



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 9/25s - Bezirksgericht Rohrbach

Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 844, Grundbuch 47005 Klaffer

4163 Klaffer am Hochficht, Vorderanger 25



1 E 9/25s:

Betreibende Partei

STH Privatstiftung
Kärntner Straße 12
8720 Knittelfeld

vertreten durch
Url Rechtsanwälte GmbH
Kärntner Straße 12
8720 Knittelfeld

Verpflichtete Partei

Kristin Riggers
Hafengasse 8/9
1030 Wien



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	8
Allgemeines	8
Lage	8
Grundbuchsstand	9
Bestandsverhältnisse	10
Grundstücksbeschreibung	11
Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl	16
Bewertung	18
Grundlagen	18
Berechnung	18
Vergleichswertberechnung Grundstücke	19
Bodenwert, Verkehrswert	21
Zusammenfassung	22



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 16. Dezember 2025 (ON 5)

Gegenstand der Schätzung

EZ 844, Grundbuch 47005 Klaffer
4163 Klaffer am Hochficht, Vorderanger 25

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

27. Jänner 2026 (Tag der Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 27. Jänner 2026

Anwesend:

- Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 5. Jänner 2026
 - Grundstücksverzeichnis vom 3. Februar 2026
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Örtliches Entwicklungskonzept
 - Auskünfte und Unterlagen der Gemeinde Klaffer am Hochficht
 - 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
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche 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 außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
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 Gutachtensergebnis 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 Grünlandgrundstück mit einer als „Sternchenhaus“ gewidmeten Parzelle.

Lage



Quelle: doris.at

In Vorderanger, eine Ortschaft der Gemeinde Klaffer am Hochficht, gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Klaffer am Hochficht	ca. 2 km
Rohrbach	ca. 22 km
Linz	ca. 65 km



10739/2025) Simultanhaftung mit EZ 575 KG 01006 Landstraße	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Grundbuch	05.01.2026 09:07:47

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Es wurden von den Parteien keine Bestandsverhältnisse bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Teile der landwirtschaftlichen Fläche werden offensichtlich mit dem Nachbargrundstück mitgenutzt.

Grundstücksbeschreibung

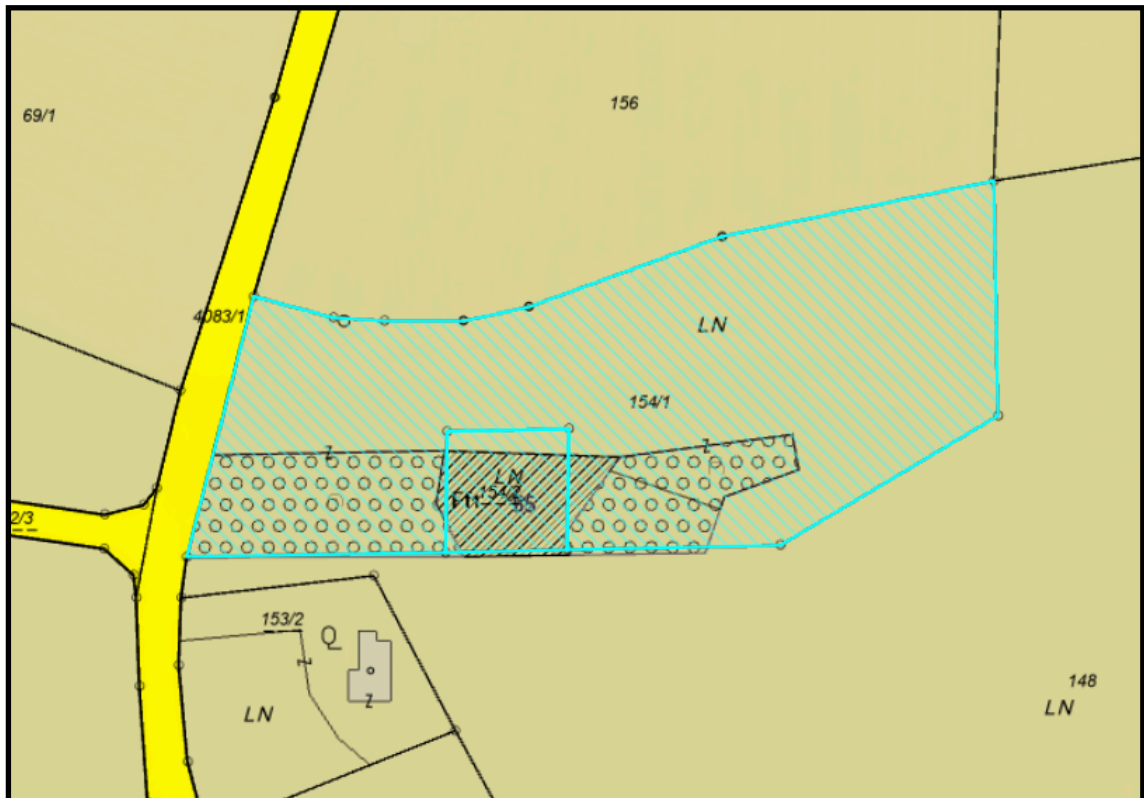
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, leicht bis stärker hängig

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Ödland - Land- und Forstwirtschaft, Ödland
Ersichtlichmachungen - Forstwirtschaft (Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung)
Bauland - Bestehende Gebäude im Grünland
Schutzzone im Bauland - Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Freifläche Waldperimeter:
Eine Bebauung ist nur nach Genehmigung der Bezirksforstinspektion möglich.
Rechtmäßig bestehende Gebäude sind nicht betroffen.)
Grünland FI - bestehende Wohngebäude im Grünland

Laut Auskunft der Gemeinde Klaffer am Hochficht vom 12. Jänner 2026 wurde am 23. August 2010 die Bauplatzbewilligung (Zl. Bau-402-BP-Vo25-2020) für das Grundstück 154/2 erteilt. Die übrige Fläche ist nicht bebaubar.

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass die **bebaubare Fläche nur 396 m²** (GrstNr. 154/2) beträgt.

Auszug aus dem § 22 Oö ROG 1994 Abs. 2:

Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gärtnereien, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschoßen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 bis 6d verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß. **Bestehende, baurechtlich bewilligte Wohngebäude im Grünland, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, können im Flächenwidmungsplan als + Signatur ausgewiesen werden. Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus.** Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.

Bei dem vorhandenen Wald dürfte es sich um keinen Wald laut Forstgesetz handeln, da die zusammenhängende Waldfläche kleiner als 1.000 m² ist. Um dies genau festzustellen, ist eine Vermessung notwendig. Weiters wäre allenfalls eine Nichtwaldfeststellung durch die Forstbehörde notwendig.

Es wird sowohl bezüglich des Waldes bei einer Rodung als auch beim Neubau eines Gebäudes die Naturschutzbehörde einzubeziehen sein. Hier werden allenfalls Bewilligungen notwendig sein.

Anschlüsse / Infrastruktur

Laut Auskunft der Gemeinde Klaffer sind folgende Anschlussmöglichkeiten vorhanden:

Wasser:

Ein Anschluss bei der Wassergenossenschaft ist möglich, aber noch nicht bezahlt.

Kanal:

Der Hauptstrang liegt am bestehenden Güterweg. Für die Nutzung wird eine Hebeanlage notwendig sein. Ein Anschluss ist nicht bezahlt.

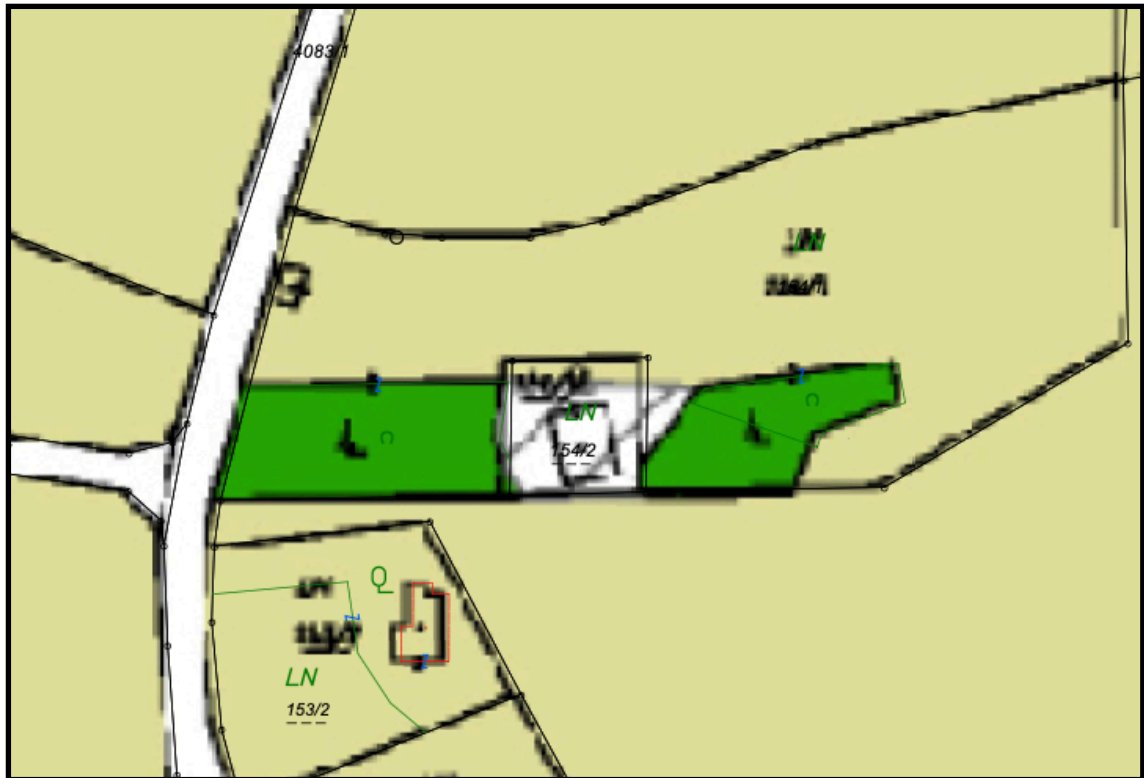
Strom:

Der ehemals bestehende Anschluss wurde bei Abbruch des Objektes entfernt. Laut Auskunft der EnergieAG ist ein neuer Anschluss zu bezahlen.

Straße:

Die Gemeindebeiträge wurden bei der Errichtung des Güterweges bezahlt.

Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Klaffer am Hochficht

Es sind keine Änderungen geplant.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Gemeindestraße aufgeschlossen.

Ein direkter Anschluss des bebaubaren Grundstückes zum öffentlichen Gut besteht nicht.

Problematisch könnte der Anschluss des Baulandgrundstückes (Sonderausweisung) an die öffentliche Straße sein. Die Aufschließung müsste über gewidmetes Grünland oder Wald erfolgen. Dies vor allem, da das Raumordnungsgesetz in § 30 Abs. 5 festlegt, dass im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden dürfen, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.

Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.



Altlasten

Mit Abfrage vom 2. Februar 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

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

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auskunft vom Finanzamt Österreich vom 7. April 2025:

GrstNr. 154/1:

2) Einheitswert:	150 Euro
-------------------------	-----------------

<p>Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 06. Juli 2023 zu EWAZ 52 160-5-0844/7 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgende Person</p> <p style="text-align: center;">Riggers Kristin, geb. 10. Mai 1984</p> <p>festgesetzt:</p> <p style="text-align: right;">Steuermessbetrag: 0,24 Euro</p>
--

GrstNr. 154/2

<p>Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 500,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 400,00 Euro.</p> <p>Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 0,50 Euro.</p> <p>Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.</p>

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Gemeinde Klaffer am Hochficht vom 12. Jänner 2026 gibt es keine Abgabenrückstände.



Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl

Bodenklimazahl (BKZ):

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

GrstNr.	in m ²					EMZ	BKZ
	Baufläche	LN	FN	Sonstige	Gesamt		
154/1		5.164			5.164	972	18,82
154/2		396			396	88	22,22
SUMME	0	5.560	0	0	5.560	972	17,48

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

Teile der im Grundbuch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Fläche sind verwaldet.

Der Waldbestand besteht aus ca. 30-jährigen Fichten und Birken.

Fotos



GrstNr. 154/2



GrstNr. 154/2



GrstNr. 154/2



GrstNr. 154/1 (Bauplatz Sternchenbau)



Wald GrstNr. 154/2



Wald GrstNr. 154/2

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 Vergleichswertverfahren, das für Grundstücke wie das gegenständliche das geeignete und übliche Verfahren ist.

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 Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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

Berechnung

Die Fläche wird dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen.



Vergleichswertberechnung Grundstücke

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

Grünland:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	BKZ
47005 Klaffer	132/59	2024 1531/24	894	1.500,00	1,68	17,00
47005 Klaffer	5307, 5308, 5313, 5314	2024 2554/24	1.640	3.000,00	1,83	Wald
47005 Klaffer	29/2	2024 1723/24	4.239	6.358,50	1,50	28,19
47005 Klaffer	4927/2	2025 1300/25	2.573	9.005,50	3,50	21,49
47005 Klaffer	4927/3	2025 1300/25	2.513	2.513,00	1,00	20,85
Durchschnitt					1,90	



Bauland:

Katastral- gemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
47005 Klaffer	1855/23	2025 2126/25	322	€ 6.440,00	€ 20,00
47005 Klaffer	4314, 4333	2024 2595/24	1.709	€ 110.000,00	€ 64,37
47005 Klaffer	5206/1, 5206/2	2025 1101/25	2.400	€ 72.000,00	€ 30,00
47005 Klaffer	5126/1	2024 2794/24	1.171	€ 40.985,00	€ 35,00
47005 Klaffer	5126/2	2024 3167/24	1.000	€ 40.913,89	€ 40,91
47005 Klaffer	5096/9	2024 2276/24	1.102	€ 33.060,00	€ 30,00
47005 Klaffer	5055/2	2025 3341/25	1.126	€ 41.662,00	€ 37,00
Durchschnitt					€ 36,75

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.

Bodenwert, Verkehrswert

Grünland, Wald:

Grünland wird derzeit in der bewertungsgegenständlichen Gegend um durchschnittlich ca. € 1,50 pro m² verkauft.

Der **Basiswert für Grünland wird mit € 2,50 pro m²** angesetzt.

Hier ist insbesondere der Zusatznutzen mit angrenzender bebaubarer Fläche berücksichtigt. Bei landwirtschaftlichen Hofstellen würde man von einem Hofzuschlag sprechen.

Für die Waldflächen wird aufgrund der Einheit der Gesamtliegenschaft der gleiche Preis angesetzt. Hier ist der Bestand der vorhandenen Bäume berücksichtigt.

Bauland:

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der Zeit, Lage, Größe und Ausformung an das bewertungsgegenständliche Grundstück, wird der **Basis - m² - Preis mit € 25,--** festgesetzt.

Hier sind insbesondere die zu erwartenden Zusatzkosten (Zufahrt, Hebeanlage, ...) bei einer Bebauung zu berücksichtigen.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Grünlandfläche GrstNr. 154/1	5.164	€ 2,50	€ 12.910,00
GrstNr. 154/2	396	€ 25,00	€ 9.900,00
Bodenwert	5.560		€ 22.810,00

Der Bodenwert ist aufgrund der guten Nachfrage gleich dem Verkehrswert zu setzen.



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 844, Grundbuch 47005 Klaffer 4163 Klaffer am Hochficht, Vorderanger 25	€ 22.810,00

Die Bewertung erfolgt geldlasten- und bestandsfrei!

Luftenberg, am 18. Februar 2026