

Gutachten Verkehrswert

Gegenstand des Gutachtens

**Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 289
und EZ 166 KG 56310 Matzing**



Die Sachverständige:

Ing. Mag. Waltraud Wimmer
Imsee 2
5163 Palting
waltraud.wimmer@asfinag.at
0664 / 60108 14856
Palting, am 18.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1. Auftraggeber	3
1.2. Zweck des Gutachtens.....	3
1.3. Wertermittlungsstichtag:.....	3
1.4. Bewertungsunterlagen, Hilfsmittel:.....	3
1.4.1. Literaturhinweise	3
1.4.2. Schätzgrundlagen, Unterlagen.....	3
1.5. Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	4
1.5. Befundaufnahme	5
1.6. Sonstige Anmerkungen	5
2. Befund.....	6
2.1. Eigentümer der Liegenschaft	6
2.2. Grundbuchsverhältnisse – Flächenausmaß - Einheitswert	10
2.3. Lage der Liegenschaftsanteile und Infrastruktur	10
2.4. Beschreibung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.....	12
2.5. Flächenwidmung	16
2.6. Kontamination	16
3. Gutachten.....	17
3.1. Allgemeine Festhaltungen.....	17
3.2. Bewertungsstichtag	17
3.3. Bewertungsverfahren	17
3.4. Vergleichswertverfahren.....	17
3.5. Sachwertverfahren	17
3.6. Kaufpreis	18
3.7. Baulandpreise	18
3.8. Verkehrswert bzw. Bodenwert der Vergleichsgrundstücke	18
3.9. Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 idgF.....	19
3.10. Bodenwert der Grünlandgrundstücke	22
3.11. Marktanpassung und sonstige wertbeeinflussende Umstände	22
3.12. Lasten der Liegenschaft, eingetragene Pfandrechte	23
3.13. Zusammenfassung - Verkehrswert.....	24
4. Beilagen:	25
4.1. GB Auszüge	25
4.2. Fotodokumentation.....	31

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Der Auftrag wurde am 20.10.2025 von Herrn Mag. Martin Prokop, Richter am Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee, Amanda Hübsch Straße 1, 5201 Seekirchen am Wallersee, erteilt.

1.2. Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile EZ 166, 56310 Matzing und EZ 289, 56310 Matzing.

1.3. Wertermittlungstichtag:

21.07.2025 – Datum des Beschlusses des Bezirksgerichtes Seekirchen am Wallersee zur bewilligten Zwangsversteigerung der oben genannten Liegenschaftsanteile

1.4. Bewertungsunterlagen, Hilfsmittel:

1.4.1. Literaturhinweise

Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter, 7. Auflage

Liegenschaftsbewertungsgesetz mit Erläuterungen Dr. Johannes Stabentheiner

Landwirtschaftliche Taxationslehre Manfred Köhne, 3. Auflage

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl 1992/150

ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung idF 01.12.1997 bzw. ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022

Bodenrichtpreise Land Salzburg

Sbg. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F.

Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie

DI Josef Mayr, Unternehmensbewertung in der Landwirtschaft, „Der Sachverständige“ 3/2000

1.4.2. Schätzgrundlagen, Unterlagen

Besichtigung an Ort und Stelle am 24.11.2025

Grundbuchsauszüge der Liegenschaften vom 21.10.2025

SAGIS-Luftbild und Flächenwidmungsplanabfrage

Erhebungen bei der Marktgemeinde Neumarkt am Wallersee

Vergleichspreise von immoNetZT datenforum eGen

BEV Katastralmappe

1.5 Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl 1992/150, sowie der ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.12.1997 bzw. ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 vorgenommen.

2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

3. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

4. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

5. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

6. Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Dokuments vorbehalten.

7. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den 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 außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.

8. Die fertige 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.

9. Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.

10. 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.

11. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten sich die Sachverständigen 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.

12. 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.

13. 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.

14. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

1.5. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am Montag, 24.11.2025 statt. Zum vereinbarten Termin wurden die AP Realinvest GmbH, Brixentaler Straße 3, 6361 Hopfgarten im Brixental, vertreten durch Mag. Martin Mettler, M.A. Marktgasse 11 6361 Hopfgarten, sowie die AKON real Estate GmbH, Tuchlauben 7a, 1010 Wien eingeladen. Bei der Befundaufnahme war niemand von den Geladenen anwesend. Seitens der Sachverständigen wurde versucht mit dem Rechtsvertreter Mag. Martin Mettler telefonisch Kontakt aufzunehmen. Dieser Versuch blieb leider erfolglos, da niemand erreicht werden konnte.

1.6. Sonstige Anmerkungen

Alle Berechnungen wurden mit einem Computerprogramm und ohne Einschränkung der Nachkommastellen gemacht. Es kann, da die Zahlen im Gutachten maximal zweistellig ausgewiesen sind, auf Grund von Rundungskürzungen zu geringen Differenzen der Zahlen kommen.

Alle Berechnungen wurden inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer durchgeführt.

2. Befund

2.1. Eigentümer der Liegenschaft

Laut den Grundbuchsauszügen (siehe Beilage) ist die AKON real Estate GmbH, Handelspark 2, 5161 Elixhausen aufgrund des Kaufvertrages vom 24.04.2020 Alleineigentümerin der EZ 166, KG 56310 Matzing sowie der EZ 289, KG 56310 Matzing.

Mit den Liegenschaftsanteilen sind u. a. Rechte verbunden, welche keinen nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft haben:

EZ 166, KG 56310 Matzing

```
***** A2 *****
  1 a 495/1953 1374/1969 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst
    244/1
  2 a 378/1976 Grunddienstbarkeit des Heranbauens an die Grundgrenze hins Gst
    245/5 für Gst 245/1
*****
```

EZ 289, KG 56310 Matzing

```
***** A2 *****
  1 a 495/1953 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 244/1
    b 378/1976 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 166
  2 a 378/1976 Grunddienstbarkeit des Heranbauens an die Grundgrenze hins Gst
    245/1 für Gst 245/5
*****
```

Mit den Liegenschaftsanteilen sind nachfolgende Lasten verbunden, die keinen nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft haben:

EZ 166, KG 56310 Matzing

```
***** C *****
  1 a 378/1976
    DIENSTBARKEIT des Heranbauens an die Grundgrenze des Gst
    245/1 für Gst 245/5
  13 a 1128/2025 Exekutionsantrag 2025-02-14, Beschluss 2025-02-19
    PFANDRECHT vollstr EUR 5.145,75
    4 % Z aus EUR 574,91 ab 2022-01-06,
    4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-02-06,
    4 % Z aus EUR 1.142,72 ab 2022-03-06,
    4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-04-06,
    4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-05-06,
    Kosten EUR 620,02 samt 4 % Z ab 2024-12-13,
    Antragskosten EUR 520,01 für
```

- WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr. d. österr.
Wohnbaugenossenschaft gem.reg. Gen.mBH
(BG Seekirchen a.W., 18 E 53/25f)
- b 1128/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 13
EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 5
- c 6098/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.145,75
samt
4 % Z aus EUR 574,91 seit 06.01.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.02.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.03.2022
- 4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.04.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.05.2022
Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 620,02 samt 4 % Z aus
EUR 620,02 seit 13.12.2024
Kosten früherer Exekutionsverfahren (18 E 53/25f)
a) BG Seekirchen a.W., 20.02.2025 EUR 520,01
b) BG Seekirchen a.W., 17.03.2025 EUR 47,28
c) BG Seekirchen a.W., 26.03.2025 EUR 44,40
Antragskosten EUR 493,91
für WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr.d.
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige
registrierte Gen.m.b.H.
(18 E 266/25d BG Seekirchen a.W. -
Beitritt zu 18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- 14 a 1230/2025 Exekutionsantrag 2025-02-20, Beschluss 2025-03-27
PFANDRECHT vollstr EUR 8.052,40
4 % aus EUR 8.052,40 ab 2025-02-11,
Kosten EUR 199,52; Antragskosten EUR 772,33
für Stadtgemeinde Liezen
(BG Seekirchen a.W., 18 E 95/25g)
- b 1230/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung des
Kostenmehrbegehrens in Höhe von EUR 30,--
- c 1230/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 14
EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 6
- 15 a 4166/2025 Exekutionsantrag 2025-06-11, Beschluss 2025-06-11
PFANDRECHT vollstr. EUR 444,78
samt
13,08 % Z aus EUR 444,78 ab 31.08.2024
11,73 % Z aus EUR 444,78 ab 01.01.2025
11,73 % Z aus EUR 266,87 ab 21.03.2025
11,73 % Z aus EUR 11,00 ab 21.03.2025
Nebenforderung EUR 228,60 samt 4 % Z seit 17.04.2025
Antragskosten EUR 255,50
für KSV Kreditschutzverband von 1870
(63 E 3312/25v BG Innere Stadt Wien)
(18 E 190/25b BG Seekirchen a.W.)
- b 4166/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing
EZ 289 KG 56310 Matzing

- 15 a 4166/2025 Exekutionsantrag 2025-06-11, Beschluss 2025-06-11
 PFANDRECHT vollstr. EUR 444,78
 samt
 13,08 % Z aus EUR 444,78 ab 31.08.2024
 11,73 % Z aus EUR 444,78 ab 01.01.2025
 11,73 % Z aus EUR 266,87 ab 21.03.2025
 11,73 % Z aus EUR 11,00 ab 21.03.2025
 Nebenforderung EUR 228,60 samt 4 % Z seit 17.04.2025
 Antragskosten EUR 255,50
 für KSV Kreditschutzverband von 1870
 (63 E 3312/25v BG Innere Stadt Wien)
 (18 E 190/25b BG Seekirchen a.W.)
- b 4166/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 166 KG 56310 Matzing
 EZ 289 KG 56310 Matzing
- 16 a 5111/2025 Beschluss 2025-07-21 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
 EUR 118.961,95> samt
 8,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
 11,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2023 bis 30.06.2023
 12,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2023 bis 31.12.2023
 13,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2025 bis 30.06.2025
 10,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2025 bis 20.07.2025
 und 9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz aus
 EUR 118.961,95 seit 21.07.2025
 Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 6.634,66
 samt 4 % Z seit 19.02.2025
 Kosten des Exekutionsantrages iHv EUR 1.825,02 (darin EUR
 215,92 USt und EUR 529,50 Pauschal- und Vollzugsgebühr)
 für AP Realinvest GmbH (FN 265299x)
 Versäumungsurteil 2025-02-19 LG Innsbruck 6 Cg 125/24d
 (18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- b 5111/2025 Simultan haftende Liegenschaften

 EZ 166 KG 56310 Matzing (CLNr. 16)
 EZ 289 KG 56310 Matzing (CLNr. 8)

EZ 289, KG 56310 Matzing

***** C *****

- 1 a 378/1976
 DIENSTBARKEIT des Heranbauens an die Grundgrenze hins Gst
 245/5 für Gst 245/1
- 5 a 1128/2025 Exekutionsantrag 2025-02-14, Beschluss 2025-02-19
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.145,75
 4 % Z aus EUR 574,91 ab 2022-01-06,
 4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-02-06,
 4 % Z aus EUR 1.142,72 ab 2022-03-06,
 4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-04-06,
 4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-05-06,
 Kosten EUR 620,02 samt 4 % Z ab 2024-12-13,
 Antragskosten EUR 520,01 für

- WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr. d. österr.
Wohnbaugenossenschaft gem.reg. Gen.mbh
(BG Seekirchen a.W., 18 E 53/25f)
- b 1128/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 13
EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 5
- c 6098/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.145,75
samt
4 % Z aus EUR 574,91 seit 06.01.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.02.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.03.2022
- 4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.04.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.05.2022
Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 620,02 samt 4 % Z aus
EUR 620,02 seit 13.12.2024
Kosten früherer Exekutionsverfahren (18 E 53/25f)
a) BG Seekirchen a.W., 20.02.2025 EUR 520,01
b) BG Seekirchen a.W., 17.03.2025 EUR 47,28
c) BG Seekirchen a.W., 26.03.2025 EUR 44,40
Antragskosten EUR 493,91
für WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr.d.
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige
registrierte Gen.m.b.H.
(18 E 266/25d BG Seekirchen a.W. -
Beitritt zu 18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- 6 a 1230/2025 Exekutionsantrag 2025-02-20, Beschluss 2025-03-27
PFANDRECHT vollstr EUR 8.052,40
4 % aus EUR 8.052,40 ab 2025-02-11,
Kosten EUR 199,52; Antragskosten EUR 772,33
für Stadtgemeinde Liezen
(BG Seekirchen a.W., 18 E 95/25g)
- b 1230/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung des
Kostenmehrbegehrens in Höhe von EUR 30,--
- c 1230/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 14
EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 6
- 7 a 4166/2025 Exekutionsantrag 2025-06-11, Beschluss 2025-06-11
PFANDRECHT vollstr. EUR 444,78
samt
13,08 % Z aus EUR 444,78 ab 31.08.2024
11,73 % Z aus EUR 444,78 ab 01.01.2025
11,73 % Z aus EUR 266,87 ab 21.03.2025
11,73 % Z aus EUR 11,00 ab 21.03.2025
Nebenforderung EUR 228,60 samt 4 % Z seit 17.04.2025
Antragskosten EUR 255,50
für KSV Kreditschutzverband von 1870
(63 E 3312/25v BG Innere Stadt Wien)
(18 E 190/25b BG Seekirchen a.W.)
- b 4166/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing
EZ 289 KG 56310 Matzing

- 8 a 5111/2025 Beschluss 2025-07-21 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 118.961,95> samt
 8,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
 11,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2023 bis 30.06.2023
 12,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2023 bis 31.12.2023
 13,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2025 bis 30.06.2025
 10,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2025 bis 20.07.2025
 und 9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 118.961,95 seit 21.07.2025
 Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 6.634,66 samt 4 % Z seit 19.02.2025
 Kosten des Exekutionsantrages iHv EUR 1.825,02 (darin EUR 215,92 USt und EUR 529,50 Pauschal- und Vollzugsgebühr) für AP Realinvest GmbH (FN 265299x)
 Versäumungsurteil 2025-02-19 LG Innsbruck 6 Cg 125/24d (18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- b 5111/2025 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 166 KG 56310 Matzing (CLNr. 16)
 EZ 289 KG 56310 Matzing (CLNr. 8)

2.2. Grundbuchsverhältnisse – Flächenausmaß - Einheitswert

Laut Grundbuch KG 56310 Matzing EZ 166 umfassen die Liegenschaftsanteile eine Gesamtfläche von 687 m², diese ist ausschließlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche (LN) ausgewiesen.

Die EZ 166, 56310 Matzing besteht aus 325 m² landwirtschaftlich genutzter Grundfläche (Äcker, Wiesen oder Weiden), die EZ 289, 56310 Matzing besteht aus 358 m² landwirtschaftlich genutzter Grundfläche (Äcker, Wiesen oder Weiden).

Insgesamt ergibt sich somit – wie bereits erwähnt – eine Gesamtfläche von **687 m²**.

Die im C-Blatt des Grundbuches 56310 Matzing, EZ 166 und EZ 289 eingetragenen lfd. Nr. 4a bis 17b haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft.

2.3. Lage der Liegenschaftsanteile und Infrastruktur

Die Liegenschaftsanteile befinden sich in der Kleefeldstraße, 5202 Neumarkt am Wallersee, ca. 2,5 Kilometer außerhalb des Ortskernes von Neumarkt am Wallersee. Die Gemeinde liegt im Bezirk Salzburg Umgebung, rund 25 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Salzburg. Neumarkt am Wallersee liegt auf 552 m Höhe am östlichen Ufer des Wallersees.

Die Gemeinde liegt im Salzburger Alpenvorland, im Südosten bilden die Ausläufer der Großen Plaike und des Kolomannsberges die Gemeindegrenze zu Thalgau (im Süden) und zu Oberhofen am Irrsee/Oö. (im Osten). Weitere Nachbargemeinden sind

Straßwalchen im Norden, Tiefgraben (Oö.) im Südosten, südwestlich Henndorf am Wallersee und Köstendorf im Westen.

Neumarkt am Wallersee ist durch die Wiener Straße B1 mit Salzburg und Straßwalchen verbunden.

Das Gemeindegebiet umfasst die vier Katastralgemeinden Neumarkt Markt, Neumarkt Land, Matzing und Neufahrn und die zwölf Ortschaften Lengroid, Meierhof samt Edhof, Matzing, Neufahrn samt Aring Haslach, Neufahrn-Zerstreute, Häuser und Sendlberg, Neumarkt am Wallersee, Pfongau samt Diesenberg, Schalkham, Sighartstein, Sommerholz samt Brunkehrer, Haltinger, Karlbauer und Wallester, Thalham, Wallersee-Ostbucht und Wertheim samt Wertheim-Zerstreute Häuser.

Die Gemeinde ist Teil des Gerichtsbezirkes Seekirchen am Wallersee, war aber bis 2023 Sitz eines Bezirksgerichtes.



Die Zufahrt zu den Liegenschaftsanteilen erfolgt entweder über die B1, die Salzburgerstraße, Matzing und die Uferstraße oder über die Maierhoferstraße. Die Straße ist bis zum Beginn der Kleefeldstraße LKW-befahrbar und asphaltiert.

Die Kleefeldstraße ist Teil des Grundstückes Nr. 244/1. Beide ggst. Grundstücke haben ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück 244/1.

Die Kleefeldstraße selbst ist als geschotterter Weg ausgeführt. Vermutlich in Folge geringer Beanspruchung ist der Mittelteil des Weges mit Gras bewachsen.



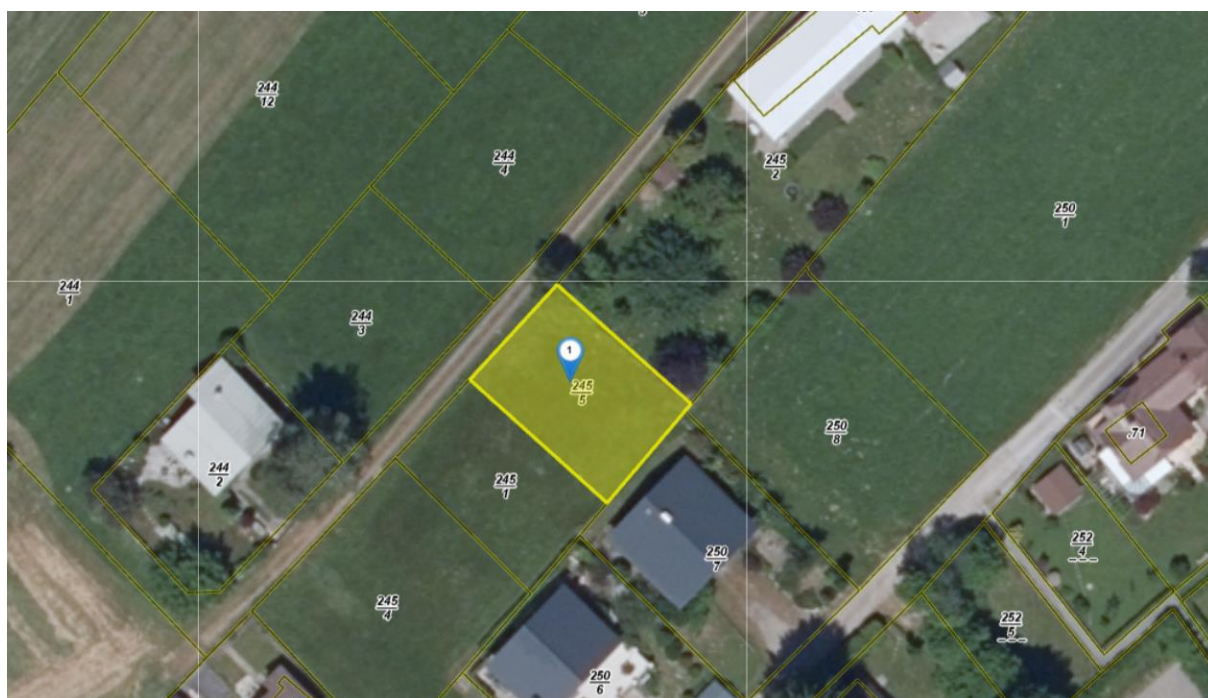
Die Grundstücke sind nicht an das öffentliche Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telefonnetz angeschlossen.

2.4. Beschreibung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

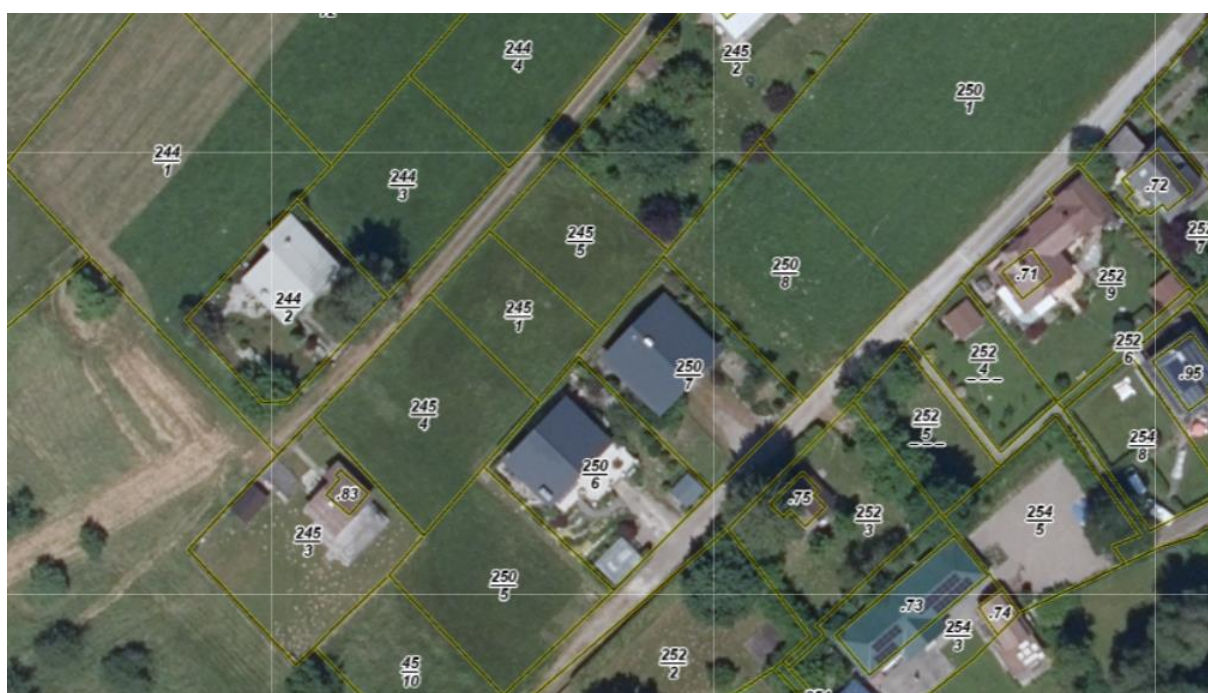
Nachfolgendes Bild zeigt das Orthofoto der bewertungsgegenständlichen Grundstücke.

KG 56310 Matzing EZ 166



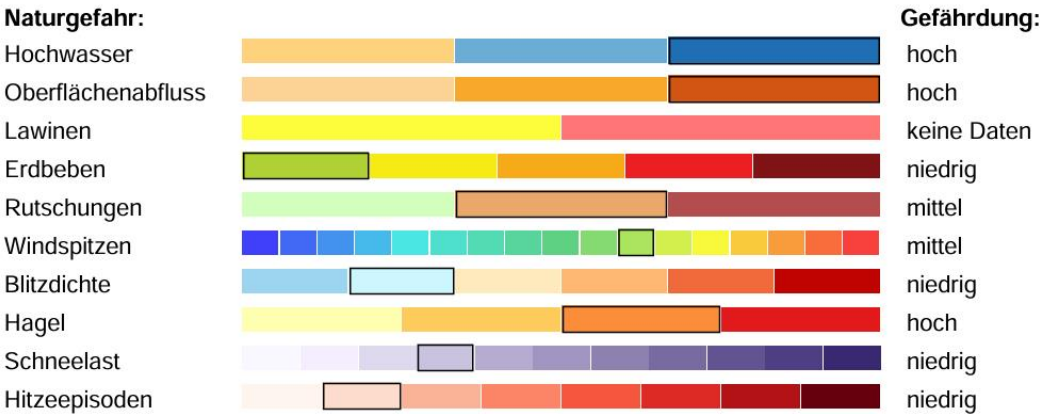
KG 56310 Matzing EZ 289

Die Flächen werden als Wiesen bewirtschaftet. Bei der Befundaufnahme waren die Flächen in einem kultivierten Zustand.



SAGIS: Lage der beiden Grundstücke 245/1 und 245/5




Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Grundstücke in einer hohen Hochwassergefährdungsstufe, außerdem ist die Oberflächenabflussgefährdung hoch. Die Gefahr von Erdbeben ist hingegen gering.



Legende und weiterführende Informationen








Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich




















Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40






Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich









Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen







Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0














Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm






Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

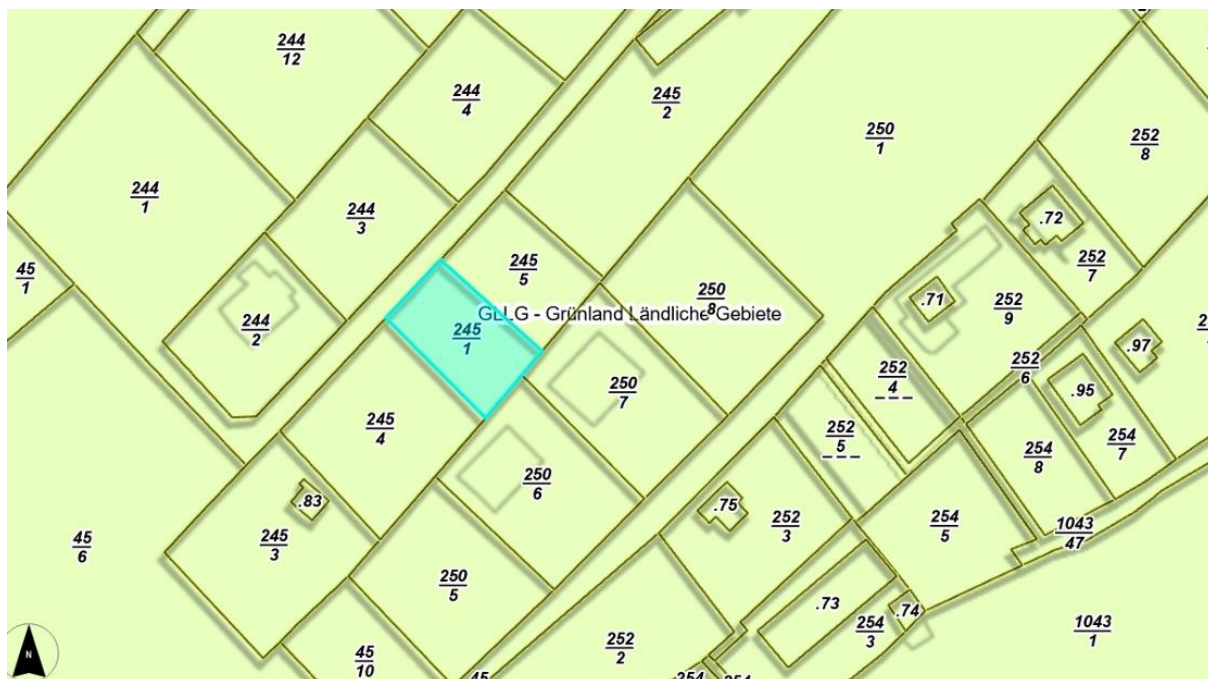
-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

2.5. Flächenwidmung

Die Grundstücke der EZ 166 und EZ 289 sind gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Neumarkt am Wallersee in der Widmungskategorie ländliches Gebiet.



Auszug SAGIS: Flächenwidmung

Da die beiden darunterliegenden Grundstücke sowie ein weiteres angrenzendes Grundstück bebaut sind, wurde Rücksprache mit der Marktgemeinde Neumarkt am Wallersee gehalten. Dabei wurde mitgeteilt, dass Grundstückseigentümer, die bis 1989 um eine Baubewilligung angesucht haben, diese auch erhalten haben. Für diesen Bereich besteht jedoch seit 1989 ein absolutes Bauverbot, weshalb nach Auskunft der Bauamtsleitung aus heutiger Sicht keine Möglichkeit besteht, eine Baubewilligung zu erlangen.

2.6. Kontamination

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 **keine Verdachtsflächen mehr**. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

3. Gutachten

3.1. Allgemeine Festhaltungen

Bewertungsgrundlagen für Grund und Boden sind Katasterpläne, Grundbuchsdaten, Flächenwidmungsplan, Entwicklungskonzept bzw. der Naturstand.

3.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ergibt sich aus dem Datum des Beschlusses des Bezirksgerichtes Seekirchen am Wallersee zur bewilligten Zwangsversteigerung der oben genannten Liegenschaftsanteile, somit also dem 21.07.2025.

Der beim Schätztermin erhobene Bestand wurde zu den Marktpreisen des Bewertungsstichtages bewertet.

3.3. Bewertungsverfahren

Entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 ist der Verkehrswert wie folgt definiert: *„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“*

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag entspricht dem Betrag, der im üblichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Grundlagen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Lage der Liegenschaft bei einer Veräußerung erzielt werden kann.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren angewendet.

3.4. Vergleichswertverfahren

Die Schätzung der Grundstücke erfolgt im Rahmen des Vergleichswertverfahrens durch Ableitung aus vergleichbaren Kaufpreisen. Diese sind solche, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Im speziellen Fall wurden Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie Bauland und Betriebsgebiet aus dem unmittelbaren Bereich der Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee, Köstendorf und der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee zur Preisfindung herangezogen.

3.5. Sachwertverfahren

Unter Sachwert versteht man den Wert eines beweglichen Gutes unter Berücksichtigung des Alters und des Zustandes desselben.

Dieser wird vorwiegend bei Gebäuden, die der Eigennutzung dienen, angewendet. Er errechnet sich aus den Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag, abzüglich der Abschreibungen für technische und wirtschaftliche Wertminderungen und ist durch Zu- und Abschläge zu korrigieren.

3.6. Kaufpreis

Der Kaufpreis ist der subjektiv festgestellte, zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Preis einer Sache. Bei diesem Preis können die besondere Vorliebe, die persönlichen Wünsche und Vorstellungen und Gesichtspunkte der Spekulation Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis kann daher wesentlich vom Verkehrs- oder Zeitwert einer Sache abweichen.

3.7. Baulandpreise

Die Baulandpreise müssen bei Liegenschaftsbewertungen für jedes abgegrenzte Kleingebiet entsprechend der Lage, Widmung, Bebaubarkeit und anderer wertbestimmender Merkmale als örtlicher Baulandpreis festgesetzt werden.

Der örtlich festgesetzte Baulandpreis bezieht sich auf gewidmetes, vollaufgeschlossenes und baureifes Bauland. Großbau- und Rohbauflächen werden entsprechend dem Aufschließungsgrad, Aufschließungskosten und Preisniveau mit 70 – 90 % des Baulandpreises, verbautes Bauland mit einem Bebauungsabschlag von 15 bis 20 % des Baulandpreises, bewertet. Landwirtschaftlich bebaute Flächen, welche in der Widmungskategorie Grünland liegen werden im Bereich des Hofareals mit 50 % des Baulandpreises in Ansatz gebracht.

3.8. Verkehrswert bzw. Bodenwert der Vergleichsgrundstücke

Die Bewertung erfolgte nach dem Vergleichswertverfahren. Aus der Kaufpreissammlung wurden Vergleichspreise erhoben.

Der Grundverkehr in der Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee ist im land- und forstwirtschaftlichen Bereich als wenig ergiebig einzustufen. Deshalb wurden auch umliegende Bereiche der Katastralgemeinden Matzing, Neufahrn, Köstendorf, Neumarkt Land und Seewalchen mit einbezogen.

Die Bewertungsgrundstücke sind laut Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet. Die Vergleichspreise für landw. Grundstücke stammen aus Erhebungen im Grundbuch aus den Jahren 2020 bis 2025.

Der Wert für **ackerfähige, ebene** Flächen liegt bei **15,00 € / m²**.

Je nach Ertragsfähigkeit gibt es dazu noch Abstufungen. Bei den Flächen mit 15,00 € / m² handelt es sich um ebene, ertragreiche Braunerde Böden.

Bei der Recherche wurden die Jahre 2020 bis 2025 berücksichtigt.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken handelt es sich um sehr kleine, aufparzellerte, mehrschnittige Grünlandflächen in leichter Hanglage.

Die ggst. Grundstücke sind von den Bodenrichtpreisen erfasst und bonitiert.

Die Bodenrichtpreise lt. Verordnung liegen bei.

3.9. Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 idgF.

Im Jahr 2023 gab es Neuerungen im Bereich des grünen Grundverkehrs. Dabei werden die Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“) geregelt.

Im § 6 wird die Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Rechten abgehandelt. Hier heißt es im Absatz 1: *„Landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1) sind nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Der Bodenrichtpreis (BRP) eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Euro je m² ist das rechnerische Ergebnis einer Multiplikation des Ertragswerts eines Grundstücks nach Bonitätsklasse (EWBK) mit dem Lagefaktor (Lf). Die Bonitätsklasse eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist nach dem Kriterium der Bodenfruchtbarkeit zu bestimmen und in den Kategorien „sehr geringe Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 1), „geringe Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 2), „mittlere Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 3), „gute Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 4) und „sehr gute Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 5) festzulegen. Für die konkrete Zuordnung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer der Bonitätsklassen sind die Bodenschutzpläne gemäß § 5 Abs 2 des Bodenschutzgesetzes maßgeblich. Sind für einzelne Teile eines Grundstücks jeweils verschiedene Bonitätsklassen festgelegt, ist der Bodenrichtpreis für jeden einzelnen Teil gesondert nach Maßgabe der für diesen getroffenen Festlegungen zu ermitteln.“*

Dies hat zur Folge, dass das Vergleichswertverfahren im Bereich der landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mehr angewendet werden kann, da es ansonsten zu keiner Bewilligung durch die Grundverkehrskommission kommt. Die grundverkehrsbehördliche Bewilligung ist aber Bedingung für die Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch.

Für den ggst. Fall wurden die Vergleichspreise für die Liegenschaft in Neumarkt dennoch erhoben, da auf die Bodenrichtpreise zugegriffen werden muss.

Aus Sicht der Sachverständigen kann festgestellt werden, dass die bonitierten Bodenrichtpreise nahezu mit den aus der Kaufpreissammlung ermittelten Werten übereinstimmen.

Bodenrichtpreise

Grundstück: 245/1
 EZ: 166
 KG: 56310

Grundstücksfläche: 325

Gemeinde: Neumarkt am Wallersee

Landwirtschaftliche Fläche laut Bodenbonität: 325,00 m²
 Fläche ohne ausgewiesener Bodenbonität: 0,00 m²

Bodenrichtpreise im Gemeindegebiet von Neumarkt am Wallersee

Durchschnittlicher Baulandpreis (€/m ²)	335,50
Bodenrichtpreis BK1 (€/m ²)	3,87
Bodenrichtpreis BK2 (€/m ²)	7,74
Bodenrichtpreis BK3 (€/m ²)	11,63
Bodenrichtpreis BK4 (€/m ²)	15,82
Bodenrichtpreis BK5 (€/m ²)	18,52

Bonitätsklassen des Grundstücks 245/1 (KG-Nr: 56310)

BKL 1 (m ²)	0,00
BK 2 (m ²)	0,00
BK 3 (m ²)	325,00
BK 4 (m ²)	0,00
BK 5a (m ²)	0,00
BK 5b (m ²)	0,00

Bodenrichtpreise des Grundstücks 245/1 (KG-Nr: 56310)

BRP BKL 1 (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 2 (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 3 (€ gesamt)	3 779,75
BRP BKL 4 (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 5a (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 5b (€ gesamt)	0,00
Summe (€ gesamt)	3 779,75

Die Berechnung basiert auf den Bodenbonitäten und daher kann es zu Abweichungen mit der im Grundbuch ausgewiesenen Nutzung kommen.
 DKM Stichtagsdaten von 10/2024, BEV

Bodenrichtpreise

Grundstück: 245/5
EZ: 289
KG: 56310

Grundstücksfläche: 358

Gemeinde: Neumarkt am Wallersee

Landwirtschaftliche Fläche laut Bodenbonität: 358,00 m²
Fläche ohne ausgewiesener Bodenbonität: 0,00 m²

Bodenrichtpreise im Gemeindegebiet von Neumarkt am Wallersee

Durchschnittlicher Baulandpreis (€/m ²)	335,50
Bodenrichtpreis BK1 (€/m ²)	3,87
Bodenrichtpreis BK2 (€/m ²)	7,74
Bodenrichtpreis BK3 (€/m ²)	11,63
Bodenrichtpreis BK4 (€/m ²)	15,82
Bodenrichtpreis BK5 (€/m ²)	18,52

Bonitätsklassen des Grundstücks 245/5 (KG-Nr: 56310)

BKL 1 (m ²)	0,00
BK 2 (m ²)	0,00
BK 3 (m ²)	358,00
BK 4 (m ²)	0,00
BK 5a (m ²)	0,00
BK 5b (m ²)	0,00

Bodenrichtpreise des Grundstücks 245/5 (KG-Nr: 56310)

BRP BKL 1 (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 2 (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 3 (€ gesamt)	4 163,54
BRP BKL 4 (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 5a (€ gesamt)	0,00
BRP BKL 5b (€ gesamt)	0,00
Summe (€ gesamt)	4 163,54

Die Berechnung basiert auf den Bodenbonitäten und daher kann es zu Abweichungen mit der im Grundbuch ausgewiesenen Nutzung kommen.
DKM Stichtagsdaten von 10/2024, BEV

3.10. Bodenwert der Grünlandgrundstücke

Aus der Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt sich daraus ein mittlerer Wert für die einzelnen Nutzungsarten

Nutzungsart	Vergleichspreis
Ackerflächen bzw. mehrmähdiges Grünland der Bonität I	15,00 €
Ackerflächen bzw. mehrmähdiges Grünland der Bonität II	13,50 €
Mehrmädiges Grünland – Wiese I	12,00 €
Mehrmädiges Grünland – Wiese II	10,50 €
Mehrmädiges Grünland – Wiese III	9,00 €

Der Wert für mehrmähdige Grünlandgrundstücke im Bereich des Gemeindegebietes von Neumarkt zum Stichtag liegt für ebene bis leicht geneigte Grünlandgrundstücke – im Mittel – bei 12,00 €/m².

Die Aufteilung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in die einzelnen Nutzungskategorien werden nach der derzeitigen Nutzung laut Beschreibung (Bodenrichtwertverordnung) durchgeführt.

Verkehrswert der Grünlandgrundstücke						
EZ	Grst.Nr.	Art	Anteil	Ausmaß in m ²	Preis pro m ²	Gesamtpreis in €
166, KG 56310 Matzing	245/1	mehrschnittige Wiese	1	325,00		3 779,75
289, KG 56310 Matzing	245/5	mehrschnittige Wiese	1	358,00		4 163,54
				683,00		7 943,29

Im vorliegenden Fall handelt es sich um mehrmähdige Grünlandflächen. Aufgrund der geringen Größe der beiden Parzellen ist eine übliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung nur stark eingeschränkt möglich. Zudem ist die maschinelle Ausstattung ortsüblicher landwirtschaftlicher Betriebe für die Nutzung derart kleiner Flächen kaum bzw. nicht geeignet.

3.11. Marktanpassung und sonstige wertbeeinflussende Umstände

In einem letzten Schritt ist gemäß ÖNORM B-1802-1 der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.).

Bei Verkäufen von landwirtschaftlichen Liegenschaften an einen Landwirt - im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetz - spielt u.a. die Flächengröße eine zentrale Rolle. Die beiden gegenständlichen Grundstücke verfügen – landwirtschaftlich betrachtet – jeweils über ein sehr geringes Flächenausmaß. Fachlich betrachtet ist eine Bewirtschaftung mit herkömmlichen landwirtschaftlichen Geräten nicht möglich; selbst bei gemeinsamer Nutzung beider Grundstücke ist die Bewirtschaftung nur

erschwert durchführbar. Der Kreis potenzieller landwirtschaftlicher Interessenten ist daher eingeschränkt.

Die restriktive Auslegung des neuen Salzburger Grundverkehrsgesetzes, welches als Käufer nur einen Landwirt zulässt, der u.a. die Kriterien des § 3 Abs 1 S-GVG erfüllt, ist somit ein zusätzlicher Faktor, welcher den Bieterkreis einschränken kann. Demzufolge muss dieser über einen leistungsfähigen, landwirtschaftlichen Betrieb verfügen, welcher als selbstständige Wirtschaftseinheit geführt wird und land- und forstwirtschaftliche Grundflächen und eine Hofstelle oder einen betrieblichen Mittelpunkt hat. Weiters darf diese Wirtschaftseinheit nicht weiter als 20 gefahrene km vom Kaufobjekt entfernt sein.

Die vorangeführten Kriterien (Flächengröße in Zusammenhang mit der Bewirtschaftbarkeit) und Vorgaben berechtigten somit einen Abschlag von 20 % an den aktuellen Immobilien- und Käufermarkt durchzuführen.

Verkehrswert der Grünlandgrundstücke						
EZ	Grst.Nr.	Art	Anteil	Ausmaß in m ²	Preis pro m ²	Gesamtpreis in €
166, KG 56310 Matzing	245/1	mehrschnittige Wiese	1	325,00		3 779,75
289, KG 56310 Matzing	245/5	mehrschnittige Wiese	1	358,00		4 163,54
				683,00		7 943,29
abzüglich 20% Marktanpassung						6 354,63

3.12. Lasten der Liegenschaft, eingetragene Pfandrechte

Wie im Befund bereits detailliert angeführt, sind in der EZ 166, KG 56310 Matzing im C-Blatt unter der lfd. Nummer 13 a bis 16 b ein – vor dem Bewertungsstichtag – eingetragener Exekutionsantrag und der Beschluss für die Einleitung des Versteigerungsverfahrens.

In der EZ 289 KG 56310 Matzing sind im C-Blatt unter der lfd. Nummer 5 a bis 8 b ein – vor dem Bewertungsstichtag – eingetragener Exekutionsantrag und der Beschluss für die Einleitung des Versteigerungsverfahrens.

Es ist nicht bekannt in welcher Höhe noch tatsächliche Verbindlichkeiten vorliegen bzw. inwieweit sie von einem potentiellen Käufer übernommen werden müssen.

Der u.a. Schätzwert berücksichtigt somit keinerlei grundbücherlich sichergestellte und nicht grundbücherlich sichergestellte Forderungen.

3.13. Zusammenfassung - Verkehrswert

Daraus resultierend ergibt sich somit gesamt ein **gerundeter Verkehrswert** für Liegenschaftsanteile **der EZ 166 und EZ 289, KG 56310 Matzing von gerundet 6.355,00 Euro.**

Die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen:

Ing. Mag. Waltraud Wimmer

Palting, am 18.01.2025

4. Beilagen:

4.1. GB Auszüge



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56310 Matzing EINLAGEZAHL 166
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

Letzte TZ 6098/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
245/1 Landw(10) * 325
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a 495/1953 1374/1969 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst
244/1
2 a 378/1976 Grunddienstbarkeit des Heranbauens an die Grundgrenze hins Gst
245/5 für Gst 245/1
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
AKON real estate GmbH (FN 265207k)
ADR: Handelspark 2, Elixhausen 5161
a 1882/2020 Kaufvertrag 2020-04-24 Eigentumsrecht
b 2912/2022 IM RANG 1171/2022 Kaufvertrag 2022-04-26 Eigentumsrecht
c 2912/2022 Zusammenziehung der Anteile
d gelöscht
***** C *****
1 a 378/1976
DIENSTBARKEIT des Heranbauens an die Grundgrenze des Gst
245/1 für Gst 245/5
13 a 1128/2025 Exekutionsantrag 2025-02-14, Beschluss 2025-02-19
PFANDRECHT vollstr EUR 5.145,75
4 % Z aus EUR 574,91 ab 2022-01-06,
4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-02-06,
4 % Z aus EUR 1.142,72 ab 2022-03-06,
4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-04-06,
4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-05-06,
Kosten EUR 620,02 samt 4 % Z ab 2024-12-13,
Antragskosten EUR 520,01 für
WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr. d. österr.
Wohnbaugenossenschaft gem.reg. Gen.mBH
(BG Seekirchen a.W., 18 E 53/25f)
b 1128/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 13
EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 5
c 6098/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.145,75
samt
4 % Z aus EUR 574,91 seit 06.01.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.02.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.03.2022

Seite 1 von 3

- 4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.04.2022
 4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.05.2022
 Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 620,02 samt 4 % Z aus EUR 620,02 seit 13.12.2024
 Kosten früherer Exekutionsverfahren (18 E 53/25f)
 a) BG Seekirchen a.W., 20.02.2025 EUR 520,01
 b) BG Seekirchen a.W., 17.03.2025 EUR 47,28
 c) BG Seekirchen a.W., 26.03.2025 EUR 44,40
 Antragskosten EUR 493,91
 für WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr.d. Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Gen.m.b.H.
 (18 E 266/25d BG Seekirchen a.W. - Beitritt zu 18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- 14 a 1230/2025 Exekutionsantrag 2025-02-20, Beschluss 2025-03-27
 PFANDRECHT vollstr EUR 8.052,40
 4 % aus EUR 8.052,40 ab 2025-02-11,
 Kosten EUR 199,52; Antragskosten EUR 772,33
 für Stadtgemeinde Liezen
 (BG Seekirchen a.W., 18 E 95/25g)
- b 1230/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung des Kostenmehrbegehrens in Höhe von EUR 30,--
- c 1230/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 14
 EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 6
- 15 a 4166/2025 Exekutionsantrag 2025-06-11, Beschluss 2025-06-11
 PFANDRECHT vollstr. EUR 444,78
 samt
 13,08 % Z aus EUR 444,78 ab 31.08.2024
 11,73 % Z aus EUR 444,78 ab 01.01.2025
 11,73 % Z aus EUR 266,87 ab 21.03.2025
 11,73 % Z aus EUR 11,00 ab 21.03.2025
 Nebenforderung EUR 228,60 samt 4 % Z seit 17.04.2025
 Antragskosten EUR 255,50
 für KSV Kreditschutzverband von 1870
 (63 E 3312/25v BG Innere Stadt Wien)
 (18 E 190/25b BG Seekirchen a.W.)
- b 4166/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 166 KG 56310 Matzing
 EZ 289 KG 56310 Matzing
- 16 a 5111/2025 Beschluss 2025-07-21 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 118.961,95> samt
 8,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
 11,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2023 bis 30.06.2023
 12,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2023 bis 31.12.2023
 13,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2025 bis 30.06.2025
 10,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2025 bis 20.07.2025
 und 9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 118.961,95 seit 21.07.2025
 Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 6.634,66
 samt 4 % Z seit 19.02.2025
 Kosten des Exekutionsantrages iHv EUR 1.825,02 (darin EUR 215,92 USt und EUR 529,50 Pauschal- und Vollzugsgebühr)
 für AP Realinvest GmbH (FN 265299x)
 Versäumungsurteil 2025-02-19 LG Innsbruck 6 Cg 125/24d
 (18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- b 5111/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 166 KG 56310 Matzing (CLNr. 16)
EZ 289 KG 56310 Matzing (CLNr. 8)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

21.10.2025 13:07:13

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56310 Matzing EINLAGEZAHL 289
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

Letzte TZ 6098/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
245/5 Landw(10) * 358
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a 495/1953 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 244/1
b 378/1976 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 166
2 a 378/1976 Grunddienstbarkeit des Heranbauens an die Grundgrenze hins Gst
245/1 für Gst 245/5
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
AKON real estate GmbH (FN 265207k)
ADR: Handlungspark 2, Elixhausen 5161
a 1882/2020 Kaufvertrag 2020-04-24 Eigentumsrecht
b 2912/2022 IM RANG 1171/2022 Kaufvertrag 2022-04-26 Eigentumsrecht
c 2912/2022 Zusammenziehung der Anteile
d gelöscht
***** C *****
1 a 378/1976
DIENSTBARKEIT des Heranbauens an die Grundgrenze hins Gst
245/5 für Gst 245/1
5 a 1128/2025 Exekutionsantrag 2025-02-14, Beschluss 2025-02-19
PFANDRECHT vollstr EUR 5.145,75
4 % Z aus EUR 574,91 ab 2022-01-06,
4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-02-06,
4 % Z aus EUR 1.142,72 ab 2022-03-06,
4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-04-06,
4 % Z aus EUR 1.142,71 ab 2022-05-06,
Kosten EUR 620,02 samt 4 % Z ab 2024-12-13,
Antragskosten EUR 520,01 für
WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr. d. österr.
Wohnbaugenossenschaft gem.reg. Gen.mBH
(BG Seekirchen a.W., 18 E 53/25f)
b 1128/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 13
EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 5
c 6098/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.145,75
samt
4 % Z aus EUR 574,91 seit 06.01.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.02.2022
4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.03.2022

Seite 1 von 3

- 4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.04.2022
 4 % Z aus EUR 1.142,71 seit 06.05.2022
 Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 620,02 samt 4 % Z aus
 EUR 620,02 seit 13.12.2024
 Kosten früherer Exekutionsverfahren (18 E 53/25f)
 a) BG Seekirchen a.W., 20.02.2025 EUR 520,01
 b) BG Seekirchen a.W., 17.03.2025 EUR 47,28
 c) BG Seekirchen a.W., 26.03.2025 EUR 44,40
 Antragskosten EUR 493,91
 für WEG Rathausplatz 2-6, 8940 Liezen, vertr.d.
 Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige
 registrierte Gen.m.b.H.
 (18 E 266/25d BG Seekirchen a.W. -
 Beitritt zu 18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- 6 a 1230/2025 Exekutionsantrag 2025-02-20, Beschluss 2025-03-27
 PFANDRECHT vollstr. EUR 8.052,40
 4 % aus EUR 8.052,40 ab 2025-02-11,
 Kosten EUR 199,52; Antragskosten EUR 772,33
 für Stadtgemeinde Liezen
 (BG Seekirchen a.W., 18 E 95/25g)
- b 1230/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung des
 Kostenmehrbegehrens in Höhe von EUR 30,--
- c 1230/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 166 KG 56310 Matzing - C-LNR 14
 EZ 289 KG 56310 Matzing - C-LNR 6
- 7 a 4166/2025 Exekutionsantrag 2025-06-11, Beschluss 2025-06-11
 PFANDRECHT vollstr. EUR 444,78
 samt
 13,08 % Z aus EUR 444,78 ab 31.08.2024
 11,73 % Z aus EUR 444,78 ab 01.01.2025
 11,73 % Z aus EUR 266,87 ab 21.03.2025
 11,73 % Z aus EUR 11,00 ab 21.03.2025
 Nebenforderung EUR 228,60 samt 4 % Z seit 17.04.2025
 Antragskosten EUR 255,50
 für KSV Kreditschutzverband von 1870
 (63 E 3312/25v BG Innere Stadt Wien)
 (18 E 190/25b BG Seekirchen a.W.)
- b 4166/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 166 KG 56310 Matzing
 EZ 289 KG 56310 Matzing
- 8 a 5111/2025 Beschluss 2025-07-21 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
 EUR 118.961,95> samt
 8,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
 11,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2023 bis 30.06.2023
 12,58 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2023 bis 31.12.2023
 13,08 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
 11,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.01.2025 bis 30.06.2025
 10,73 % Z aus EUR 118.961,95 vom 01.07.2025 bis 20.07.2025
 und 9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz aus
 EUR 118.961,95 seit 21.07.2025
 Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 6.634,66
 samt 4 % Z seit 19.02.2025
 Kosten des Exekutionsantrages iHv EUR 1.825,02 (darin EUR
 215,92 Ust und EUR 529,50 Pauschal- und Vollzugsgebühr)
 für AP Realinvest GmbH (FN 265299x)
 Versäumungsurteil 2025-02-19 LG Innsbruck 6 Cg 125/24d
 (18 E 220/25i BG Seekirchen a.W.)
- b 5111/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 166 KG 56310 Matzing (CLNr. 16)
EZ 289 KG 56310 Matzing (CLNr. 8)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

21.10.2025 13:08:00

4.2. Fotodokumentation

