€ -	
Benutzungsübereinkommen 2004 / Obstgarten, Holzbezugsrecht		-€ 6.553		-€ 6.553	
Zwischensumme	€ 2.259.626	€ 51.376	€ 279.208	€ 2.590.209	€ 2.590.209
10. Marktanpassung	0%	-15%	-10%		-€ 35.627
Marktanpassung	€ -	-€ 7.706	-€ 27.921	-€ 35.627	
Summe	€ 2.259.626	€ 43.670	€ 251.287		€ 2.554.582
Anteil	1/1	1/3	2/3		
	EZ 22	EZ 607	EZ 617		
Verkehrswert gerundet					€ 2.554.582
					€ 2.555.000

Σ 14,1080 ha

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZ 22 (1/1-Anteil), KG 56315 Seekirchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee im Ausmaß von 7,8738 ha errechnet sich zum Bewertungsstichtag 26.05.2023 mit rund € 2.259.600, - (Euro zwei Million zweihundert neunundfünfzigtausend sechshundert).

Der anteilige Verkehrswert der Liegenschaften EZ 607 (1/3-Anteil), KG 56315 Seekirchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee im Ausmaß von 2,5018 ha errechnet sich zum Bewertungsstichtag 26.05.2023 mit rund € 43.700,- (Euro dreiundvierzig tausend siebenhundert).

Der anteilige Verkehrswert der Liegenschaften EZ 617 (2/3-Anteil), KG 56315 Seekirchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee im Ausmaß von 3,7324 ha errechnet sich zum Bewertungsstichtag 26.05.2023 mit rund € 251.300,- (Euro zweihundert einundfünfzigtausend dreihundert).

Der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft bestehend aus 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 Wallersee im Ausmaß von 14,1080 ha errechnet sich zum Bewertungsstichtag 26.05.2023 mit rund € 2.555.000,- (Euro zwei Million fünfhundert fünfundfünfzigtausend).



Kleinreifling, am 29.09.2023

Klemens Weiß

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. Bei Änderung der Sachlage behält sich der Gefertigte eine Nachtragsbewertung / Gutachtenergänzung vor. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Altlasten und dergleichen wurden nicht verlangt und 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 Gutachtenergänzung bzw. -änderung vor. Allfällige kleine mathematische Unebenheiten in den Berechnungen sind auf Rundungsdifferenzen des Computers zurückzuführen.

Literaturverzeichnis

- Gerichtsakt 15 E 85/23m
- Grundbuchauszüge und Urkunden
- 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
- Kataster- und GIS Kartenwerke, 2023
- Immonetz – Vergleichsdaten, valorisiert 2023
- Immobilienpreisspiegel
- Hilfstafel für die Forsteinrichtung nach Dr. Marschall
- Schätzungen und Erhebungen des Gefertigten