

# Ergänzung zum 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](mailto:waltraud.wimmer@asfinag.at)

0664 / 60108 14856

**Palting, am 20.02.2026**

## 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.....	4
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. Mitteilung Salzburger Grundverkehrskommission .....	18
3.7. Höherwertiges Grünland .....	18
3.8. Kaufpreis .....	20
3.9. Baulandpreise .....	20
3.10. Verkehrswert bzw. Bodenwert der Vergleichsgrundstücke .....	20
3.11. Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 idgF. ....	21
3.12. Bodenwert der Grünlandgrundstücke .....	24
3.13. Marktanpassung und sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	24
3.14. Lasten der Liegenschaft, eingetragene Pfandrechte .....	25
3.15. Zusammenfassung - Verkehrswert.....	25
4. Beilagen: .....	26
4.1. GB Auszüge .....	26
4.2. Kaufpreissammlung.....	32
4.3. Fotodokumentation.....	33

# 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, Wertermittlung von höherwertigem Grünland, „Der Sachverständige“ 2003

Ing. Mag. Martin Reiter, Bewerten zwischen Grünland und Bauland, Seminar am Brandlhof 2025

#### 1.4.2. Schätzgrundlagen, Unterlagen

Antwort (email) der Grundverkehrskommission vom 10.02.2026

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. Außerbücherliche 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 außerbücherlichen 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 einen 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, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

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 m<sup>2</sup>, diese ist ausschließlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche (LN) ausgewiesen.

Die EZ 166, 56310 Matzing besteht aus 325 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzter Grundfläche (Äcker, Wiesen oder Weiden), die EZ 289, 56310 Matzing besteht aus 358 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzter Grundfläche (Äcker, Wiesen oder Weiden).

Insgesamt ergibt sich somit – wie bereits erwähnt – eine Gesamtfläche von **687 m<sup>2</sup>**.

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.



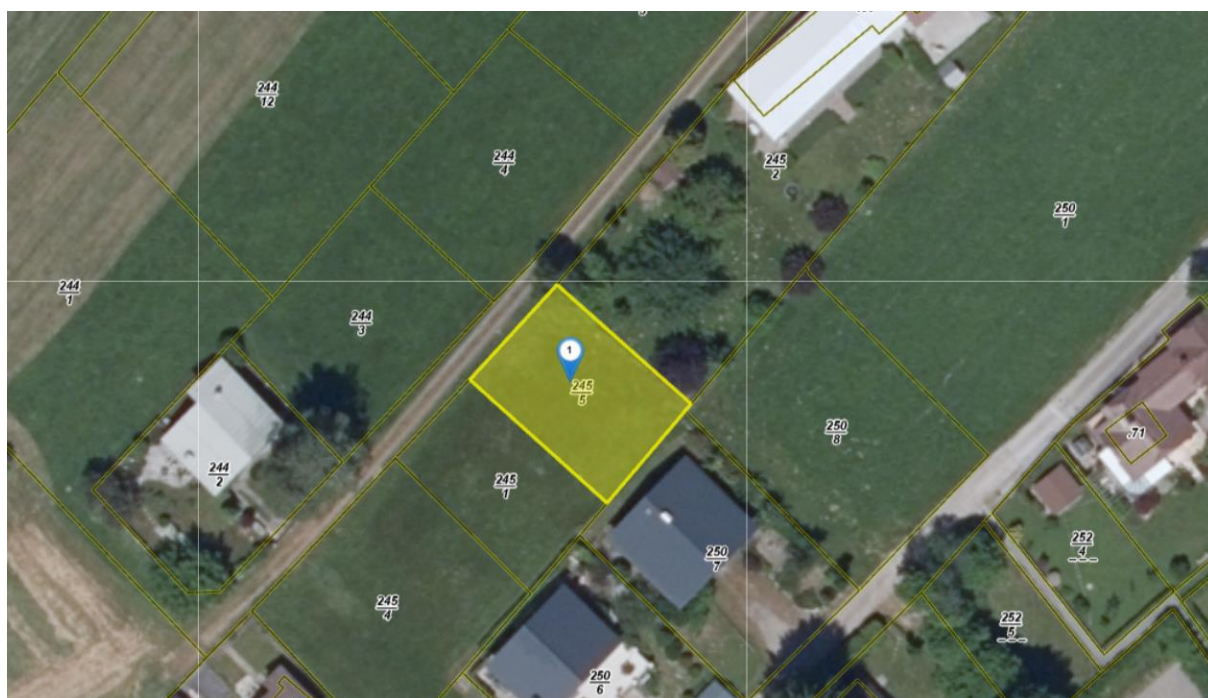
Die Grundstücke sind nicht an das öffentliche Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telefonnetz angeschlossen.

## 2.4. Beschreibung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

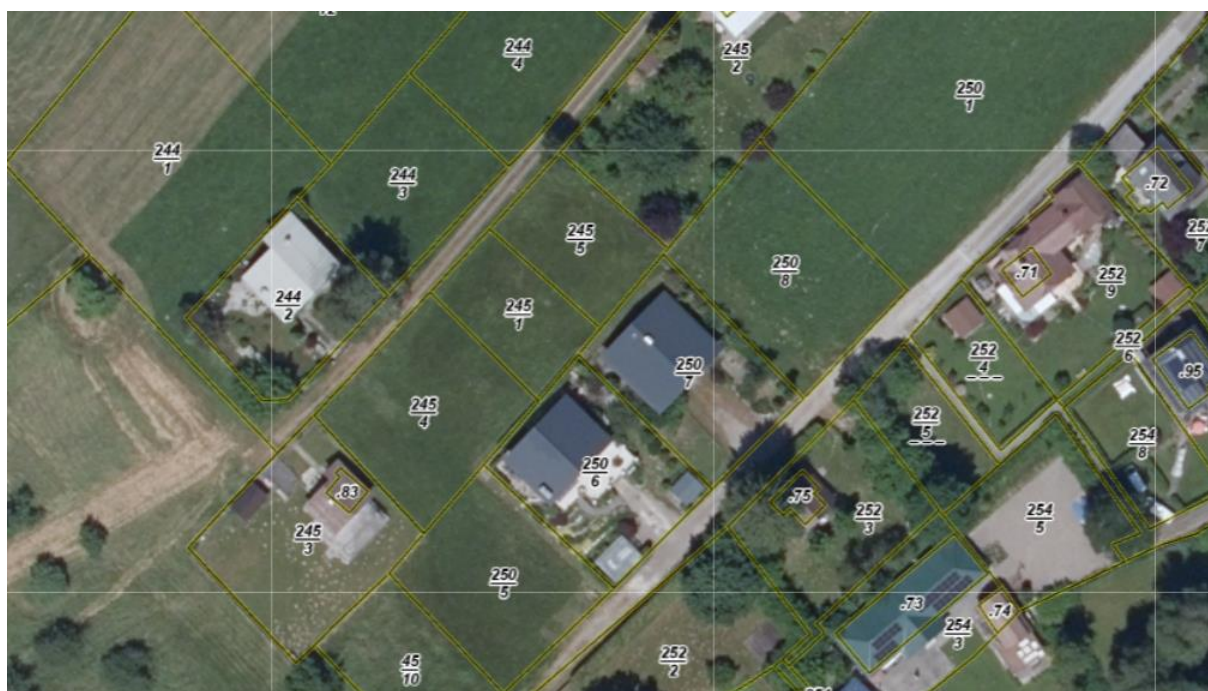
Nachfolgendes Bild zeigt das Orthofoto der bewertungsgegenständlichen Grundstücke.

### 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.



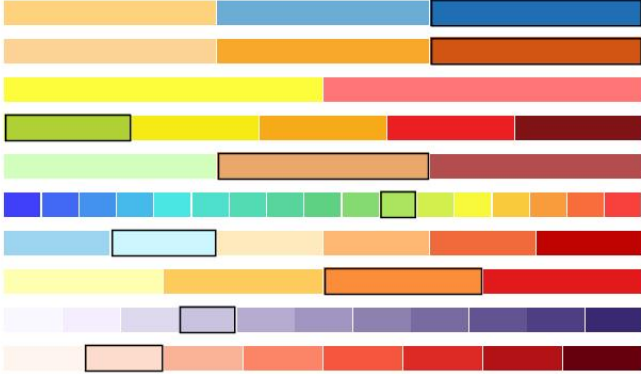
SAGIS: Lage der beiden Grundstücke 245/1 und 245/5

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.



**Naturegefahr:**

- Hochwasser
- Oberflächenabfluss
- Lawinen
- Erdbeben
- Rutschungen
- Windspitzen
- Blitzdichte
- Hagel
- Schneelast
- Hitzeepisoden






**Gefährdung:**

- hoch
- hoch
- keine Daten
- niedrig
- mittel
- mittel
- niedrig
- hoch
- niedrig
- niedrig

## 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




















### Erdbeben<sup>1</sup>

-  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 / km<sup>2</sup> / 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






### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

-  > 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]

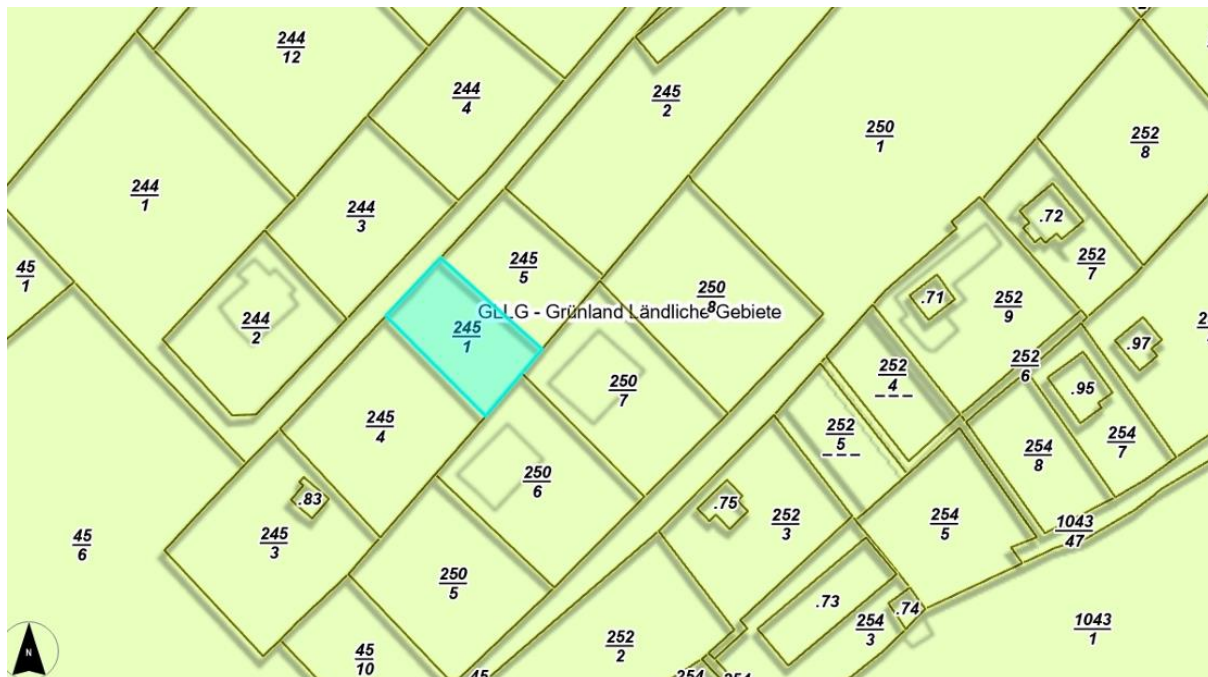
-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... 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. Mitteilung Salzburger Grundverkehrskommission

[EXTERN] AW: 590\_018\_E\_220-25\_i-Beschluss.pdf

Mackinger Florian <florian.mackinger@salzburg.gv.at>  
An ● Wimmer Waltraud  
Cc ○ Land Salzburg; ○ Bachmaier Christoph  
Aufbewahrungsrichtlinie LK19 Standard (8 Jahre)

Antworten

Läuft ab 08.02.2034

#### 1. Abschnitt Zwangversteigerung Verfahren bei Zuschlagsstellung § 33

(1) Sofern das Vorliegen eines Ausnahmestands von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes nicht bereits offenkundig ist, durch von dem betreibenden Gläubiger vorgelegte Urkunden erwiesen oder von dem Exekutionsgericht bereits von Amts wegen erhoben worden ist oder sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird, hat das Exekutionsgericht den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst wirksam wird:

1. mit der Erteilung der erforderlichen Zustimmung zum Rechtsverwerb durch die zuständige Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung; oder
2. mit der Vorlage einer Urkunde, aus der sich ergibt, dass der Rechtsverwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:
  - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken;
  - aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 2 Abs 5 oder 6, oder gemäß § 7 Abs 2 Z 2, 12, 13, 14 oder 15;

#### § 36 Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

(2) Für die Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Vorschriften für den rechtsgeschäftlichen Erwerb mit Ausnahme von § 9 Abs 1 Z 6 und 8, § 26 Z 5 und 6 und § 32.

Gemäß § 33 ist somit entweder die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ODER das Vorliegen einer Bescheinigung nach zb § 7 Abs 2 Z 12 erforderlich.

Gemäß § 36 S. GVG sind im Zuge von Zwangsversteigerungen die Versagungsstatbestände § 9 Abs 1 Z 6 (die Gegenleistung den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet) sowie § 9 Abs 1 Z 8 (Kündmachung bei fehlender Landwirteeigenschaft) nicht in Anwendung zu bringen.

Im GgSt Fall kann also zusammenfassend entweder eine Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde (in diesem Fall die Grundverkehrskommission nach § 46 S. GVG 2023) ohne Berücksichtigung der Versagungsgründe betreffende § 9 Abs 1 Z 6 und 8 (Preis, Landwirteeigenschaft) erfolgen. Außerdem ist auch eine Bescheinigung nach § 7 Abs 2 Z 12 denkbar – wenngleich diese nur erwirkt werden kann, wenn auch die Bestimmungen des § 7 Abs 2 Z 12 (direkt angrenzend, nicht bereits über 1.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, gleiches Eigentumsverhältnis usw) eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Grundverkehrsbeauftragten  
als Vorsitzenden der Grundverkehrskommission:

Florian Mackinger

Florian Mackinger, M.Sc.  
Sachverständiger für Landwirtschaft

Land Salzburg  
Referat 4/09 - Grundverkehr, Jagd und Fischerei  
Bundesstraße 6, 5071 Wals-Siezenheim  
Tel.: +43 662 8040-3642  
mailto:grundverkehrs@salzburg.gv.at  
mailto:florian.mackinger@salzburg.gv.at  
http://www.salzburg.gv.at

„Im Ggst Fall kann also zusammenfassend entweder eine Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde (in diesem Fall die Grundverkehrskommission nach § 46 S. GVG 2023) ohne Berücksichtigung der Versagungsgründe betreffende § 9 Abs 1 Z 6 und 8 (Preis, Landwirteeigenschaft) erfolgen. Außerdem ist auch eine Bescheinigung nach § 7 Abs 2 Z 12 denkbar – wenngleich diese nur erwirkt werden kann, wenn auch die Bestimmungen des § 7 Abs 2 Z 12 (direkt angrenzend, nicht bereits über 1.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, gleiches Eigentumsverhältnis usw) eingehalten werden.“

Aufgrund dieser Information kann bei den beiden ggst. Grundstücken von höherwertigem Grünland gesprochen werden.

Seitens der Sachverständigen kann keine Garantie für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung abgegeben werden.

### 3.7. Höherwertiges Grünland

Als „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden solche Flächen bezeichnet, bei denen in absehbarer Zeit keine Umwidmung zu Bauerwartungsland zu erwarten ist, die jedoch aufgrund objektiver Merkmale besondere Eigenschaften aufweisen. Maßgebliche Kriterien sind dabei insbesondere

- die landschaftliche bzw. verkehrliche Lage,
- die jeweilige Funktion der Flächen sowie

- die räumliche Nähe zu Siedlungsgebieten, aus denen sich eine Eignung für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung ableiten lässt.

In Betracht kommen vor allem Nutzungen für Erholungszwecke, insbesondere aufgrund

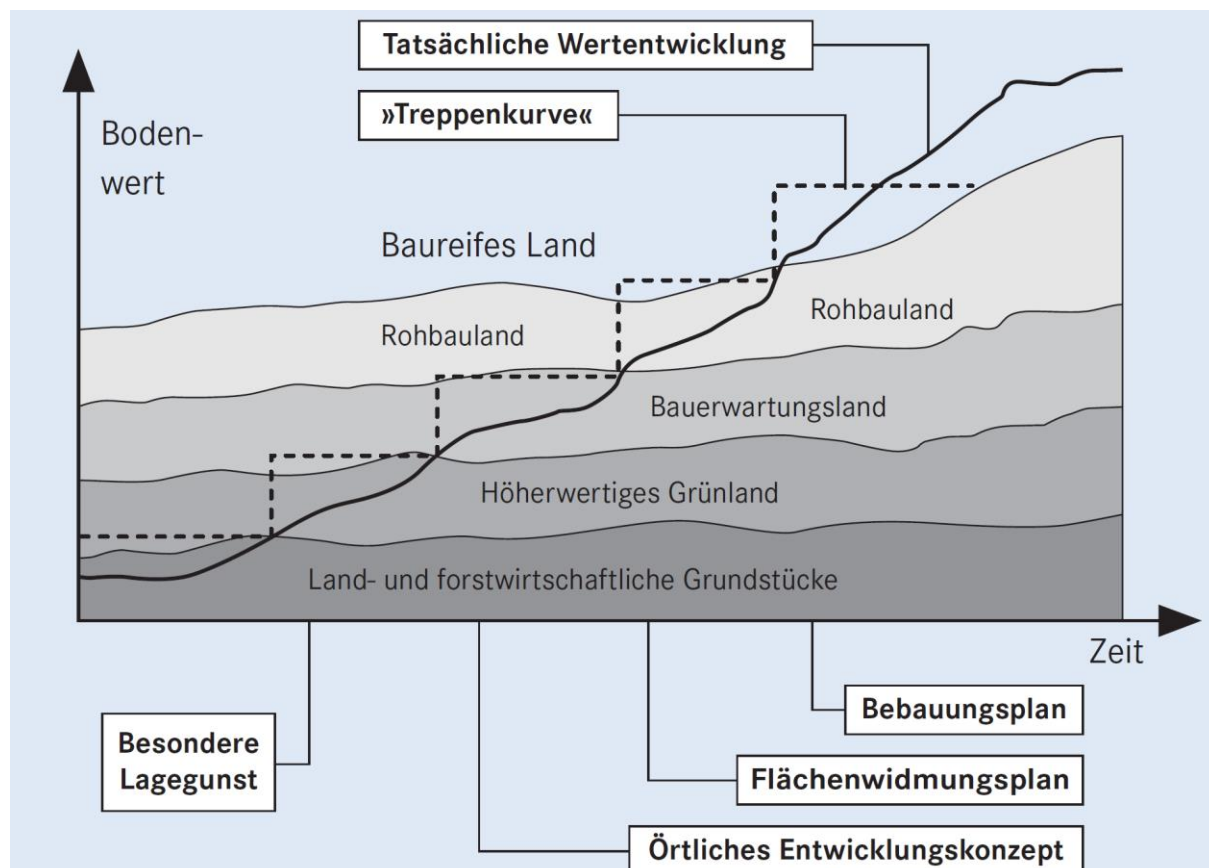
- der Beschaffenheit des Grundstückes sowie dessen Geländeform und Besonnung,
- der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere einer landschaftlich schönen Gegend,
- die Erreichbarkeit, zB für Erholungssuchende (aufgrund der Verkehrsverhältnisse) und der Nähe zu Ballungsgebieten.

In erster Linie eignen sich diese Flächen für Erholungsnutzungen, was sich insbesondere aus

- den natürlichen Gegebenheiten des Grundstückes, seiner Geländeform und der Sonneneinstrahlung,
- der besonderen landschaftlichen Attraktivität der Umgebung sowie
- der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zu Ballungsräumen

ergibt.

Hochwertiges Grünland kann im Rahmen von Preisrelationen zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen bewertet und eingeordnet werden. Bei der Bewertung wird entweder ein Mehrfaches des Grünlandpreises (3-5) herangezogen oder ein Ansatz in Höhe von 25 bis 50 % des Baulandpreises gewählt.



Schema des immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsprozesses bei unbebauten Grundstücken lt. HATTINGER (2024, Seite 49) in Anlehnung an KLEIBER/SIMON/WEYERS in Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage (2002, Seite 608) für Verhältnisse in Deutschland.

### 3.8. 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.

### 3.9. 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.

### 3.10. 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 € / m<sup>2</sup>**.

Je nach Ertragsfähigkeit gibt es dazu noch Abstufungen. Bei den Flächen mit 15,00 € / m<sup>2</sup> 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, aufparzellierte, mehrschnittige Grünlandflächen in leichter Hanglage. Sie grenzen unmittelbar an zwei bebaute Grundstücksflächen an.

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

Die Bodenrichtpreise lt. Verordnung liegen bei.

### 3.11. 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 m<sup>2</sup> 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, es ist aber auf die Bodenrichtpreise zuzugreifen.

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 m<sup>2</sup>  
Fläche ohne ausgewiesener Bodenbonität: 0,00 m<sup>2</sup>

### Bodenrichtpreise im Gemeindegebiet von Neumarkt am Wallersee

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

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

BKL 1 (m <sup>2</sup> )	0,00
BK 2 (m <sup>2</sup> )	0,00
BK 3 (m <sup>2</sup> )	325,00
BK 4 (m <sup>2</sup> )	0,00
BK 5a (m <sup>2</sup> )	0,00
BK 5b (m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>  
 Fläche ohne ausgewiesener Bodenbonität: 0,00 m<sup>2</sup>

### Bodenrichtpreise im Gemeindegebiet von Neumarkt am Wallersee

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

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

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

### 3.12. 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 €/m<sup>2</sup>.

Die Höherwertigkeit des Grundstückes ist für die angrenzenden Grundstückseigentümer gegeben. Es bleibt aber auf jeden Fall Grünland. Eine Bebauung ist nach Auskunft der Gemeinde jedenfalls ausgeschlossen.

Bei der Bewertung wird daher der Vierfache Grünlandpreis herangezogen

Die Aufteilung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Bodenrichtwertverordnung) werden nach der derzeitigen Widmung – unter Berücksichtigung der Höherwertigkeit durchgeführt.

Verkehrswert der Grünlandgrundstücke						
EZ	Grst.Nr.	Art	Anteil	Ausmaß in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtpreis in €
166, KG 56310 Matzing	245/1	mehrschnittige Wiese	1	325,00		19 500,00
289, KG 56310 Matzing	245/5	mehrschnittige Wiese	1	358,00		21 480,00
				<b>683,00</b>		<b>40 980,00</b>

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mehrmähdiges Grünland, welches aufgrund der besonderen Lage ein höherwertiges Grünland darstellt.

### 3.13. 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 höherwertigem Grünland, an einen eingeschränkten Bieterkreis, ist jedenfalls ein Abschlag in der Höhe von 10 % vorzunehmen.

Die vorangeführten Kriterien (Höherwertigkeit des Grünlandes für einen eingeschränkten Bieterkreis) berechtigt somit einen Abschlag von 10 % an den aktuellen Immobilien- und Käufermarkt durchzuführen.

Verkehrswert der Grünlandgrundstücke						
EZ	Grst.Nr.	Art	Anteil	Ausmaß in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>	Gesamtpreis in €
166, KG 56310 Matzing	245/1	mehrschnittige Wiese	1	325,00		19 500,00
289, KG 56310 Matzing	245/5	mehrschnittige Wiese	1	358,00		21 480,00
				<b>683,00</b>		<b>40 980,00</b>
				abzüglich 10 % Marktanpassung		4098
				Gesamtsumme		36 882,00

### 3.14. 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.

### 3.15. Zusammenfassung - Verkehrswert

Daraus resultierend ergibt sich somit gesamt ein **gerundeter Verkehrswert für Liegenschaftsanteile der EZ 166 und EZ 289, KG 56310 Matzing von gerundet 37.000,00 Euro.**

Die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen:

Ing. Mag. Waltraud Wimmer

Palting, am 20.02.2025

## 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 umgeschrieben 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
  
```

- 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

---

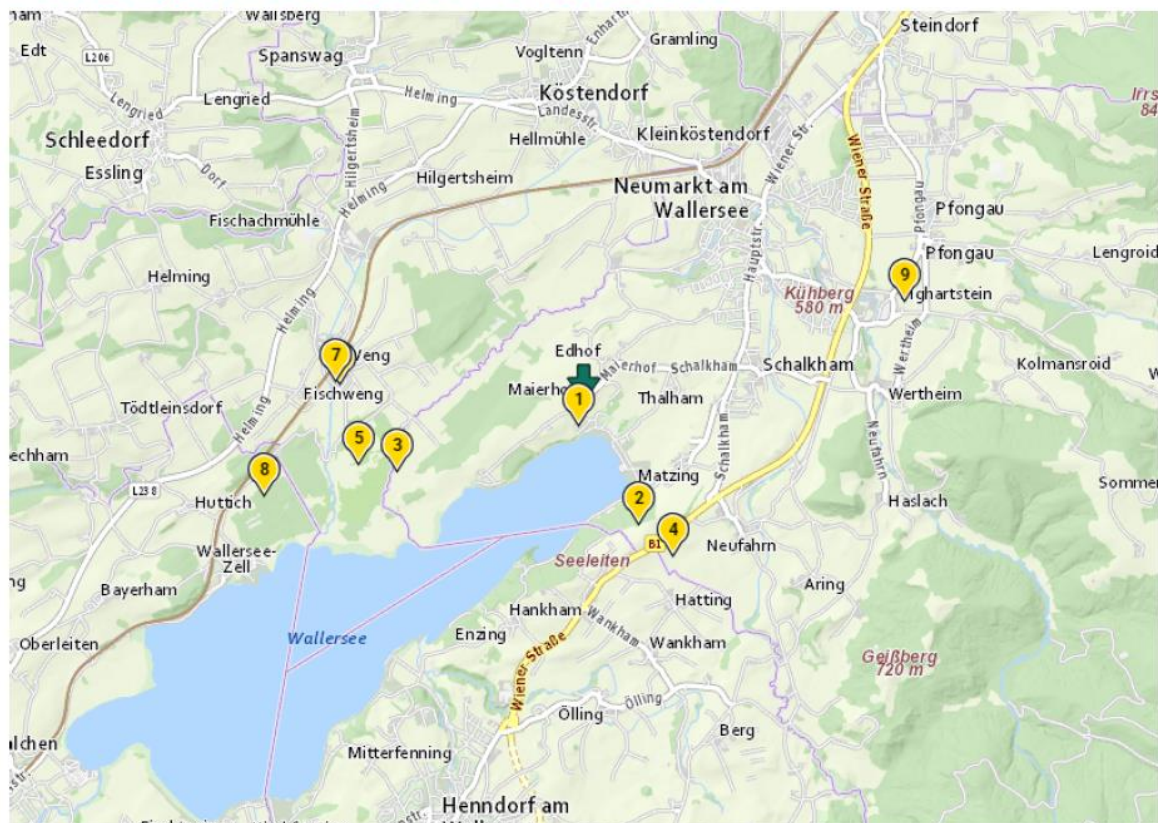
Grundbuch

21.10.2025 13:08:00

---

## 4.2. Kaufpreissammlung

### Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Landwirtschaft nur Boden	2912/2022	26.04.2022	179,00	27,93 €	27,93 € *
2	Landwirtschaft nur Boden	328/2025	09.12.2024	3.325,00	9,02 €	9,02 € *
3	Landwirtschaft nur Boden	3942/2024	10.08.2023	27.198,00	1,50 €	1,50 € *
4	Landwirtschaft nur Boden	2114/2021	12.05.2021	20.000,00	5,00 €	5,00 € *
5	Landwirtschaft (LN und Wald)	2237/2024	05.07.2023	20.073,00	1,75 €	1,75 € *
6	Landwirtschaft nur Boden	12648/2023	17.02.2023	237,00	15,00 €	15,00 € *
7	Landwirtschaft nur Boden	12492/2023	14.12.2022	1.998,00	15,02 €	15,02 € *
8	Landwirtschaft nur Boden	2639/2020	21.09.2020	5.784,00	2,59 €	2,59 € *
9	Landwirtschaft nur Boden	5487/2025	16.07.2025	5.429,00	16,16 €	16,16 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

### 4.3. Fotodokumentation

