



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 1 E 7/25x - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert**

**EZ 146 und EZ 620, beide Grundbuch 47013 Unterneudorf,
4160 Aigen-Schlägl, Wurmbrand 13**



1 E 7/25x:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen
Stadtplatz 30
4150 Rohrbach-Berg

vertreten durch

Rechtsanwälte Zauner Schachermayer Koller
& Partner
Graben 21
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Fraya Ulrike Glock-Pallas
Wurmbrand 13
4160 Aigen-Schlägl



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	13
Grundstücksbeschreibung	14
Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl	18
Baulichkeiten	20
Bewertung	29
Grundlagen	29
Berechnung	29
Verkehrswertberechnung Grundstücke	30
Berechnung Bodenwert	32
Bauwerte	33
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	38
Sachwert	39
Verkehrswert Liegenschaft	39
Zusammenfassung	40
Anhang	41
Einreichpläne	41
Einheitswerte, Grundsteuermessbeträge	50



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 26. August 2025 (ON 5)

Gegenstand der Schätzung

EZ 146 und EZ 620, beide Grundbuch 47013 Unterneudorf,
4160 Aigen-Schlägl, Wurmbrand 13

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

17. September 2025 (Tag der Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 17. September 2025

Anwesend:

- Wilfried Glock
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszüge vom 25. August 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Örtliches Entwicklungskonzept
 - Einreichplan „Restaurierung Bauernhaus“ mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Schlägl vom 13. September 1990 (Zahl Bau-401/12-90)
 - Baubewilligung für den Umbau des Hauses, die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage mit Öllagerung und die Errichtung eines Nebengebäudes (Garage) des Gemeindeamtes Schlägl vom 13. September 1990 (Bau-401/12-1990)
 - Einreichplan „Bauernhaus“ vom 12. September 1991 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Schlägl vom 31. März 1992 (Zahl BauR-1/6-92)
 - Benützungsbewilligung „Wohnhaus“ des Gemeindeamtes Schlägl vom 19. September 1991 (Bau-401/12-1990)
 - Bauantrag „Pferdeunterstand“ vom 21. September 1992
 - Baubewilligung für Pferdeunterstand des Gemeindeamtes Schlägl vom 30. Dezember 1992 (BauR-1/31-1992)
 - Einreichplan „Pferdestall“ vom 17. Februar 1993 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Schlägl vom 3. September 1993 (Zahl BauR-1/36-1993)
 - Einreichplan „Atelier“ vom 13. März 1993 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Schlägl vom 3. September 1993 (Zahl BauR-1/36-1993)
 - Baubewilligung für Pferdestall mit Bergeraum und Schwimmbad mit Atelier des Gemeindeamtes Schlägl vom 3. September 1993 (BauR-1/36-1993)
 - Benützungsbewilligung „Pferdestall, Schwimmbad und Atelier“ des Gemeindeamtes Schlägl vom 27. Juli 1994 (Bau-401/36-1992)
 - Einreichplan „Ausbau Stallgebäude“ mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Schlägl vom 17. September 2009 (Zahl BauR-1/9-2009)
 - Baubewilligung für den Ausbau des Stallgebäudes des Gemeindeamtes Schlägl vom 17. September 2009 (AZ.: BauR-1/9-2009)
 - Bauanzeige „Umbau Dachgaupen“ mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Schlägl vom 5. Juli 2010 (Zahl: BauR-1/17-2010)
 - Anzeige der Baufertigstellung „Umbau des Stallgebäudes“ vom 16. März 2016
 - Auskünfte der Marktgemeinde Aigen-Schlägl
 - Eigene Grundpreissammlung



- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
 - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kröll-Hausmann, 4. Auflage, Werner Verlag, 2011
 - Agrarrecht, Gottfried Holzer, 2. überarbeitete Auflage, neuer wissenschaftlicher Verlag, 2011
 - Landwirtschaftliche Taxationslehre, Manfred Köhne, Ulmer Verlag, 2007
 - Bewertungskatalog für die Bereiche Land- und Forstwirtschaft
 - Bewertung in Forstbetrieben, Wolfgang Sagl, Blackwell Wissenschafts-Verlag, 1995
 - Pauschalkostensätze - Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 2025, Herausgegeben vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

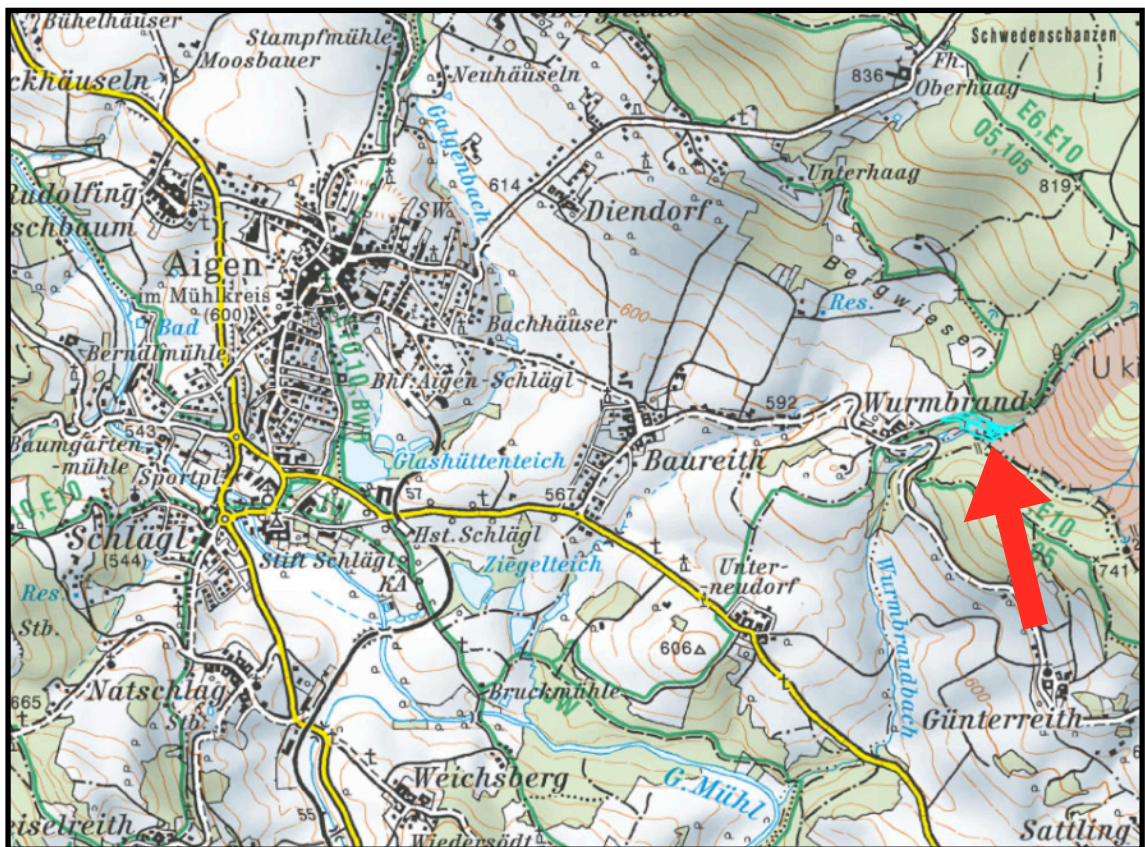
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges Bauernsacherl mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Lage



Quelle: doris.at

In Wurmbrand, eine Ortschaft der Marktgemeinde Aigen-Schlägl, gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Aigen-Schlägl	ca. 4 km
Rohrbach	ca. 12 km
Linz	ca. 57 km



Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 47013 Unterneudorf				EINLAGEZAHL 146	
BEZIRKSGERICHT Rohrbach					

Letzte TZ 2132/2025					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
4132	Landw(10)	4418			
4133	Gärten(10)	1866			
4134/1	Gärten(10)	1121			
4134/2	G GST-Fläche *	999			
	Bauf.(10)	447			
	Gärten(10)	552	Wurmbrand 13		
4135	GST-Fläche	2305			
	Landw(10)	2277			
	Gärten(10)	28			
GESAMTFLÄCHE		10709			
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)					
***** A2 *****					
2 a 1558/2009 Bauplatz (auf) Gst 4134/2					
(Bescheid 2008-12-16, Zl. BauR-2/2008-SH)					
***** B *****					
4 ANTEIL: 1/1					
Fraya Glock-Pallas					
GEB: 1960-07-13 ADR: Deutschland, Ludwigsburg, Teckstr.12, D-71638					
a 112/2010 IM RANG 5165/2009 Kaufvertrag 2009-10-16 Eigentumsrecht					
c gelöscht					
***** C *****					
9 a 112/2010 Pfandurkunde 2009-12-03					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 477.000,--			
für Raiffeisenbank Region Rohrbach registrierte					
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 77818p					
b 112/2010 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 620					
c gelöscht					
10 a 20563/2012 Pfandurkunde 2010-08-20					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 130.000,--			
für Raiffeisenbank Region Rohrbach registrierte					
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 77818p)					
b 20563/2012 Simultanhaftung mit EZ 620					
c gelöscht					
11 a 95/2013 Pfandurkunde 2013-01-02					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 40.000,--			
für Raiffeisenbank Region Rohrbach registrierte					
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 77818p)					



- b 95/2013 Simultanhaftung mit EZ 620
- 12 a 4209/2013 Pfandurkunde 2013-12-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 135.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
- c 4209/2013 Simultanhaftung mit EZ 620
- 14 a 268/2022 Pfandurkunde 2021-12-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
- b 268/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 146 KG 47013 Unterneudorf C-LNR 14
EZ 620 KG 47013 Unterneudorf C-LNR 7
- 15 a 2132/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.298.922,27 samt 6,75 % Z
aus EUR 894.927,52 von 01.05.2024 bis 30.12.2024, 3,80 % Z
aus EUR 894.927,52 von 01.05.2024 bis 30.12.2024, 6,75 % Z
aus EUR 894.710,43 seit 31.12.2024, 3,80 % Z aus EUR
894.710,43 seit 31.12.2024, 7,375 % Z aus EUR 215.197,61
von 29.04.2024 bis 30.12.2024, 3,80 % Z aus EUR 215.197,61
von 29.04.2024 bis 30.12.2024, 7,375 % Z aus EUR 215.195,25
von 02.01.2025 bis 30.06.2025, 3,80 % Z aus EUR 215.195,25
von 02.01.2025 bis 30.06.2025, 7,375 % Z aus EUR 215.162,05
seit 01.07.2025, 3,80 % Z aus EUR 215.162,05 seit
01.07.2025, 6,75 % Z aus EUR 32.376,06 von 10.10.2024 bis
30.12.2024, 3,80 % Z aus EUR 32.376,06 von 10.10.2024 bis
30.12.2024, 6,75 % Z aus EUR 32.368,14 seit 31.12.2024,
3,80 % Z aus EUR 32.368,14 seit 31.12.2024, 3,00 % Z aus
EUR 111.491,24 von 23.05.2024 bis 30.12.2024, 12,00 % Z aus
EUR 111.491,24 von 23.05.2024 bis 30.12.2024, 3,00 % Z aus
EUR 111.457,06 seit 31.12.2024, 12,00 % Z aus EUR
111.457,06 seit 31.12.2024, 7,375 % Z aus EUR 45.224,59
seit 05.04.2024, 3,80 % Z aus EUR 45.224,59 seit
05.04.2024, Kosten EUR 16.537,74, Kosten EUR 5.858,16 für
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p) (1 E 7/25x)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

25.08.2025 08:02:12



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47013 Unterneudorf
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

EINLAGEZAHL 620

Letzte TZ 2132/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4136	Landw(10)	2560	
4137	GST-Fläche	2673	
	Landw(10)	1972	
	Wald(10)	701	
GESAMTFLÄCHE		5233	

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Fraya Glock-Pallas

GEB: 1960-07-13 ADR: Deutschland, Ludwigsburg, Teckstr.12, D-71638

j 112/2010 IM RANG 5165/2009 Kaufvertrag 2009-10-16 Eigentumsrecht

l gelöscht

***** C *****

2 a 112/2010 Pfandurkunde 2009-12-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 477.000,--

für Raiffeisenbank Region Rohrbach registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 77818p

b 112/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 146

c gelöscht

3 a 20563/2012 Pfandurkunde 2010-08-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 130.000,--

für Raiffeisenbank Region Rohrbach registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 77818p)

b 20563/2012 Simultanhaftung mit EZ 146

c gelöscht

4 a 95/2013 Pfandurkunde 2013-01-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 40.000,--

für Raiffeisenbank Region Rohrbach registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 77818p)

b 95/2013 395/2013 Simultanhaftung mit EZ 146

5 a 4209/2013 Pfandurkunde 2013-12-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 135.000,--

für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

c 4209/2013 Simultanhaftung mit EZ 146

7 a 268/2022 Pfandurkunde 2021-12-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 400.000,--

für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)



b 268/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 146 KG 47013 Unterneudorf C-LNR 14
EZ 620 KG 47013 Unterneudorf C-LNR 7
8 a 2132/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.298.922,27 samt 6,75 % Z
aus EUR 894.927,52 von 01.05.2024 bis 30.12.2024, 3,80 % Z
aus EUR 894.927,52 von 01.05.2024 bis 30.12.2024, 6,75 % Z
aus EUR 894.710,43 seit 31.12.2024, 3,80 % Z aus EUR
894.710,43 seit 31.12.2024, 7,375 % Z aus EUR 215.197,61
von 29.04.2024 bis 30.12.2024, 3,80 % Z aus EUR 215.197,61
von 29.04.2024 bis 30.12.2024, 7,375 % Z aus EUR 215.195,25
von 02.01.2025 bis 30.06.2025, 3,80 % Z aus EUR 215.195,25
von 02.01.2025 bis 30.06.2025, 7,375 % Z aus EUR 215.162,05
seit 01.07.2025, 3,80 % Z aus EUR 215.162,05 seit
01.07.2025, 6,75 % Z aus EUR 32.376,06 von 10.10.2024 bis
30.12.2024, 3,80 % Z aus EUR 32.376,06 von 10.10.2024 bis
30.12.2024, 6,75 % Z aus EUR 32.368,14 seit 31.12.2024,
3,80 % Z aus EUR 32.368,14 seit 31.12.2024, 3,00 % Z aus
EUR 111.491,24 von 23.05.2024 bis 30.12.2024, 12,00 % Z aus
EUR 111.491,24 von 23.05.2024 bis 30.12.2024, 3,00 % Z aus
EUR 111.457,06 seit 31.12.2024, 12,00 % Z aus EUR
111.457,06 seit 31.12.2024, 7,375 % Z aus EUR 45.224,59
seit 05.04.2024, 3,80 % Z aus EUR 45.224,59 seit
05.04.2024, Kosten EUR 16.537,74, Kosten EUR 5.858,16 für
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p) (1 E 7/25x)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

25.08.2025 08:03:14

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei!

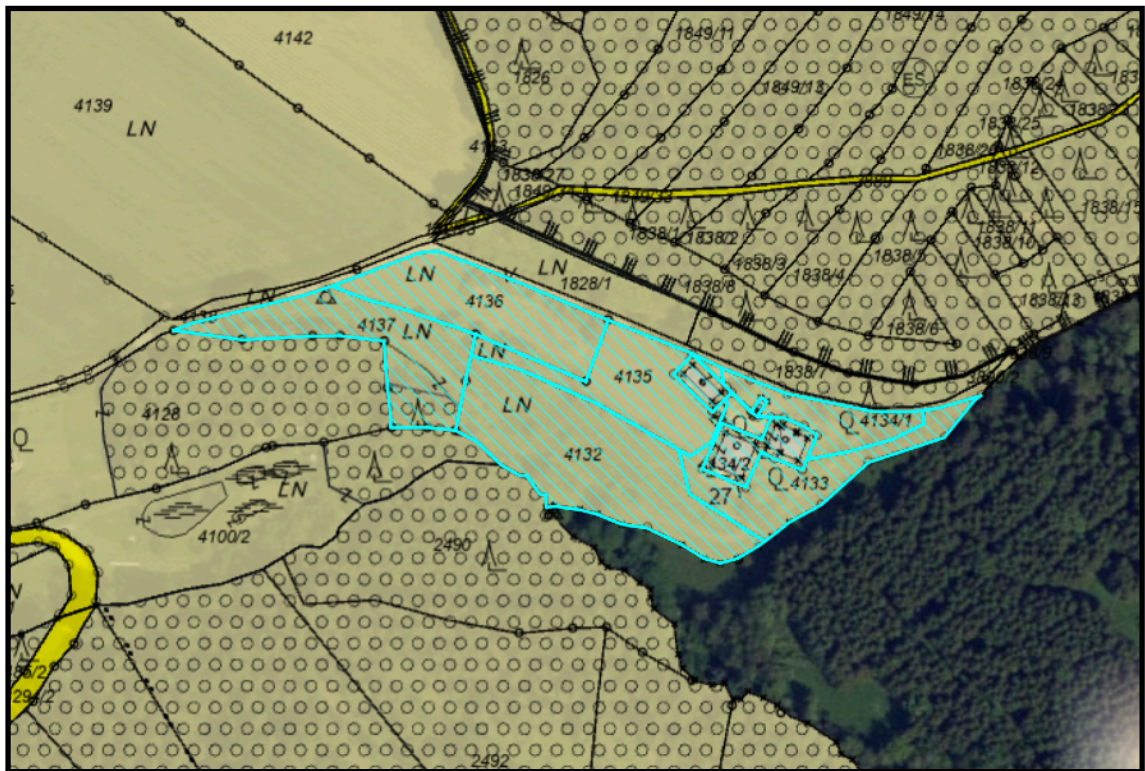
Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird offensichtlich von der Eigentümerin und ihrer Familie genützt.

Dem Sachverständigen wurden keine Bestandsverhältnisse bekannt gegeben.



Flächenwidmung



Quelle: doris.at

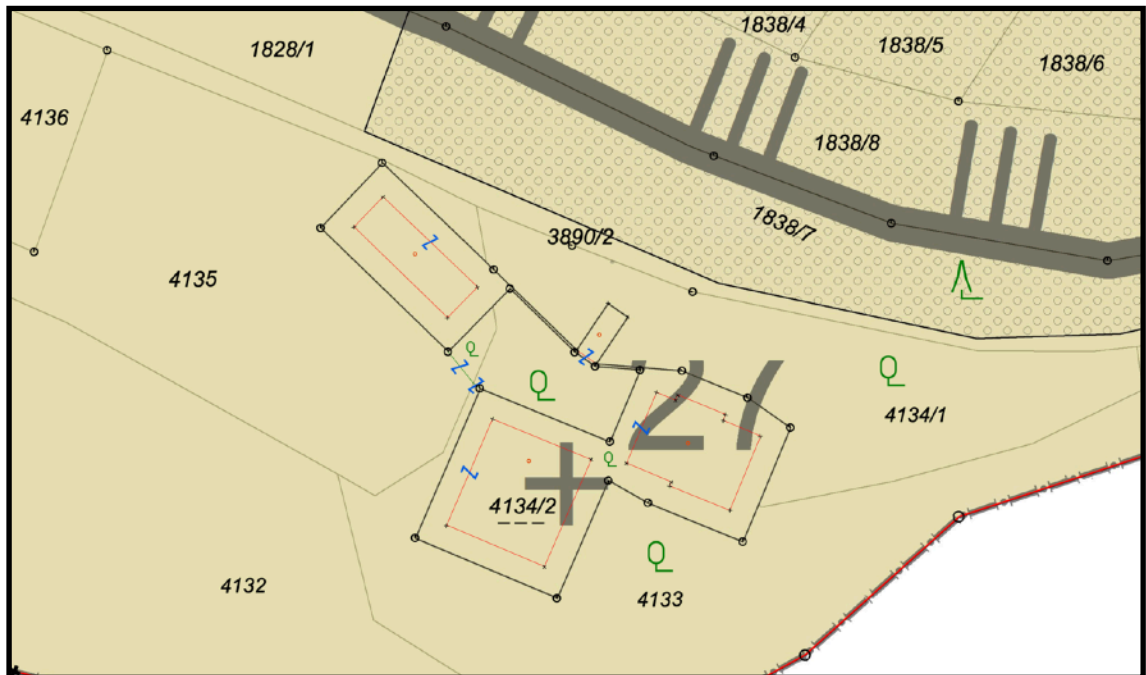
Baulandwidmung - Bestehende Wohngebäude im Grünland
Land- und Forstwirtschaft, Ödland
Wald

Sternchenhausgrundstück:





Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Marktgemeinde Aigen-Schlägl

Es sind keine Änderungen geplant.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Marktgemeinde Aigen-Schlägl vom 1. September 2025 gibt es keinen Bebauungsplan für die Liegenschaft.



Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig durch die asphaltierte öffentliche Straße voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Wasserqualität und -quantität sind nicht bekannt. In der Bewertung wird von ausreichender Menge in Trinkwasserqualität ausgegangen.

Die Wasserentsorgung erfolgt über eine Dreikammer-Kläranlage, welche sich auf dem eigenen Grundstück befindet.

Strom ist vorhanden.

Altlastenatlas

Mit Abfrage 3. November 2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Einheitswerte, Grundsteuermessbeträge

siehe Anhang

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Marktgemeinde Aigen-Schlögl vom 6. November 2025 gibt es keine offenen Rückstände.



Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl

Bodenklimazahl (BKZ):

Ist eine Wertzahl zwischen 0 und 100, die anhand objektiver Kriterien (Bodenschätzung, Wasserverhältnisse, Geländeneigung und Klima) die natürliche Ertragsfähigkeit eines Betriebes im Vergleich zum ertragsfähigsten Standort wiedergibt. Sie ist eine Teilkomponente des Einheitswertes.

	in m ²						
GrstNr.	Bau- fläche	LN	FN	Sonstige	Gesamt	EMZ	BKZ
EZ 146							
4132		4.418			4.418	442	10,00
4133				1.866	1.866		
4134/1				1.121	1.121		
4134/2	447			552	999		
4135		2.277		28	2.305	228	10,01
EZ 620							
4136		2.560			2.560	256	10,00
4137		1.972	701		2.673	197	9,99
SUMME	447	11.227	701	3.567	15.942	1.123	10,00



Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Wald:

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

Alle Grundstücke sind nur teilweise mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftbar. Teilweise sind die Flächen sehr steil, sodass die Bearbeitung nur mit Spezialmaschinen oder per Hand möglich ist.

Die Grundstücke sind von leicht bis stark hängig.

Derzeit werden die Grünlandgrundstücke beim Haus als Wiesen und Hausgarten genutzt. Größere Flächen sind unbewirtschaftet und sind bereits verbuscht.

Eine Teilfläche wurde ursprünglich als Reitplatz genutzt. Der Unterbau ist noch vorhanden und auch allenfalls zu entsorgen. Derzeit ist diese Fläche Wiese.

Die geringen Waldflächen sind untergeordnet und der vorhandene Bewuchs ist nur zur Brennholznutzung geeignet.



Baulichkeiten

Das ursprünglich vorhandene Bauernsacherl wurde ab den 1990er Jahren zu einem gehobenen Wohnsitz ausgebaut.

Das ursprüngliche Bauernhaus wurde saniert und erweitert. Das Schwimmbadgebäude und ein Pferdestall wurden dazugebaut. Der Pferdestall wurde dann im Erdgeschoss als Wohnfläche umgebaut.

Die gesamte Bauführung kann als gehoben und solide bezeichnet werden.

Wohnhaus:

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist unbekannt, dürfte aber vor dem Zweiten Weltkrieg gelegen sein. Das Haus wurde aufwendig saniert. Laut vorliegenden Unterlagen erfolgte ca. 1990 ein größerer Umbau und ca. 2010 wurden die Gaupen eingebaut.

Ursprünglich erfolgte die Errichtung in der damals üblichen Bauweise. So wurden beim Bau der Wände auch Steine verwendet.

Die Sanierung und der Ausbau erfolgten im gehobenen Standard.

Die bauartbedingten Nachteile (z.B. Feuchtigkeitsschäden, Raumhöhen, ...), welche bei Sanierung eines alten Bauernhauses vorhanden sind, sind natürlich nicht zu beseitigen.

Das Gebäude wird mit einer Ölzentralheizung beheizt.

Der Zustand des Gebäudes ist als gut zu bezeichnen.

Schwimmbadgebäude:

Das Schwimmbadgebäude wurde laut vorliegender Baubewilligung ca. 1993 errichtet.

Das Gebäude ist zum Teil unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich ein Indoor-Pool mit entsprechenden Nebenräumen. Im Dachgeschoss befindet sich ein Atelier.

Der vorhandene Pool ist beheizt. Das gesamte Gebäude wird mit einer Ölzentralheizung beheizt.

An das Erdgeschoss ist ein Saunaraum im Ausmaß von ca. 31 m² angebaut. Dies ist baurechtlich nicht genehmigt.

Der Zustand des Gebäudes ist als gut und nutzbar zu bezeichnen.

Ehemaliges Stallgebäude:

Das ursprüngliche Baujahr des ehemaligen Stallgebäudes ist laut vorliegenden Bauunterlagen ca. 1993. Ab dem Jahr 2009 erfolgte ein umfangreicher Umbau samt Sanierung.

Im Erdgeschoss wurden in sehr guter gehobener Ausführung Wohnräume eingebaut. Im Dachgeschoss befinden sich Lagerräume, welche ebenerdig zugänglich sind.

Laut vorliegenden Einreichplänen war auch der Ausbau des Dachgeschosses geplant. Dies wurde aber nie durchgeführt.

Der Zustand des Gebäudes kann als gut und nutzbar bezeichnet werden.

Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten:

Es sind gehobene Außenanlagen vorhanden. Die Freiflächen zwischen den Häusern und Teile der Zufahrt sind mit Granitsteinen gepflastert. Die gesamte Liegenschaft ist eingefriedet.

Baurechtliche Bewilligungen, Benützungsbewilligungen:

Es befinden sich Baulichkeiten im Grünland, insbesondere im Bereich der Einfahrt und auch im Bereich der Außenanlagen. Hier liegt eine außerlandwirtschaftliche Nutzung vor und es entspricht diese Nutzung nicht dem OÖ ROG 1994.

Beim Schwimmbadgebäude ist der angebaute Saunaraum baurechtlich nicht bewilligt. Weiters ist der Keller größer und anders ausgeführt als dieser baurechtlich genehmigt ist.

Die beiden Carports neben dem genehmigten Schuppen sind baurechtlich nicht genehmigt.

Für den Umbau des Pferdeunterstandes zur Gartenhütte liegt keine baurechtliche Bewilligung vor.

Benützungsbewilligungen liegen nur für den Pferdestall, das Schwimmbad, das Atelier und das Wohnhaus vor.

Für den Umbau des Stallgebäudes liegt eine Fertigstellungsanzeige vor. Die Fertigstellung entspricht aber nicht der vorliegenden Baubewilligung. Es wurden Teile der Bewilligung nicht ausgeführt, so wurde das Dachgeschoss nicht ausgebaut und der bewilligte Wintergarten nicht errichtet. Weiters erfolgten Teile der Bauführung nicht entsprechend der vorliegenden Bewilligung.



Hauptgebäude - Wohnhaus



Hauptgebäude - Wohnhaus



Wohnhaus - Obergeschoss



Wohnhaus - Obergeschoss



Wohnhaus - Erdgeschoss

Das Erdgeschoss liegt teilweise im Hang, sodass es auch als Untergeschoss bezeichnet werden könnte.



Wohnhaus - Erdgeschoss



Wohnhaus - Erdgeschoss
Terrasse



Schwimmbadgebäude



Schwimmbadgebäude mit Garage und Carports



Schwimmbadgebäude
Pool (innen und beheizt)



Schwimmbadgebäude
Ruhe- und Fitnessbereich



ehemaliger Pferdestall



ehemaliger Pferdestall



ehemaliger Pferdestall

Wohnräume im Erdgeschoss



ehemaliger Pferdestall

Dachgeschoss - Lager



Schuppen, Carports

Die beiden Carports sind baurechtlich nicht genehmigt.



ehemaliger Pferdeunterstand

Dieser wurde zur Gartenhütte umgebaut.



Vorplatz



Flächenaufstellung (lt. Einreichpläne und Naturstand):

Der Naturstand stimmt teilweise nicht mit den Einreichplänen überein.

Wohnhaus

Erdgeschoss

Flur	12,29 m ²
Stube	27,88 m ²
Vorhaus	8,40 m ²
Raum	7,80 m ²
Raum	11,10 m ²
Raum	6,50 m ²
Raum	6,50 m ²
Raum	10,35 m ²
Raum	13,39 m ²
WC	1,76 m ²
Bad	16,40 m ²
	122,37 m²

Obergeschoss

ausgebauter Dachboden	87,28 m ²
Zimmer	12,44 m ²
Zimmer	19,99 m ²
	119,71 m²

Schwimmbadgebäude

Kellergeschoss

Keller 1	11,40 m ²
Keller 2	35,39 m ²
	46,79 m²

Erdgeschoss

Atelier	32,90 m ²
WC	1,90 m ²
Flur	5,50 m ²
Dusche	2,89 m ²
Fläche	1,52 m ²
Liegebereich, Becken	72,30 m ²
	117,01 m²



Dachgeschoss

ausgebauter Dachboden	31,07 m ²
DU-WC	3,36 m ²
Podest	0,88 m ²
	35,31 m²

Stallgebäude

Erdgeschoss

Küche	15,20 m ²
Wohnraum	25,80 m ²
AR Boiler	2,90 m ²
Pferdestall	20,12 m ²
Raum	4,02 m ²
	68,04 m²

Dachgeschoss

Raum	16,90 m ²
Raum	37,70 m ²
	54,60 m²

Pferdeunterstand	14,00 m²
-------------------------	----------------------------

Schuppen	23,10 m²
-----------------	----------------------------



Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Dies ist für kleine ehemalige Landwirtschaften, wie die gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach den Nutzflächen ermittelt.

Wie bei landwirtschaftlichen Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Umsatzsteuer.



Verkehrswertberechnung Grundstücke

Bauland:

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

Katastral-gemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
47013 Unterneudorf	4856	2025 1674/25	1.636	€ 60.500,00	€ 36,98
47001 Aigen	920/1	2025 2747/25	730	€ 39.420,00	€ 54,00
47001 Aigen	428/51	2025 1854/25	2.219	€ 72.000,00	€ 32,45
47001 Aigen	661/6, 661/7, 660/2	2025 2790/25	2.289	€ 107.583,00	€ 47,00
47001 Aigen	911/1	2024 2916/24	470	€ 15.408,36	€ 32,78
47013 Unterneudorf	4862/1	2023 2476/23	1.034	€ 49.115,00	€ 47,50
Durchschnitt					€ 41,79

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Grünland:

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

Katastral- gemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/ m ²	BKZ
47013 Unterneudorf	4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4638	2025 1276/25	21.794	€ 39.229,20	€ 1,80	31,71
47001 Aigen	3082, 3095	2024 848/25	18.045	€ 47.819,25	€ 2,65	26,11 tlw. ver- buschte Flächen
47010 St. Oswald	3332	2024 2323/24	1.921	€ 4.802,50	€ 2,50	22,65 tlw. Wald
47013 Unterneudorf	4008, 4009	2023 1592/23	2.240	€ 1.600,00	€ 0,71	21,88
47009 Schlägl	3842	2023 3262/23	6.462	€ 14.216,40	€ 2,20	27,06
47009 Schlägl	3566, 3567/1, 3811, 3813, 3814, 3890	2023 2969/23	9.106	€ 18.212,00	€ 2,00	26,75
47013 Unterneudorf	4778/1	2020 990/20	7.974	€ 18.750,00	€ 2,35	24,28
Durchschnitt					€ 2,03	



Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in der bewertungsgegenständlichen Gegend um € 2,-- bis € 3,-- pro m² gehandelt.

Die vorhandenen Vergleichspreise sind entsprechend der Lage, der Zeit, der Bonität udgl. anzupassen.

Die Bonität der bewertungsgegenständlichen Grundstücke liegt unter dem Wert der Vergleichsgrundstücke. Somit kann von einem Vergleichswert von € 2,-- pro m² ausgegangen werden.

Für die Hofnähe ist ein Zuschlag von 30 % anzusetzen.

Als Basiswert werden **€ 2,60 pro m²** im Durchschnitt angesetzt, dies unter Berücksichtigung der notwendigen Anpassungen an **Lage, Zeit, Bonität, Hofnähe**, Hangneigung,... und insbesondere der derzeit besonders guten Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Für die geringe, untergeordnete Waldfläche wird der Preis von Grünland angesetzt.

Bauparzelle:

Für Baugrundstücke in guter Lage, wie der gegenständlichen, werden in der bewertungsgegenständlichen Gegend bis zu über € 50,-- pro m² bezahlt. Es sind aber große Unterschiede von Ortslagen zu ländlichen Lagen erkennbar.

Aufgrund der ländlichen Lage des Grundstückes und entsprechenden Anpassungen wird der Basiswert mit **€ 30,-- pro m²** festgesetzt.

Berechnung Bodenwert

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Sternchenhausgrundstück Nr. 4134/2	999	€ 30,00	€ 29.970,00
Grünland, Wald	14.943	€ 2,60	€ 38.851,80
Bodenwert	15.942		€ 68.821,80



Bauwerte

Es werden nur die baurechtlich bewilligten Gebäude bzw. Gebäudeteile bewertet.

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2025 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien (-)	3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 €	(++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 €	(++)
Burgenland (-)	2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 €	(++)
Salzburg (-)	3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Steiermark (-)	2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Kärnten (-)	2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Tirol (-)	3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2 % – 10 %		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)				ca. 7 % – 20 %		
* Umsatzsteuer				20 %		



Wohnhaus

Alter: unbekannt
fiktives Alter: 40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Altersentwertung: 50 %
Baumängel, Bauschäden: 5 %

55,00 %

Bauwert Wohnhaus	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	122,37	€ 3.500,00	€ 428.295,00
Obergeschoss	119,71	€ 3.500,00	€ 418.985,00
Herstellungswert	242,08		€ 847.280,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 847.280,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-55,00 %		-€ 466.004,00
Bauwert			€ 381.276,00



Schwimmbadgebäude

Alter: ca. 32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre

Altersentwertung: 53,33 %

Bauwert Schwimmbadgebäude	m²	€/m²	gesamt
Kellergeschoss	46,79	€ 1.500,00	€ 70.185,00
Erdgeschoss	117,01	€ 3.500,00	€ 409.535,00
Dachgeschoss	35,31	€ 3.000,00	€ 105.930,00
Herstellungswert	199,11		€ 585.650,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 585.650,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Bau- mängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-53,33 %		-€ 312.327,15
Bauwert			€ 273.322,85



Stallgebäude

Alter: ca. 32 Jahre

Gesamtnutzungsdauer : 70 Jahre

Altersentwertung: 45,71 %

Bauwert Stallgebäude	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	68,04	€ 3.200,00	€ 217.728,00
Dachgeschoss	54,60	€ 700,00	€ 38.220,00
Herstellungswert	122,64		€ 255.948,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 255.948,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-45,71 %		-€ 116.993,83
Bauwert			€ 138.954,17



Schuppen

Alter: ca. 32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 50 Jahre

Altersentwertung: 64 %

Bauwert Schuppen	m ²	€/m ²	gesamt
Schuppen	23,10	€ 1.300,00	€ 30.030,00
Herstellungswert	23,10		€ 30.030,00
- fehlende Arbeiten	-10,00 %		-€ 3.003,00
Zwischenwert			€ 27.027,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Bau- mängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-64,00 %		-€ 17.297,28
Bauwert			€ 9.729,72



Ehemaliger Pferdeunterstand

Alter: ca. 33 Jahre

Gesamtnutzungsdauer : 50 Jahre

Altersentwertung: 66 %

Bauwert ehemaliger Pferdeunterstand	m²	€/m²	gesamt
Pferdeunterstand	14,00	€ 850,00	€ 11.900,00
Herstellungswert	14,00		€ 11.900,00
- fehlende Arbeiten	-10,00 %		-€ 1.190,00
Zwischenwert			€ 10.710,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Bau- mängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-66,00 %		-€ 7.068,60
Bauwert			€ 3.641,40

Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen inklusive der sonstigen Baulichkeiten werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 35.000,--** bewertet.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 68.821,80
Bauwerte	€ 806.924,14
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 35.000,00
gesamt	€ 910.745,94

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 35 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage in sehr ländlicher Lage einer sehr gut ausgeführten Liegenschaft in schlechter Lage
- fehlende Baugenehmigungen, Fertigstellungsanzeigen

Hinweis:

Derartige Liegenschaften in sehr ländlicher Lage sind sehr schwer verkäuflich. Dies ist entsprechend einzupreisen.

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 910.745,94
- Marktanpassung	-35,00 %	-€ 318.761,08
Verkehrswert		€ 591.984,86
Verkehrswert gerundet		€ 592.000,00

Bestands- und geldlastenfrei!



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 146 und EZ 620, beide Grundbuch 47013 Unterneudorf, 4160 Aigen-Schlägl, Wurmbrand 13	€ 592.000,00

Bestands- und geldlastenfrei!

Beide Einlagezahlen bilden eine wirtschaftliche Einheit. Ein getrennter Verkauf würde einen geringeren Erlös ergeben.

Hinweis:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Aigen-Schlägl sind keine Abgabenrückstände mit Stand vom 6. November 2025 bei dieser vorhanden.

Luftenberg, am 13. November 2025



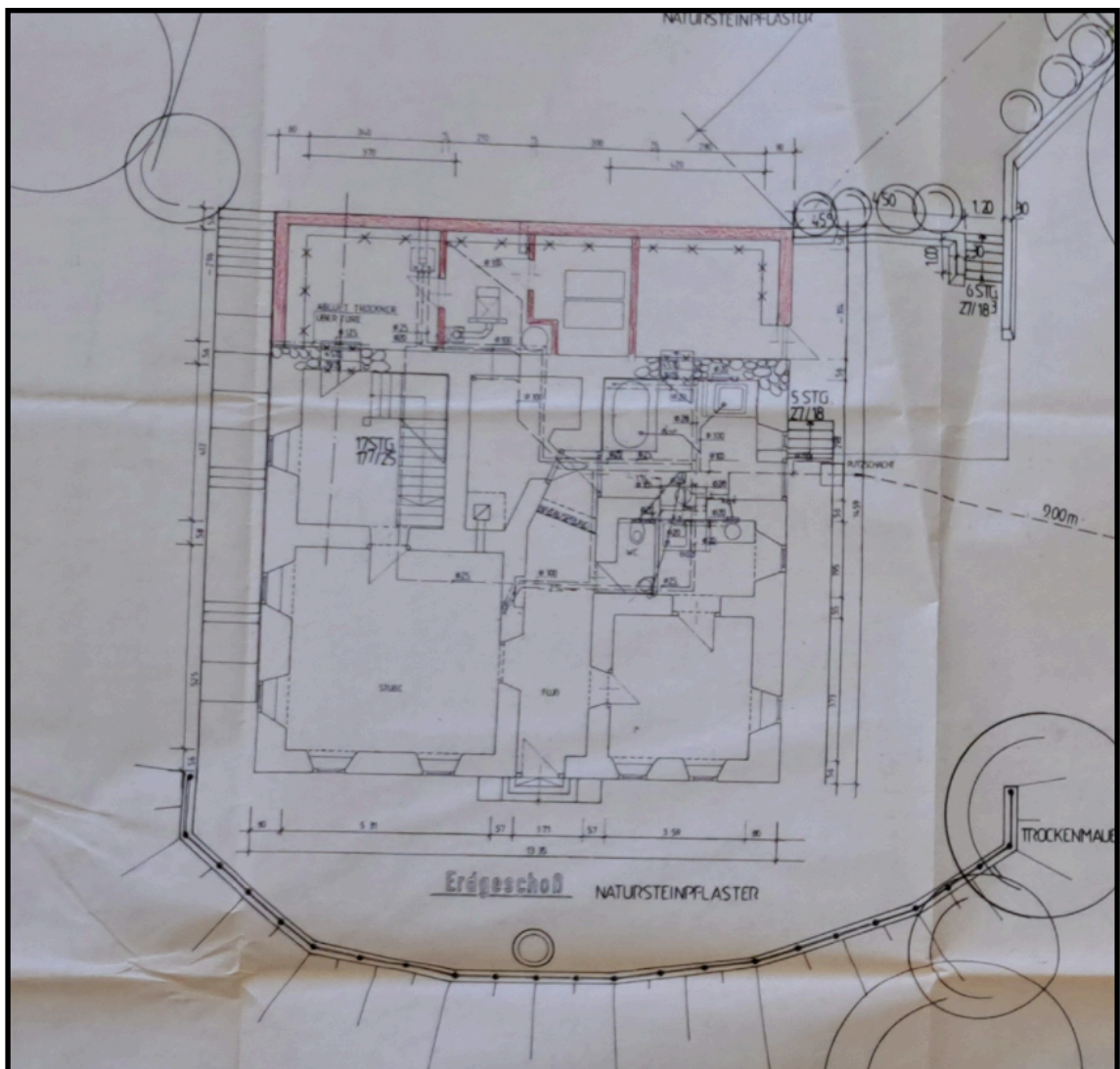
Anhang

Einreichpläne

(stimmen teilweise nicht mit dem Naturstand überein, nicht maßstabsgetreu)

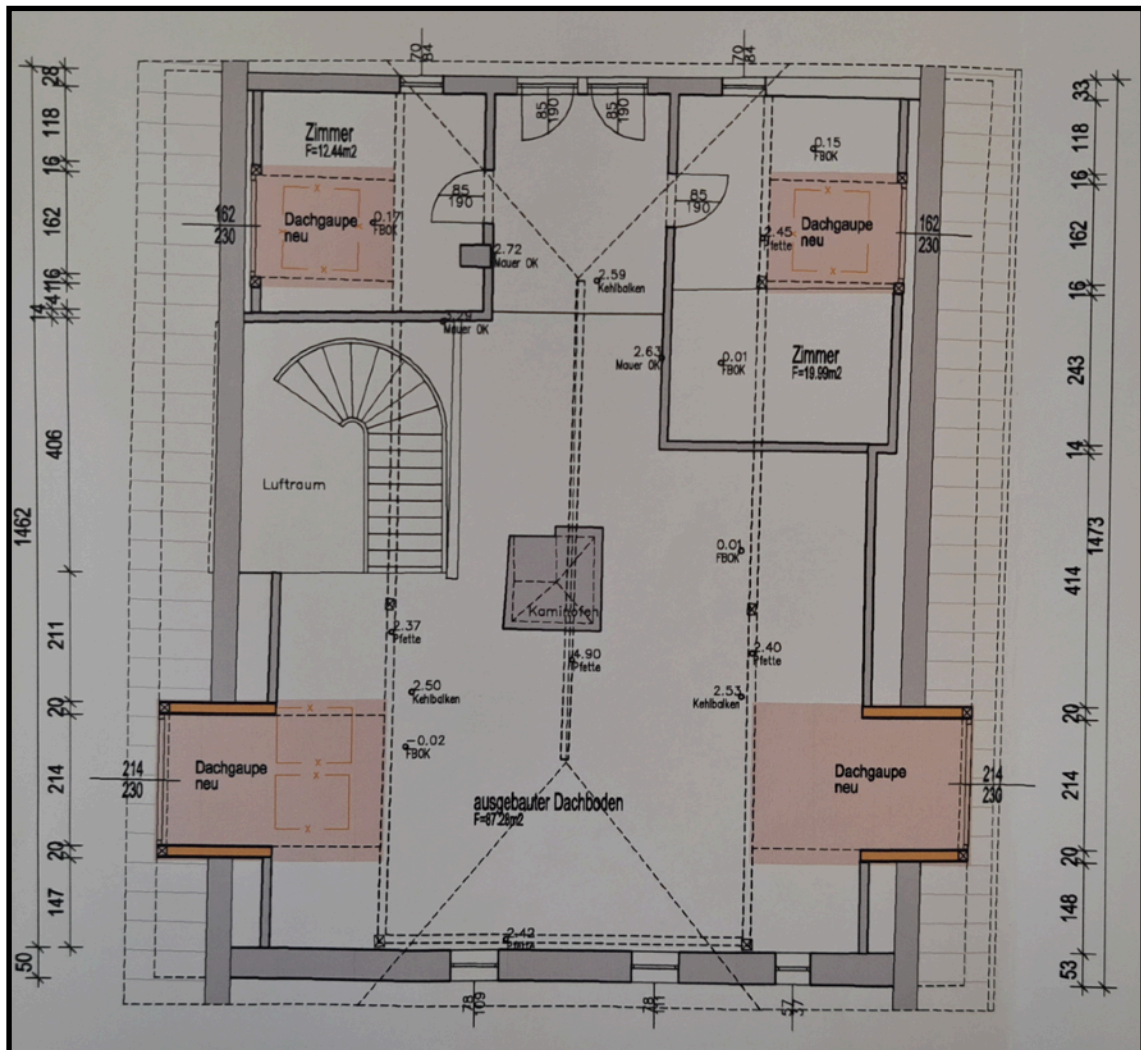
Wohnhaus

Erdgeschoss





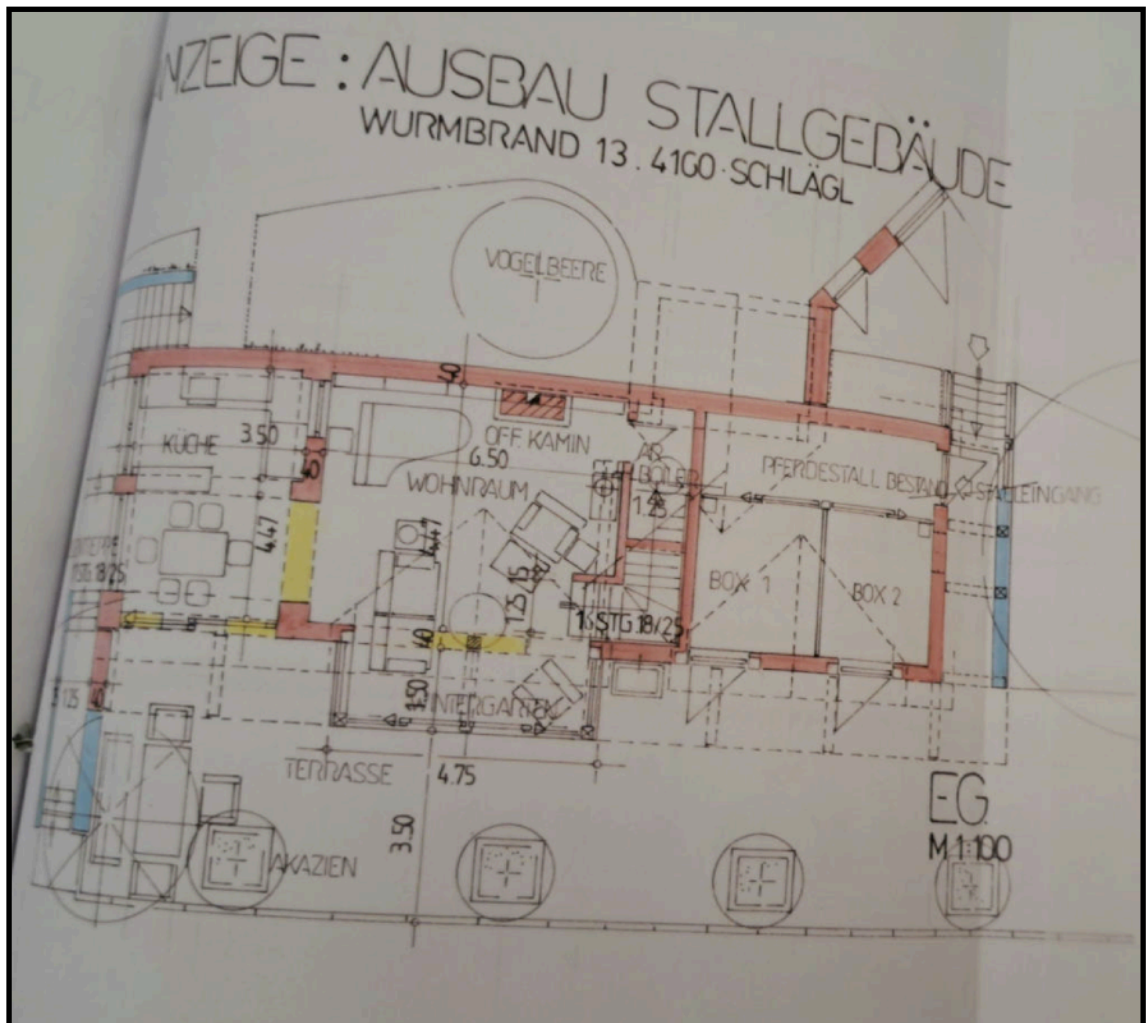
Obergeschoss





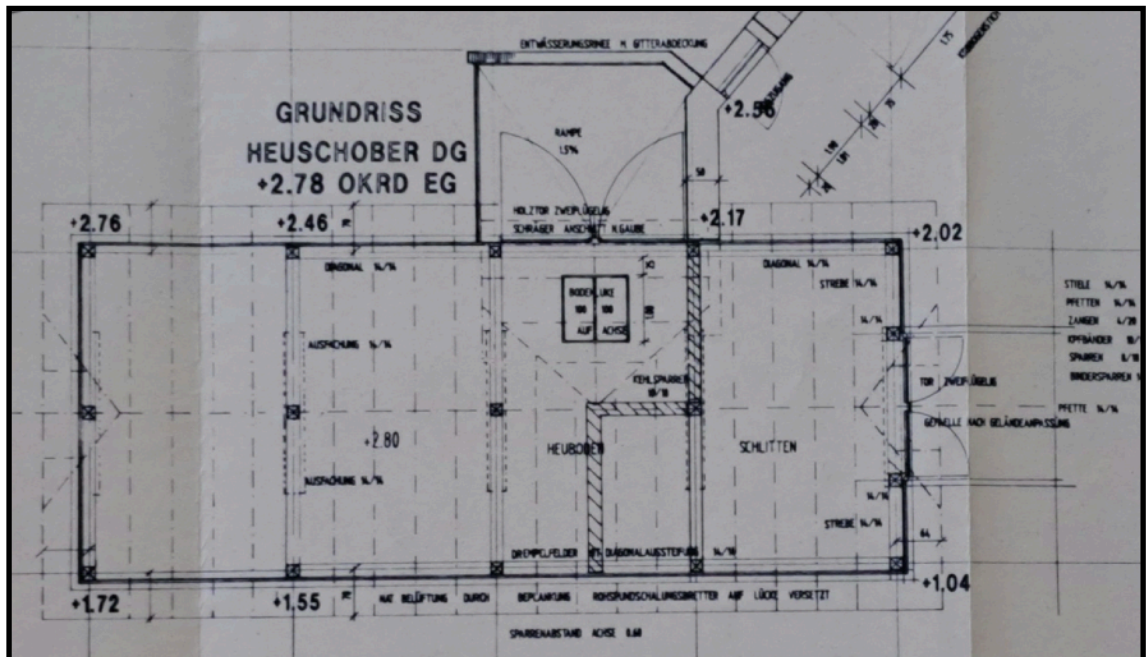
Stallgebäude

Erdgeschoss





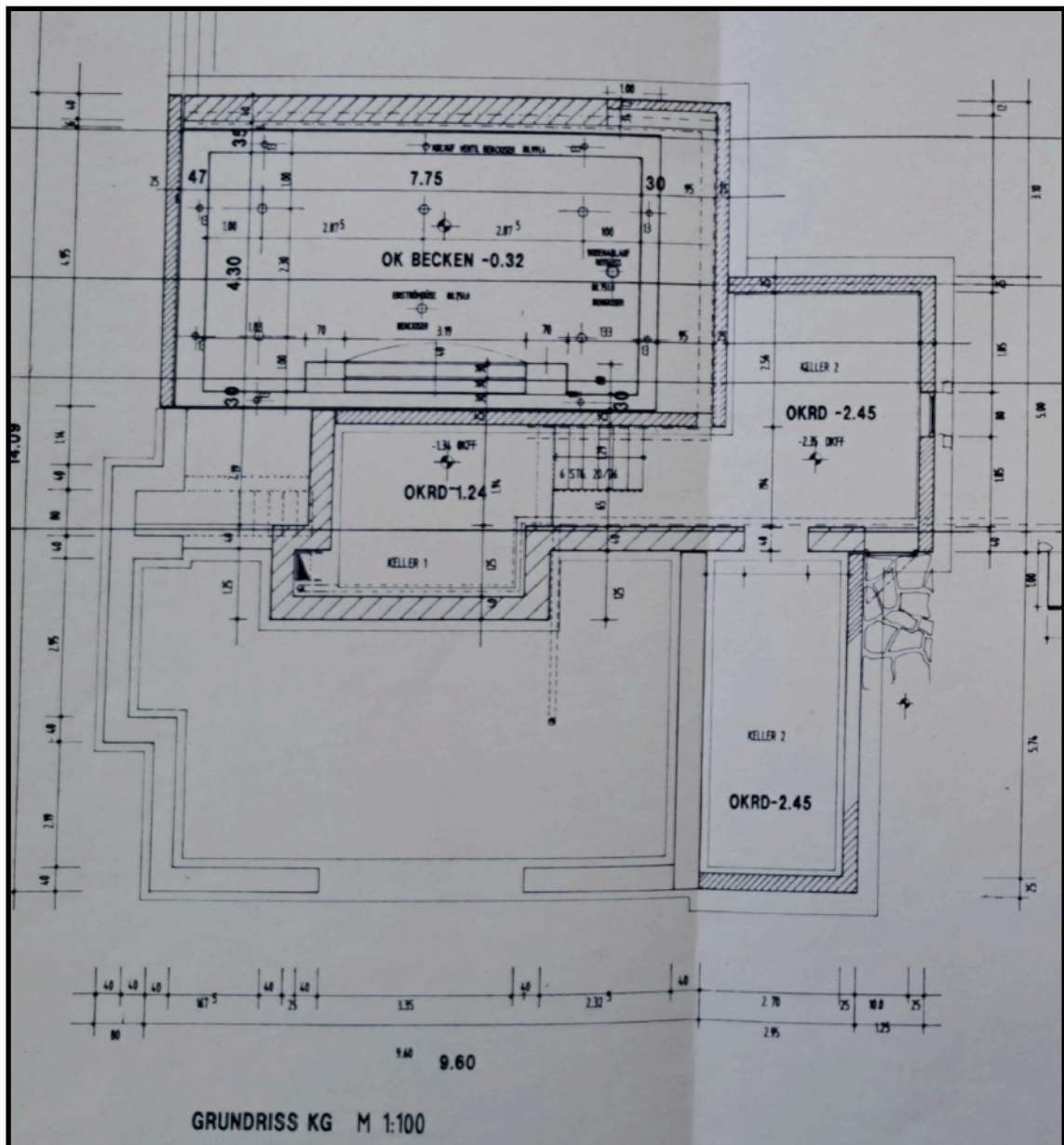
Dachgeschoss





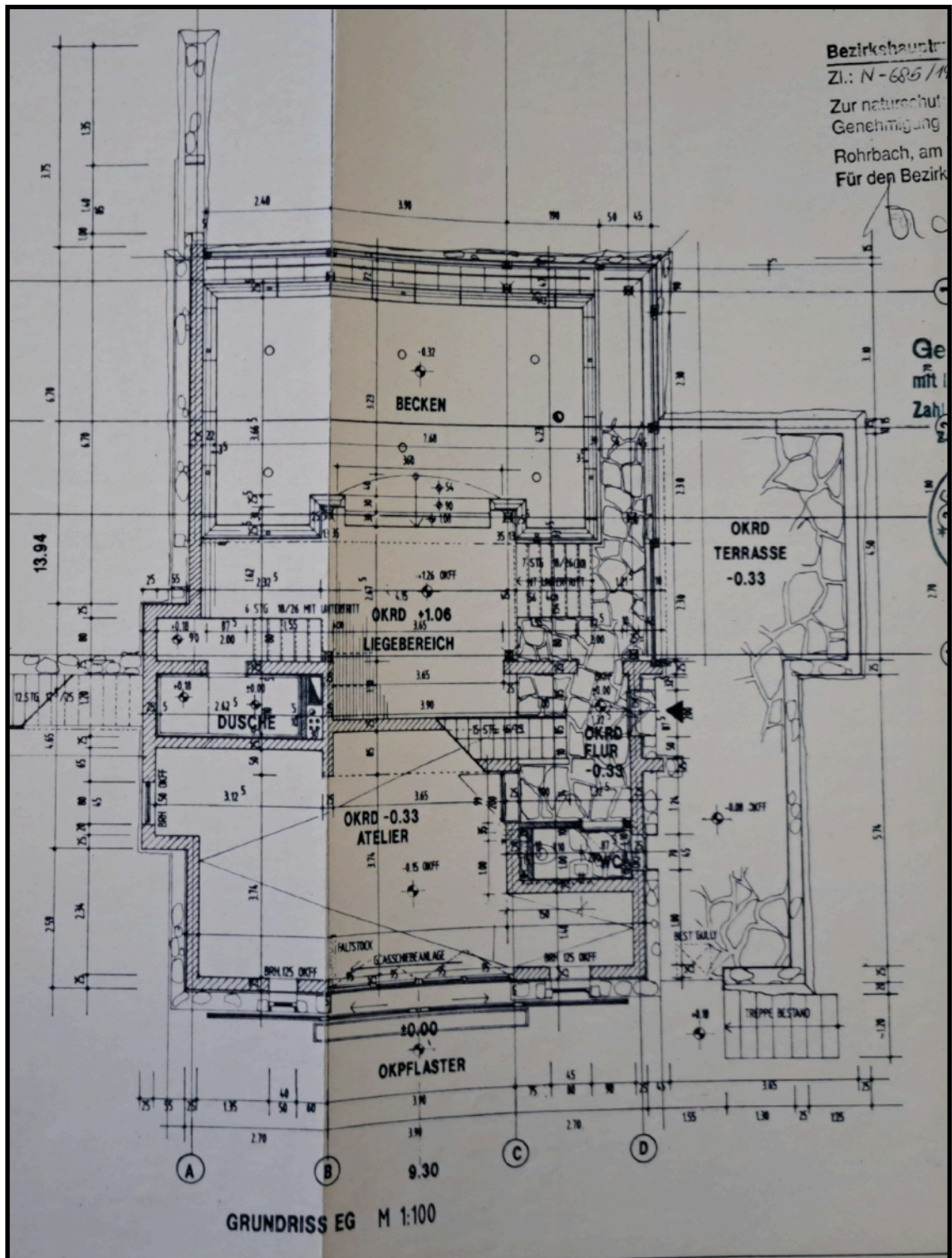
Schwimmbadgebäude

Kellergeschoss



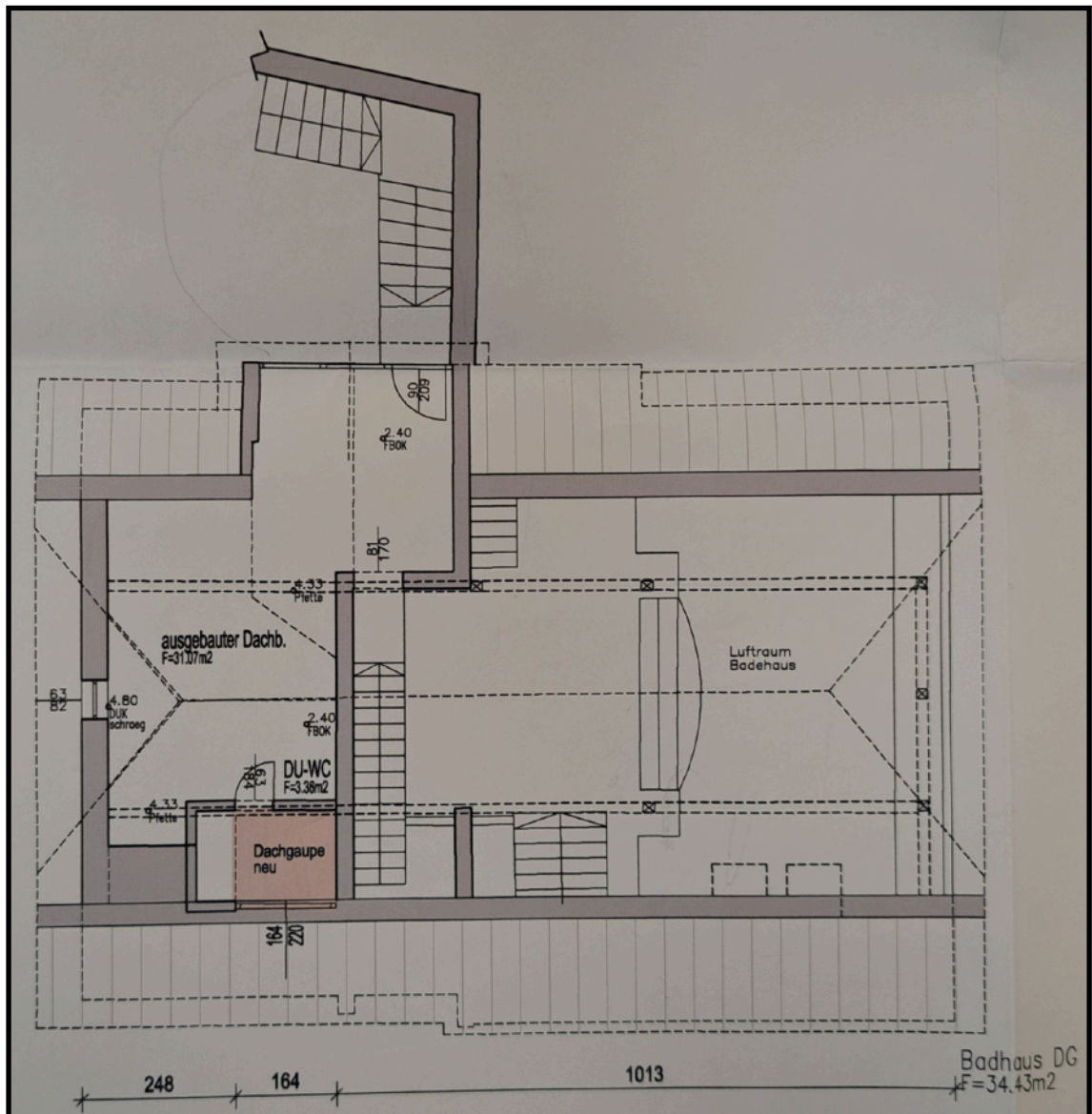


Erdgeschoss



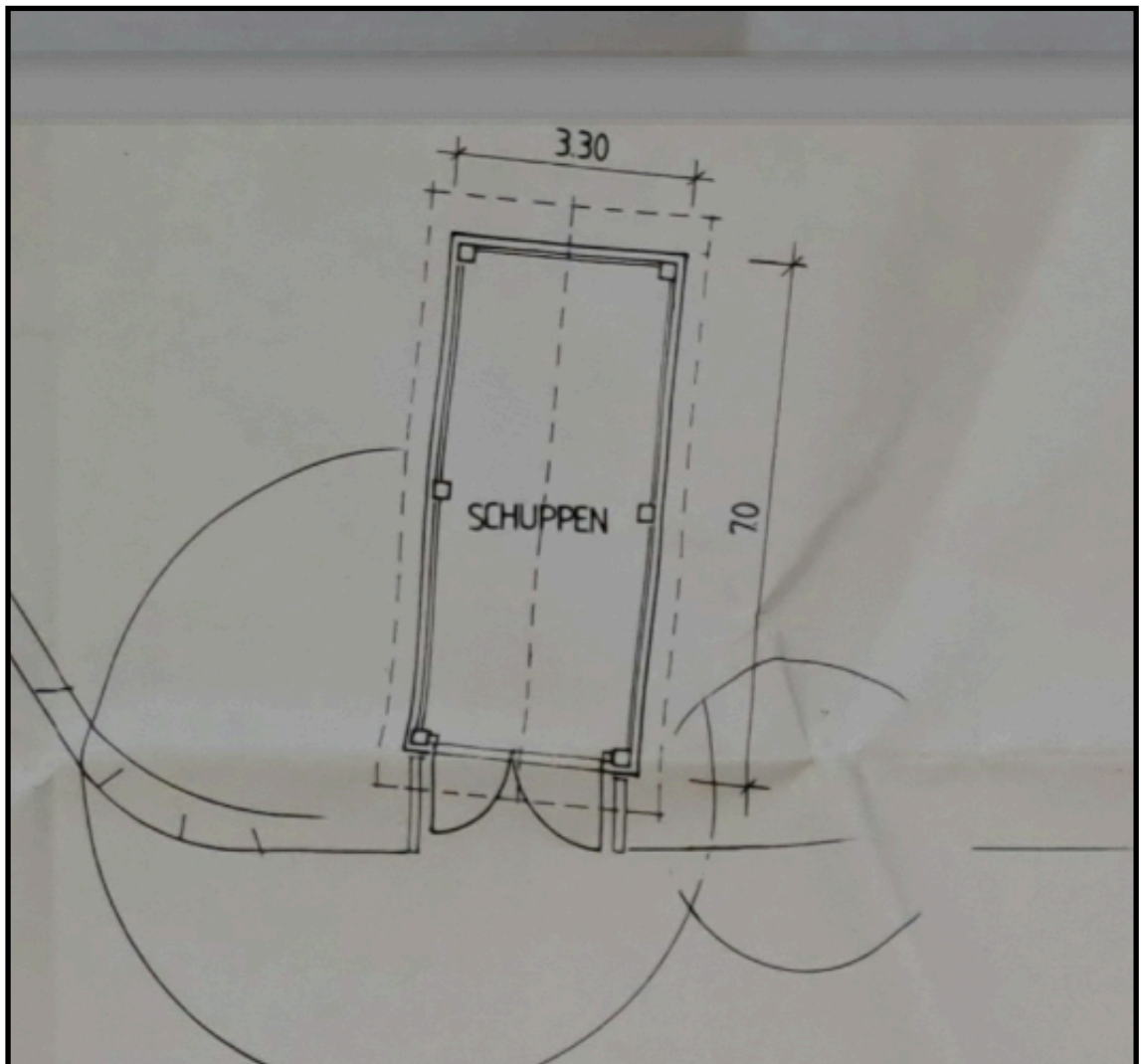


Dachgeschoss



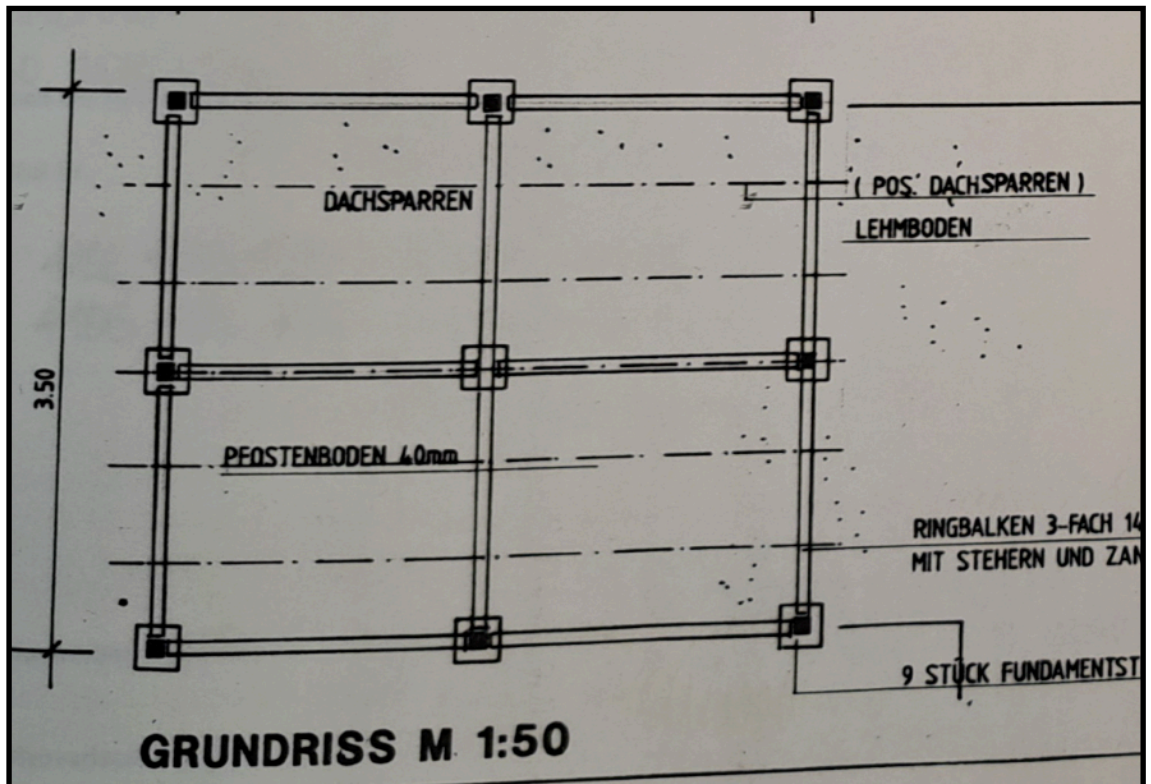


Schuppen





Pferdeunterstand





Einheitswerte, Grundsteuermessbeträge

Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr
Linzerstr. 15
4150 Rohrbach in Oberösterreich
EW-AZ 49/391-2-0146/1

24. März 2011
DVR 0009521
Tel.: (0732) 6998

Retouren an: Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr
Linzerstr. 15, 4150 Rohrbach in Oberösterreich

An **49/02**
Glock-Pallas Fraya

ab 1. Jänner 2010

TECKSTRASSE 12
71638 LUDWIGSBURG
DEUTSCHLAND

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
4160 Wurmbrand 13
Gemeinde Schlägl
Grundbuch/Katastralgemeinde 47013 Unterneudorf
Einlagezahl 146 teilw. Grundstücksnummer .42/2 u.a.

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2010 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (57.484,21)	erhöhten EW (77.541,91)	erh.bes.EW	Anteil
Glock-Pallas Fraya		57.484,21	77.541,91		1/1

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

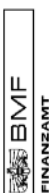
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 49/391-2-0146/1, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2010 vom 24.3.2011) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

www.bmf.gv.at



OB: 20110327 2118

Seite 1, es folgt Seite 2



Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr
Linzerstr. 15
4150 Rohrbach in Oberösterreich
EW-AZ 49/391-2-0146/1

24. März 2011
DVR 0009521
Tel.: (0732) 6998

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 77.541,91 Euro (das sind unverändert 1.067.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 57.484,21 Euro (das sind unverändert 791.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 142,37 Euro. (Das sind unverändert 1.959 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

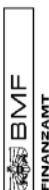
Abkürzungen

<i>AbgÄG 1982</i>	<i>Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982</i>
<i>ATS</i>	<i>Österreichische Schilling</i>
<i>BAO</i>	<i>Bundesabgabenordnung</i>
<i>BewG</i>	<i>Bewertungsgesetz 1955</i>
<i>BGBl.</i>	<i>Bundesgesetzblatt</i>
<i>EW</i>	<i>Einheitswert</i>
<i>bes. EW</i>	<i>besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG</i>
<i>EW-AZ</i>	<i>Einheitswert-Aktenzeichen</i>
<i>GrStG</i>	<i>Grundsteuergesetz 1955</i>

Erläuterungen

Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.

www.bmf.gv.at



OB: 20110327 2118

Seite 2



Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

06. Juli 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 52

Einheitswertaktenzeichen

49 391-1-0146/3

Glock-Pallas Fraya Ulrike

Wurmbrand 13
4160 Aigen-Schlägl

**Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023
Hauptveranlagung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023 (§ 20 GrStG 1955)**

Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 06. Juli 2023 zu EWAZ 49 391-1-0146/3 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgende Person

Glock-Pallas Fraya Ulrike, geb. 13. Juli 1960

festgesetzt:

Steuermessbetrag: 0,24 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert	150
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG 1,6 ‰	0,24

Der Grundsteuermessbescheid war auf Grund der Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

www.bmf.gv.at



Seite 1 von 2



Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Grundsteuermessbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 06. Juli 2023 zu EWAZ 49 391-1-0146/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Hinweis

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch bildet der Grundsteuermessbetrag die Grundlage für die Festsetzung verschiedener Abgaben und Beiträge.

Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz
iVm	im Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

www.bmf.gv.at



Seite 2 von 2



Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

06. Juli 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 52

Einheitswertaktenzeichen

49 391-1-0146/3

Glock-Pallas Fraya Ulrike

Wurmbrand 13
4160 Aigen-Schlägl

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023

Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz

GB 47013 Unterneudorf, EZ 146

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
47013 Unterneudorf	4132	0,4418
47013 Unterneudorf	4133	0,1866
47013 Unterneudorf	4135	0,0425

GB 47013 Unterneudorf, EZ 620

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
47013 Unterneudorf	4136	0,2560
47013 Unterneudorf	4137	0,2673



festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Landwirtschaftlicher Betrieb**

2) **Einheitswert:** **150 Euro**

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Glock-Pallas Fraya Ulrike, geb. 13. Juli 1960

Anteil: 1 / 1

in Höhe von

150,00 Euro

Begründung:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	1,1511 ha	160,80	185,10
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,0431 ha	238,05	10,26
Zwischensumme			195,36
Summe			
Summe gesamt			195,36
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			150

Landwirtschaftliches Vermögen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 4. März 2014 (GZ: BMF-010202/0100-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).



Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Bodenklimazahl			9,5

<i>Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:</i>			
<i>Wirtschaftliche Verhältnisse und übrige Umstände</i>	-8,00 %		
<i>Betriebsgröße (1,1511 ha)</i>	-20,00 %		

Gesamtsumme Ab-/Zuschläge	-28,00 %	d.s.	-2,7
Temperatur- und Niederschlagsindex	-1,00 %	d.s.	-0,1

daher Betriebszahl (mindestens 1 bis höchstens 100)			6,7

Für die Betriebszahl 100 beträgt der Ertragswert je Hektar (Hektarsatz) gemäß
§ 38 BewG 2.400 Euro,
für die Betriebszahl 6,7 daher $2.400/100 \times 6,7 = € 160,80$

Forstwirtschaftliches Vermögen bis einschließlich 10 ha

Die Berechnung des Ertragswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt gemäß § 14 und der Anlage 13 der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 5. März 2014 (GZ. BMF-010202/0104-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 30. Dezember 2014, vom 11. Feber 2021, vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Betriebsklasse	Fläche	Hektarsatz (€/ha)	Ertragswert (€)
Wirtschaftswald-Hochwald	0,0431 ha	x 238,00	= 10,26
	=====		=====
Summe forstwirtschaftlich genutzte Fläche	0,0431 ha	238,05	10,26

Bei der Betriebsklasse "Wirtschaftswald-Hochwald" wurde entsprechend der Kundmachung der Hektarsatz
der politischen Gemeinde herangezogen, in welcher der flächenmäßig größte Teil der Waldfläche
(somit 41343 Aigen-Schlägl) zu liegen kommt.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 06. Juli 2023 zu EWAZ 49 391-1-0146/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.



Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
ha	Hektar
iVm	in Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz



Nähere Informationen finden Sie unter **bmf.gv.at/hauptfeststellung**