



Ing. Mag.

Martin Reiter

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



Allgemein beideter 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 5/25b - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert**

EZ 252, Grundbuch 47004 Julbach,
4162 Julbach, Schlägerbergweg 30



1 E 5/25b:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen
Stadtplatz 30
4150 Rohrbach-Berg

vertreten durch

TKT Rechtsanwälte Tusek Krenn Trunez GmbH
Stadtplatz 21/5
4150 Rohrbach-Berg

Verpflichtete Partei

Armin Kohlberger
Schlägerbergweg 30
4162 Julbach



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	12
Baulichkeiten	17
Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen	23
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	23
Bewertung	24
Grundlagen	24
Berechnung	24
Verkehrswertberechnung Grundstücke	25
Berechnung Bodenwert	28
Bauwerte	29
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	30
Sachwert	31
Verkehrswert Liegenschaft	31
Zusammenfassung	32
Anhang	33
Einreichpläne	33
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	36



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 27. Mai 2025 (ON 5)

Gegenstand der Schätzung

EZ 252, Grundbuch 47004 Julbach,
4162 Julbach, Schlägerbergweg 30

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

15. Juli 2025 (Tag der Besichtigung)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 15. Juli 2025

Anwesend:

- Jennifer Kohlberger
 - Mag. Johanna Seyer (TKT Rechtsanwälte Tusek Krenn Trunez GmbH)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 28. Mai 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2 vom 3. Februar 2022 (GZ: ju_19_02_05)
 - Einreichplan zur Aufstockung des Wohnhauses vom August 1963 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Julbach vom 24. September 1963 (Zahl Bau3-21/1963)
 - Baubewilligung zur Aufstockung des Hauses der Gemeinde Julbach vom 24. September 1963 (Bau3-21/1963)
 - Einreichplan zur Errichtung einer Doppelgarage vom 12. März 1974 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Julbach vom 24. April 1974 (Zl. Bau3-1/1974)
 - Baubewilligung zur Errichtung einer Doppelgarage des Gemeindeamtes Julbach vom 24. April 1974 (Zahl Bau-3-1-1974)
 - Einreichplan „Wasserleitungen, Sanitäre Anlagen, Zentralheizungsbau, Ölfeuerungen“ vom 20. März 1996 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Julbach vom 18. April 1996 (131-9/12-1996)
 - Baubewilligung für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage des Gemeindeamtes Julbach vom 18. April 1996 (Zl.: 131-9/12-1996)
 - Wasserrechtliche Bewilligung „Lagerung von Heizöl“ des Gemeindeamtes Julbach vom 18. April 1996 (Zl. 131-9/12-1996)
 - Benützungsbewilligung „Einbau einer Ölfeuerungsanlage“ des Gemeindeamtes Julbach vom 2. September 1997 (Zl.: 131-9/12-1996-1997)
 - Auskünfte der Gemeinde Julbach
 - 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, 2017, Herausgegeben vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
 - Bewertung in Forstbetrieben, Sagl
 - Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Sagl
 - Digitale Alterswertfaktoren, Pelzmann
 - Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Marschall
 - Forstliche Holztafeln, Frauendorfer
 - Agrarpreisindex, Jahresdurchschnittsholzpreise

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

Südöstlich in der Gemeinde Julbach gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Julbach	ca. 1 km
Rohrbach	ca. 16 km
Linz	ca. 59 km



Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47004 Julbach EINLAGEZAHL 252
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

Letzte TZ 1386/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1096	Landw(10)	3179	
1098	GST-Fläche	3866	
	Bauf.(10)	194	
	Landw(10)	3672	Schlägerbergweg 30
1116	Wald(10)	1111	
1117/2	Landw(30)	260	
GESAMTFLÄCHE		8416	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 2662/1869

RECHT der Wasserleitung wider EZ 280 (Kaufvertrag 1869-10-11)

2 a 363/1977 40/1985 1005/1991 4369/2021

RECHT des Wasserbezuges und der Wasserleitung hins Gst 1039 1086
1088/1 1090/1 für Gst 1098

5 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Armin Kohlberger

GEB: 1986-06-17 ADR: Schlägerbergweg 30, Julbach 4162

e 2737/2014 Übergabevertrag 2014-04-22 Eigentumsrecht

f gelöscht

***** C *****

5 a 2812/2014 Pfandurkunde 2014-07-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 45.000,--

für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

d 560/2025 Klage (38 Cg 16/25b Landesgericht Linz)

e 1386/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 165.115,36 samt 11,675 % Z

p.a. aus EUR 24.500,03 seit 11.02.2025, 6,3 % Z p.a. aus

EUR 115.979,28 seit 11.02.2025, 11,675 % Z p.a. aus EUR

11.182,58 seit 11.02.2025 und 8,09 % Z p.a. aus EUR

13.453,47 seit 11.02.2025, Kosten EUR 7.032,80 samt 4 % Z

p.a. seit 09.04.2025, Kosten EUR 1.996,96 für

Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p) (1 E 5/25b)

7 a 1856/2021 Pfandurkunde 2014-07-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 90.000,--

für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

c 560/2025 Klage (38 Cg 16/25b Landesgericht Linz)

Seite 1 von 2



d	1386/2025	Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 165.115,36 samt 11,675 % Z p.a. aus EUR 24.500,03 seit 11.02.2025, 6,3 % Z p.a. aus EUR 115.979,28 seit 11.02.2025, 11,675 % Z p.a. aus EUR 11.182,58 seit 11.02.2025 und 8,09 % Z p.a. aus EUR 13.453,47 seit 11.02.2025, Kosten EUR 7.032,80 samt 4 % Z p.a. seit 09.04.2025, Kosten EUR 1.996,96 für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p) (1 E 5/25b)
8 a	4433/2021	Pfandurkunde 2021-12-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,-- für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
c	560/2025	Klage (38 Cg 16/25b Landesgericht Linz)
d	1386/2025	Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 165.115,36 samt 11,675 % Z p.a. aus EUR 24.500,03 seit 11.02.2025, 6,3 % Z p.a. aus EUR 115.979,28 seit 11.02.2025, 11,675 % Z p.a. aus EUR 11.182,58 seit 11.02.2025 und 8,09 % Z p.a. aus EUR 13.453,47 seit 11.02.2025, Kosten EUR 7.032,80 samt 4 % Z p.a. seit 09.04.2025, Kosten EUR 1.996,96 für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p) (1 E 5/25b)
9 a	2234/2022	Pfandurkunde 2022-06-14 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,-- für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
c	560/2025	Klage (38 Cg 16/25b Landesgericht Linz)
d	1386/2025	Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 165.115,36 samt 11,675 % Z p.a. aus EUR 24.500,03 seit 11.02.2025, 6,3 % Z p.a. aus EUR 115.979,28 seit 11.02.2025, 11,675 % Z p.a. aus EUR 11.182,58 seit 11.02.2025 und 8,09 % Z p.a. aus EUR 13.453,47 seit 11.02.2025, Kosten EUR 7.032,80 samt 4 % Z p.a. seit 09.04.2025, Kosten EUR 1.996,96 für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p) (1 E 5/25b)
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****		
Grundbuch		28.05.2025 10:16:03

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei!

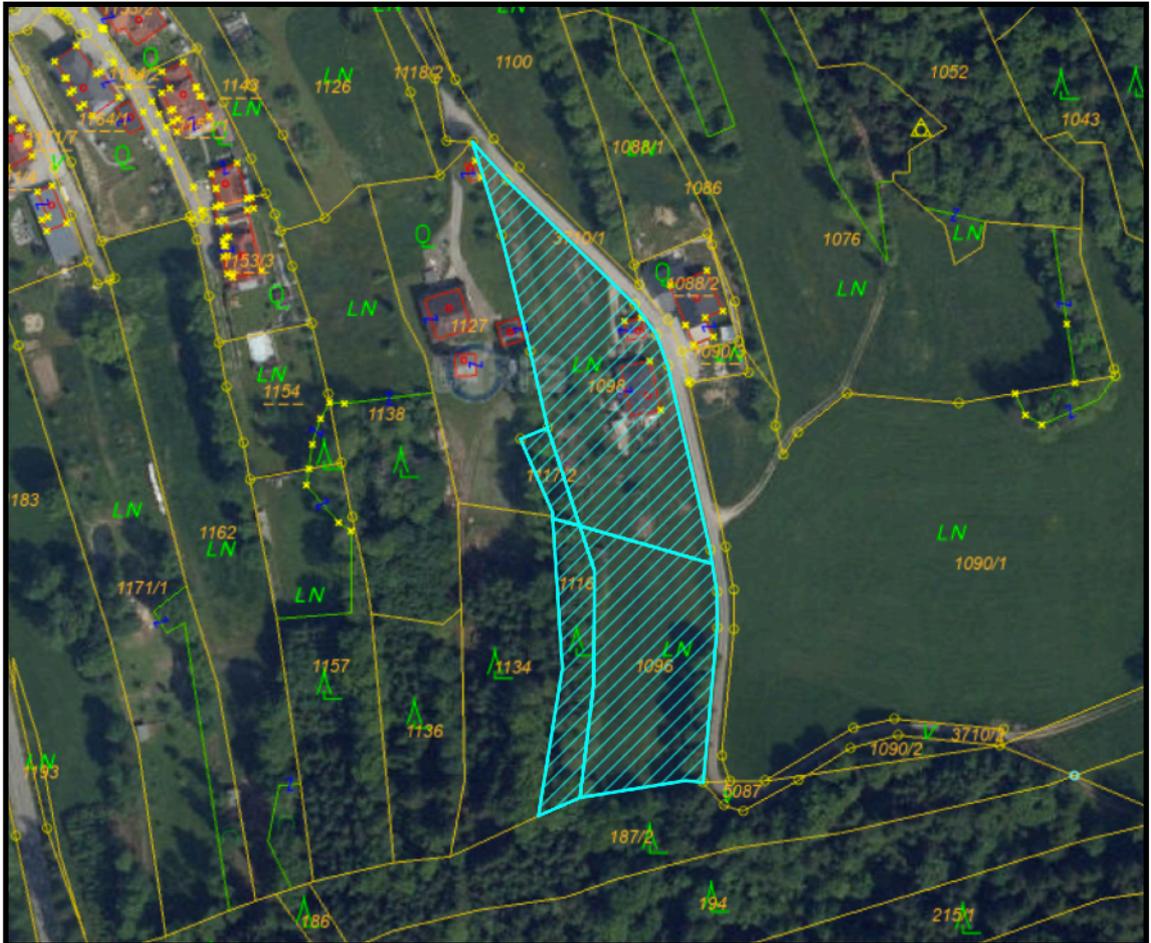
Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird laut Auskunft von Frau Kohlberger vom Eigentümer und seiner Familie genutzt.



Grundstücksbeschreibung

Lageplan



Quelle: doris.at

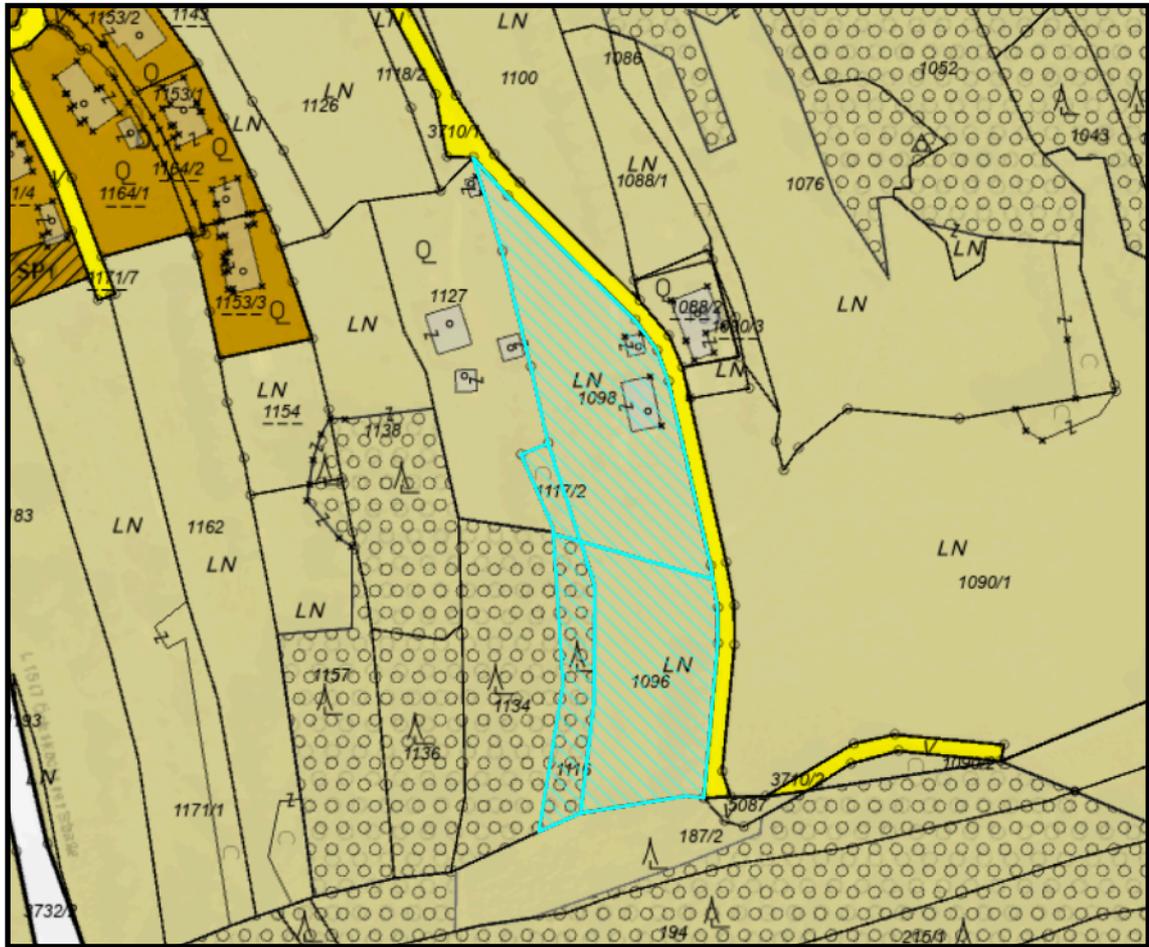
unregelmäßige Grundstücksausformungen, hängig

Die Wiesenflächen sind mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen gut bewirtschaftbar. Es sind einige Obstbäume vorhanden. Teilflächen sind mit Waldbäumen bewachsen. Sämtliche Flächen liegen um das Wohnhaus.

Bei der kleinen Waldfläche handelt es sich um Mischwald, vor allem Laubbäume, in allen Altersklassen. Der Wald dient vorwiegend zur Brennholzerzeugung.



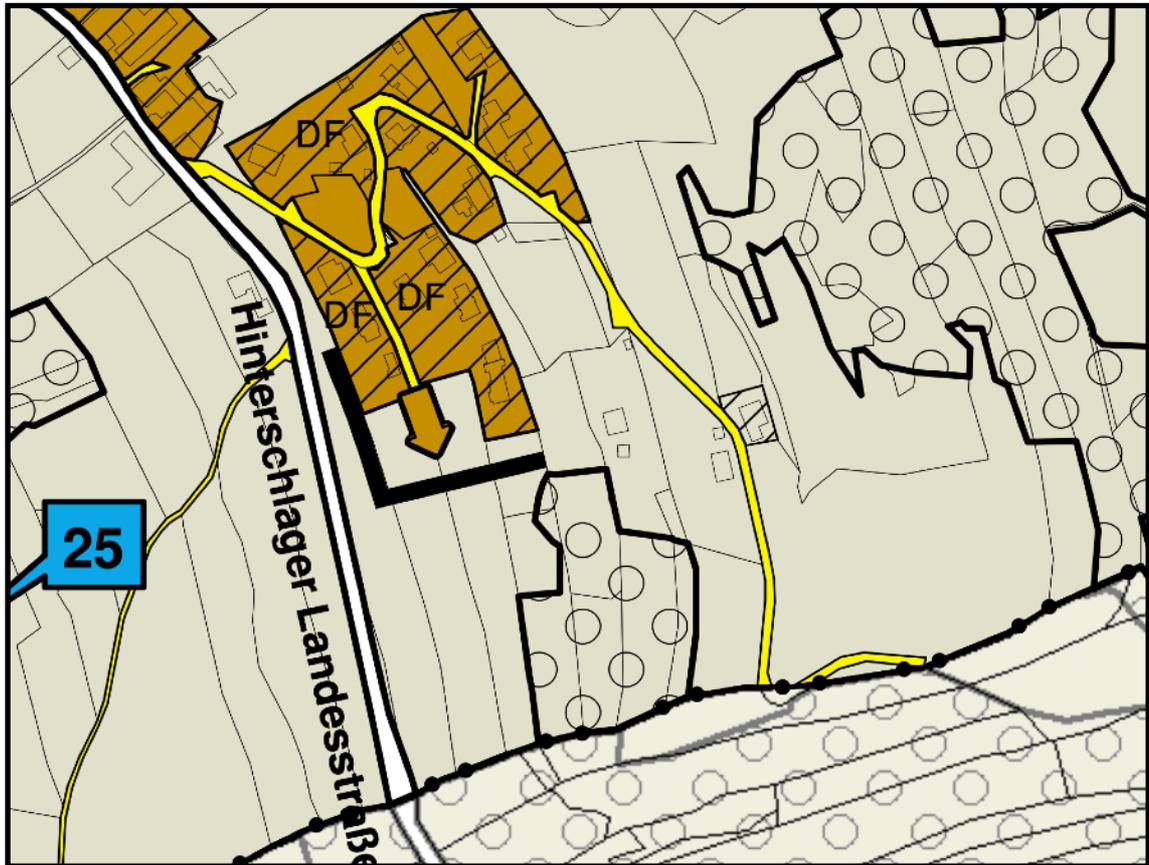
Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Land- und Forstwirtschaft, Ödland
Wald

Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Julbach

Es sind keine Änderungen geplant.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Gemeinde Julbach vom 16. Juni 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, welcher auf einem Fremdgrundstück liegt. Dieses Recht ist im Grundbuch verbüchert. Wasserqualität und -quantität sind nicht bekannt. In der Bewertung wird von ausreichender Menge in Trinkwasserqualität ausgegangen.

Die Wasserentsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.

Strom ist vorhanden.

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 21. Juli 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.



Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

siehe Anhang

Abgabenrückstände

Auskunft der Gemeinde Julbach vom 16. Juni 2025:

Gemeinde Julbach Schulstraße 4, 4162 Julbach UID: ATU42851008		Kontoblatt Kunde									Homepage: www.julbach.ooe.gv.at E-Mail: gemeinde@julbach.ooe.gv.at Telefon: 07269/8155	
Person: 1087, Kohlberger Armin, Schlägerbergweg 30, 4162 Julbach											Jahr: 2025	
Objekt: 1, Schlägerbergweg 30, 4162 Julbach												
Abgabensummen												
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	List	Zahlung	Netto	List	Offen	Netto	List	
2	Zahlmiete Kanal Privatwasser	15,00	5,00	4,55	0,45				20,00	18,20	1,80	
5	Grundsteuer -A-	2,40	2,40	2,40					4,80	4,80		
6	Grundsteuer -B-	57,05	57,05	57,05					114,10	114,10		
49	Mahngebühr	29,83	3,00	3,00		0,80	0,80		30,83	30,83		
50	Säumiszuschlag	62,08							62,08	62,08		
52	Gerichtsgebühren Exekution	87,50							87,50	87,50		
101	Kanalabn.geb.-Privatw.	2.734,09	1.036,30	942,09	94,21				3.770,39	3.427,63	342,76	
171	Abfallgebühr 4-wöchig	254,41	91,86	83,50	8,36				346,27	314,76	31,51	
175	Abfallgebühr Extra-Säcke	85,80	13,20	12,00	1,20	13,20	12,00	1,20	85,80	78,00	7,80	
314	Hundeabgabe NEU	200,00	200,00	200,00					400,00	400,00		
700	Weiterverrechnung Bankspesen	7,50							7,50	7,50		
Summe		3.534,46	1.408,81	1.304,59	104,22	14,00	12,80	1,20	4.929,27	4.545,40	383,87	

Die offenen Gemeindeabgaben betragen mit Stand 16. Juni 2025 abzüglich der Hundabgabe € 4.529,27.



Baulichkeiten

Bei dem ursprünglichen Bauernsacherl ist ein Wohnhaus, welches früher auch zum Teil als Stallgebäude genutzt wurde, und mehrere kleine Nebengebäude vorhanden.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt, dürfte aber vor 1945 gelegen sein. Laut vorliegenden Bauunterlagen wurde das Gebäude Mitte der 1960er Jahre aufgestockt.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte in einem zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt ortsüblichen einfachen Standard. Die Errichtung erfolgte massiv. Im Erdgeschoss dürften Teile der Mauern aus Stein sein.

Laut Auskunft von Frau Kohlberger erfolgte vor ca. 5 Jahren ein Fenstertausch (Kunststofffenster) und die Anbringung eines Vollwärmeschutzes.

Die Wohnräume im Obergeschoss sind nur teilweise fertiggestellt. Teilweise ist nur der Estrich vorhanden. Ein Teil des Obergeschosses ist nicht ausgebaut und wird als Dachboden genutzt.

Beheizt wird das Gebäude mit einer Ölzentralheizung und Einzelöfen. Die technische Ausstattung entspricht nicht mehr heutigen Standards, ist aber nutzbar.

Das Bad und das WC sind gefliest. Die übrige Innenausstattung wie Böden, Türen udgl. ist sehr einfach gehalten.

Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss ca. 2,25 m, im Obergeschoss ca. 2,5 m.

Das Gebäude befindet sich in eher schlechtem Zustand, ist aber nutzbar.

Die Doppelgarage wurde laut vorliegender Baubewilligung Mitte der 1970er Jahre in einfacher zeitgemäße Ausführung errichtet. Die Garage weist einen altersgemäß schon eher schlechten Zustand auf, ist aber noch gut nutzbar.

Ein Nebengebäude dient als Garage (ca. 31 m²) und ist sehr einfach errichtet worden. Für dieses Nebengebäude ist keine Baubewilligung vorhanden.

Weiters ist noch ein einfaches Gartenhaus (ca. 13 m²) aus Holz vorhanden. Hier liegt ebenfalls keine baurechtliche Bewilligung vor.



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Küche



Wohnzimmer



Bad



Werkstatt



Heizraum



Vorraum - Obergeschoss



Zimmer - Obergeschoss



Zimmer - Obergeschoss



unausgebauter Dachboden



unausgebauter Dachboden



Doppelgarage



Doppelgarage



Nebengebäude

keine Baubewilligung!



Raumaufteilung (lt. Einreichplänen und Naturstand):

Der Naturstand stimmt teilweise nicht mit den Einreichplänen überein. Die Raumaufteilung wurde im Laufe der Zeit verändert.

Wohnhaus

Erdgeschoss

Windfang (Naturmaß, nicht baurechtlich bewilligt)	4,90 m ²
Vorraum	10,20 m ²
Wohnstube	24,26 m ²
Kammer	13,77 m ²
WC (Natur: Bad)	5,40 m ²
Abstellraum	6,84 m ²
Stall (Natur: Tankraum, Werkstatt)	19,00 m ²
Lauben (Natur: Heizraum)	10,00 m ²
Zimmer	15,21 m ²
	109,58 m²

Obergeschoss

Vorraum	11,44 m ²
Zimmer	29,26 m ²
Zimmer	19,59 m ²
Gang (Naturmaß, nicht baurechtlich bewilligt)	5,00 m ²
Zimmer (Naturmaß, nicht baurechtlich bewilligt)	13,00 m ²
Zimmer (Naturmaß, nicht baurechtlich bewilligt)	13,00 m ²
	91,29 m²

PKW-Garage	39,00 m²
-------------------	----------------------------



Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen

Es wird bei Gebäuden, welche vor 1945 erbaut wurden, in der Regel davon ausgegangen, dass diese konsensgemäß errichtet wurden. Dies kann vom Sachverständigen jedoch nicht mit absoluter Sicherheit nachvollzogen werden und es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht immer der Fall sein muss.

Der Naturstand im Obergeschoss stimmt nicht mit dem vorliegenden Einreichplan überein. Es wurde mehr Wohnfläche ausgebaut. Dies kann zu Nachzahlungen an Anschlussgebühren führen.

Für die Nebengebäude, mit Ausnahme der Doppelgarage, liegen keine Baubewilligungen vor.

Es liegen keine Fertigstellungsanzeigen vor.

Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Es sind einfache ortsübliche Außenanlagen vorhanden.



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 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

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
47004 Julbach	1385/2	2025 1028/25	1.039	€ 25.975,00	€ 25,00
47012 Ulrichsberg	138/5	2025 999/25	982	€ 29.460,00	€ 30,00
47012 Ulrichsberg	626/7	2025 1357/25	925	€ 37.000,00	€ 40,00
47012 Ulrichsberg	482/12	2024 2895/24	900	€ 36.000,00	€ 40,00
47012 Ulrichsberg	914/2	2024 1781/24	792	€ 26.928,00	€ 34,00
47004 Julbach	921/6	2023 2816/23	888	€ 40.000,00	€ 45,05
47004 Julbach	870/3	2023 1951/23	1.000	€ 35.000,00	€ 35,00
Durchschnitt					€ 35,58

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Anschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Anschließungskosten 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	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
47007 Ödenkirchen	3106	2025 1518/25	13.552	€ 21.683,20	€ 1,60
47004 Julbach	1385/3	2025 1028/25	295	€ 885,00	€ 3,00
47004 Julbach	1268	2024 3097/24	1.925	€ 4.812,50	€ 2,50
47002 Berdetschlag	4019	2024 2175/24	9.838	€ 19.676,00	€ 2,00
47312 Kirchbach	445	2022 1143/23	2.713	€ 4.068,50	€ 1,50
47004 Julbach	2341/2	2022 798/22	4.350	€ 10.000,00	€ 2,30
47004 Julbach	1162	2021 3256/21	5.671	€ 8.506,50	€ 1,50
Durchschnitt					€ 2,06



Landwirtschaftlich genutzte Flächen:

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden im bewertungsgegenständlichen Bereich um ca. € 2,-- pro m² gehandelt. Es sind sehr große Preisschwankungen bei den Verkäufen vorhanden. Es sind keine Anpassungen anzusetzen, da diese Preise einen repräsentativen Durchschnitt zeigen. Die Preise bewegen sich in der Gegend bezüglich der zeitlichen Anpassungen seitwärts. Der errechnete gerundet Durchschnittswert von € 2,-- wird als Preisbasis angesetzt.

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

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.

Fiktive Bauparzelle:

Für Baugrundstücke in guter Lage, wie der gegenständlichen, werden in der bewertungsgegenständlichen Gegend bis zu € 45,-- pro m² bezahlt.

Für die verbaute Fläche wird, wie bei stillgelegten landwirtschaftlichen Liegenschaften und einer Flächenwidmung Grünland in der Bewertungspraxis üblich, eine fiktive Bauparzelle im Ausmaß von 1.000 m² angesetzt.

Da im Grünland Einschränkungen bestehen, wird nicht der höchst mögliche Baulandpreis angesetzt. Aufgrund obiger Vergleichspreise und der guten Lage in Ortsnähe und entsprechenden Anpassungen wird der Basiswert mit **€ 30,-- pro m²** festgesetzt.

Wald:

Der Bodenwert des hofnahen Waldes wird inklusive Bestandwert mit einem Pauschalwert von **€ 2,-- pro m²** festgesetzt. Dies teilt sich in einem Bodenwert von € 1,50 und einem Bestandwert von € 0,50 auf.



Berechnung Bodenwert

	m²	€/m²	€ gesamt
„fiktive“ Bauparzelle	1.000	€ 30,00	€ 30.000,00
Grünland	6.305	€ 2,60	€ 16.393,00
Wald	1.111	€ 2,00	€ 2.222,00
Bodenwert	8.416		€ 48.615,00

Bauwerte

Wohnhaus

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2024 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: unbekannt
fiktives Alter: 55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Alterssentswertung: 68,75 %
Baumängel, Bauschäden: 3,25 %

72,00 %

Bauwert Wohnhaus	m²	€/m²	gesamt
Erdgeschoss	109,58	€ 2.600,00	€ 284.908,00
Obergeschoss	91,29	€ 2.600,00	€ 237.354,00
Herstellungswert	200,87		€ 522.262,00
- fehlende Arbeiten	-5,00 %		-€ 26.113,10
Zwischenwert			€ 496.148,90
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-72,00 %		-€ 357.227,21
Bauwert			€ 138.921,69

PKW-Garage

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2024 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: ca. 50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 70 Jahre

Alterssentwertung: 71,50 %

Bauwert PKW-Garage	m ²	€/m ²	gesamt
Garage	39,00	€ 1.300,00	€ 50.700,00
Herstellungswert	39,00		€ 50.700,00
- fehlende Arbeiten	-10,00 %		-€ 5.070,00
Zwischenwert			€ 45.630,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-71,50 %		-€ 32.625,45
Bauwert			€ 13.004,55

Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen inklusive der sonstigen Nebengebäude werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 10.000,--** bewertet.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 48.615,00
Bauwerte	€ 151.926,24
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 10.000,00
gesamt	€ 210.541,24

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 15 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- fehlende Baugenehmigungen, Fertigstellungsanzeigen

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 210.541,24
- Marktanpassung	-15,00 %	-€ 31.581,19
Verkehrswert		€ 178.960,05
Verkehrswert gerundet		€ 179.000,00

Bestands- und geldlastenfrei!



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 252, Grundbuch 47004 Julbach, 4162 Julbach, Schlägerbergweg 30	€ 179.000,00

Bestands- und geldlastenfrei!

Hinweis:

Auf die Abgabenrückstände bei der Gemeinde Julbach von € 4.529,27 mit Stand vom 16. Juni 2025 wird hingewiesen.

Luftenberg, am 24. Juli 2025

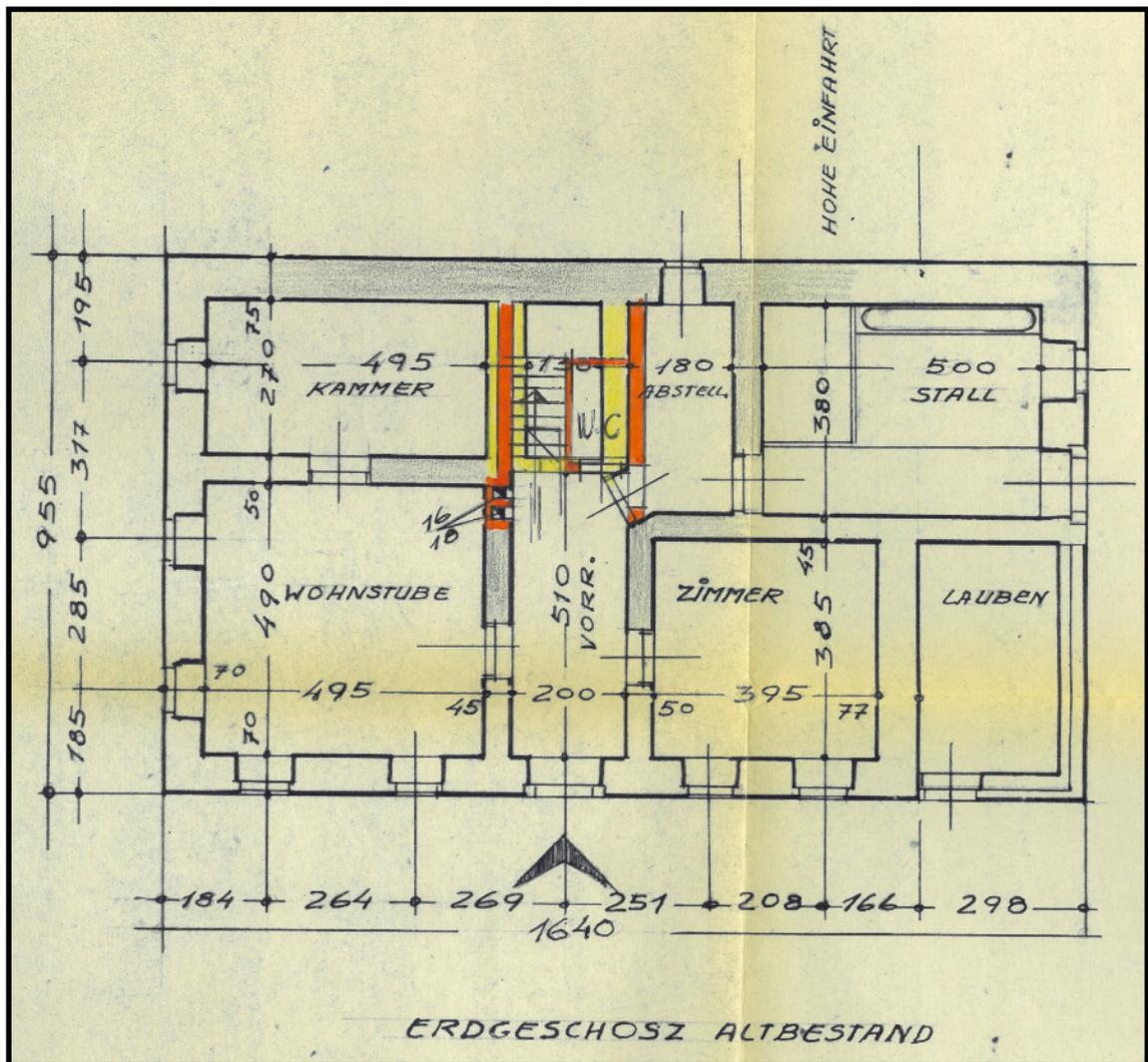


Anhang

Einreichpläne

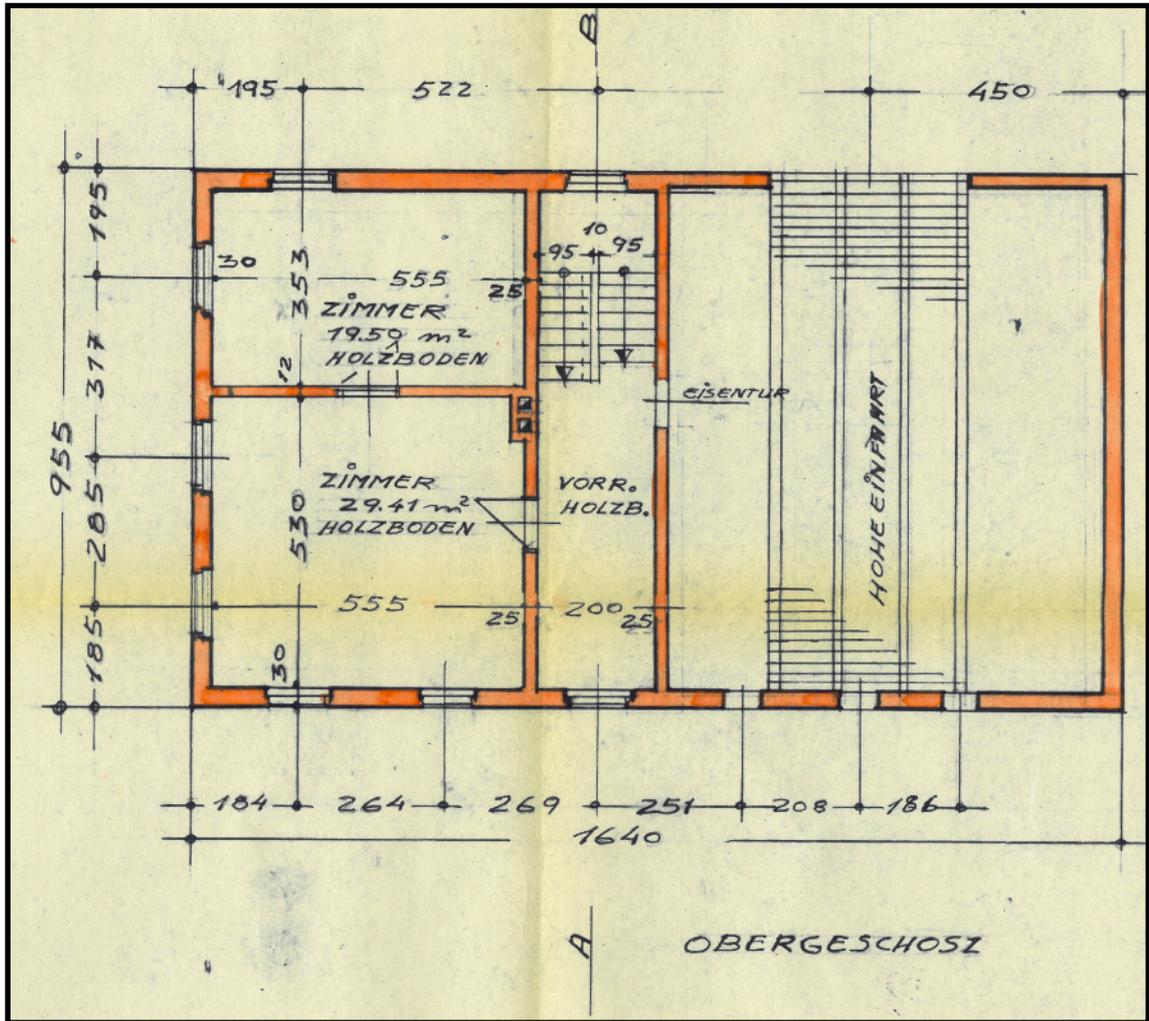
(stimmen teilweise nicht mit dem Naturstand überein, nicht maßstabsgetreu)

Wohnhaus Erdgeschoss



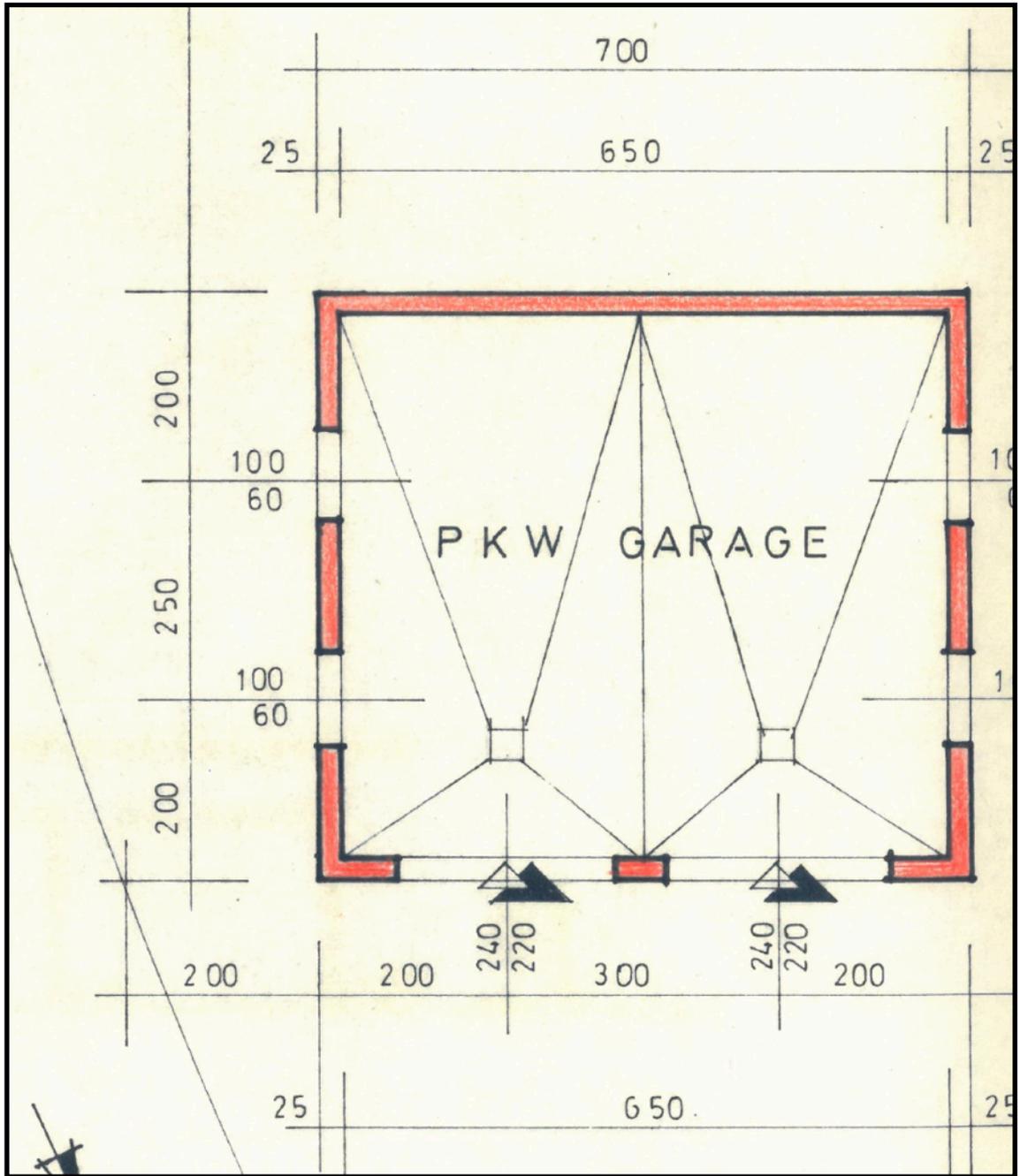


Wohnhaus Obergeschoss





PKW-Garage





Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Finanzamt Rohrbach	DVR 0009491	1989 04 12
EW-AZ 130-1-0252/5 Ref 82	Zweitschrift für den EW-Akt	Blatt-Nr. 2

B1. EINHEITSWERTBESCHEID zum 1. Jänner 1988
Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1989 (§ 20 (1) Z. 1 BewG)

Auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung wird für den Wohnungswert des in Punkt A1 angeführten Grundbesitzes festgestellt:

1. Art des Steuergegenstandes SONSTIGES BEBAUTES GRUNDSTÜCK

2. Einheitswert S 66.000
=====

3. Zurechnung siehe Punkt A1.

B e g r ü n d u n g

Berechnung des Einheitswertes für den Wohnungswert

umbauter Raum	Durchschnitts- preis/m ³	Neuwert	Baujahr	Abschlag je Jahr	Rest- wert	
224 m ³ x	S 520 =	S 116.480	vor 1901	1,3 v.H.	30,0 %	S 34.944
224 m ³ x	S 520 =	S 116.480	1964	1,3 v.H.	88,3 %	<u>S 102.851</u>
						S 137.795
Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG				30 v.H.		S 41.338
Kürzung gemäß § 33 BewG						<u>S 30.000</u>
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)						S 66.000 =====

Die Feststellung erfolgte laut Erklärung.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

B2. BESCHEID über die Erhöhung des Einheitswertes
zum 1. Jänner 1989

Für den Wohnungswert des in Punkt A1 angeführten Grundbesitzes wird für das SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCK (Art des Steuergegenstandes) der zum 1. Jänner 1989 geltende Einheitswert in Höhe von S 66.000 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1989 um 35 v.H., das sind S 23.100 auf (gerundet gemäß § 25 BewG) S 89.000
=====

erhöht. Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

B e g r ü n d u n g

Die Erhöhung des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelten Einheitswertes, dem die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 zugrundeliegen, um 35 v.H. erfolgte auf Grund des Abschnittes XII Artikel II Abs. 1 des AbgÄG 1982. Hierbei hatte die Rundungsbestimmung des § 25 BewG Anwendung zu finden.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

Folgt Blatt-Nr. 3



Finanzamt Rohrbach	DVR 0009491	1989 04 12
EW-AZ 130-1-0252/5 Ref 82	Zweitschrift für den EW-Akt	Blatt-Nr. 3

C1. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1988 Hauptveranlagung mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1989 (§ 20 GrStG)		
Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung für den (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) in Punkt A1 angeführten Grundbesitz(es) und den (die) im maßgeblichen Einheitswertbescheid angeführten Eigentümer (Miteigentümer)		
festgesetzt mit (ab- oder aufgerundet gemäß § 18 GrStG)		
Steuermeßbetrag	S	11 =====
<u>B e g r ü n d u n g</u>		
Berechnung des Steuermeßbetrages		
Steuermeßzahl 1,6 v.T. von S	7.000 S	11,20
(ungerundeter) Grundsteuermeßbetrag		S 11,20
Der Grundsteuermeßbescheid war in Hinblick auf die Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.		
Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.		

C2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1989		
Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung für den (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) in Punkt A1 angeführten Grundbesitz(es) und den (die) im maßgeblichen Einheitswertbescheid angeführten Eigentümer (Miteigentümer)		
festgesetzt mit (ab- oder aufgerundet gemäß § 18 GrStG)		
Steuermeßbetrag	S	128 =====
<u>B e g r ü n d u n g</u>		
Berechnung des Steuermeßbetrages		
Steuermeßzahl 1,0 v.T. von S	50.000 S	50,00
Steuermeßzahl 2,0 v.T. von S	39.000 S	78,00
(ungerundeter) Grundsteuermeßbetrag		S 128,00
Dem Grundsteuermeßbescheid liegt der erhöhte Einheitswert zu Grunde.		
Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.		



Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr
Linzerstr. 15
4150 Rohrbach in Oberösterreich
EW-AZ 49/130-2-0252/3

27. März 2017
DVR 0009521
Tel.: 050 233 233

Retouren an: Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr (AV/02)
Linzerstr. 15, 4150 Rohrbach in Oberösterreich

An **49/02**
Kohlberger Armin

ab 1. Jänner 2015

Schlägerbergweg 30
4162 Julbach

Betr.: Grundbesitz (sonstiges bebautes Grundstück)
4162 Garage Zu Schlaegerbergweg 30
Gemeinde Julbach
Grundbuch/Katastralgemeinde 47004 Julbach
Einlagezahl 252 teilw. Grundstücksnummer 1098 teilw.

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2015
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
Anteil vom (in Euro)	Anteil
Einheitswert (1.598,80)	erhöhten EW (2.107,51)
erhöhten EW (2.107,51)	erh.bes.EW
Kohlberger Armin	1/1
1.598,80	2.107,51
	1)

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

Begründung

Die Feststellung war infolge Erwerbes von Todes wegen erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 49/130-2-0252/3, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2015 vom 27.3.2017) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Beschwerde 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.

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 2.107,51 Euro (das sind unverändert 29.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 1.598,80 Euro (das sind unverändert 22.000 ATS).

OB: 20170327 679

Seite 1, es folgt Seite 2



Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr
Linzerstr. 15
4150 Rohrbach in Oberösterreich
EW-AZ 49/130-2-0252/3

27. März 2017
DVR 0009521
Tel.: 050 233 233

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 2,11 Euro. (Das sind unverändert 29 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>BGBI.</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.



Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

13. September 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 52

Einheitswertaktenzeichen

49 130-1-0252/5

Kohlberger Armin

Schlägerbergweg 30
4162 Julbach

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 13. September 2023 zu EWAZ 49 130-1-0252/5 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgende Person

Kohlberger Armin, geb. 17. Juni 1986

festgesetzt:

Steuermessbetrag: 0,48 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert	300
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG 1,6 ‰	0,48

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

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

www.bmf.gv.at

 **BMF**
FINANZAMT

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 13. September 2023 zu EWAZ 49 130-1-0252/5) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 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
Im	im Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

www.bmf.gv.at

 **BMF**
FINANZAMT

Seite 2 von 2



Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

13. September 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 52

Einheitswertaktenzeichen

49 130-1-0252/5

Kohlberger Armin

Schlägerbergweg 30
4162 Julbach

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 47004 Julbach, EZ 252

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
47004 Julbach	1096	0,3179
47004 Julbach	1098	0,3816
47004 Julbach	1116	0,1111
47004 Julbach	1117/2	0,0260

festgestellt:

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

2) **Einheitswert:** **300 Euro**

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Kohlberger Armin, geb. 17. Juni 1986

Anteil: 1 / 1

in Höhe von

300,00 Euro



Begründung:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	0,7255 ha	412,80	299,49
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,1111 ha	235,01	26,11
Zwischensumme			325,60
Summe			
Summe gesamt			325,60
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			300

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		24,7

<i>Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:</i>		
<i>Wirtschaftliche Verhältnisse und übrige Umstände</i>	-10,40 ‰	
<i>Betriebsgröße (0,7255 ha)</i>	-20,00 ‰	

Gesamtsumme Ab-/Zuschläge	-30,40 ‰ d.s.	-7,5

daher Betriebszahl (mindestens 1 bis höchstens 100)		17,2

Für die Betriebszahl 100 beträgt der Ertragswert je Hektar (Hektarsatz) gemäß § 38 BewG 2.400 Euro, für die Betriebszahl 17,2 daher $2.400/100 \times 17,2 = € 412,80$		

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	0,1111 ha	x 235,00	= 26,11
	-----		-----
Summe forstwirtschaftlich genutzte Fläche	0,1111 ha	235,01	26,11

Bei der Betriebsklasse "Wirtschaftswald-Hochwald" wurde entsprechend der Kundmachung der Hektarsatz der politischen Gemeinde herangezogen, in welcher der flächenmäßig größte Teil der Waldfläche (somit 41313 Julbach) 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 13. September 2023 zu EWAZ 49 130-1-0252/5) 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

