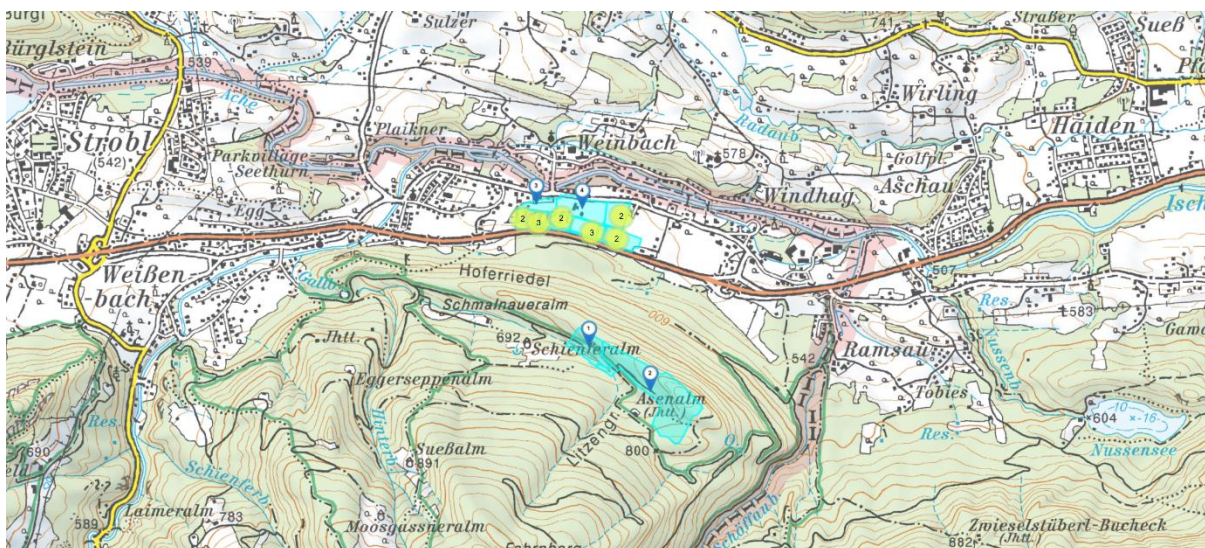


Auftraggeber

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee  
Amanda-Hübsch-Straße 1  
5201 Seekirchen am Wallersee

AZ

**14 E 2558/25h**



Betreibende Partei

**BAU LIVING GmbH**

Kölblbachstraße 2/4, 4820 Bad Ischl

vertreten durch

Mag. Roland Größwang, Rechtsanwalt  
Pfarrgasse 5/II, 4820 Bad Ischl

1.Verpflichtete Partei

**Monika NEUMAIER**, Landwirtin

2.Verpflichtete Partei

**Josef NEUMAIER**, Landwirt und Erdbauunternehmer  
Alte Bundesstraße 68, 5350 Strobl

Gegenstand der Versteigerung

EZ 13, KLG 56101 Aigen (Hofergut)  
EZ 84, KG 56101 Aigen  
EZ 595, KG 56101 Aigen

wegen

EUR 1.218,595,13  
samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Sachverständiger

DI Dr. Gerald Schlager

erstellt am

28.01.2026  
4678/26

## KURZFASSUNG



Hofname:	Hofergut (Hofbauergut)
Anschrift:	Alte Bundesstraße 68, 5350 Strobl
Grundeigentümer:	1/1 Monika Neumaier
Einlagezahlen:	13, 84, 595, alle KG 56101 Aigen
Gesamtfläche:	28,9844 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen
Bewertungsstichtag:	27.11.2025

### Verkehrswert EZ 13, EZ 84, EZ 595, alle KG 56101 Aigen (gerundet)

▪ Verkehrswert <b>ohne</b> Rechte und Lasten	3 493 000,00 €
▪ Rechte und Lasten	20 500,00 €
▪ Verkehrswert mit Rechte und Lasten	3 513 500,00 €
▪ Zubehör	91 000,00 €

## LANGFASSUNG

### BEFUND

#### Auftrag

Veranlassung: Zwangsversteigerung von Liegenschaften  
 Auftrag<sup>1</sup>: Schätzung der EZ 13, EZ 84, EZ 595, KG 56101 Aigen  
 Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen  
 Flächen gemäß LBG 1992 iVm § 6 S.GVG 2023

#### Befundaufnahmen

Ort: Alte Bundesstraße 68, 5350 Strobl  
 Datum (Schätztermin): 27.11.2025  
 Ort: Alte Bundesstraße 68, 5350 Strobl  
 Teilnehmer: betreibende Partei: RA Mag. Roland Größwang  
 verpflichtete Parteien: Monika Neumaier, Josef Neumaier  
 Sachverständiger: DI Dr. Gerald Schlager  
 Datum (ergänzende Erhebungen): 17.12.2025  
 Teilnehmer: verpflichtete Parteien: Monika Neumaier, Josef Neumaier  
 Sachverständiger: DI Dr. Gerald Schlager  
 Mitteilung zum Erhebungsstand 22.12.2025: RA Mag. Roland Größwang

#### Verwendete Unterlagen

Raumplanung: Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Strobl  
 (2005, Entwurf 2026)  
 Flächenwidmungsplan der Gemeinde Strobl  
 Bauakte: Monika Neumair, EDV 856, EDV 1076  
 (Einsichtnahme am 17.12.2025, Gemeinde Strobl)  
 Geologie: Geologische Karte 1:50.000, Blatt 95 St. Wolfgang  
 Böden: Österreichische Bodenkartierung, eBOD-Bodenkarte,  
 Bodenklimazahlen,  
 Salzburger Bodenfunktionsbewertung  
 Landwirtschaft: Agraratlas  
 Niedergabenalpe: AG-Obmann Ing. Hubert Lechner, Tel. 0664-1440414  
 Rücksprachen: 18.12.2025, 19.12.2025, 19.01.2026  
 Wald: Waldentwicklungsplan Salzburg, Teilplan Flachgau  
 Schutzwald-Hinweiskarte, Holzvorrat  
 Waldbehandlungsplan Neumaier 2012-2021  
 Waldbegehung am 17.12.2025  
 Naturschutz: Naturschutzbuch  
 Wasserrecht: HORA, Gefahrenzonenplan, Wasserbuch  
 Luftbilder: SAGIS, googlemaps, bingmaps

<sup>1</sup> **Haftungshinweis:** Die vom Sachverständigen beigeschafften, sowie durch die Auftraggeber übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „verwendete Unterlagen“ aufgelistet. Darüberhinausgehende weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es besteht Urheberrecht. Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich darüber hinaus ausschließlich um ein Gutachten für oa angeführten „Verwendungszweck des Gutachtens“. Keine (auch nicht auszugsweise) Verwendung als Verkaufsexposé. Keine Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber Finanzierungsinstituten und Finanzbehörden.

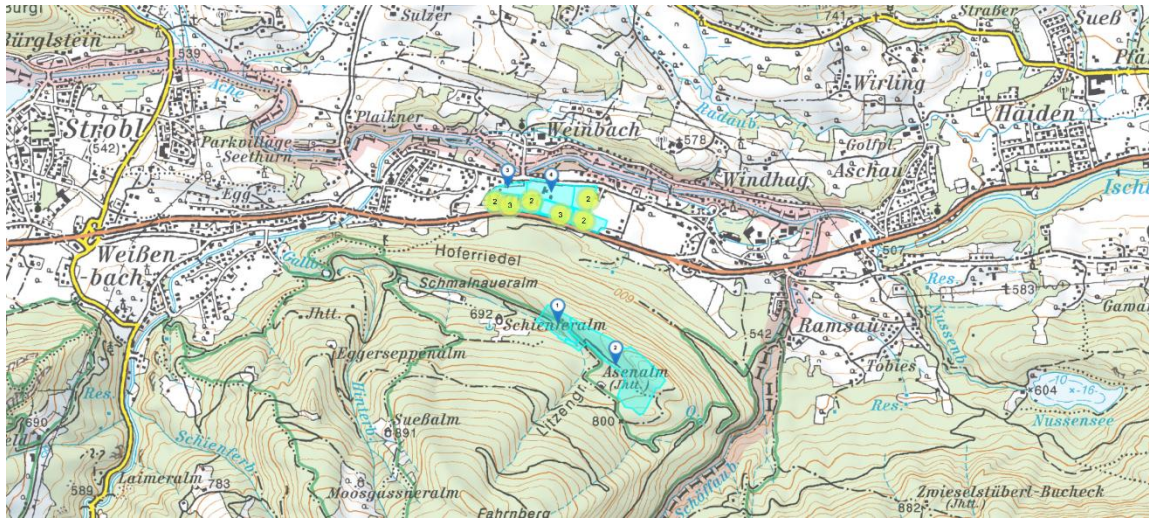
Vergleichspreise:

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee (Grundbuch)  
Gemeinde Strobl und Umgebungsgemeinden  
Vergleichspreisabfragen ZT Datenforum eGen  
STATISTIK AUSTRIA, Baulandpreise 2022-2024  
GEWINN 5/2025, SIX 2025, RAUSCHER 2025,  
WKO-Immobilienpreisspiegel 2025  
SIR-Bodenpreisinformationen (2014 bis 2023)  
aktuelle Immobilienpreise (alle Widmungen)

### Geographische Lage

Gemeinde:  
politischer Bezirk:

Gemeinde Strobl  
Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung



### Grundstücksdaten

Grundeigentümerin:

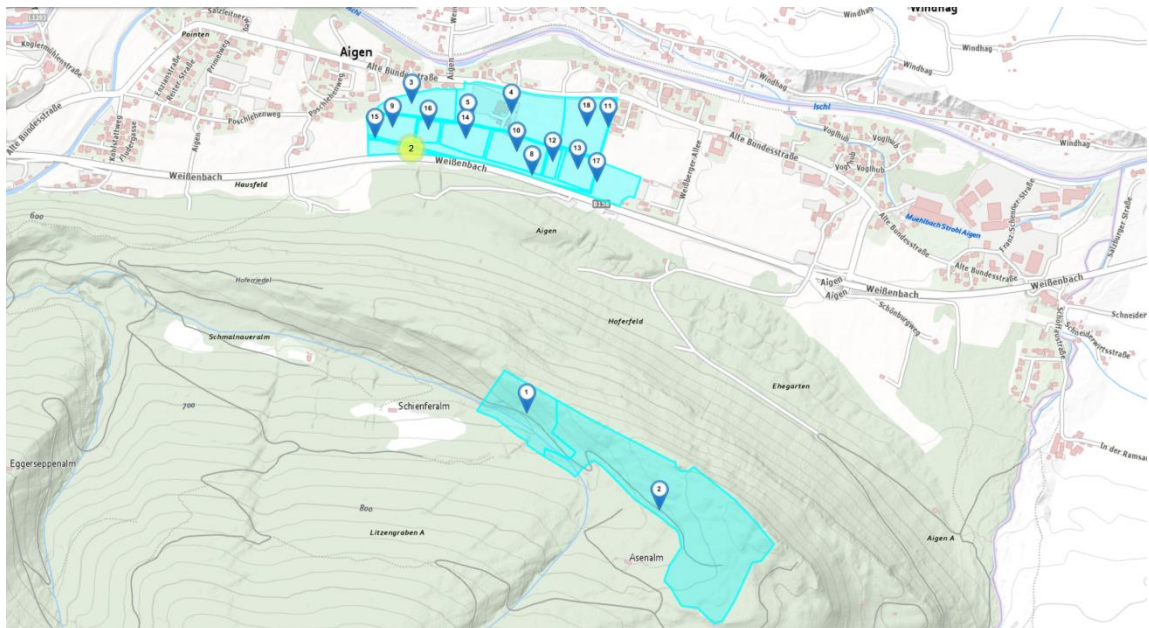
Monika NEUMAIER, Landwirtin  
Alte Bundesstraße 68, 5350 Strobl

Hofname:

Hofergut, auch Hofbauergut

Gesamtfläche:

28,9844 ha



**Rechte und Lasten**

Rechte (Grunddienstbarkeiten):

Benützungsrecht der Hausmühle  
Mitgliedschaft an Agrargemeinschaft Niedergabelalpe  
Streubezugsrecht

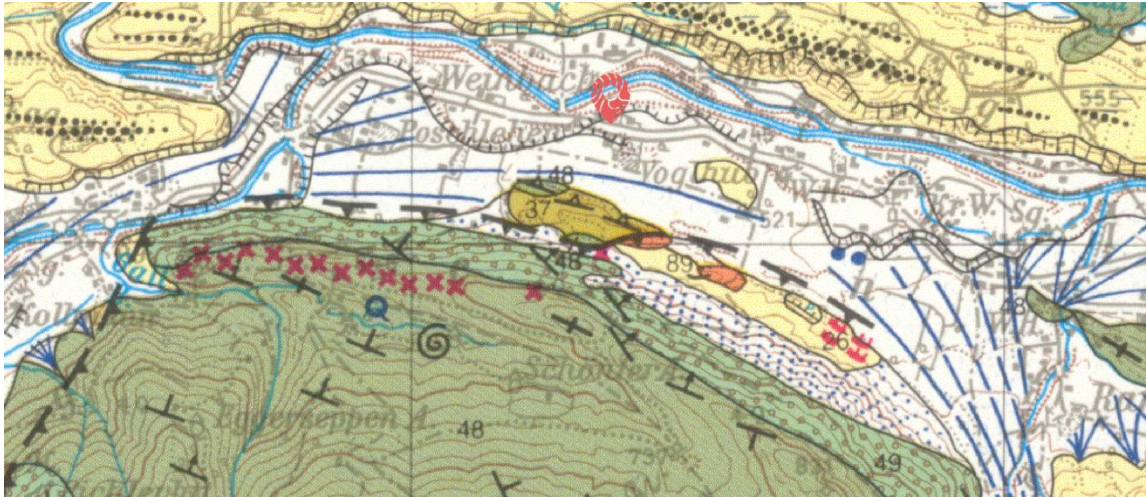
Lasten (Dienstbarkeiten):

Recht des Wasserbezuges und der Wasserleitung  
Vorkaufsrecht Benediktinen-Frauenstift Nonnberg  
Geh- und Fahrtrechte, Pfandrechte

außerbücherliche Lasten

Keine lt. Eigentümerin (Auskunft 27.11.2025)

**Geologie**



Landwirtschaftliche Flächen:

Schwemmkegel

Wald:

Grauer Mergel, Sandsteine

**Altlasten**

Verdachtsflächenkataster (bis 31.12.2024):

keine Eintragungen

Geographischen Informationssystem Altlasten:

keine Eintragungen

lt. Rückfrage 27.11.2025 bei Eigentümerin:

keine bekannt

**Raumordnung**

Räumliches Entwicklungskonzept (REK 2026Neu) **land- und forstwirtschaftliche Nutzung**

Flächenwidmung: **Grünland (GLLG)**



**Forstliche Raumplanung**

Forstrechtliche Eigenschaft:

Wirtschaftswald

Waldentwicklungsplan:

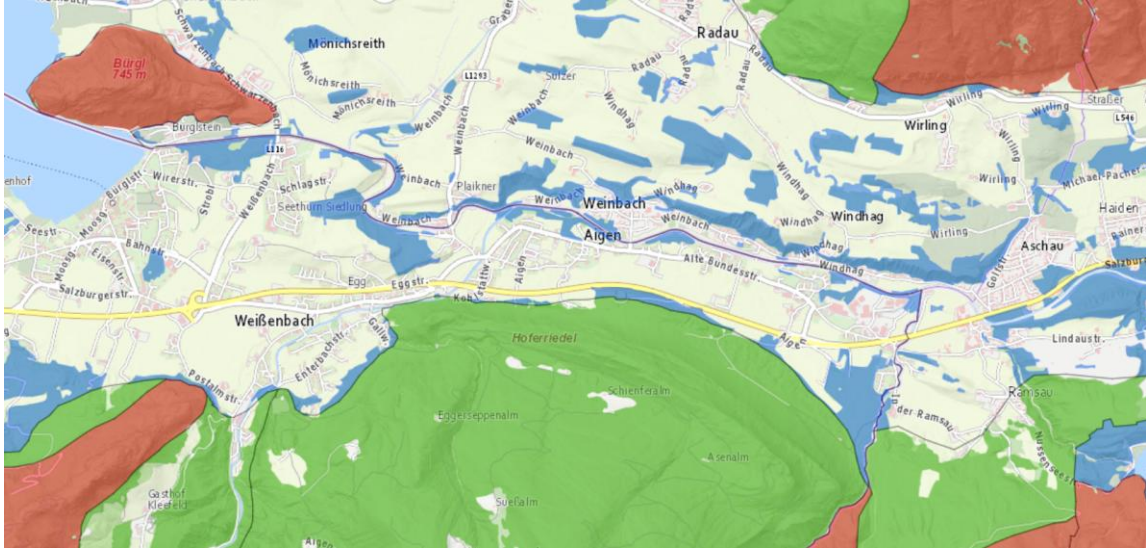
Salzburg, Teilplan Flachgau

Kennziffer:

122

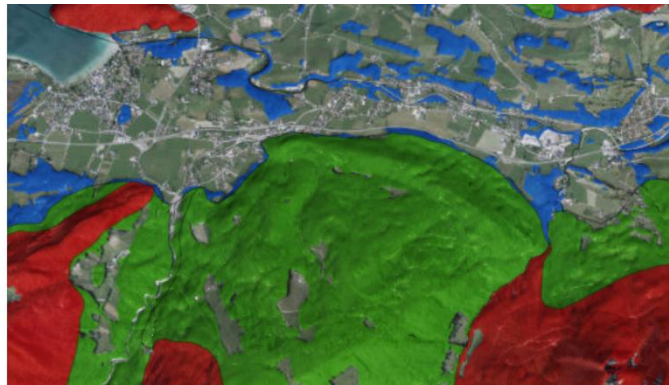
Leitfunktion:

Nutzungsfunktion, randlich Wohlfahrtswirkung



Waldentwicklungsplan - Funktionsflächen

- Funktionsfläche
- Nutzungsfunktion
- Nutzungsfunktion
- Schutzfunktion
- Schutzfunktion
- Wohlfahrtsfunktion
- Wohlfahrtsfunktion
- Erholungsfunktion
- Erholungsfunktion



- Wald mit Objektschutzfunktion
- Wald mit Objekt- und/oder Standortsschutzfunktion
- Wald ohne vorrangige Schutzfunktion

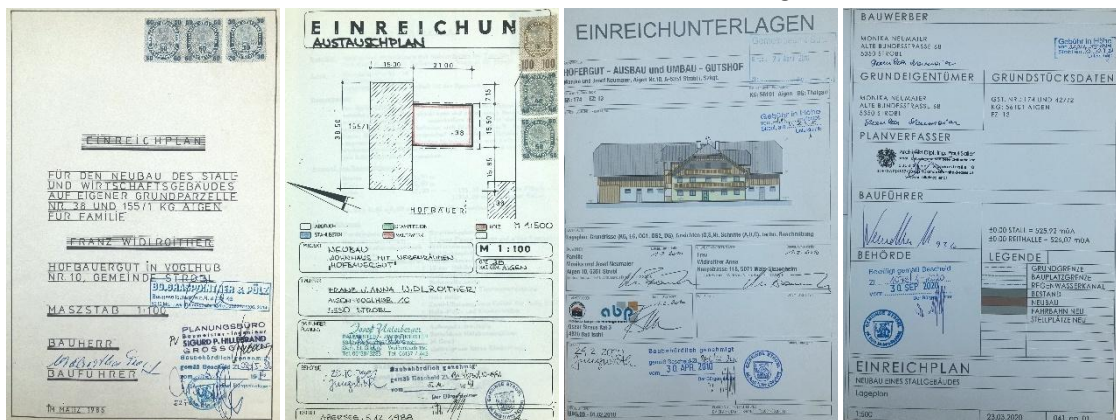
**HOFSTELLE**

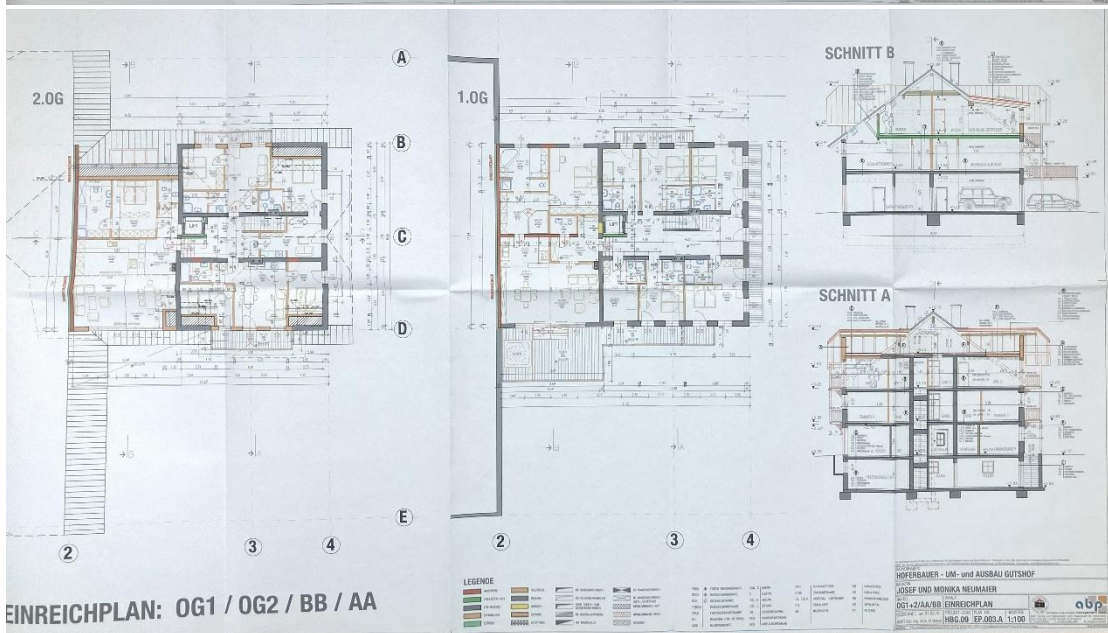
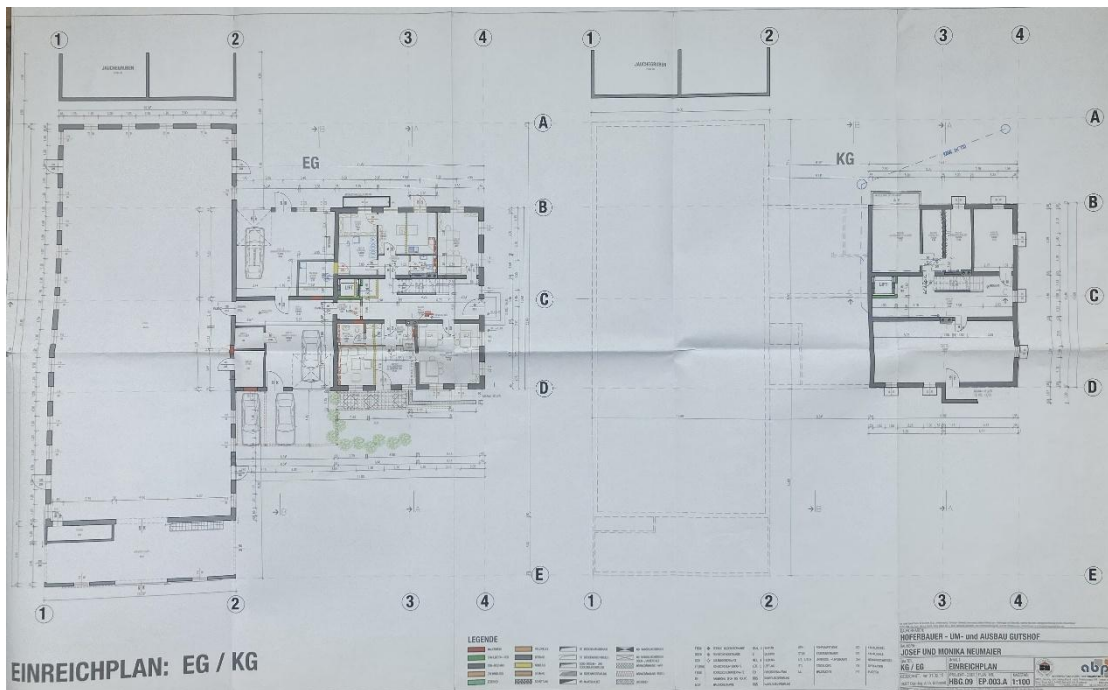


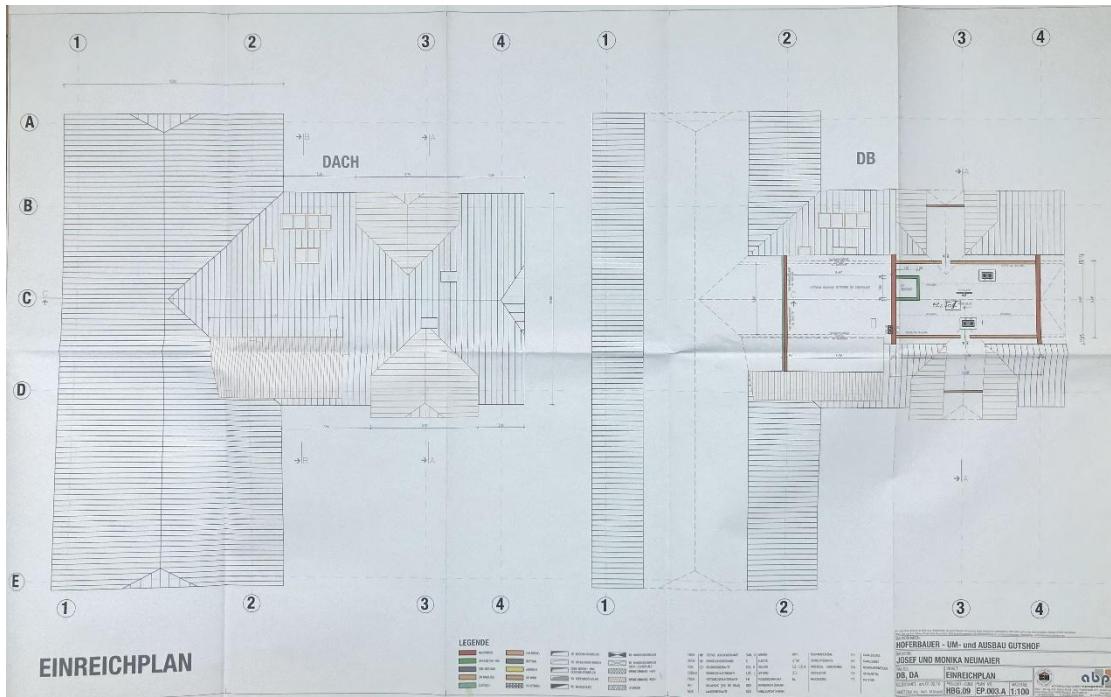
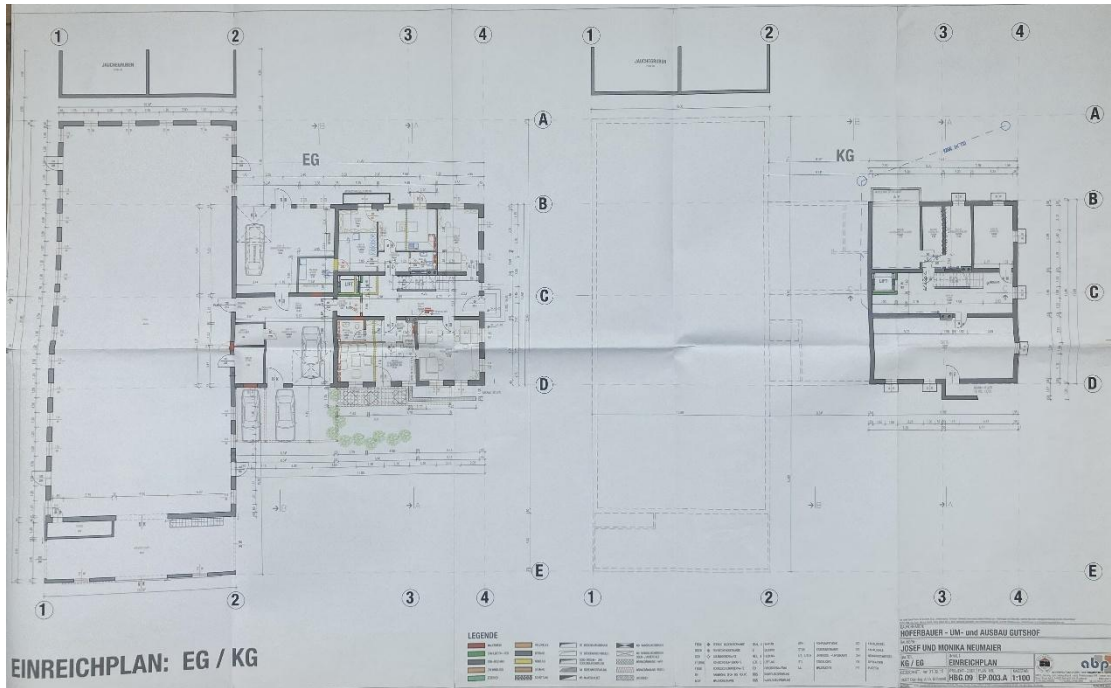
Anschrift: 5350 Strobl, Ate Bundesstraße 68 (ehemals Aigen 10)  
 Hofname: Hofergut (Hoferbauergut)  
 Hofform: Einhof  
 Errichtungszeitpunkte: 1730

1980 Wiederrichtung nach Schneedruck  
 2010 Umbau zur Fremdenpension und Reitstall  
 Baubewilligungen (Bescheide):  
 05.11.1991 Zl. 131-9/030/10-1991  
 30.04.2010 Zl. 856/01-2010  
 30.09.2020 Zl. 1076/1-2020  
 01.12.2025 Zl. 1076/2-2020

Einreichpläne: Die behördlich bewilligte Bauführungen wurden bisher nur teilweise baulich umgesetzt.







**Wohnteil**

um 2012:



Räume:	Keller:	Heizung, Lagerräume
	Erdgeschoss:	Frühstückraum, Vorhaus, Fremdenzimmer, Bad/WC Lagerraum, Gastroküche
	Obergeschoss:	2 Wohnbereiche (Eigentümerin, Sohn), 6 Fremdenzimmer (mit Bad/Dusche/WC)
	Dachgeschoss:	3 Ferienapartments (mit Kochnische/Bad/Dusche/WC)
Bauliche Ausführung:	Fundamente:	Stein
	Außenwände:	Ziegel
	Innenwände:	Ziegel
	Decken:	Betondecken
	Fenster:	Holzverbundfenster, 2fach isolierverglast
	Fußböden:	Fliesen, PVC, Holz
	Dachstuhl:	Pfettendachstuhl, keine Dämmung
	Dachdeckung:	Welleternit
Technische Ausstattung:	Heizung:	Hackschnitzelheizung
	Trinkwasser:	Trinkwasserversorgung durch Gemeinde Strobl, eigene Wasserquelle (Brauchwasser)
	Abwasser:	Kanal, Sickergruben (2)
	Strom, Internet:	Salzburg AG
	Zufahrt:	ab Bundesstraße
baulicher und technischer Zustand:		durchschnittlich

**Wirtschaftsteil**

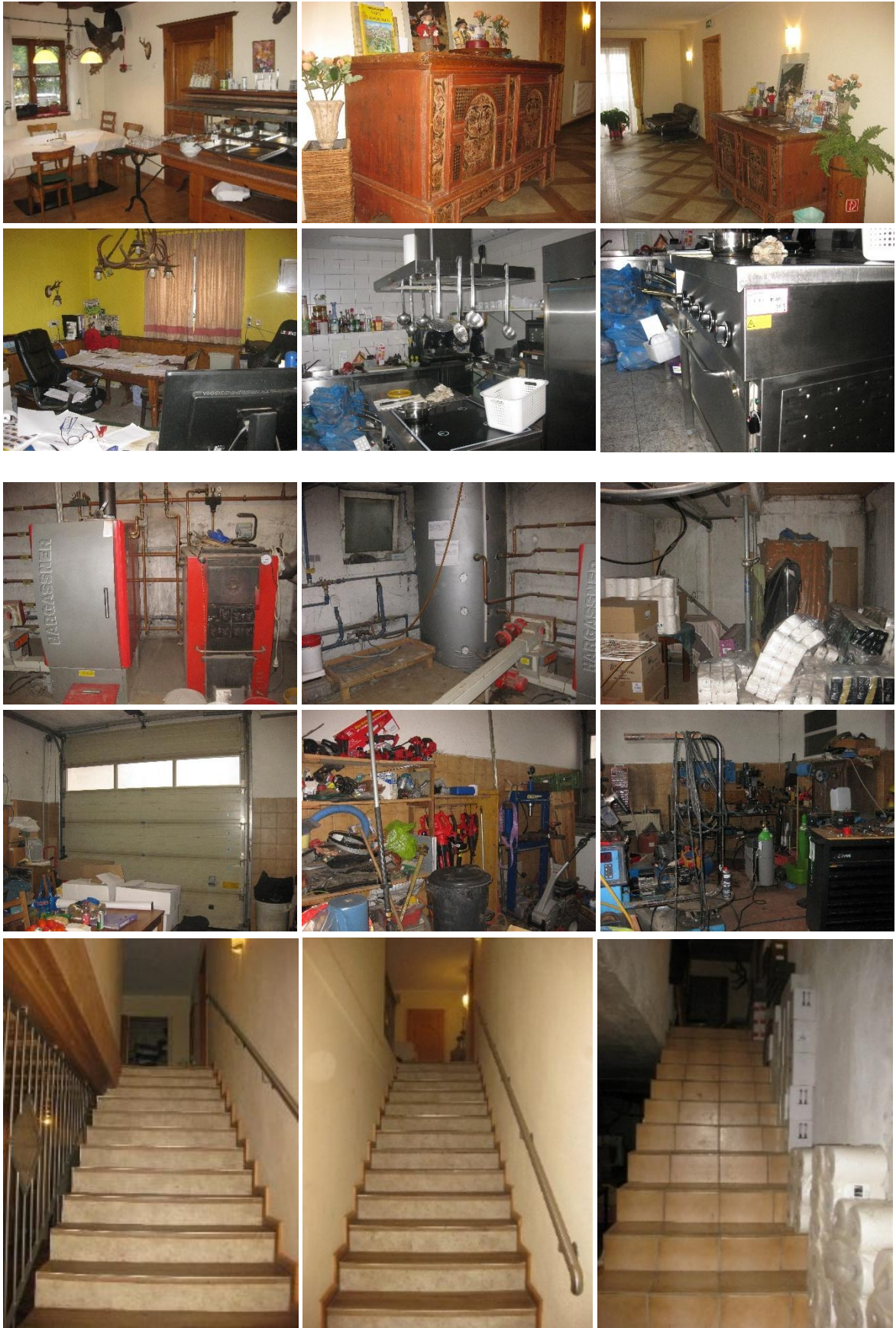
Stall:	Pferdeboxen:	2010 im bestehenden Stall 1980
	Paddocks:	2010
	Nebenräume:	1980
	Tenne:	1980
baulicher und technischer Zustand:		Durchschnittlich bis schlecht.

**Nebengebäude**

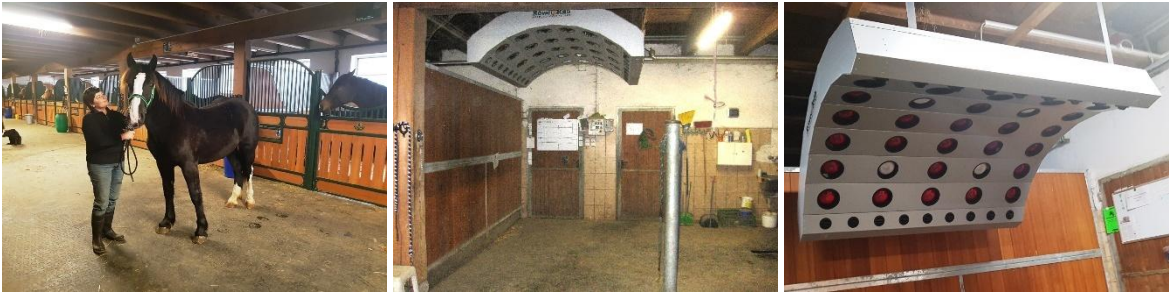
Ehemaliges Brothaus:	durchschnittlicher bis schlechter Bauzustand
Lager/Schuppen:	sehr schlechter baulicher Zustand
Folientunnel:	durchschnittlicher Zustand
Container:	durchschnittlicher Zustand

### Fotodokumentation 27.11.2025

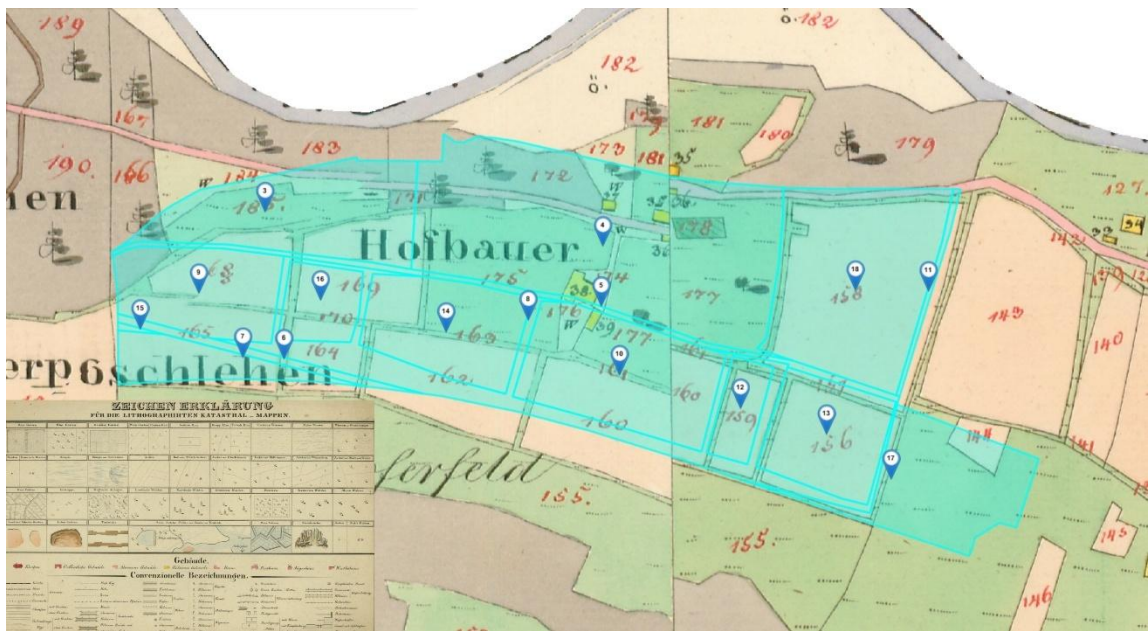








## LANDWIRTSCHAFT



## Österreichische Bodenkartierung (eBOD)



Ausgangsmaterial:

Bodenart:

Bodentyp:

Gründigkeit:

Wasserverhältnisse:

Durchlässigkeit:

Humusform:

Humusgehalt:

Kalkgehalt:

Bodenreaktion:

Wertigkeit Ackerland:

Wertigkeit Grünland:

Schwemmmaterial

sandiger Lehm

Bodenformenkomplex, Reliktboden, Gley

seichtgründig mittel bis tiefgründig

mäßig trocken bis gut versorgt

Hoch bis sehr hoch

Mull, Modernull

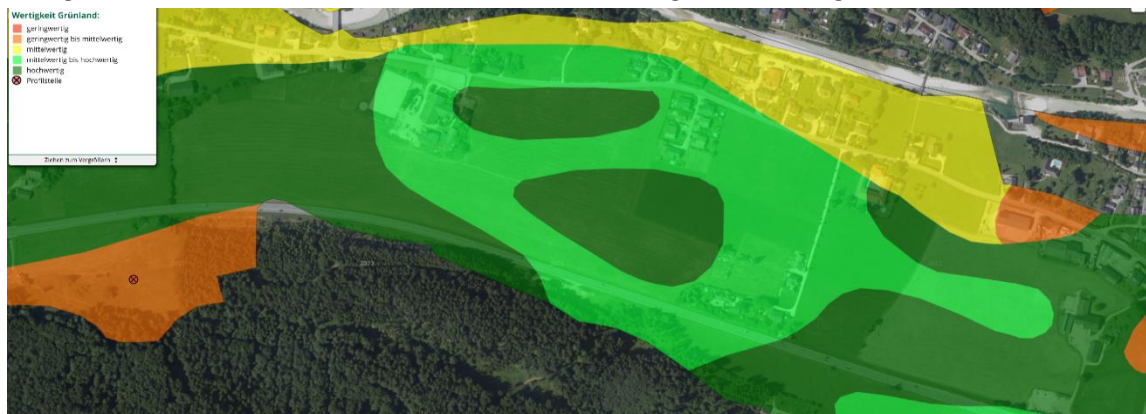
stark humos

kalkfrei bis kalkarm

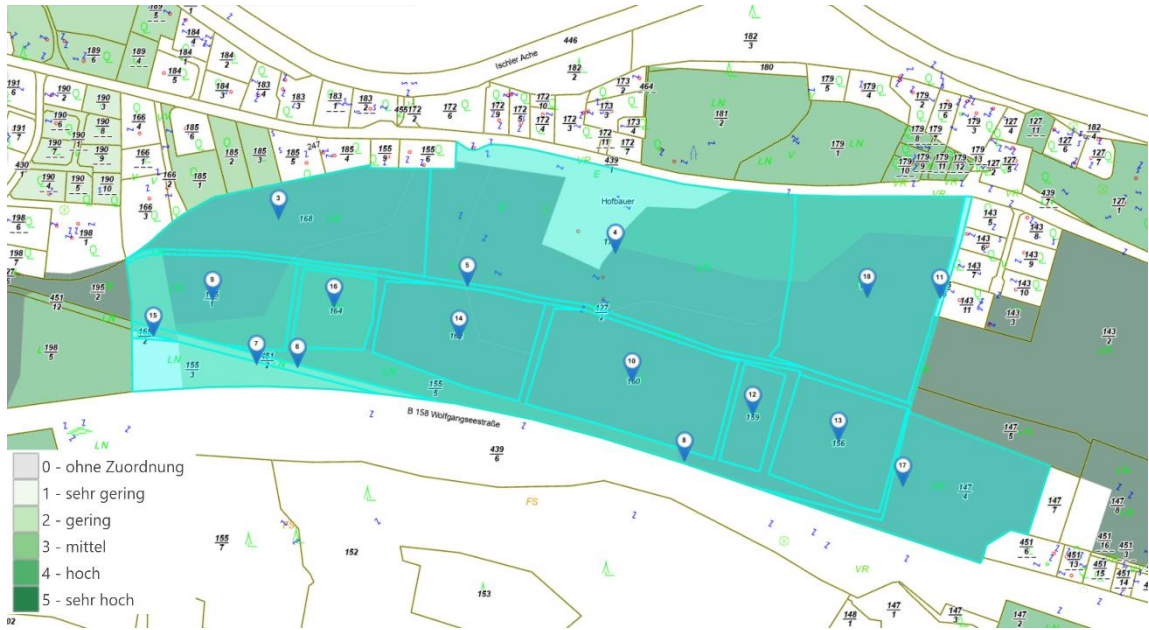
schwach sauer; uneinheitlich (neutral bis alkalisch)

keine

mittelwertig bis hochwertig

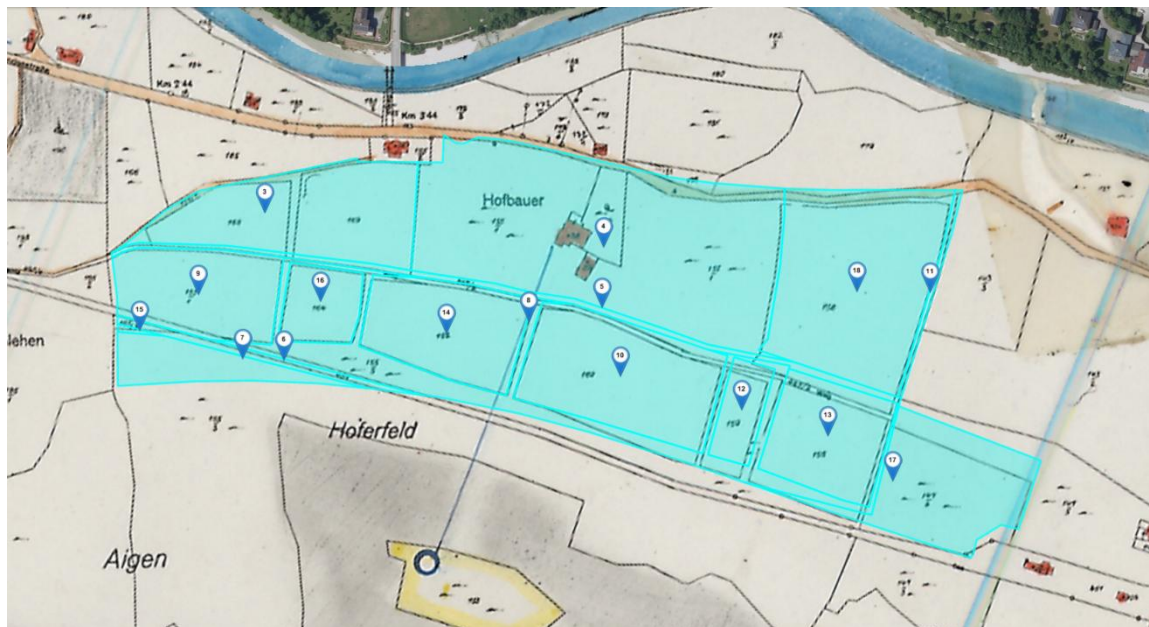


**Salzburger Bodenfunktionsbewertung**



Lebensraumfunktion: 4  
 natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1 bis 4  
 Abflussregulierung: 3 bis 5  
 Pufferfunktion: 3 bis 4

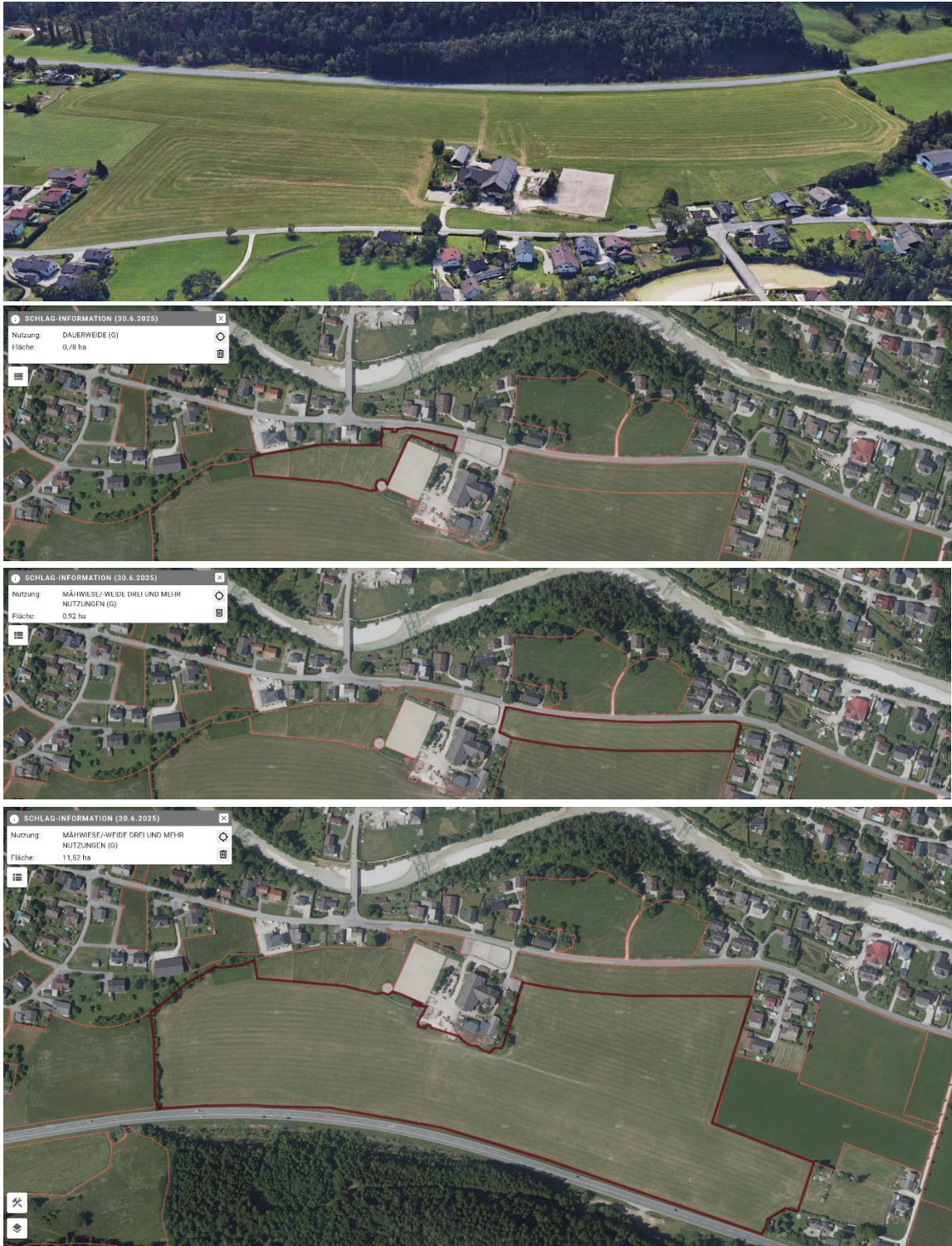
**Meliorationskataster**



Wasserbauliche Maßnahmen: nicht bekannt

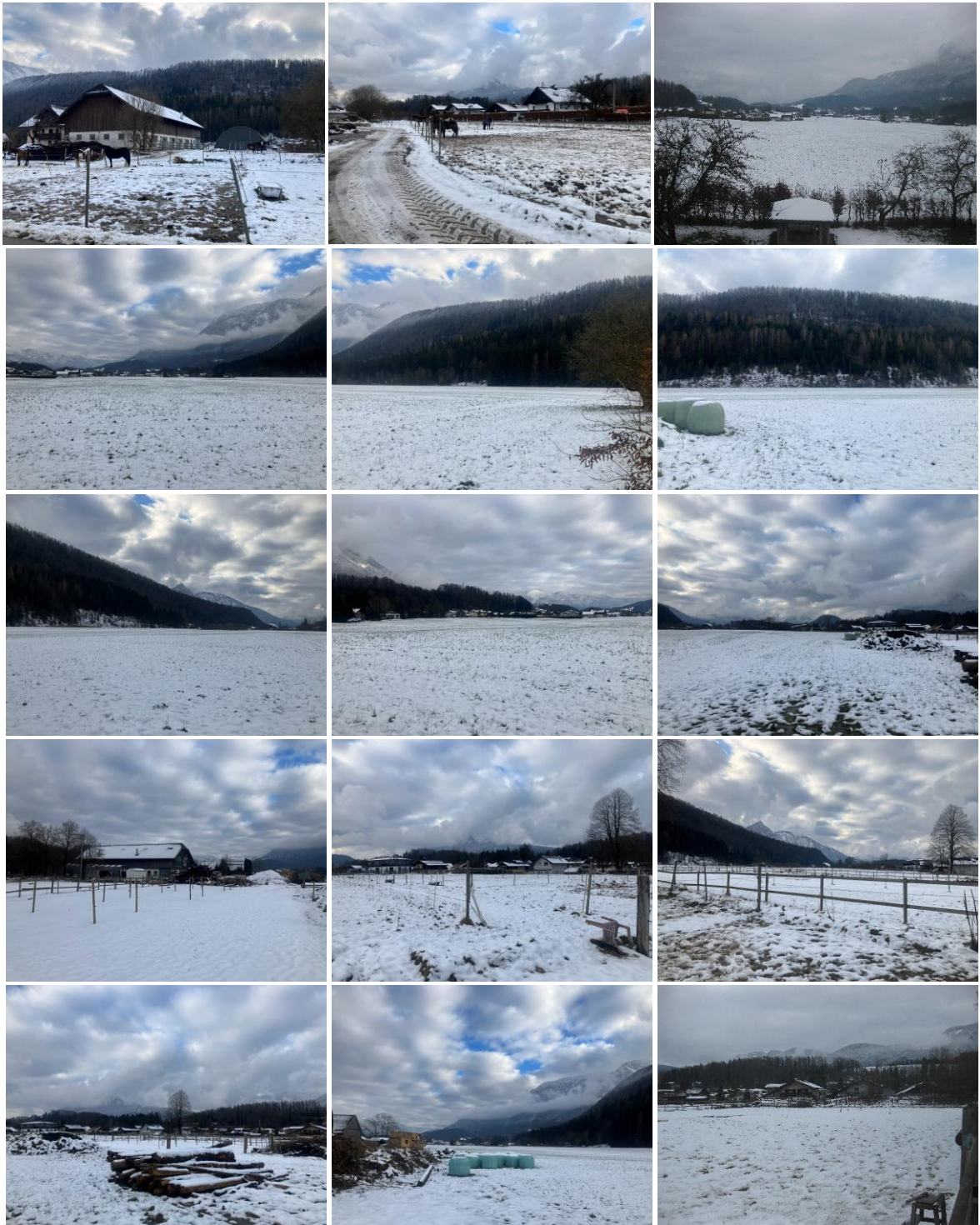


## Aktuelle Bewirtschaftung

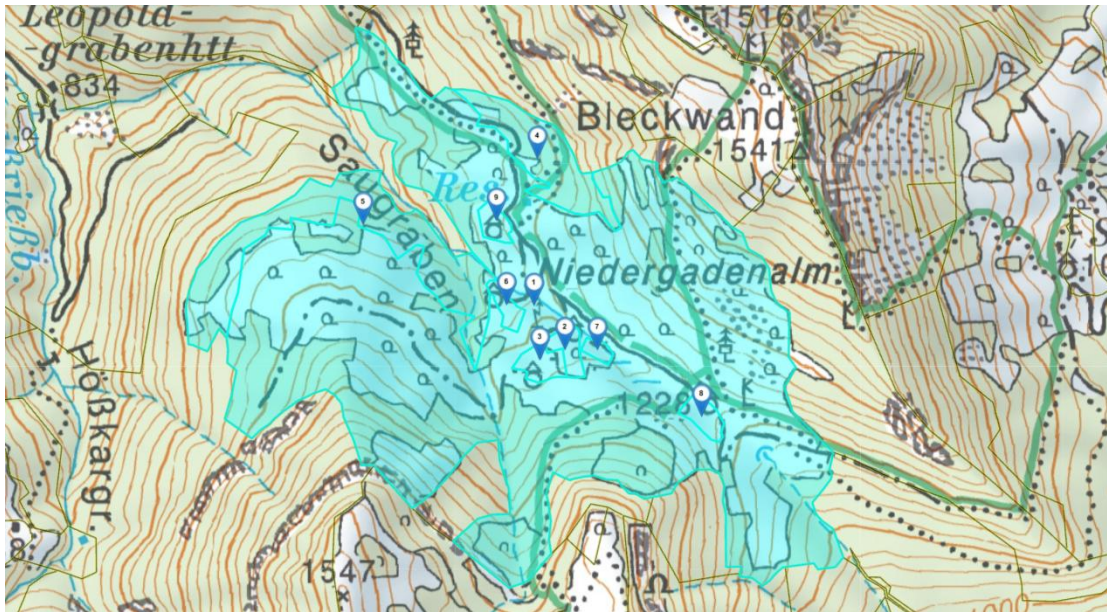


Seehöhe:	510 m Seehöhe
Exposition:	keine
Hangneigung:	eben
AMA-Förderungen:	Siehe Schlaginformationen
aktuelle Bewirtschaftung:	Strohgewinnung
Nutzungen in den 70iger Jahren:	Getreide, Mais

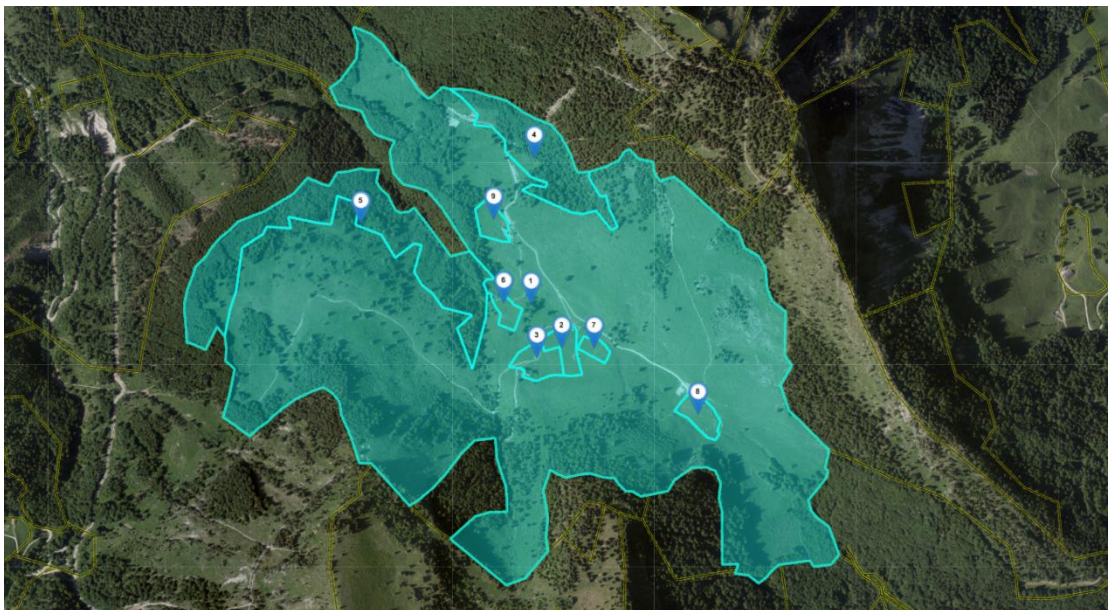
## Fotodokumentation 27.11.2025

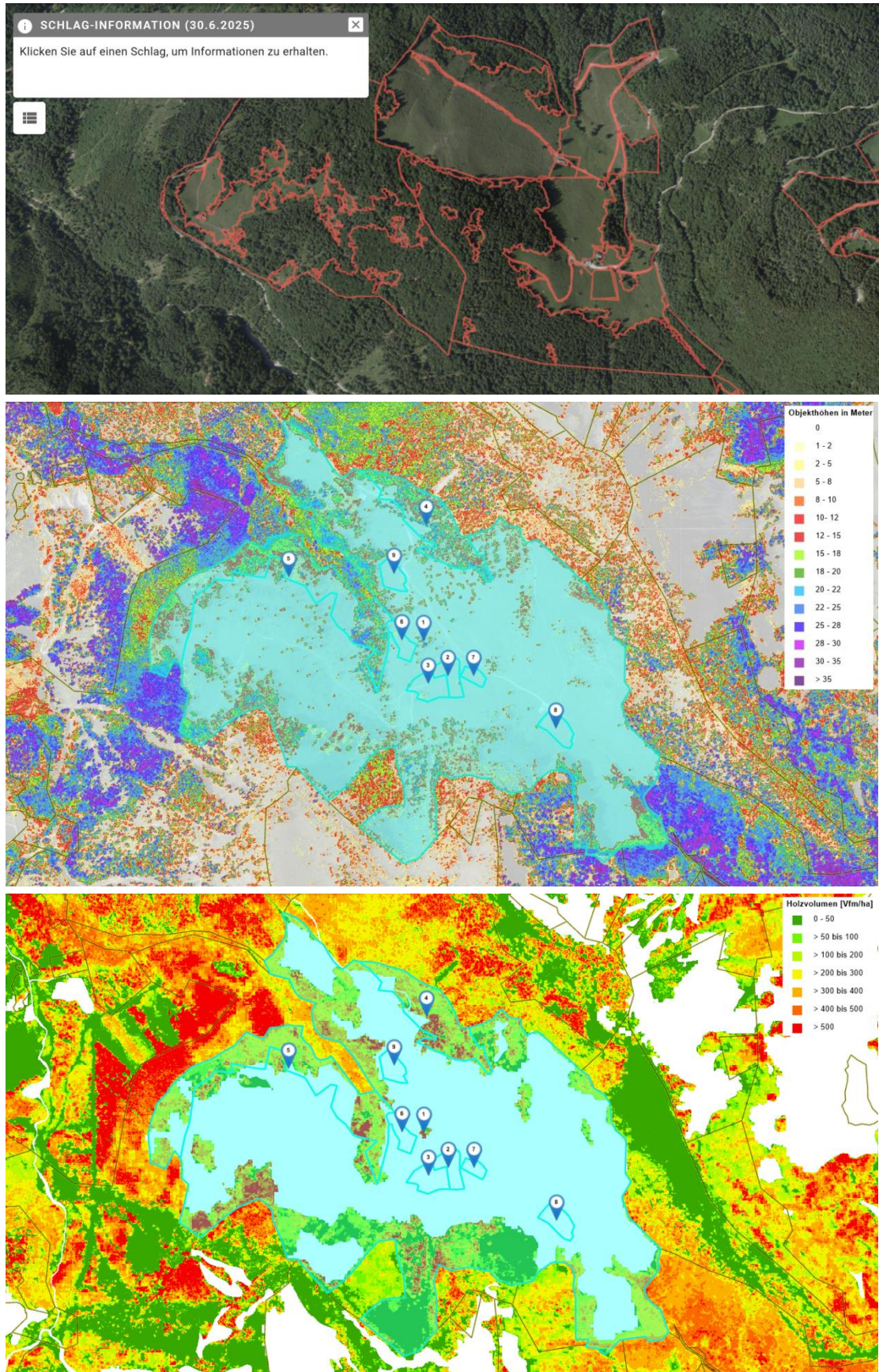


## AGRARGEMEINSCHAFT NIEDERGABENALPE | ANTEILE

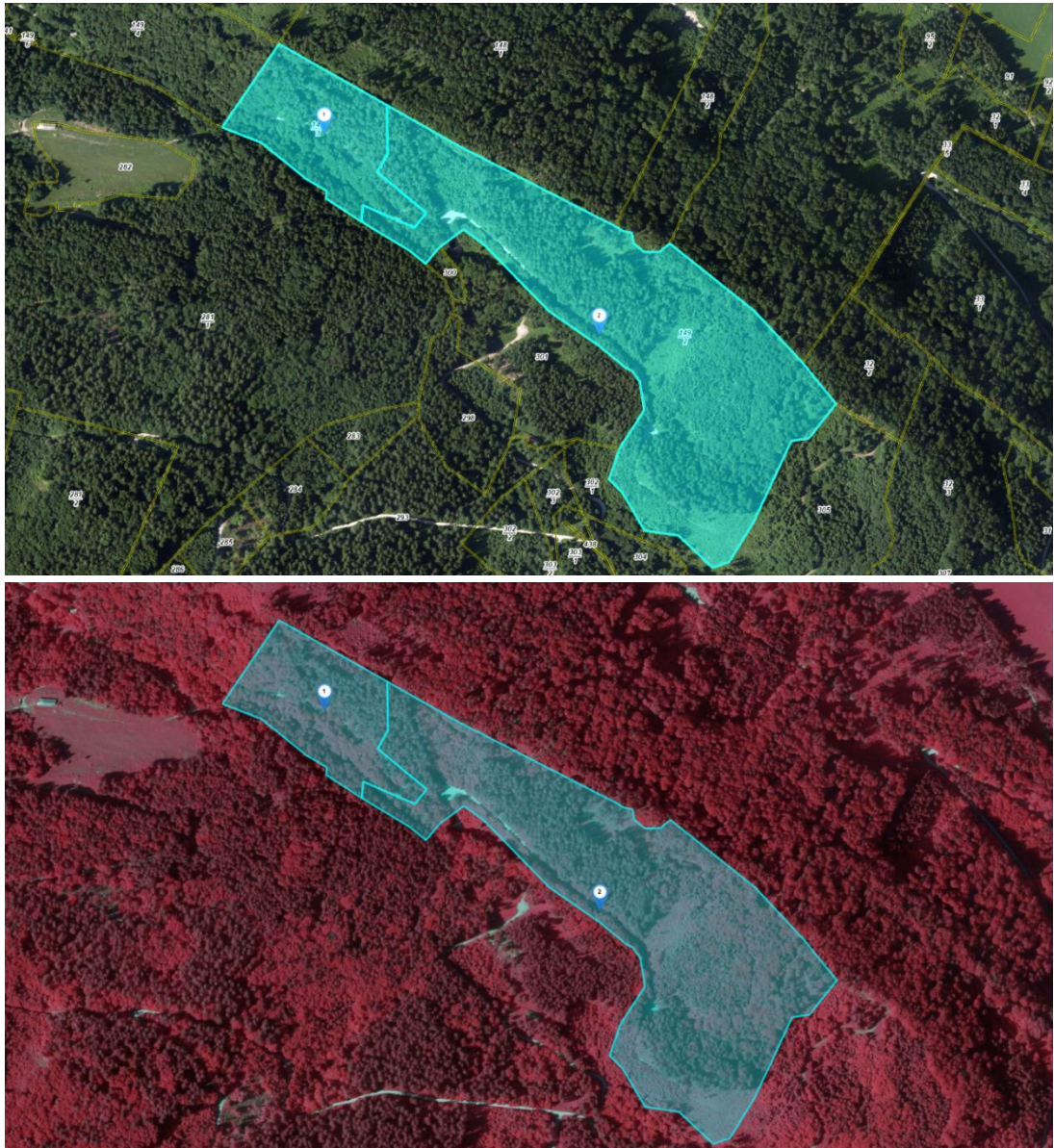


Grundstücke:	792/1, 792/2, 792/3, 793, 794, 795, 796, 797, 798, KG 56104 Gschwendt, EZ 48
Gesamtfläche:	118,4314 ha
Anteile Hofergut lt. GB:	5 Anteile von 23 Anteilen Lt. Obmann: aktuelle Zuteilung 4 von 23 Anteilen
Jährliche Erträge:	Zinsvieh für max. 14 Rindergräser (RG) Jährlich schwankende Auftriebszahlen
Jährlicher Ertrag pro RG:	80,00 € (Empfehlung AG = 80,00 € pro GVE)
Optionen für Verkauf von Anteilen	Grundsätzlich nur <u>innerhalb</u> der Agrargemeinschaft
lt. Mitteilung durch Obmann:	auf Basis des Ertragswertes der Rindergräser. Einzelfallbezogene, zum Bewertungsstichtag nicht abschätzbare Entscheidungsfindung der Vollversammlung.
Bewirtschaftung lt. Agraratlas:	Almweideflächen (L), Schlaginformation 30.06.2025





## FORSTWIRTSCHAFT



### Bestandesbeschreibung

#### Waldgesellschaft:

Wuchsgebiet:

PNWG:

aktuelle Waldbestand:

4.1 Nördliche Randalpen - Westteil

(Fichten-Tannen)-Buchenwald

Fichtenbestand mit Lärche und Laubholz

#### Bestandesaufbau:

Seehöhe:

Geologie:

Böden:

Exposition:

Baumarten:

Bestockungsgrad:

Bestandesüberschirmung:

685 m bis 820 m

Graue Mergel und Sandsteine (Coniac – Santon)

Braunlehm

Südwest

7/10 Fichte 2/10 Lärche, 1/10 Buche, Laubhölzer

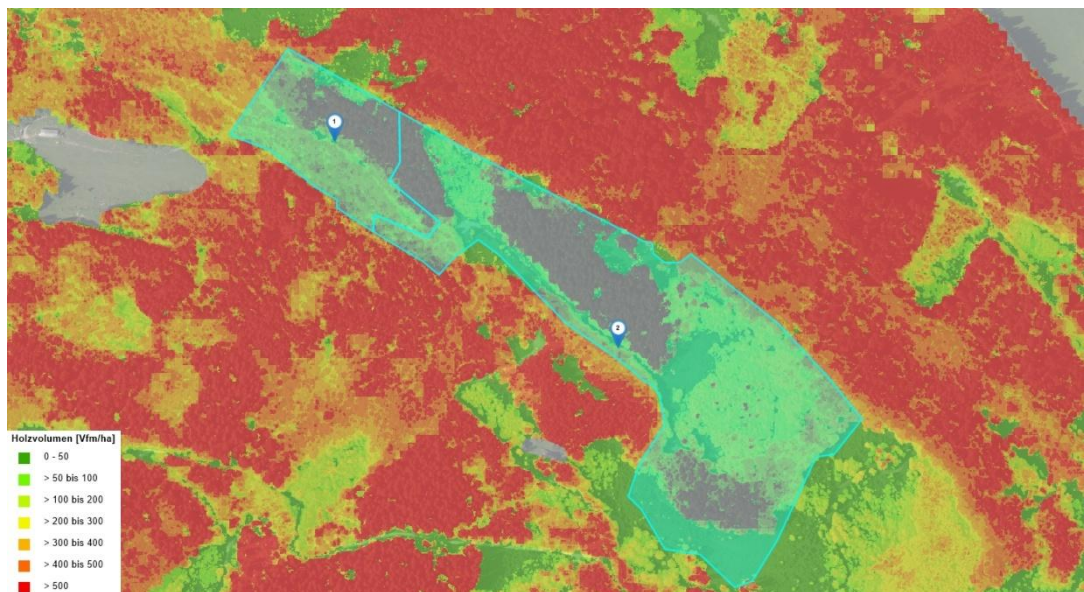
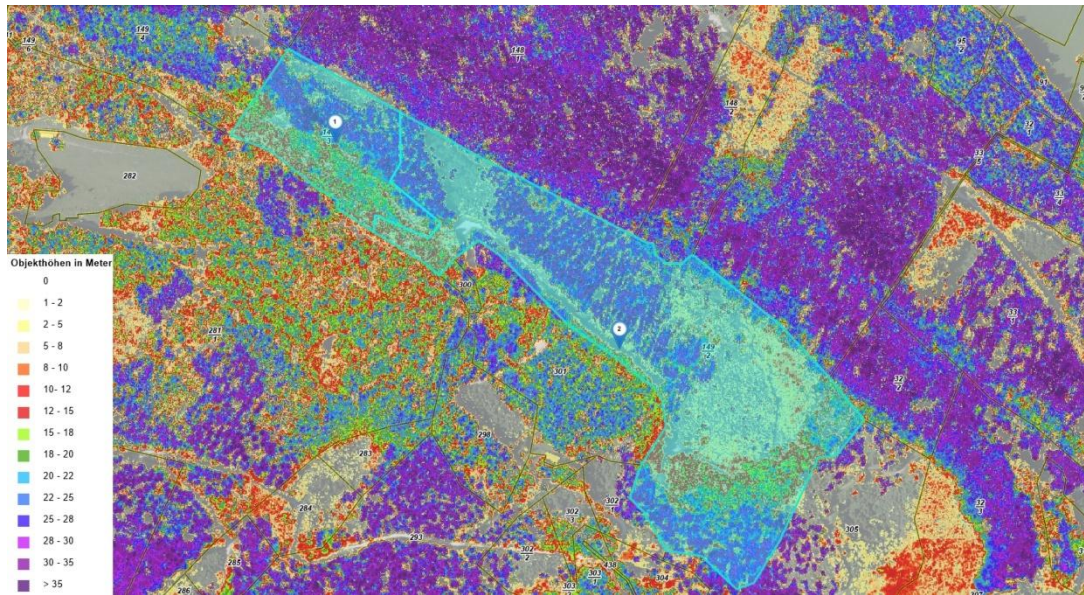
0,8 bis 1,1

0,8 bis 1,0

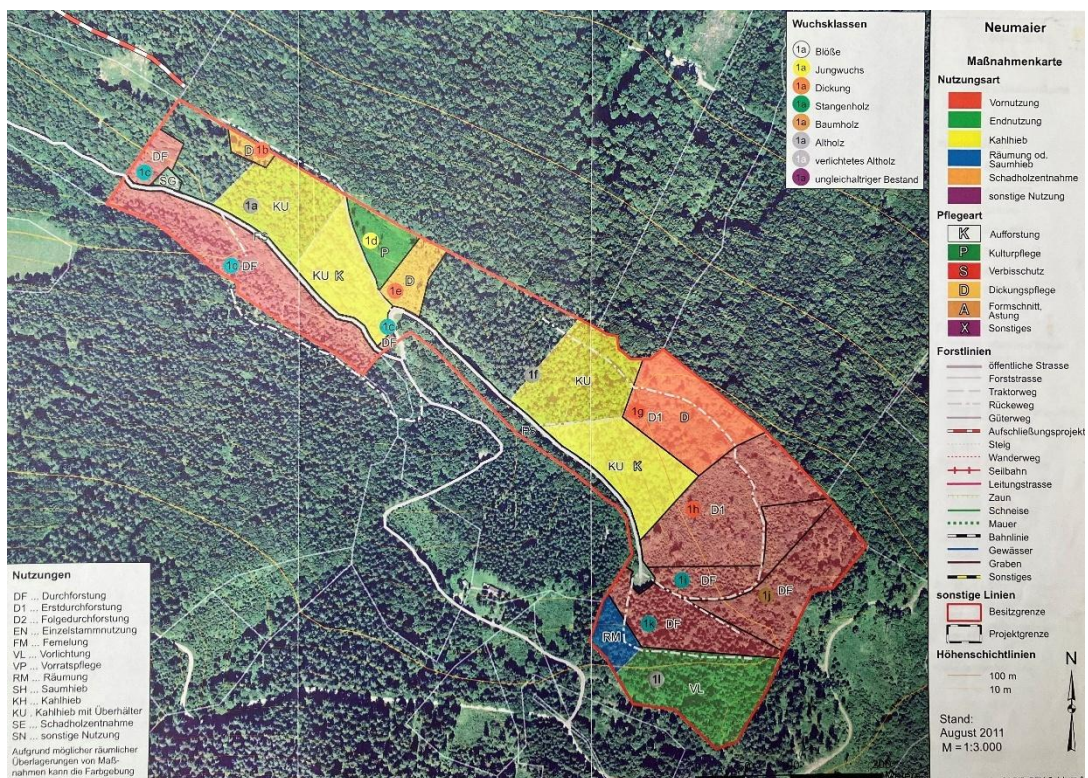
Bestandesoberhöhe:	28 m bis 33 m
Bestandesalter:	bis 140 Jahre
Umtriebszeit:	100 Jahre
Entwicklungsphasen:	Optimal- und Terminalphase
Bestandesstruktur:	einschichtig
Zuwachsverhältnisse (dGZ <sub>100</sub> ):	Fichte: 12,4, Lärche 9,2, Buche 7,6
Holzqualität:	B/C
Waldwirtschaftsplan:	vorhanden, bedingt aktuell (2012-2021)

#### forstliche Bewirtschaftung:

Bringungstechnik:	Schlepper, Kurzstreckenseilkran
bisherige forstliche Bewirtschaftung:	aussetzender Betrieb, zuletzt flächige Nutzungen



Waldbehandlungsplan 2012-2021





## Fotodokumentation 17.11.2025



## LANDWIRTSCHAFTLICHE MASCHINEN



## GASTRONOMIE

Betriebsform:

Urlaub am Bauernhof /Frühstückspeension)

<https://www.hoferbauergut.at/home.html>

Anzahl der Fremdenzimmer:

6 Zimmer, 3 Ferienapartments

Einrichtungszeitpunkt:

2010

Ausstattung pro Zimmer:

Doppelbetten, Bad/Dusche/WC, Balkon

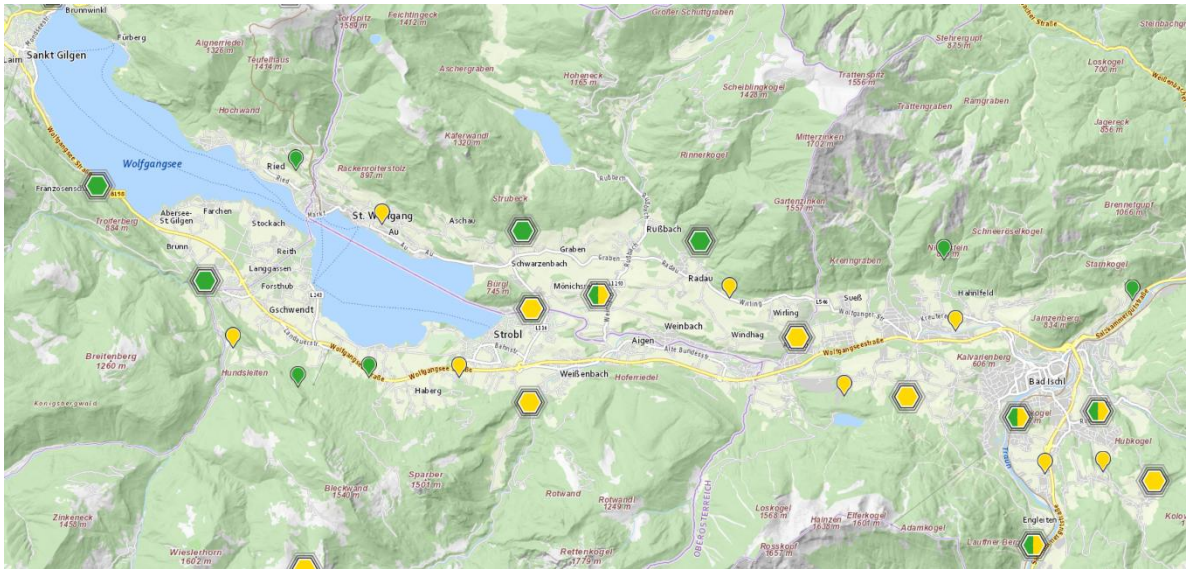




### Fremdenzimmer



**VERGLEICHSPREISE**



**Baulandpreise, Landwirtschaft, Wald**

PLZ	Gemeinde	BAULAND																								
		GEWINN 06/2025				RAUSCHER 2025				SIR				Statistik Austria				ImmoMarktAnalyse 2024				GESAMT Ø				
		von	bis	MA	MW	von	bis	MW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	MW	2020	2021	2022	2023	2024	MW		Index	GewMin	GewMax	GewValue
5340	St. Gilgen am Wolfgangsee	500	1000	-	0%	750	400	1100	750	472	1220	1265	694	816	925	437,8	589,1	608,9	636,4	599,1	574,3	9,2%	152,7	1007,8	276,2	<b>655,00 €</b>
5350	Strobl	300	600			450	340	890	615	181	495	353	164	435	317	208,5	220,2	283,3	303,3	353,7	273,8	17,4%				<b>414,00 €</b>

PLZ	Gemeinde	LANDWIRTSCHAFT										WALD													
		Wertrelation		VO.SGVG		VGLWald		Immo		MA		GESAMT Ø		LAGE			GESAMT Ø		LAGE						
		RB	Age%	G/B	BRP(3)	400%	NetZT					mäßig	gut	sehr gut	Individual	Bauland	Grünland	W/G-B	W/G	Immo	NetZT	Ø	schecht	gut	Individual
5340	St. Gilgen am Wolfgangsee	6	3,0%	19,65	14,32	10,34	16,52	0%	15,20 €	8,88	12,56	16,71	50,27	4,91	3,80	2,58	3,80 €	1,23	2,98	5,06					
5350	Strobl	7	3,5%	14,49	11,64	9,29	11,71	0%	11,80 €	7,42	11,65	16,41	-	3,62	2,95	2,32	3,00 €	1,18	2,74	5,16					

**Bodenrichtpreise Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023**

PLZ	Gemeinde	Baulandpreis				Bodenrichtpreis (BRP) nach S.GVG 2023 idF 2025					
		Statistik Austria				Lagefaktor	LAGE				
		2022	2023	2024	Ø		1	2	3	4	5
5340	St. Gilgen am Wolfgangsee	608,90 €	636,40 €	599,10 €	614,80 €	1,6	4,77 €	9,52 €	14,32 €	19,47 €	22,78 €
5350	Strobl	283,30 €	303,30 €	353,70 €	313,43 €	1,3	3,87 €	7,74 €	11,64 €	15,82 €	18,51 €

**landwirtschaftliche Flächen (Kaufpreissammlung)**

GSNr	KG-Nr	KG-Name	TZ	V-Datum	EZ	GSNr	Verkäufer	Käufer	Fläche m²	Kaufpreis	Preis/m²	Index	indexiert	mäßige Lage	gute Lage	sehr gute Lage	Individualwert	
50330 St. Gilgen am Wolfgangsee																		
56106		Ried		2018	12.09.2018	56	Salzkammergutbahn	VP-Entwicklungs	1085	15 000,00 €	13,82 €	17,3%	16,22 €				16,22 €	
56107		St. Gilgen		2333	16.07.2015	849	Daniela Hruschka   El	Karoline Gutberlet	96964	975 000,00 €	10,06 €	24,9%	12,56 €		12,56 €			
56108		Strobl		1191	01.07.2015	394	275/15 & 275/16	Judith Edelmann	6322	95 000,00 €	15,03 €	25,0%	18,78 €				18,78 €	
56108		Strobl		1679	16.05.2018	365	151/9	Fally	550	4 000,00 €	7,27 €	18,1%	8,59 €	8,59 €				
56108		Strobl		187	05.11.2019	424	113/3	Steinacher	1562	12 496,00 €	8,00 €	16,6%	9,16 €	9,16 €				
56109		Unterbargau		1652	24.07.2019	133	79/7	Unterburgau	3290	149 520,50 €	43,62 €	15,2%	50,27 €				50,27 €	
56110		Weissenbach		15148	04.05.2023	115	214	Wimmer	141	2 115,00 €	15,00 €	6,2%	15,93 €				15,93 €	
56110		Weissenbach		15148	04.05.2023	115	411	Wimmer	230	3 450,00 €	15,00 €	4,6%	15,69 €				15,69 €	
50336 Strobl																		
56101		Aigen		584	12.04.2018	375	234/37	Strubretreiter	Tucek	9635	96 350,00 €	10,00 €	13,7%	11,37 €				11,37 €
56104		Gschwendt		6408	06.06.2024	146	362_714/3	Eisl	Laimer	729	3 645,00 €	5,00 €	2,7%	5,13 €	5,13 €			
56107		St. Gilgen		2333	16.07.2015	849	228 & 229 & 231	Daniela Hruschka   El	Karoline Gutberlet	96964	975 000,00 €	10,06 €	18,7%	11,93 €		11,93 €		
56108		Strobl		1191	01.07.2015	394	275/15 & 275/16	Judith Edelmann	Christian Klingler	6322	95 000,00 €	15,03 €	18,7%	17,84 €			17,84 €	
56108		Strobl		1679	16.05.2018	365	151/9	Fally	Fuchs	550	4 000,00 €	7,27 €	13,6%	8,26 €	8,26 €			
56108		Strobl		187	05.11.2019	424	113/3	Steinacher	Ernst	1562	12 496,00 €	8,00 €	10,9%	8,87 €	8,87 €			
56110		Weissenbach		15148	04.05.2023	115	214	Wimmer	Gemeinde Strobl	141	2 115,00 €	15,00 €	4,6%	15,69 €			15,69 €	
56110		Weissenbach		15148	04.05.2023	115	411	Wimmer	Gemeinde Strobl	230	3 450,00 €	15,00 €	4,6%	15,69 €			15,69 €	
verkaufsfällbezogener Mittelwert																		
									226277	2 442 637,50 €	10,79 €	13,32 €	15,14 €	8,05 €	12,02 €	16,58 €	50,27 €	
flächenbezogener Kaufpreis																		
												13,05 €						
geometrisches Mittel																		
												13,38 €	7,92 €	12,01 €	16,55 €	50,27 €		
Median																		
												14,13 €	8,59 €	11,93 €	16,31 €	50,27 €		
15%-Gestütztes Mittel																		
												13,57 €	8,05 €	12,02 €	16,58 €	50,27 €		



Wald

GBNr	KGnr	KG-Name	TZ	V-Datum	EZ	GstNr	Verkäufer	Käufer	Fläche m²	Kaufpreis	Preis/m²	Index	indexiert	schlechte Lage	gute Lage	Industriewert	
50330 St. Gilgen am Wolfgangsee														2,85 €	1,23 €	2,98 €	5,06 €
42021	St. Wolfgang	913	05.12.2016	2	632/2 & 632/3 & 633/2 & 6	Pöllmann	Grabner	34367	40 000,00 €	1,16 €	16,2%	1,35 €	1,35 €				
42021	St. Wolfgang	2399	14.07.2017	381	598/21	Eisl	Hinterberger	6710	18 117,00 €	2,70 €	15,1%	3,11 €			3,11 €		
42023	Wolfgangthal	2278	05.12.2018	881	406/5	Windhag Liegenschaft	Eisl   Eisl	4832	4 832,00 €	1,00 €	12,6%	1,13 €	1,13 €				
55514	Winkl	2405	01.02.2017	30	920 & 921 & 924	Balthasar Auer	Gerhard Salchegger	71343	82 044,45 €	1,15 €	15,9%	1,33 €	1,33 €				
56101	Aigen	1388	11.12.2018	253	24	Nourzad	Arnoldner	3093	4 639,50 €	1,50 €	12,5%	1,69 €	1,69 €				
56101	Aigen	2414	14.05.2021	512	234/37	Tucek	Nelles	9635	48 000,00 €	4,98 €	8,2%	5,39 €				5,39 €	
56102	Fuschl	1374	11.11.2020	97		Resch	Dietrich Mateschitz	24587	118 017,60 €	4,80 €	9,1%	5,24 €				5,24 €	
56103	Gschwand	1393	12.03.2014	16	118	Land-Invest Salzburge	Wolfgang Hinterberge	9931	34 000,00 €	3,42 €	21,1%	4,15 €			4,15 €		
56103	Gschwand	2193	16.01.2015	16	116/1	Land-Invest Salzburge	Eva Stöttner	7863	30 000,00 €	3,82 €	19,6%	4,56 €			4,56 €		
56103	Gschwand	396	23.10.2020	1	434/2	Österreichischen	Republik Österreich	1319	4 616,50 €	3,50 €	9,2%	3,82 €			3,82 €		
56103	Gschwand	396	23.10.2020	1	442 & 443 & 457	Österreichischen	Republik Österreich	17545	61 407,50 €	3,50 €	9,2%	3,82 €			3,82 €		
56103	Gschwand	2746	31.05.2022	1	714	Rieger	Republik Österreich	4316	4 229,68 €	0,98 €	6,3%	1,04 €	1,04 €				
56103	Gschwand	5378	04.07.2024	459	459_615	Eisl	Leitner	10322	30 000,00 €	2,91 €	2,5%	2,98 €					
56104	Gschwendt	1227	31.01.2017	86	831 & 832 & 834/1 & 834/2	JDV Foundation (LI)	Waldgut Asen Verwalt	1194643	2 100 000,00 €	1,76 €	15,9%	2,04 €			2,04 €		
56106	Ried	576	22.12.2017	35	272	Ertschweiger	Horack	20825	41 650,00 €	2,00 €	14,3%	2,29 €			2,29 €		
56106	Ried	395	13.12.2021	1	146	Republik Österreich	Hödlmoser	2536	8 368,80 €	3,30 €	7,1%	3,54 €			3,54 €		
56107	St. Gilgen	3163	16.07.2021	241	280	Ettmayr	Hillner	4571	4 751,00 €	1,04 €	7,9%	1,12 €	1,12 €				
56107	St. Gilgen	1278	06.10.2021	10	318/1 & 318/3 & 318/7 & 3	Ramsauer	Laimer	26674	120 000,00 €	4,50 €	7,5%	4,83 €				4,83 €	
56107	St. Gilgen	2327	22.01.2024	10	1320_319/1	Laimer	Zimmererbner	35921	179 600,00 €	5,00 €	3,3%	5,17 €				5,17 €	
56108	Strobl	2665	29.06.2018	296	283/1	Bruckenberg	Schom	25730	51 460,00 €	2,00 €	13,4%	2,27 €			2,27 €		
56108	Strobl	2665	29.06.2018	58	275/1 & 283/3	Bruckenberg	Schom	17016	34 032,00 €	2,00 €	13,4%	2,27 €			2,27 €		
56109	Unterbargau	88	28.02.2019	16	63	Zahn	Forstbetrieb EISL	189169	350 000,00 €	1,85 €	12,2%	2,08 €			2,08 €		
56109	Unterbargau	1652	24.07.2019	133	69/8 & 78/4 & 78/5	Burgau Estate	Vossooghi-Turnauer	7779	17 200,50 €	2,21 €	11,4%	2,46 €			2,46 €		
56109	Unterbargau	3347	22.03.2022	64	17 & 19/1 & 27/1 & 32/2 & 2	Stiegl Immobilien	Tracicl	220692	960 000,00 €	4,36 €	6,8%	4,65 €			4,65 €		
56110	Weissenbach	2637	09.03.2020	51	352/1 & 353/1	Buchegger	Pym	50000	75 000,00 €	1,50 €	10,3%	1,65 €	1,65 €			1,65 €	
56111	Winkl	1115	31.08.2021	1	249	Republik Österreich	Rosenstatter	102992	226 582,40 €	2,20 €	7,6%	2,37 €			2,37 €		
56229	Weissenbach	4	12.08.2014	12	542/1	Siller	Wieser	22929	10 000,00 €	0,44 €	20,3%	0,52 €	0,52 €				
50336 Strobl														2,84 €	1,18 €	2,74 €	5,16 €
42017	Perneck	2264	10.04.2019	86	516/2 & 522/2	Auinger   Auinger	Bathelt	9959	4 979,50 €	0,50 €	11,9%	0,56 €	0,56 €				
42018	Ramsau	2782	13.09.2018	422	128/2	Preinstorfer	Katcschmid	7190	43 140,00 €	6,00 €	13,0%	6,78 €			6,78 €		
42018	Ramsau	464	26.09.2018	652	121/4 & 123/11 & 126	Pombberger	Stögner	22666	30 000,00 €	1,32 €	12,9%	1,49 €	1,49 €				
42018	Ramsau	2447	19.05.2020	424	123/4	Tesar	Schweiger   Schweige	13810	18 000,00 €	1,30 €	10,0%	1,43 €	1,43 €				
42021	St. Wolfgang	913	05.12.2016	2	632/2 & 632/3 & 633/2 & 6	Pöllmann	Grabner	34367	40 000,00 €	1,16 €	16,2%	1,35 €	1,35 €				
42021	St. Wolfgang	2399	14.07.2017	381	598/21	Eisl	Hinterberger	6710	18 117,00 €	2,70 €	15,1%	3,11 €			3,11 €		
42021	St. Wolfgang	913	05.12.2016	2	632/2 & 632/3 & 633/2 & 6	Pöllmann	Grabner	34367	40 000,00 €	1,16 €	16,2%	1,35 €	1,35 €				
42023	Wolfgangthal	2278	05.12.2018	881	406/5	Windhag Liegenschaft	Eisl   Eisl	4832	4 832,00 €	1,00 €	12,6%	1,13 €	1,13 €				
55514	Winkl	2405	01.02.2017	30	920 & 921 & 924	Balthasar Auer	Gerhard Salchegger	71343	82 044,45 €	1,15 €	15,9%	1,33 €	1,33 €				
56101	Aigen	1388	11.12.2018	253	24	Nourzad	Arnoldner	3093	4 639,50 €	1,50 €	12,5%	1,69 €	1,69 €				
56101	Aigen	2414	14.05.2021	512	234/37	Tucek	Nelles	9635	48 000,00 €	4,98 €	8,2%	5,39 €			5,39 €		
56102	Fuschl	1374	11.11.2020	97		Resch	Dietrich Mateschitz	24587	118 017,60 €	4,80 €	9,1%	5,24 €			5,24 €		
56103	Gschwand	1393	12.03.2014	16	118	Land-Invest Salzburge	Wolfgang Hinterberge	9931	34 000,00 €	3,42 €	21,1%	4,15 €			4,15 €		
56103	Gschwand	2193	16.01.2015	16	116/1	Land-Invest Salzburge	Eva Stöttner	7863	30 000,00 €	3,82 €	19,6%	4,56 €			4,56 €		
56103	Gschwand	396	23.10.2020	1	434/2	Österreichischen	Republik Österreich	1319	4 616,50 €	3,50 €	9,2%	3,82 €			3,82 €		
56103	Gschwand	396	23.10.2020	1	442 & 443 & 457	Österreichischen	Republik Österreich	17545	61 407,50 €	3,50 €	9,2%	3,82 €			3,82 €		
56103	Gschwand	2746	31.05.2022	1	714	Rieger	Republik Österreich	4316	4 229,68 €	0,98 €	6,3%	1,04 €	1,04 €				
56104	Gschwendt	1227	31.01.2017	86	831 & 832 & 834/1 & 834/2	JDV Foundation (LI)	Waldgut Asen Verwalt	1194643	2 100 000,00 €	1,76 €	15,9%	2,04 €			2,04 €		
56106	Ried	576	22.12.2017	35	272	Ertschweiger	Horack	20825	41 650,00 €	2,00 €	14,3%	2,29 €			2,29 €		
56106	Ried	395	13.12.2021	1	146	Republik Österreich	Hödlmoser	2536	8 368,80 €	3,30 €	7,1%	3,54 €			3,54 €		
56104	Gschwendt	12415	05.04.2023	1	638	Leitner	Republik Österreich	17964	35 928,00 €	2,00 €	4,8%	2,10 €			2,10 €		
56107	St. Gilgen	3163	16.07.2021	241	280	Ettmayr	Hillner	4571	4 751,00 €	1,04 €	7,9%	1,12 €	1,12 €				
56107	St. Gilgen	1278	06.10.2021	10	318/1 & 318/3 & 318/7 & 3	Ramsauer	Laimer	26674	120 000,00 €	4,50 €	7,5%	4,83 €			4,83 €		
56108	Strobl	2665	29.06.2018	296	283/1	Bruckenberg	Schom	25730	51 460,00 €	2,00 €	13,4%	2,27 €			2,27 €		
56108	Strobl	2665	29.06.2018	58	275/1 & 283/3	Bruckenberg	Schom	17016	34 032,00 €	2,00 €	13,4%	2,27 €			2,27 €		
56108	Strobl	6199	10.07.2024	61	61_181/2 & 61_181/6 & 61	Laimer	Hinterberger	11827	25 000,00 €	2,11 €	2,5%	2,17 €			2,17 €		
56229	Weissenbach	4	12.08.2014	12	542/1	Siller	Wieser	22929	10 000,00 €	0,44 €	20,3%	0,52 €	0,52 €				
verkaufsfällbezogener Mittelwert											2,47 €	2,74 €	1,20 €	2,88 €	5,11 €		
flächenbezogener Kaufpreis											3754988	7 675 762 €	2,04 €	2,31 €			
Geometrisches Mittel													2,31 €	1,15 €	2,78 €	5,08 €	
Median													2,28 €	1,23 €	2,46 €	5,16 €	

Marktanalyse

PLZ	Gemeinde	BAULAND										LANDWIRTSCHAFT					WALD									
		GEWINN 05/2025		RAUSCHER 2025		SIR	Stat.Austria	ZT	GESAMT Ø	VO.SGVG BRP(3)	Immo	MA	GESAMT Ø	LAGE			Grünland W/G	Immo	GESAMT Ø	LAGE						
von	bis	MA	von	bis	MW	MW	MW	GewValue		NetZT	MA			mäßig	gut	sehr gut	Individual	NetZT		Ø	schlecht	gut	Individual			
5340	St. Gilgen am Wolfgangsee	500	1000	--	0%	400	1100	750	925	574,3	276,2	655,00 €	14,32	16,52	0%	15,20 €	8,88	12,56	16,71	50,27	3,80	2,58	3,80 €	1,23	2,98	5,06
5350	Strobl	300	600			340	890	615	317	273,8		414,00 €	11,64	11,71	0%	11,80 €	7,42	11,65	16,41	-	2,95	2,32	3,00 €	1,18	2,74	5,16



## Rechtsgrundlagen und Begriffsbestimmungen

### Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

- § 2 Bewertungsgrundsatz
- (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
  - (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
  - (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

### Bewertungsgesetz 1955

- § 10. Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert.
- (1) Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen.
  - (2) Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.
  - (3) Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Das gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen

### ÖNORM B 1802-1:2022 Liegenschaftsbewertung

- Verkehrswert:                   ⋮ Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.  
    ⋮ Anmerkung 1 zum Begriff: Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.
- Gemeiner Wert:               ⋮ Wert, der durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre unter Berücksichtigung aller Umstände, die den Preis beeinflussen
- Marktwert:                   ⋮ geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt  
    ⋮ Anmerkung 1 zum Begriff: Siehe § 103 Z 10 1it f sublit aa, bb BWG und European Valuation Standards 2020.  
    ⋮ Anmerkung 2 zum Begriff: Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.
- Fairer Wert:                   ⋮ Preis, der beim Verkauf einer Immobilie oder bei der Übertragung einer Verbindlichkeit in einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen bekannten und willigen Marktteilnehmern, die ihre Entscheidung in Übereinstimmung mit ihren jeweiligen Zielen treffen und in voller Kenntnis aller relevanten Fakten handeln, erzielt würde
- Individualwert:              ⋮ Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt

### Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 idF 2025

- § 6 Abs. 1                   ⋮ ... sind landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1), an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Zu diesem Zweck ist die Fläche des landwirtschaftlichen Grundstücks in m<sup>2</sup> mit dem für seine Bonitätsklasse in seiner Lagegemeinde im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemäß Abs 2 verordneten Bodenrichtpreis in Euro je m<sup>2</sup> zu multiplizieren. Für die Zuordnung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer der Bonitätsklassen sind die Bodenschutzpläne gemäß § 5 Abs 2 des Bodenschutzgesetzes
- Landwirtschaft:              ⋮

maßgeblich. Sind für einzelne Teile eines Grundstücks jeweils verschiedene Bonitätsklassen festgelegt, ist der Bodenrichtpreis für jeden einzelnen Teil gesondert nach Maßgabe der für diesen getroffenen Festlegungen zu ermitteln und die für die einzelnen Teile ermittelten Werte zu addieren.

VO 2024-2026

Bonitätsklasse BK	Eingangsparameter				Ertragswert EW <sub>BK</sub> in €/m <sup>2</sup> der jeweiligen Bonitätsklasse BK
	Deckungsbeitrag in €/ha	Ertrag <sub>BK</sub> in €/m <sup>2</sup>	Kf	Zuschlag <sub>BW</sub>	
1	331 €/ha	0,0298 €/m <sup>2</sup>	50	50	2,98 €/m <sup>2</sup>
2	662 €/ha	0,0595 €/m <sup>2</sup>	50	50	5,95 €/m <sup>2</sup>
3	994 €/ha	0,0895 €/m <sup>2</sup>	50	50	8,95 €/m <sup>2</sup>
4	1.352 €/ha	0,1217 €/m <sup>2</sup>	50	50	12,17 €/m <sup>2</sup>
5	1.583 €/ha	0,1424 €/m <sup>2</sup>	50	50	14,24 €/m <sup>2</sup>

§ 6 Abs. 3  
Forstwirtschaft:

§: Soweit nicht eine Bewertung gemäß Abs 5 oder 6 vorzunehmen ist, sind forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1, an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, mit dem sich aus der Addition des Sachwerts des Bestands und des Bodenwerts ergebenden Betrag zu bewerten. Sofern ein mit forstlichem Bewuchs bestocktes Grundstück einer oder mehreren Bonitätsklassen zugeordnet ist, ist es wie ein landwirtschaftliches Grundstück gemäß Abs 1 zu bewerten.

§ 6 Abs. 5 Land- und forstwirtschaftliche Gebäude:

§: Der Wert von land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) ist im Sachwertverfahren zu ermitteln. Dazu ist der Wert der Sache durch eine Addition des Bodenrichtpreises der Gebäudefläche, des Bauwerts und des Werts sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

1. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen

2. Der Bauwert ist die Summe der Werte der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

§ 6 Abs. 6 Gutachten:

§: Abweichungen des Wertes eines Grundstücks vom Bodenrichtpreis oder von dem gemäß Abs 3 ermittelten Wert durch besondere wertbeeinflussende Merkmale (insbesondere Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungsart) können in einem grundverkehrsbehördlichen Verfahren von einer Partei geltend gemacht werden und sind durch ein Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen zu belegen.

§ 9 Abs. 6  
Versagungsgründe:  
Erläuterung in der  
Regierungsvorlage 2023:

§: Einem Rechtsgeschäft ist die Zustimmung zu versagen, wenn [...] die Gegenleistung des gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet.

§: Eine „erhebliche Überschreitung“ durch die Gegenleistung im Sinne der Z 6 ist dann anzunehmen, wenn diese den gemäß § 6 ermittelten Wert zumindest um 20% überschreitet. Diese Grenze bildet die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, wonach „von einem erheblichen Abweichen (...) erst ab einem Ausmaß von 20 vH gesprochen werden kann“ (vgl dazu die Erläuterungen zu § 9 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993, Blg LT 481, 5. Sess der 10. GP).

## GUTACHTEN

### Liegenschaftsbewertung

Bewertungsstichtag: 27.11.2025 = Tag der Befundaufnahme

### Bewertungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992</li> <li>• Bewertungsgesetz 1955</li> <li>• Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 idF 2025</li> <li>• Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026</li> <li>• Stand der Technik und Wissenschaft</li> </ul>												
Normen, Regelwerke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖNORM B 1802-1:2022 Liegenschaftsbewertung</li> <li>• ZT-Bewertungskatalog 2005</li> <li>• WaldR 2000 idF 2019</li> <li>• Richtlinien zur Schätzung von Waldwerten (2018)</li> </ul>												
Wertermittlungsverfahren:	<table> <tr> <td>Bauland</td> <td>Vergleichswertverfahren</td> </tr> <tr> <td>LN</td> <td>Vergleichswertverfahren</td> </tr> <tr> <td>Wald</td> <td>Sachwertverfahren</td> </tr> <tr> <td>Agrargemeinschaft</td> <td>Ertragswertverfahren</td> </tr> <tr> <td>Zubehör</td> <td>Vergleichswertverfahren</td> </tr> <tr> <td>Marktanpassung</td> <td>Matrix</td> </tr> </table>	Bauland	Vergleichswertverfahren	LN	Vergleichswertverfahren	Wald	Sachwertverfahren	Agrargemeinschaft	Ertragswertverfahren	Zubehör	Vergleichswertverfahren	Marktanpassung	Matrix
Bauland	Vergleichswertverfahren												
LN	Vergleichswertverfahren												
Wald	Sachwertverfahren												
Agrargemeinschaft	Ertragswertverfahren												
Zubehör	Vergleichswertverfahren												
Marktanpassung	Matrix												
Begründung des gewählten Wertermittlungsverfahren:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine gewerblichen Ertragsobjekte</li> <li>▪ Eigennutzung/-bedarf steht im Vordergrund</li> <li>▪ Flächengröße (Erbhof)</li> </ul>												
Vergleichspreiserhebungen:	Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee indexangepasste Vergleichspreise (Liegenschaftszins) eigene regionale Bewertungsgutachten (Nachkontrolle)												

### Wertbestimmende Faktoren in der Grundstückspreisbildung

sachliche Eigenschaften:	geographische Lage, Ausformung, gegenwärtige Nutzung, potenzielle Nutzungsmöglichkeiten; Bonitätsbewertung der Grundstücke
standörtliche Eigenschaften:	Boden- und Klimaverhältnisse, Höhenlage, Hanglage, Niederschlagsverhältnisse, Bodenart, Bodentyp, Bodenzustand
rechtliche Eigenschaften:	zivilrechtliche Verpflichtungen, Dienstbarkeiten (verbüchert, nicht verbüchert); behördliche Auflagen (Wasser-, Naturschutzrecht)
wirtschaftliche Rahmenbedingungen:	Ertragssituation von vergleichbaren Betrieben bzw. Betriebszweigen; Wirtschaftskraft des politischen Bezirkes bzw. Nähe zu Ballungsräumen; örtliche Waldausstattung, Gemeindestruktur, Bevölkerungsdichte; Holzpreise
Verwertbarkeit am Immobilienmarkt:	andere Rohstofffunktionen (Schotter-, Trinkwasservorkommen); potenzielle Kaufinteressenten (Eignung für Arrondierungen; Eignung als Kapitalanlage); Nebennutzungen (Jagd); Reservflächen (künftige bzw. potenzielle anderer Nutzungsmöglichkeiten)
Marktanalyse:	agrarpolitische Studien und Statistiken der letzten 10 Jahre (Vergangenheitsanalyse) und Prognosen (Zukunftsanalyse); zu erwartende Nutzungsbeschränkungen, zu erwartende nichtlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, realistische Flächenwidmungsänderungen

### Besonderheiten im land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaftsverkehr

Die in der Grundbuchsammlung dokumentierten Vergleichspreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind unter nachstehenden Rahmenbedingungen zu interpretieren:

- › geringere Grundstücksverkehr durch „Bodenhaftung“ der Landwirte
  - › ungenügende Vergleichspreise
  - › Mischpreise (landwirtschaftliche Produktionsflächen, Wald, Wege, Gewässer, Ödland etc.)
  - › räumlich und zeitlich stark schwankende Grundstückskäufe
  - › Verkaufspreise stellten auf einheitliche Wirtschaftsflächen ab (Grundstücksgröße, Form, Bodenbonität, Bewirtschaftbarkeit, Verkehrsanbindung etc.)
  - › „graue“ (steuerschonende), am untersten Preisband festgeschriebene „Verkehrswerte“
  - › grundbücherlich nicht erfasste vertragliche Regelungen und Nebenabsprachen
  - › wirtschaftliche Veranlassungen (Notverkäufe) wirken preisdämpfend
  - › werterhöhende Besitzstrukturfestigung (nachbarschaftlicher Zukauf)
  - › ortsunübliche Preise; von einer nachvollziehbaren Bewertung abgekoppelte Liebhaberei
- Parameter der Marktpreiseinschätzung:
- › Welche nachhaltigen Markteinflussfaktoren bestimmen den land- und forstwirtschaftlichen Immobilienpreis?
  - › In welcher Höhe (und Nachhaltigkeit) beeinflussen diese Einflussfaktoren den Immobilienmarkt?
  - › In welcher Höhe und Dynamik beeinflussen sich die Grundstücksmärkte benachbarte Gemeinden untereinander?
  - › Wie wirken sich lokale, (klein-)örtliche Grundpreisentwicklungen überörtlich (im Landschaftsraum) aus?
  - › Wie stellen sich die Interaktionseffekte in unterschiedlichen Immobilienteilmärkten dar?
  - › Wie und in welchem zeitlich verzögerten Zeitraum reagieren land- und forstwirtschaftliche Bodenwerte auf lokale Baupreisänderungen?
  - › Welche Entwicklungschancen und Bewertungsrisiken unterliegen landwirtschaftliche Flächen bei lokaler Bodenverknappung?
  - › Wie wirtschaftlich nachhaltig sind derartige Entwicklungen?
  - › Können diese Marktentwicklungen sachverständig ausreichend ein- und abgeschätzt werden?

### Verkehrswertberechnung

Richtwerte oder Verkehrswerte?

- › Der Verkehrswert einer Liegenschaft definiert sich nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Das LBG 1992 ist jedoch für die Ermittlung des Wertes von Liegenschaften nur dann maßgeblich, wenn nicht durch ein Gesetz dies anders bestimmt wird.
- › Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (S.GVG 2023) nimmt keinen Bezug zum Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992. Der Begriff „Verkehrswert“ findet sich nicht im Gesetzestext. § 6 leg.cit. definiert die Bewertungsvorgaben. Dieser Werte verstehe sich als preisliche Obergrenze, zu ein Kauffall durch die Grundverkehrsbehörde nicht versagt wird.

Überschreitung des Bodenrichtwertes:

- › Für landwirtschaftliche Grundstücke sind normierte<sup>2</sup> Bodenrichtwerte heranzuziehen. Grundlage bildet der in fünf Bonitätsklassen erzielbare Deckungsbeitrag. Dieser wird mit 2% kapitalisiert (Ertragswert) und verdoppelt (Zuschlag Bodenwert). Der finale Bodenrichtpreis errechnet<sup>3</sup> sich aus der Verknüpfung dieses Ertragswertes (Doppelbewertung!) mit einem Lagefaktor, der sich aus dem durchschnittlichen Baulandpreis (lt. Statistik Austria<sup>4</sup>) der Standortgemeinde ableitet.
- › Wenn kein Bodenrichtpreis für landwirtschaftliche Grundstücke verordnet ist (zB. Alpsflächen), hat diesen im Einzelfall durch die Grundverkehrsbehörde zu ermitteln
- › Land- und forstwirtschaftliche Bauten sind mit dem Bauzeitwert bewertungstechnisch zu erfassen.
- › Gebäudeflächen von Wohn- oder Austraghäusern samt ortsüblichem Umgriff<sup>5</sup> sind mit bis zu 50 % des durchschnittlichen Baulandpreises lt. BRP-Verordnung anzusetzen.
- › Gebäudeflächen von Wirtschaftsgebäuden, Bauten, ortsfesten Betriebseinrichtungen oder Manipulations- oder Lagerflächen samt ortsüblichem Umgriff sind bis zum doppelten Bodenrichtpreis anzunehmen.
- › Der Wert von forstwirtschaftlichen Grundstücken ergibt sich durch Addition des Sachwerts des Holzbestands und des Waldbodenwertes.
- › Das Vorliegen von besonderen wertbeeinflussenden Merkmalen (*Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungsart, Gebäude samt Umgriff von mehr als 3.000 m<sup>2</sup>*) ist durch ein Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen zu belegen.
- › Liegen wertbeeinflussende Merkmale vor, kann die Grundverkehrsbehörde einer Überschreitung des gemäß § 6 ermittelten Wertes mit bis zu 20% zustimmen. Diese Erheblichkeitsschwelle ergibt sich aus der VwGH-Judikatur zum GVG 1993 und GVG 2001. Demnach *kann von einem erheblichen Abweichen [...] erst ab einem Ausmaß von 20 vH gesprochen werden*<sup>6</sup>. Diese Rechtsprechung bezieht<sup>7</sup> sich jedoch nicht auf einen normierten Bodenrichtpreis, sondern auf den „ortsüblichen Preis<sup>8</sup>“ (Verkehrswert).
- › Die weisungsfreie Grundverkehrsbehörde verfügt somit über einen für den Verkäufer vorab nicht einschätzbaren Ermessensspielraum.
- › Gemäß S.GVG 2023 sind bestehende Rechte zu bewerten.
- › Die Bewertung (Berücksichtigung) von Lasten wird im S.GVG 2023 nicht erwähnt.

Rechte und Lasten:

- 
- 2 LGBI Nr 113: Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 29. Dezember 2023, mit der Bodenrichtpreise für landwirtschaftliche Grundstücke für die Jahre 2024 bis 2026 festgelegt werden (Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 – S.GVVo-BrP 2024 – 2026) <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20001458>
  - 3 Bodenrichtpreise sind grundstücksbezogen im SAGIS unter Boden, Bodenrichtpreis abrufbar: <https://www.salzburg.gv.at/sagismo-bile/sagisonline/map/Basiskarten/Alle%20Themen>
  - 4 <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>
  - 5 Fiktive Bauparzellengröße für Wohnhaus = 800 m<sup>2</sup>, für Austraghaus = 600 m<sup>2</sup>. Umgriffsfläche für Wirtschaftsgebäude = 900 m<sup>2</sup>
  - 6 Vgl. Erläuterungen zu § 9 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993, BlgLT 481, 5. Sess der 10. GP)
  - 7 § 4 Abs. 3 Zif. 2 lit. b Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001: „ ... ortsüblichen Preis, der dazu unter Berücksichtigung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung zu ermitteln ist“.
  - 8 SPRUZINA (1993), Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 : Gesetzestext, Kommentar, Verordnungen.

## GEBÄUDE

### Bodenwerte

- Wohngebäude, Umgriff: nach LBG 1992
- 65 % des Richtwertes für unbebautes Wohnbaugrundstück Statistik Austria 2024 = 414,00 € pro m<sup>2</sup>
  - %-Ansatz folgt Baulandsicherungsmodell ("Bauer bleibt im Dorf")
  - ortsüblicher Umgriff
- nach S.GVG 2023
- 50 % des Richtwertes Bauland Statistik Austria 2022 bis 2024 = 313,43 € pro m<sup>2</sup>
  - ortsüblicher Umgriff
- Wirtschaftsgebäude, Umgriff: nach LBG 1992
- 35 % des Richtwertes für unbebaute Wohnbaugrundstücke lt. Statistik Austria 2024
  - entspricht gewerblicher Nutzung; Urproduktion
  - Umgriff ergibt sich aus landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- nach S.GVG 2023
- 2facher Bodenrichtpreis (BRP)
  - Umgriff

### Bauzeitwerte

- Normalherstellungskosten: Pauschalrichtsätze BML 2025 (BGF), netto zuzüglich 20 % USt.  
Plausibilisierung über Normalherstellungskosten (NGF inkl. 20% USt.) nach POPP (2025)
- Technischer Zustand: Abweichungen infolge Investitionsstau
- Alterswertminderung: = Technisches Baulter: 40 bis 80 Jahre

Nutzungen	Gebäuðemaße			NHK - BGF			Wertminderungen			Bauzeitwert	
	Länge	Breite	BGF	BML 2025, netto	technisch	Baulter	Gesamt	netto	inkl. 20 % USt.		
<b>Wohnteil</b>										<b>481 883,54 €</b>	
Keller	15,61 m	12,61 m	196,84 m <sup>2</sup>	762,00 €	-25%	-56%	-81%	28 123,82 €			
Erdgeschoss	15,64 m	12,68 m	198,32 m <sup>2</sup>	1 979,00 €	-15%	-56%	-71%	112 833,91 €			
1. Obergeschoss	15,64 m	12,68 m	198,32 m <sup>2</sup>	1 979,00 €	-15%	-47%	-62%	149 627,58 €			
2. Obergeschoss	15,64 m	12,68 m	198,32 m <sup>2</sup>	1 519,00 €	-20%	-56%	-76%	71 544,69 €			
Garage	12,98 m	8,34 m	108,25 m <sup>2</sup>	734,00 €	-30%	-56%	-86%	10 925,45 €			
1. Obergeschoss	12,98 m	8,34 m	108,25 m <sup>2</sup>	566,00 €	-30%	-56%	-86%	8 424,81 €			
2. Obergeschoss	12,98 m	8,34 m	108,25 m <sup>2</sup>	566,00 €	-35%	-56%	-91%	5 361,24 €			
Dachboden, -stuhl	15,64 m	21,02 m	328,75 m <sup>2</sup>	512,00 €	-35%	-56%	-91%	14 728,13 €			
<b>Wirtschaftsteil</b>									<b>137 238,15 €</b>		
Pferdestall	38,50 m	15,02 m	578,27 m <sup>2</sup>	755,00 €	-15%	-63%	-78%	98 233,62 €			
Paddocks	38,50 m	3,00 m	115,50 m <sup>2</sup>	118,00 €	-30%	-38%	-68%	4 429,43 €			
Tenne	33,60 m	15,02 m	504,67 m <sup>2</sup>	265,00 €	-35%	-56%	-91%	11 702,08 €			
<b>Nebengebäude</b>									<b>21 402,00 €</b>		
Brothaus	6,00 m	4,05 m	24,30 m <sup>2</sup>	1 200,00 €	-15%	-56%	-71%	8 383,50 €			
Lager/Schuppen	22,00 m	10,00 m	220,00 m <sup>2</sup>	782,00 €	-40%	-56%	-96%	6 451,50 €			
Folienhalle				10 000,00 €			-70%	3 000,00 €			
<b>Außenanlagen</b>									<b>161 431,20 €</b>		
Vorgarten, Terrasse			300,00 m <sup>2</sup>	50,00 €			-30%	10 500,00 €			
Festmistlagerstätte	22,00 m	10,00 m	220,00 m <sup>2</sup>	159,00 €			-80%	6 996,00 €			
Jauche-/Güllegrube			360,00 m <sup>3</sup>	180,00 €			-80%	12 960,00 €			
Reitplatz	60,00 m	40,00 m	2400,00 m <sup>2</sup>	50,00 €			-25%	90 000,00 €			
Pferdekoppel			1050,00 m <sup>2</sup>	10,00 €			-20%	8 400,00 €			
Parkplatz			90,00 m <sup>2</sup>	84,00 €			-25%	5 670,00 €			
<b>GESAMT</b>									<b>801 954,89 €</b>		

## LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

- landwirtschaftlichen Bodenrichtwert: VO-BRP 2024-2026 3,59 € bis 17,09 €  
Ableitung S.GVG idF 2025 3,87 € bis 18,51 €
- Landwirtschaftliche Vergleichspreise: nach Lage: 8,05 € bis 16,58 €



## FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

### Bodenwert

nach landwirtschaftlichen Vergleichspreisen

landwirtschaftliche Flächen:

Bewertungspraxis (Praktiker-Formel):

anteiliger Waldbodenwert:

8,05 € pro m<sup>2</sup> = Gestutztes Mittel Kaufpreissammlung

Wald : Wiese : Acker : Bauland = 1 : 2 : 3 : 30

2,01 € pro m<sup>2</sup>

nach Waldvergleichspreisen

Wald-Vergleichspreise:

abgeleiteter Waldbodenwert:

LF-Pauschalierungsansatz (BMF):

2,84 € pro m<sup>2</sup>

1,70 € pro m<sup>2</sup> = 60 % des Waldvergleichswertes

65 % des Waldwertes = 1,85 € pro m<sup>2</sup>

nach Absolutbonität

Richtwert nach GÜDE:

Waldbodenwert (gerundet):

0,15 € pro Ertragsklasse (nach Bringungslage angepasst)

1,14 € (Buche) bis 1,86 € (Fichte) pro m<sup>2</sup>

nach sachverständiger Einschätzung:

Waldbodenrichtwert:

1,43 € pro m<sup>2</sup>

### Bestandeswert

	Produkt	Mengen- einheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	MW
<b>Langholz</b>											
	Fichte/Tanne, Kl. B 1b	FMO	74,25 €	71,00 €	.	.	.	.	.	.	.
	Fichte/Tanne, Kl. B 2b	FMO	96,81 €	93,24 €	83,71 €	76,67 €	100,45 €	114,62 €	109,58 €	109,19 €	98,03 €
	Fichte/Tanne, Kl. B 3a	FMO	98,24 €	94,52 €	85,14 €	77,31 €	102,68 €	117,62 €	112,72 €	109,93 €	99,77 €
	Fichte/Tanne, Kl. B Media 2b	FMO	96,38 €	94,18 €	86,14 €	80,03 €	105,38 €	118,87 €	111,27 €	108,68 €	100,12 €
<b>Blochholz</b>											
	Fichte/Tanne, Kl. B 1a	FMO	47,82 €	47,96 €	40,81 €	36,39 €	52,42 €	60,09 €	57,54 €	53,17 €	49,53 €
	Fichte/Tanne, Kl. B 1b	FMO	71,26 €	70,20 €	58,79 €	52,90 €	78,19 €	91,44 €	82,40 €	78,04 €	72,90 €
	Fichte/Tanne, Kl. B 2b	FMO	89,56 €	85,58 €	74,36 €	68,82 €	97,84 €	110,63 €	102,01 €	101,59 €	91,30 €
	Fichte/Tanne, Kl. B 3a	FMO	91,06 €	86,70 €	74,52 €	69,51 €	99,38 €	112,56 €	103,41 €	102,45 €	92,45 €
	Fichte/Tanne, Kl. B Media 2b	FMO	90,66 €	88,15 €	76,86 €	72,67 €	100,48 €	112,75 €	102,63 €	101,91 €	93,26 €
	Fichte/Tanne, Braunbloche Cx	FMO								71,08 €	71,08 €
	Lärche Kl. ABC 3a+	FMO							128,00 €	144,94 €	136,47 €
	Kiefer, Kl. B 2a +	FMO	67,02 €	63,42 €	54,69 €	50,75 €	66,27 €	76,19 €	74,77 €	75,00 €	66,01 €
	Buche, Kl. B 3	FMO	77,11 €	82,09 €	82,06 €	81,56 €	82,02 €	82,76 €	88,64 €	87,95 €	83,02 €
<b>Faser-/Schleifholz</b>											
	Fichte/Tanne	FMO	36,32 €	36,39 €	34,36 €	30,04 €	29,38 €	41,34 €	46,36 €	42,12 €	37,04 €
<b>Faserholz</b>											
	Fichte/Tanne	FMO	33,00 €	33,00 €	30,97 €	26,86 €	26,57 €	38,77 €	44,18 €	38,48 €	33,98 €
	Kiefer	FMO	36,64 €	36,67 €	34,44 €	29,70 €	28,66 €	44,68 €	51,77 €	44,65 €	38,40 €
	Buche, lang	FMO	46,19 €	47,73 €	47,59 €	45,51 €	45,46 €	59,44 €	72,84 €	63,40 €	53,52 €
<b>Schleifholz</b>											
	Fichte/Tanne	FMO	43,99 €	44,42 €	42,33 €	37,44 €	37,25 €	48,17 €	52,55 €	46,11 €	44,03 €
<b>Brennholz</b>											
	Brennholz, weich	RMM	41,93 €	42,25 €	42,95 €	42,77 €	43,71 €	59,32 €	76,29 €	76,23 €	53,18 €
	Brennholz, hart	RMM	62,30 €	62,69 €	64,04 €	64,04 €	65,02 €	85,30 €	108,24 €	104,88 €	77,06 €



**Bestandeserhebung**

Waldbehandlungsplan:

LK Salzburg 2012-2021 (Fortschreibung durch SV)  
Holznutzungen lt. mündlicher Mitteilung Josef Neumaier

Aufnahmetechnik. ergänzend:

WZP nach BITTERLICH (Relaskop)

**Bewertungsansätze**

Ertragstafeln:

Marschall (1975), LFD Tirol (2004)

Ertragsklasse:

Fichte: 12,4 | Lärche: 9,2 | Buche: 7,6

Holzpreise:

Waldverband Salzburg 2020.2025, Statistik Austria

Sortimente:

nach STERBA-GRIES (1983), FAST Ort (2012)

Sortimente	ABC Media 2b	C*	FS/SF	MW	Sortimente	ABC Media 2b	C*	FS/SF	2024	Mittelwert	Holzpreise	DBI
Fichte	65% 95,26 €	5% 71,08 €	30% 37,04 €	<b>76,59 €</b>	Fichte	65% 103,91 €	5% 71,08 €	30% 55,00 €	87,60 €	82,09 €	30,00 €	51,40 €
Tanne	65% 87,26 €	5% 69,08 €	25% 37,04 €	<b>69,44 €</b>	Tanne	65% 99,91 €	5% 69,08 €	25% 50,00 €	80,90 €	75,17 €	30,00 €	45,17 €
Lärche	65% 136,47 €	10% 95,53 €	25% 35,00 €	<b>107,01 €</b>	Lärche	70% 144,94 €	5% 101,46 €	25% 35,00 €	115,28 €	111,14 €	30,00 €	75,80 €
Kiefer	60% 66,01 €	10% 46,21 €	30% 35,00 €	<b>54,73 €</b>	Kiefer	60% 75,00 €	10% 52,50 €	30% 35,00 €	60,75 €	57,74 €	30,00 €	27,74 €
Buche	55% 83,02 €	10% 58,12 €	35% 30,00 €	<b>61,97 €</b>	Laubholz	55% 87,95 €	10% 61,57 €	35% 30,00 €	65,03 €	63,50 €	30,00 €	33,50 €

Ernteverluste:

17 % bis 27 %

Erntekosten:

30,00 € pro efm

Alterswertfaktoren:

nach PELZMANN (2023)

Deckungsbeitrag:

33,50 € (Buche), 51,40 € (Fichte), 75,80 € (Lärche)

Bestandesrisiko:

nach BEINHOFER (2008), angepasst an Bestandesalter

**Bestandeswertrechnung**

2025	Blöße	AKL I			AKL II			AKL III			AKL IV			AKL VI			Bestandeserwartungswert			GESAMT
		Fi/Ta	LÄ/KI	LH	Fi/Ta	LÄ/KI	LH	Fi/Ta	Fi/Ta	LH	Fi/Ta	LÄ/KI	LH	Fi/Ta	LÄ/KI	LH	Fi/Ta	LÄ/KI	LH	
Fläche in ha		2,81 ha	0,39 ha	0,14 ha	2,33 ha	0,19 ha	0,84 ha	0,68 ha	2,32 ha	1,04 ha	1,77 ha	1,42 ha	0,31 ha	9,91 ha	2,00 ha	2,33 ha	14,24 ha			
Ertragsklasse		12,3	9,0	7,1	11,0	8,0	7,0	11,0	14,4	8,2	11,4	8,4	6,5							
Bestockung		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	105%	100%	90%	85%	80%							
Vorrat lt. ET-Marschall		785 vfm	516 vfm	498 vfm	785 vfm	516 vfm	498 vfm	711 vfm	683 vfm	556 vfm	906 vfm	572 vfm	479 vfm							
vfm am Ort pro ha		785 vfm	516 vfm	498 vfm	785 vfm	516 vfm	498 vfm	711 vfm	717 vfm	556 vfm	816 vfm	486 vfm	383 vfm							
Ernteverlust		19%	26%	19%	19%	27%	19%	19%	17%	18%	19%	27%	21%							
efm am Ort pro ha		636 efm	382 efm	404 efm	636 efm	377 efm	404 efm	576 efm	595 efm	456 efm	661 efm	355 efm	303 efm							
Durchschnittsalter		10	10	10	30	30	30	50	70	70	110	110	110							
AWF		0,174	0,189	0,275	0,340	0,360	0,410	0,522	0,727	0,749	1,000	1,000	1,000							
DBI		51,40 €	75,80 €	33,50 €	51,40 €	75,80 €	33,50 €	51,40 €	51,40 €	33,50 €	51,40 €	75,80 €	33,50 €							
Bestandeserwartungswert		15 992 €	2 134 €	518 €	25 904 €	1 953 €	4 657 €	10 507 €	51 564 €	11 907 €	60 073 €	38 205 €	3 152 €	164 040 €	42 292 €	20 233 €	226 565 €			
Bestandesrisiko		4%	0%	1%	6%	2%	2%	8%	12%	4%	23%	11%	8%							
<b>Bestandeswert</b>		<b>15 352 €</b>	<b>2 134 €</b>	<b>512 €</b>	<b>24 350 €</b>	<b>1 914 €</b>	<b>4 564 €</b>	<b>9 667 €</b>	<b>45 376 €</b>	<b>11 430 €</b>	<b>46 857 €</b>	<b>34 002 €</b>	<b>2 900 €</b>	<b>141 602 €</b>	<b>38 050 €</b>	<b>19 407 €</b>	<b>199 058 €</b>			
ohne Flächenkorrektur																	<b>1,40 €</b>			
nach Fläch		103,3%															<b>1,44 €</b>			

Flächenkorrektur:

Flächen lt. Forstoperat zu GB-Flächen = +3,3 %

Bestandeswert:

1,44 € pro m<sup>2</sup>

**Jagd**

Jagdwert:

keine Eigenjagdgröße

Ertragswert:

jährlicher Erlös (Jagdpachtschilling) = 198,00 €

Zuordnung:

Zinssatz: 3 % 6 600,00 €

Landwirtschaft 3 191,11 €

Wald 3 408,89 €



## A 2 - RECHTE

### Benützungrecht der Hausmühle

Baulicher Zustand: Ruine  
Bewertung: **1,00 €**

### Miteigentum Niedergabenalpe

Gesamtfläche lt. GB: 118,4334 ha  
Anteile Hofergut: Regulierungsurkunde 1933 5 Anteile von 23 Anteile  
Lt. AF-Obmann: 4 Anteile von 23 Anteile

Veräußerungspotential:

- Nur innerhalb der Agrargemeinschaft möglich.
- Lt. Obmann gibt es keine Richtsätze für Ablösebeträge, da bisher kein Anlassfall.

Bewertungsansätze Ertragswert:

- Zinsvieh: 85,00 € pro Stück und Jahr
- Durchschnittlicher Auftrieb: 10 Stück
- Eigenleistung: 4 Schichten = 32 Std. Schwendarbeit
- AMA-Prämie: Ansatz 2024, indexiert auf 2025
- Holzerlöse. Werden aktuell nicht ausgezahlt
- Jagdpachteinahmen: werden aktuell nicht ausgezahlt
- Ertragswert: 4,0 % (zuzüglich 20 % Risiko)

Bewertungsansätze Sachwert (Ablöse):  
Berechnungsvarianten: 14,50 € pro GVE, 120 Weidetage

Zinsvieh			
Rindergräser	14 GVE		
Zinsvieh	80,00 €	pro Stück und Jahr	
Bestossung	10 Stück		800,00 €
Schwendschichten	32 Stunden pro Jahr		
	20,00 €	Stundensatz	- 640,00 €
AMA Prämie 2024	861,00 €	angepasst mit 8%	929,88 €
Ertrag		pro Jahr	1 089,88 €
Ertragswert	4,2%	inkl. Risiko	<b>25 949,52 €</b>
Ablöse			
Rindergräser	14 GVE		
Richtwert	14,50 €	pro Rindergras	
Sachwert	120 Weidetage		24 360,00 €

Bewertung (Ertragswert): **26 000,00 € (gerundet)**

### Streubezugsrecht

Nutzung: keine  
Verkaufspotential: keine Marktnachfrage  
Bewertung: **1,00 €**

### Wasserbezugsrecht/Wasserleitung

an Gst 152 für Gst 174: durch Anschluss an kommunale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Strobl nicht mehr wertrelevant  
Bewertung: **1,00 €**

## C - LASTEN

Vorkaufsrecht Stift Nonnberg: nicht bewertungsrelevant  
Belastungs- und Veräußerungsverbot: Lt. Mitteilung Monika Neumaier nicht mehr bestehend  
Geh- und Fahrrechte: Wertanschlag nach Grundstückgröße  
**6.600,00 € (gerundet)**  
Pfandrechte: nicht bewertungsrelevant

## MARKTANPASSUNG

### Bewertungsparameter

werterhöhende Parameter:	↗	Arrondierung Landwirtschaft
	↗	Lage, Erreichbarkeit, Zufahrt
	↗	Bodenbonität der landwirtschaftlichen Flächen
	↗	Miteigentumsanteile Agrargemeinschaft
	↗	Forststraße
	↗	Altholzbestände
wertneutrale Parameter	→	Arrondierung Wald mit Lage zur Hofstelle
	→	Dienstbarkeiten
	→	Waldpflegerückzustände
wertsenkende Parameter:	↘	grundverkehrsrechtliche Bestimmungen (eingeschränkter Käuferkreis, grundsätzlich vorgegebene Eigenbewirtschaftung, Betriebskonzept)
	↘	potenzielle Käuferschichte (Nachfrage beschränkt sich auf bis zu 5 ha)
	↘	Miteigentum Agrargemeinschaft (jährliche Erträge)
	↘	Pferde-Einsteller-Betrieb (Rentabilität, Risiko)
	↘	Fremdenzimmer im **Qualitätsbereich
	↘	Technischer Zustand Wohngebäude
	↘	Technischer Zustand Wirtschaftsgebäude
	↘	Technischer Zustand Reitanlagen
	↘	Zustand der Außenanlagen
stark wertsenkende Parameter:	↓	Marktgängigkeit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes Hofergut
	↓	kein Widmungspotential gemäß REK 2026NEU
	↓	Teilverkauf von Liegenschaften würde Erbhofeigenschaft nachteilig beeinflussen (Schwellenwert bei etwa 18 ha = Flachgauer Durchschnittsbetrieb)
	↓	Negative Bilanzierung (vorlegte Eingaben-/Ausgabenrechnung) in den Jahren 2022 bis 2024.
	↓	Maschinenpark (Bedarf wird aktuell aus dem nicht den Liegenschaften zuordenbaren Maschinenbestand der 2. Verpflichteten Partei abgedeckt)
	↓	Technischer Zustand Nebengebäude
	↓	Landwirtschaftliche Maschinenausstattung
	↓	Wertigkeit des Zubehörs, Abverkauf

### Zusammenfassende Marktanpassung

Hofabschlag:	15% (vgl. POSCH 2014, Marktlage) Der 15 %ige Hofabschlag bezieht sich auf eine geschlossene Veräußerung. Bei einem Verkauf von Einzelgrundstücken an örtliche Landwirte ist dieser Hofabschlag nicht auf Einzelgrundstückswerte anzurechnen.
Ergänzende Marktanpassung:	Der zusätzliche 5 % Marktanpassungsabschlag ergibt sich aus dem oa., überwiegend wertsenkenden Parameter
Marktanpassungsabschlag Gesamt:	20%

## VERKEHRSWERTRECHNUNG



### ① Salzburger Grundverkehrssetz 2023 idgF 2025

Die VO Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 – S.GVVo-BrP 2024-2026 legt für die Ermittlung des Lagefaktor durch durchschnittliche Gemeinde-Baulandpreise der Jahre 2020 bis 2022 (Statistik Austria) zu Grunde. Damit wird eine zum Bewertungsstichtag nicht bewertungstechnisch nicht belastbares Datenmaterial herangezogen.

Gemäß der Grundverkehrsgesetznovelle 2025 ist der Lagefaktor aus den letzten drei Jahren der von der Statistik Austria veröffentlichen Baulandpreise (unbebaute Wohnbaugrundstücke) abzuleiten und in einer Bodenrichtpreisverordnung zu veröffentlichen. Die aktualisierte BRP-VO liegt bisher nicht vor. Eine abschließende Marktanpassung erfolgt nicht.

KG 56101 Aigen				Gebäude, Gebäudeflächen und Umgriff				Landwirtschaft		Forstwirtschaft			Rechte	S.SGVG 2023	
EZ	GNr	BA (Nutzung)	Fläche	Gebäude Bauzehwert	Gebäudefl.	Boden 313,43 €	Gesamt	BRP Faktor	BK	Gesamt	Boden 1,43 €	1,44 €	Gesamt		
13	149/2	Wald(10)	118734 T								169 195,95 €	171 508,92 €	340 704,87 €		340 704,87 €
		Wald(30)	1690 T								2 408,25 €		2 408,25 €		2 408,25 €
	149/3	Wald(10)	28413 T								40 488,53 €	41 042,02 €	81 530,54 €		81 530,54 €
		Wald(30)	867 T								1 235,48 €		1 235,48 €		1 235,48 €
	155/3	Landw(10)	4290					8,73 €		37 469,81 €					37 469,81 €
	155/5	Landw(10)	10198					18,51 €		188 785,38 €					188 785,38 €
	155/8	Landw(10)	692					18,51 €		12 810,30 €					12 810,30 €
	156	Landw(10)	8092					18,51 €		149 799,10 €					149 799,10 €
	159	Landw(10)	2985					18,51 €		55 258,32 €					55 258,32 €
	160	Landw(10)	12175					18,51 €		225 383,60 €					225 383,60 €
	162	Landw(10)	8794					18,51 €		162 794,53 €					162 794,53 €
	164	Landw(10)	3273					18,51 €		60 589,78 €					60 589,78 €
	165/1	Landw(10)	8345					17,95 €		149 823,27 €					149 823,27 €
	165/2	Landw(10)	123					3,87 €		476,50 €					476,50 €
	168	Landw(10)	14192					18,51 €		262 722,30 €					262 722,30 €
	174	Bauf.(10)	1426 T	481 883,54 €	196,84	156,72 €	30 848,44 €	512 731,98 €							512 731,98 €
					650,89	156,72 €	102 004,98 €	102 004,98 €							102 004,98 €
				320 071,35 €	578,27	32,78 €	18 958,02 €	339 029,37 €							339 029,37 €
		Landw(10)	21178 T					16,39 €		347 150,15 €					347 150,15 €
		Sonst(50)	8412 T		2421,73			32,78 €	2,0	79 394,08 €					79 394,08 €
					5990,27			16,39 €	1,0	98 192,61 €					98 192,61 €
		Sonst(70)	3765 T					16,39 €		61 715,95 €					61 715,95 €
	427/2	Landw(10)	1105 T					18,51 €		20 455,76 €					20 455,76 €
		Sonst(50)	45 T					18,51 €		833,04 €					833,04 €
	451/2	Landw(10)	1361					12,38 €		16 845,45 €					16 845,45 €
			<b>260155</b>	<b>801 954,89 €</b>		<b>151 811,44 €</b>	<b>953 766,33 €</b>			<b>1 930 499,94 €</b>	<b>213 328,20 €</b>	<b>212 550,93 €</b>	<b>425 879,13 €</b>		<b>3 310 145,41 €</b>
84	147/4	Landw(10)	10834					18,51 €		200 559,01 €					200 559,01 €
			10834							200 559,01 €					200 559,01 €
595	158	Landw(10)	18855					18,51 €		349 043,76 €					349 043,76 €
			18855							349 043,76 €					349 043,76 €
13			260155							1 930 499,94 €			425 879,13 €		3 310 145,41 €
84			10834							200 559,01 €					200 559,01 €
595			18855							349 043,76 €					349 043,76 €
	Jagdpatch		198,00 €							3 191,11 €			3 408,89 €		6 600,00 €
	Anteile an Niedergabentalpe													25 949,52 €	25 949,52 €
	Liegenschaftswert gemäß S.GVG 2023									2 483 293,82 €			429 288,02 €	25 949,52 €	3 892 297,70 €

Das Salzburg Grundverkehrsgesetz 2023 sieht keine Berücksichtigung von Lasten (hier Dienstbarkeiten im C-Blatt) und keine Marktanpassung vor. Damit entspricht die Bewertungsansatz nicht den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992. Dieser Wert stellt aber die **preisliche Obergrenze** des durch die Grundverkehrsbehörde gemäß BRP-Verordnung zu bewilligenden Kaufvertrages dar.

② **Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**

Die landwirtschaftlichen Bodenpreise werden in einem adaptierten Vergleichswertverfahren, die forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sachwertverfahren und die auf den Grundstücken lastenden Dienstbarkeiten über Wertabschläge auf die Grundstückswerte ermittelt. Der Verkehrswert ergibt sich nach Abzug der Lasten und abschließender Marktanpassung des Sachwertes. Die landwirtschaftlichen Verkehrswerte (Bodenwerte) liegen unter den durch das S.GVG 2023 vorgegebenen Richtwerten.

KG 56101 Aigen				Gebäude, Umgriff, Betriebsflächen			Landwirtschaft			Wald			HOFGUT					
EZ	G.Nr	BA (Nutzung)	Fläche in m <sup>2</sup>	Bauzeitwert BGF	Faktor	Boden 414,00 €	Gesamt	Faktor	VGL 16,58 €	Gesamt	Boden 1,43 €	1,44 €	Gesamt	Sachwert	Rechte/Lasten	Verkehrswert		
13	149/2	Wald(10)	118734								169 195,95 €	171 508,92 €	340 704,87 €	340 704,87 €				
		Wald(30)	1690								2 408,25 €		2 408,25 €	2 408,25 €				
	149/3	Wald(10)	28413 T								40 488,53 €	41 042,02 €	81 530,54 €	81 530,54 €				
		Wald(30)	867 T								1 235,48 €		1 235,48 €	1 235,48 €				
	155/3	Landw(10)	4290					0,9	15,18 €	65 134,95 €			65 134,95 €	65 134,95 €	-3%	1 954,05 €		
	155/5	Landw(10)	10198					1,2	19,42 €	198 064,56 €			198 064,56 €	198 064,56 €	-1%	1 980,65 €		
	155/8	Landw(10)	692					1,2	19,89 €	13 766,93 €			13 766,93 €	13 766,93 €				
	156	Landw(10)	8092					1,2	19,89 €	160 985,54 €			160 985,54 €	160 985,54 €				
	159	Landw(10)	2985					1,2	19,89 €	59 384,80 €			59 384,80 €	59 384,80 €				
	160	Landw(10)	12175					1,2	19,89 €	242 214,40 €			242 214,40 €	242 214,40 €				
	162	Landw(10)	8794					1,2	19,89 €	174 951,41 €			174 951,41 €	174 951,41 €				
	164	Landw(10)	3273					1,1	18,24 €	59 688,19 €			59 688,19 €	59 688,19 €				
	165/1	Landw(10)	8345					1,2	20,49 €	170 949,32 €			170 949,32 €	170 949,32 €				
	165/2	Landw(10)	123					1,0	16,58 €	2 039,18 €			2 039,18 €	2 039,18 €				
	168	Landw(10)	14192					1,2	19,89 €	282 341,41 €			282 341,41 €	282 341,41 €				
	174	Bauf.(10)	1426 T	801 954,89 €	800	0,65	215 280,00 €			1 017 234,89 €			1 017 234,89 €	1 017 234,89 €				
					626	0,35	90 707,40 €			90 707,40 €			90 707,40 €	90 707,40 €				
		Landw(10)	21178 T					1,2	19,89 €	421 323,74 €			421 323,74 €	421 323,74 €				
		Sonst(50)	8412 T					2,0	33,16 €	278 919,58 €			278 919,58 €	278 919,58 €				
		Sonst(70)	3765 T					2,5	41,45 €	156 046,75 €			156 046,75 €	156 046,75 €	-1%	1 560,47 €		
	427/2	Landw(10)	1105 T					1,2	19,89 €	21 983,32 €			21 983,32 €	21 983,32 €	-5%	1 099,17 €		
		Sonst(50)	45 T					1,2	19,89 €	895,25 €			895,25 €	895,25 €				
	451/2	Landw(10)	1361					1,1	18,06 €	24 584,51 €			24 584,51 €	24 584,51 €				
			260155	801 954,89 €			305 987,40 €			1 107 942,29 €			2 333 273,84 €	213 328,20 €	212 550,93 €	425 879,13 €	3 867 095,26 €	- 6 594,33 €
84	147/4	Landw(10)	10834					1,0	16,58 €	179 613,33 €			179 613,33 €	179 613,33 €				
			10834							179 613,33 €			179 613,33 €	179 613,33 €				
595	158	Landw(10)	18855					1,0	16,58 €	312 590,86 €			312 590,86 €	312 590,86 €				
			18855							312 590,86 €			312 590,86 €	312 590,86 €				
13			260155				1 107 942,29 €			2 333 273,84 €			425 879,13 €	3 867 095,26 €				
84			10834							179 613,33 €			179 613,33 €	179 613,33 €				
595			18855							312 590,86 €			312 590,86 €	312 590,86 €				
		Jagdpacht								3 191,11 €			3 408,89 €	6 600,00 €				
		Sachwert	289844				1 107 942,29 €			2 828 669,14 €			429 288,02 €	4 365 899,45 €		4 365 899,45 €		
		Marktanpassung, Hofabschlag		-20%			- 221 588,46 €			- 565 733,83 €			- 85 857,60 €	-		- 873 179,89 €		
		<b>Verkehrswert ohne Rechte und Lasten</b>					<b>886 353,83 €</b>			<b>2 262 935,31 €</b>			<b>343 430,42 €</b>			<b>3 492 179,56 €</b>		
		<b>Rechte</b>													25 949,52 €			
		<b>Lasten</b>													- 5 275,46 €			
		<b>Verkehrswert mit Rechte und Lasten</b>													<b>20 674,06 €</b>			
																<b>3 513 393,62 €</b>		

Der Verkehrswert liegt unter dem Rechenwert (Bodenrichtwert) nach dem S.GVG 2023 (= preisliche Obergrenze; Basiswert ohne Schellenwert). Der Sachwert der Liegenschaft wird durch die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten (= besondere wertbeeinflussende Merkmale iSd § 6 Abs 5 leg.cit) bestimmt. Die gebotene Marktanpassung liegt in dem von POSCH (2014) dargestellten Delta des Hofabschlages.

**Liegenschaftswerte (gerundet)**

	ohne Rechte/Lasten	Rechte/Lasten	mit Rechte/Lasten
EZ 13, KG 56101 Aigen	886 000,00 €		907 000,00 €
EZ 84, KG 56101 Aigen	2 263 000,00 €		2 263 000,00 €
EZ 595, KG 56101 Aigen	343 500,00 €		343 500,00 €
<b>Verkehrswerte ohne Rechte und Lasten</b>	<b>3 493 000,00 €</b>		
<b>Rechte und Lasten</b>		<b>20 500,00 €</b>	
<b>Verkehrswert mit Rechte und Lasten</b>			<b>3 513 500,00 €</b>

Der Liegenschaftswert EZ 13, EZ 84, EZ 595, KG 56101 Aigen liegt unter dem gemäß § 6 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 ermittelten Wert. Dies gründet vornehmlich in der nach dem LBG 1992 gebotenen Marktanpassung, die im S.GVG 2023 nicht vorgegeben ist.



## ZUBEHÖR

Begriffsbestimmung:

Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen.

### Bewertungsansätze

#### Fremdenzimmer (Urlaub am Bauernhof)

Vorausbemerkung:

- Fortführung des Hofergutes als Fremdenpension (Urlaub am Bauernhof, Jausenstation) ist an diese gastronomische Zubehör gebunden.

Technische Ausstattung:

- 2022 bis 2024 = negatives Betriebsergebnis
- Ausstattung der Fremdenzimmer (Bett, Sofas, Schränke, Sekretär, Sitzgruppe, Sessel, Wohnküche; TV, Bad-/WC-Ausstattung, Vorhänge, Bettwäsche)
- Garten: Tische, Sessel
- Gastroküche, Frühstücksraum (Anrichte)
- Reinigungsgeräte (Waschmaschine, Trockner, Staubsauger ua)

Neuwert:

- lt. Mitteilung Monika Neumaier 17.12.2025
- Nur eingeschränkt Rechnungen einsehbar (wurde mit Aufbewahrungsfrist 7 Jahre begründet)

Zeitwert:

- SV-Einschätzung (Vergleichspreiserhebungen)
- Funktionsfähigkeit lt. Monika Neumaier gegeben.
- teilweise geringe/ingeschränkte Nachfrage

Erlösabschlag bei geschlossenem Verkauf:

**Zubehör Fremdenzimmer (gerundet):**

- 30 %

**27 000,00 € (inkl. 20% USt.)**

#### Urproduktion Land- und Forstwirtschaft

Vorausbemerkung:

- Fortführung des Hofergutes als Land-/Forstwirtschaft ist teilweise an dieses Zubehör gebunden.

Maschinen:

- landwirtschaftlichen Maschinen
- forstwirtschaftliche Maschinen
- Keine Berücksichtigung der dem Fuhrpark des Erdbauunternehmers Josef Neumaier (Baggerungen, Beginn der Rechtsform: 31.08.2019) zuordenbar.

Tierbestand:

- Hühner (iVm Fremdenzimmervermietung)

Futtermittel:

- Am Hof lagernde Futtermittel zum 27.11.2025

Werkstätte:

- Keine Rechnungsvorlagen durch Josef Neumaier

Neuwert:

- lt. Mitteilung Josef Neumaier 17.12.2025

Zeitwert:

- Nur eingeschränkt Rechnungen einsehbar (Aufbewahrungsfrist 7 Jahre).
- Fachliche Einschätzung (Vergleichspreise: Landmaschinenhandel, Landwirt.com., innerlandwirtschaftliche Preise=

Anmerkungen:

- Schlechter Wartungsstand der Maschinen
- Die lt. Josef Neumaier bestehende technische Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden
- Keine Ankaufsrechnungen vorhanden bzw. vorgelegt

Erlösabschlag bei geschlossenem Verkauf:

**Zubehör Urproduktion (gerundet):**

- Betriebsstunden unbekannt

- 40 %

**64 000,00 € (inkl. 20% USt.)**

## Bewertung Zubehör Fremdenzimmer (Urlaub am Bauernhof)

Positionen	Marke	Baujahr	Neuwert	AFA	in %	Zeitwert
						lt. verpflichtete Partei
<b>Gastroküche</b>						
Fritöse	Handy	2019	125,00 €	7	14,3%	17,86 €
Kühlschrank	Liebherr	2020	770,00 €	10	45,0%	346,50 €
Kühlschrank	Metro Professionell	2019	670,00 €	10	40,0%	268,00 €
Kühlschrank	Metro Professionell	2020	990,00 €	10	45,0%	445,50 €
Kühlschrank	Nordfrost	2010	Geschenk			1,00 €
Kühlschrank		2005	Geschenk			1,00 €
Gefrierschrank	Nordfrost	2020	670,00 €	10	45,0%	301,50 €
Gefrierschrank		2010				1,00 €
Gefrierschrank	Metro	2012	680,00 €	10	1,0%	6,80 €
Gefrierschrank	Jgnis		Geschenk			1,00 €
Gefrierschrank	Bauknecht		Geschenk			1,00 €
Gefriertruhe	Eskimo		Geschenk			1,00 €
Gefriertruhe	Eskimo		Geschenk			1,00 €
Elektroherd	GTC	2025	9 664,32 €	1	85,0%	8 214,67 €
	Farmer	2002	1 200,00 €	8	10,0%	120,00 €
	Farmer	2002	800,00 €	8	10,0%	80,00 €
Pizzaofen	My Way		Geschenk			1,00 €
Pizzaofen	My Way		Geschenk			1,00 €
Kaffeemaschine	Saeco	2012	1 200,00 €	10	1,0%	12,00 €
Kaffeemaschine	Delonghi	2017	270,00 €	10	20,0%	54,00 €
Kaffeemaschine	Delonghi	2017	270,00 €	10	20,0%	54,00 €
Küchenblock	Lohberger	1980	Geschenk			1,00 €
Abstelltisch	Zalto	2017	850,00 €	10	20,0%	170,00 €
Abwäsche		2019	1 400,00 €	10	35,0%	490,00 €
Geschirrspüler	Klassek	2019	5 300,00 €	7	14,3%	757,14 €
Geschirrspüler	Klassek	2019	4 900,00 €	7	14,3%	700,00 €
Getränkeautomat	Dallmayr	2016	14 800,00 €	7	10,0%	1 480,00 €
Registrierkasse	Brox	2018	1 850,00 €	8	12,5%	231,25 €
<b>Fremdenzimmer</b>						
Frühstück	Anrichtevitrine, gekühlt	2015	800,00 €	9	30,0%	240,00 €
DZ 1	DB, Sekretär, Kasten, TV ua	2010	28 000,00 €	13	7,5%	2 100,00 €
DZ 2	DB, Sekretär, Kasten, TV ua	2010	28 000,00 €	13	7,5%	2 100,00 €
DZ 3	DB, Sekretär, Kasten, TV ua	2010	28 000,00 €	13	7,5%	2 100,00 €
DZ 4	DB, Sekretär, Kasten, TV ua	2010	28 000,00 €	13	7,5%	2 100,00 €
DZ 5	DB, Sekretär, Kasten, TV ua	2010	28 000,00 €	13	7,5%	2 100,00 €
DZ 6	DB, Sekretär, Kasten, TV ua	2010	28 000,00 €	13	7,5%	2 100,00 €
Zimnitz	DD, Sofa (2), Schrank, Kasten, Wohnküche, Sitzecke	2010	38 000,00 €	13	7,5%	2 850,00 €
Looser	DD, Sofa, Schrank, Kasten, Wohnküche, Sitzecke	2010	35 000,00 €	13	7,5%	2 625,00 €
Hoferriedl	DD, Sofa (2), Schrank, Kasten, Wohnküche, Sitzecke	2010	45 000,00 €	13	7,5%	3 375,00 €
Bettwäsche	30 Stück, gelb	2010	6 000,00 €			1,00 €
Bettwäsche	30 Stück, weiss	2023	3 300,00 €		10,0%	330,00 €
Badtücher	60 Stück	2010	900,00 €			1,00 €
Handtücher	70 Stück	2010	1 050,00 €			1,00 €
<b>Mobilar</b>						
Tische, Sessel (12)	Jysik	2025	720,00 €	1	75,0%	540,00 €
Tische (4)	Jysik	2025	512,00 €	1	75,0%	384,00 €
Esstische		2025	1 000,00 €	1	75,0%	750,00 €
<b>Reinigung</b>						
Waschmaschine	AEG		Geschenk			1,00 €
Waschmaschine	Intesib		Geschenk			1,00 €
Waschmaschine	Midea	2025	490,00 €	10	80,0%	392,00 €
Wäschetrockner	Bosch	2012	490,00 €	10	10,0%	49,00 €
Wäschetrockner	Hover	2014	500,00 €	7	10,0%	50,00 €
Staubsauger	Vorwerk	2010	1 400,00 €	7	10,0%	140,00 €
Staubsauger	Vorwerk	2011	1 800,00 €	7	10,0%	180,00 €
Waschmittel	8 Sack Waschpulver a 20 kg	2025	304,00 €		25,0%	76,00 €
Waschmittel	Klärkalk	2025	126,00 €		25,0%	31,50 €
<b>GESAMT</b>						38 376,72 €
<b>Erlös bei geschlossenem Verlauf</b>						-30% <b>26 863,71 €</b>

## Bewertung Zubehör Landwirtschaft

Positionen			Baujahr	Kaufpreis	AFA	Zeitwert	
				lt. Neumaier		inkl. 20 % Ust.	
<b>Landwirtschaftliche Maschinen</b>							<b>79 340,00 €</b>
	Pferde Solarium	Röwer&Rüb	2016	25 900,00 €	15%	3 885,00 €	
	Heukran		2016	75 000,00 €	70%	52 500,00 €	
	Heubelüfter		2016	5 000,00 €	50%	2 500,00 €	
	Strohmühle		1980	3 800,00 €	10%	380,00 €	
	Strohmühle		1978	1 900,00 €	10%	190,00 €	
	Steyr Traktor	gebraucht		3 000,00 €	30%	900,00 €	
	Heckkiste		1997	1 500,00 €	30%	450,00 €	
	Ladewagen	gebraucht		1 600,00 €	30%	480,00 €	
	Schaufel	0,75 m <sup>3</sup>	2016	550,00 €	50%	275,00 €	
	Mähwerk	gebraucht		8 000,00 €	50%	4 000,00 €	
	Mähwerk		2016	6 200,00 €	40%	2 480,00 €	
	Kreisler	klein	2020	1 600,00 €	60%	960,00 €	
	Kreisler	gross	2025	8 500,00 €	80%	6 800,00 €	
	Güllefass klein		2016	900,00 €	50%	450,00 €	
	Ballen Spieß		2016	460,00 €	50%	230,00 €	
	Ballen Zange		2016	1 080,00 €	50%	540,00 €	
	Streuer			1 200,00 €	40%	480,00 €	
	Streuer			1 200,00 €	50%	600,00 €	
	Motormäher	gebraucht	2019	5 000,00 €	5%	250,00 €	
		gebraucht	2019	3 000,00 €	5%	150,00 €	
	Schneefräse		2010	2 800,00 €	30%	840,00 €	
<b>Forstwirtschaftliche Maschinen</b>							<b>3 302,00 €</b>
	Seilkwinde 5to		1986	700,00 €	50%	350,00 €	
	Holzspalter		2005	1 300,00 €	60%	780,00 €	
	Holzzange		1997	1 200,00 €	35%	420,00 €	
	Motorsäge			1 095,00 €	40%	438,00 €	
	Motorsäge			1 095,00 €	40%	438,00 €	
	Motorsäge			1 095,00 €	40%	438,00 €	
	Motorsäge			1 095,00 €	40%	438,00 €	
<b>Tierbestand</b>							<b>220,50 €</b>
	Laufenten	2 Stk.		25,00 €	90%	45,00 €	
	Hühner	13 Stk.		15,00 €	90%	175,50 €	
<b>Futtermittel</b>							<b>11 716,00 €</b>
	Heuballen	228 Stk.	35,00 €			7 980,00 €	
	Heu, lose	30 m <sup>3</sup>	32,50 €			975,00 €	
	Siloballen	53 Stk.	37,00 €			1 961,00 €	
	Strohballen	40 Stk.	20,00 €			800,00 €	
<b>Werkstätte</b>							<b>12 082,50 €</b>
	Werkzeugwagen		2024	5 990,00 €	75%	4 492,50 €	
	Schweißgerät		2010	1 400,00 €	50%	700,00 €	
	Makita Set Flex		2024	700,00 €	80%	560,00 €	
	Werkzeugset	Josef Steiner	2025	4 900,00 €	75%	3 675,00 €	
	Plasma Schreder Groß		2024	1 100,00 €	60%	660,00 €	
	Bohr-/Fräsmaschine		2007	2 390,00 €	50%	1 195,00 €	
	Kleinmaterial					800,00 €	
<b>GESAMT</b>							<b>106 661,00 €</b>
<b>Erlös bei geschlossenem Verlauf</b>						<b>-40%</b>	<b>63 996,60 €</b>

## ZUSAMMENFASSUNG

	EZ 13	EZ 85	EZ 595	Jagdrecht	Rechte	Lasten	GESAMT
	260155 m <sup>2</sup>	10834 m <sup>2</sup>	18855 m <sup>2</sup>				
<b>§ 6 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023</b>							
Gebäude (Hofstelle)	953 766,33 €						953 766,33 €
landwirtschaftliche Grundstücke	1 930 499,94 €	200 559,01 €	349 043,76 €	3 191,11 €			2 483 293,82 €
forstwirtschaftliche Grundstücke	425 879,13 €			3 408,89 €			429 288,02 €
Anteilsrechte Niedergabelalpe					25 949,52 €		25 949,52 €
<b>GESAMT</b>	<b>3 310 145,41 €</b>	<b>200 559,01 €</b>	<b>349 043,76 €</b>	<b>6 600,00 €</b>	<b>25 949,52 €</b>		<b>3 892 297,70 €</b>
<b>Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992</b>							
Gebäude (Hofstelle)	1 107 942,29 €						1 107 942,29 €
landwirtschaftliche Flächen	2 333 273,84 €	179 613,33 €	312 590,86 €	3 191,11 €	- 6 594,33 €		2 822 074,81 €
Wald	425 879,13 €			3 408,89 €			429 288,02 €
Sachwert	3 867 095,26 €	179 613,33 €	312 590,86 €	6 600,00 €	- 6 594,33 €		4 359 305,12 €
Marktanpassung	-20% - 773 419,05 €	- 35 922,67 €	- 62 518,17 €	- 1 320,00 €		1 318,87 €	- 871 861,02 €
Verkehrswert	3 093 676,21 €	143 690,67 €	250 072,69 €	5 280,00 €		- 5 275,46 €	3 487 444,10 €
Anteilsrechte Niedergabelalpe					25 949,52 €		25 949,52 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>3 093 676,21 €</b>	<b>143 690,67 €</b>	<b>250 072,69 €</b>	<b>5 280,00 €</b>	<b>25 949,52 €</b>	<b>- 5 275,46 €</b>	<b>3 513 393,62 €</b>
<b>getrennte Versteigerung</b>							
① Gebäude (Hofstelle)	1 107 942,29 €						1 107 942,29 €
Landwirtschaft	2 333 273,84 €	179 613,33 €	312 590,86 €	3 191,11 €	- 6 594,33 €		2 822 074,81 €
Sachwert	3 441 216,12 €	179 613,33 €	312 590,86 €	3 191,11 €	- 6 594,33 €		3 930 017,10 €
Marktanpassung	-25% - 860 304,03 €	- 44 903,33 €	- 78 147,71 €			1 648,58 €	- 981 706,50 €
Anteilsrechte Niedergabelalpe					25 949,52 €		25 949,52 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>2 580 912,09 €</b>	<b>134 710,00 €</b>	<b>234 443,14 €</b>		<b>25 949,52 €</b>	<b>- 4 945,75 €</b>	<b>2 974 260,12 €</b>
② Wald							
Sachwert	425 879,13 €			3 408,89 €			429 288,02 €
Marktanpassung	10% 42 587,91 €			340,89 €			42 928,80 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>468 467,05 €</b>						<b>472 216,83 €</b>
<b>Summe</b>							<b>3 446 476,95 €</b>
<b>Zubehör</b>							
Fremdenzimmer							26 863,71 €
land- und forstwirtschaftliche Produktion							63 996,60 €
<b>Summe</b>							<b>90 860,31 €</b>

Aus fachlicher Sicht scheint eine geschlossene Versteigerung der EZ 13, EZ 84, EZ 595, KG 56101 Aigen inkl. Zubehör zweckmäßiger, da bei einer getrennten Versteigerung bewirtschaftungstechnische Überschneidungen/Synergien verloren gehen würden. Eine Zerschlagung des Hofergutes (Hofbauer) würden den agrarstrukturellen Zielsetzungen widersprechen. Zudem bedarf es der Zustimmung durch der Grundverkehrsbehörde (Rechtsfrage).



*Gerald Schlager*

Dipl.-Ing. Dr. Gerald Schlager  
allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



## LITERATUR

- ACHE, P. und A. DIERS; 2018 Preisverhalten von Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen, ZfV 6/2016, 383-389.
- BEWERTUNGSKATALOG der Ziviltechniker der Land- und Forstwirtschaft; 2005: Liegenschaftsbewertungsrichtlinien (LBR).
- BIENERT, S. und M. FUNK; 2022: Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. ÖVI-Edition
- BML; 2025: Pauschalkostensätze Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen 01.09.2025, Vers 2.1, Beilage zur Sonderrichtlinie des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft zur Umsetzung von Projektmaßnahmen im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2023-2027
- ECKER, N.; 2017: Grundeinlöse, Enteignung und Entschädigung. Vortragsfolien 6.04.2017, Sachverständigentagung der LK OOE.
- EIGENHEER, U.; 2005: Neue Waldbewertungsmethode. Wald und Holz 01/2005, Seite 35-36.
- FISCHER, M. und R. BIEDERBECK; 2020: Bewertung im ländlichen Raum. Reguvis.
- GABLENZ; K; 1998: Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- GABLENZ; K; 2003: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung. 3. Auflage, Pro Business, Berlin.
- GERADY-MÖCKEL-TROFF-BISCHOFF: Praxis der Grundstücksbewertung Leitfaden. Loseblattwerk
- HATTINGER, H., SCHLAGER, G.; 2025: Bewertung von höherwertigem von Grünland. Immoaktuell 01/2025.
- KERSCHNER, F., KLEIBER, W. und D. ERTL; 2021: Merkantiler Minderwert von Liegenschaften. Linde Verlag.
- KLEIBER DIGITAL: <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital/startseite.html>
- KÖHNE, M.; 2007: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4., neubearbeitete Auflage. Parey Verlag Berlin.
- KRAMMER, H., SCHILLER, J. SCHMIDT, A. und A. TANCZOS; 2012: Sachverständige und ihre Gutachten: Manz Verlag.
- KRANEWITTER, H.; 2017: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage. Wien.
- KRÖLL, R., HAUSMANN, A. u. A. ROLF; 2015: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Luchterhand.
- LINDEMANN, G.; 1992: Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Anhängigkeit von äußeren Einflüssen. Veröffentlichungen des Institutes für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik. Universität für Bodenkultur.
- MANTEL, W.; 1982: Waldbewertung. BLV Verlagsgesellschaft München - Wien - Zürich.
- MARSCHALL, J. 1975: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung. Österreichischer Forstverein. Österreichischer Agrarverlag Wien.
- MAIER, G.J.; 2011: Sachwertverfahren – Theorie und Praxis bei Marktanpassung, Sachverständige 4/2011, Seite 200-201, Wien.
- MAYER, H., 1974: Wälder des Ostalpenraumes. Gustav Fischer Verlag Stuttgart.
- MAYR, J.; 2003: Wertermittlung von „höherwertigem“ Grünland. in: Der Sachverständige, Heft 4/2003, Wien.
- OFFER, A.; 2012: Verkehrswertermittlung von Waldflächen mit Marktanpassungsfaktoren. AFZ-DerWald 22/2012, Seite 33-34
- OFFER, A.; 2018: Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen. GuG Heft 4/2018
- PELZMANN, G.; 2023: Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich. Österreichischer Forstverein und NWV Verlag und
- POPP, R.; 2025: Empfehlungen für Herstellungskosten 2024. Sachverständige 3/2024, Wien.
- PROBST, S.; 2017: Grundeinlöse und Enteignung mit Kommentierung des EisbEG. Manz Verlag
- REITERER, F.; 2008: Praxisnahe Wertansprache. Österreichische Forstzeitung, 2/2008, Seite 14-15.
- REITERER, F.; 2012: Marktgerechte Bewertung in Zeiten des Wertewandels, 2/2012, Wien.
- ROSS, F.W., BRACHMANN, R., HOLZNER, P. und U. RENNER; 2005: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 29. Auflage. Theodor Oppermann Verlag, Hannover.
- RUMMEL, P., GURTNER, O. und W. SAGL; 1984: Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft. Manz Verlag, Wien.
- SAGL, W.; 1995: Bewertung in Forstbetrieben. Parey Studentexte Nr. 80. Blackwell Wissenschaftsverlag Berlin - Wien.
- SCHIG (HG.) 2009: Handbuch zur Grundeinlöse. Bewertungs- und Entschädigungsansätze. NWV Wien.
- SCHLAGER, G.; 2014: Bewertungen in der Forstwirtschaft. Sachverständige 4/2014, Seite 201-204, Wien.
- SCHLAGER, G.; 2017: Bewertungsverfahren im Vergleich. Forstzeitung 3/2017; Wien.
- SCHLAGER, G.; 2018: Minderung des Verkehrswertes. Forstzeitung 2/2018; Wien.
- SCHLAGER, G.; 2019: Marktanpassung in der Waldbewertung. Forstzeitung 2/2019; Wien.
- SCHLAGER, G.; 2020: Waldbodenbewertung. Forstzeitung 2/2020; Wien.
- SCHLAGER, G.; 2023: Zinssätze 2023+? [https://www.arching.at/fileadmin/user\\_upload/redakteure/Fotos/Veranstaltungen/44\\_Tagung\\_BFG\\_NAT\\_2023/SCHLAGER\\_Zinssaetze2023\\_.pdf](https://www.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure/Fotos/Veranstaltungen/44_Tagung_BFG_NAT_2023/SCHLAGER_Zinssaetze2023_.pdf)
- SCHLAGER, G.; 2023: Wertrelationen in der Liegenschaftsbewertung. Forstzeitung 2/2023; Wien.
- SCHLAGER, G.; 2025: Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke gemäß § 6 Salzburger Grundverkehrsgesetz. Versuch einer Standortbestimmung. Immoaktuell 6/2025.
- SCHLAGER, G.; 2026: Verkehrswert oder Individualwert? Forstzeitung 2/2026; Wien.
- SEISER, F. und F. KAINZ; 2011: Der Wert von Immobilien. Eigenverlag.
- STABENTHEINER, J.; 2005: LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetz. Manz, 2. Auflage. Wien.
- STERBA, H. und O. GRIESS, 1983: Sortentafeln für Fichte. Österreichischer Agrarverlag

**Grundbuchauszug vom 04.11.2025**

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56101 Aigen  
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

EINLAGEZAHL 13

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6615/2025

Hofergut

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
149/2	GST-Fläche	120424	
	Wald(10)	118734	
	Wald(30)	1690	
149/3	GST-Fläche	29280	
	Wald(10)	28413	
	Wald(30)	867	
155/3	Landw(10)	4290	
155/5	Landw(10)	10198	
155/8	Landw(10)	692	
156	Landw(10)	8092	
159	Landw(10)	2985	
160	Landw(10)	12175	
162	Landw(10)	8794	
164	Landw(10)	3273	
165/1	Landw(10)	8345	
165/2	Landw(10)	123	
168	Landw(10)	14192	
174	GST-Fläche	34781	
	Bauf.(10)	1426	
	Landw(10)	21178	
	Sonst(50)	8412	
	Sonst(70)	3765	Alte Bundesstraße 68
427/2	GST-Fläche	1150	
	Landw(10)	1105	
	Sonst(50)	45	
451/2	Landw(10)	1361	
GESAMTFLÄCHE		260155	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 59/1911 Benützungsrecht der Hausmühle an Gst 202 GB 42023 Wolfgangthal
- 2 a 59/1911 Recht des Fahrens  
an Gst 187/2 187/3 187/5 198 GB 42023 Wolfgangthal
- 3 a 59/1911 Recht des Fahrens an Gst 406/7
- 4 a 640/1935 Mitgliedschaft an Agrargemeinschaft Niedergabenalpe EZ 48
- 5 a 345/1952 Streubezug an Gst 278



- 6 a 28/1956 Recht des Wasserbezuges und der Wasserleitung  
an Gst 152 für Gst 174
- 11 a 2105/2003 IM RANG 1842/2003 Abschreibung Gst 172/7 nach EZ 499
- 12 a gelöscht
- \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*
- 1 ANTEIL: 1/1  
Monika Neumaier  
GEB: 1963-04-23 ADR: Alte Bundesstraße 68, Strobl 5351  
b 345/1952 Vorkaufsrecht  
d 284/2011 Schenkungsvertrag 2010-10-14 Eigentumsrecht  
e 284/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
f 1775/2017 Adressenänderung  
g 5528/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 17.09.2025
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 1 a 345/1952  
VORKAUFRECHT gem Abs IV Kaufvertrag 1952-07-08 für  
Benediktinen-Frauenstift Nonnberg in Salzburg
- 4 a 566/1955 1185/1989  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
auf Gst 155/3 155/5 174 427/2 gem Pkt VII  
Kaufvertrag 1955-06-07 für Gst 149/4 152 153
- 8 a 284/2011  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt XI  
Schenkungsvertrag 2010-10-14 für Anna Widlroither, geb  
1944-02-12  
b 645/2011 VORRANG von LNR 9 vor 8  
c 587/2016 VORRANG von LNR 10 vor 8  
d 2807/2016 VORRANG von LNR 11 vor 8  
e 472/2019 VORRANG von LNR 12 vor 8
- 9 a 645/2011 Pfandurkunde 2011-03-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 69326a  
b 645/2011 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 84  
c 645/2011 VORRANG von LNR 9 vor 8  
d 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen  
e 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 190.000,--  
f 5566/2024 Übertragung der Forderung auf  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
g 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)  
h 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 14a
- 10 a 587/2016 Pfandurkunde 2016-02-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 214.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)  
b 587/2016 Simultanhaftung mit EZ 84  
c 587/2016 VORRANG von LNR 10 vor 8  
d 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen  
e 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 214.000,--  
f 5566/2024 Übertragung der Forderung auf  
Bau Living GmbH (FN 452677b)

- g 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- h 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 14a
- 11 a 2807/2016 Pfandurkunde 2016-09-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- b 2807/2016 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen C-LNR 11  
EZ 84 KG 56101 Aigen C-LNR 5
- c 2807/2016 VORRANG von LNR 11 vor 8
- d 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen
- e 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 400.000,--
- f 5566/2024 Übertragung der Forderung auf  
Bau Living GmbH (FN 452677b)
- g 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- h 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 14a
- 12 a 698/2018 Pfandurkunde 2018-03-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- c 698/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen C-LNR 12  
EZ 84 KG 56101 Aigen C-LNR 6
- d 472/2019 VORRANG von LNR 12 vor 8
- e 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen
- f 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 65.000,--
- g 5566/2024 Übertragung der Forderung auf  
Bau Living GmbH (FN 452677b)
- h 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- i 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 14a
- 14 a 6615/2025 IM RANG 645/2011 587/2016 2807/2016 698/2018  
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
von vollstr. EUR 1.218.959,12 samt  
4,75 % Z aus EUR 1.217.000,00 vom 25.02.2024 bis  
12.07.2024,  
4,75 % Z aus EUR 1.217.000,00 seit 13.07.2024,  
6 % Z aus EUR 1.217.000,00 seit 13.07.2024,  
4 % Z aus EUR 1.959,12 seit 25.11.2024,  
Kosten des Titelverfahrens von EUR 23.273,20  
samt 4 % Zinsen seit 26.03.2025  
Antragskosten EUR 6.158,48 für  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
(BG Seekirchen a.W., 14 E 2558/25h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

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



## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56101 Aigen  
 BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

EINLAGEZAHL 84

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 6615/2025  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 147/4 Landw(10) 10834  
 Legende:  
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 335/1977 Enteignung bezüglich Gst 147/3  
 2 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 Monika Neumaier  
 GEB: 1963-04-23 ADR: Alte Bundesstraße 68, Strobl 5350  
 a 345/1952 Vorkaufsrecht  
 c 284/2011 Schenkungsvertrag 2010-10-14 Eigentumsrecht  
 d 284/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
 f 5530/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 17.09.2025  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 345/1952  
 VORKAUFSRECHT für Benediktinen-Frauenstift Nonnberg in  
 Salzburg  
 2 a 284/2011  
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt XI  
 Schenkungsvertrag 2010-10-14 für Anna Widlroither, geb  
 1944-02-12  
 b 645/2011 VORRANG von LNR 3 vor 2  
 c 587/2016 VORRANG von LNR 4 vor 2  
 d 2807/2016 VORRANG von LNR 5 vor 2  
 e 472/2019 VORRANG von LNR 6 vor 2  
 3 a 645/2011 Pfandurkunde 2011-03-16  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--  
 für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 69326a  
 b 645/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 13  
 c 645/2011 VORRANG von LNR 3 vor 2  
 d 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
 im Betrag von EUR 190.000,--  
 e 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
 Bau Living GmbH (FN 452677b)  
 f 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
 (LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)  
 g 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
 siehe C-LNR 7a  
 4 a 587/2016 Pfandurkunde 2016-02-10

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 214.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- b 587/2016 Simultanhaftung mit EZ 13  
c 587/2016 VORRANG von LNR 4 vor 2  
d 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 214.000,--  
e 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
f 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)  
g 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 7a
- 5 a 2807/2016 Pfandurkunde 2016-09-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- b 2807/2016 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen C-LNR 11  
EZ 84 KG 56101 Aigen C-LNR 5  
c 2807/2016 VORRANG von LNR 5 vor 2  
d 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 400.000,--  
e 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
f 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)  
g 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 7a
- 6 a 698/2018 Pfandurkunde 2018-03-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- c 698/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen C-LNR 12  
EZ 84 KG 56101 Aigen C-LNR 6  
d 472/2019 VORRANG von LNR 6 vor 2  
e 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 65.000,--  
f 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
g 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)  
h 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 7a
- 7 a 6615/2025 IM RANG 645/2011 587/2016 2807/2016 698/2018  
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
von vollstr. EUR 1.218.959,12 samt  
4,75 % Z aus EUR 1.217.000,00 vom 25.02.2024 bis  
12.07.2024,  
4,75 % Z aus EUR 1.217.000,00 seit 13.07.2024,  
6 % Z aus EUR 1.217.000,00 seit 13.07.2024,  
4 % Z aus EUR 1.959,12 seit 25.11.2024,  
Kosten des Titelverfahrens von EUR 23.273,20  
samt 4 % Zinsen seit 26.03.2025  
Antragskosten EUR 6.158,48 für  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
(BG Seekirchen a.W., 14 E 2558/25h)

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56101 Aigen  
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

EINLAGEZAHL 595

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6615/2025  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
158 Landw(10) 18855  
Legende:  
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1581/2020 Eröffnung der Einlage für 158 aus EZ 12  
2 a 59/1911 Benützungsrecht der Hausmühle an Gst 202 GB 42023 Wolfgangthal  
b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 13  
3 a 59/1911 Recht des Fahrens  
an Gst 187/2 187/3 187/5 198 GB 42023 Wolfgangthal  
b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 13  
4 a 59/1911 Recht des Fahrens an Gst 406/7  
b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 13  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Monika Neumaier  
GEB: 1963-04-23 ADR: Alte Bundesstraße 68, Strobl 5351  
a 345/1952 Vorkaufsrecht  
b 284/2011 Schenkungsvertrag 2010-10-14 Eigentumsrecht  
c 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 13  
d 5529/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 17.09.2025  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 345/1952  
VORKAUFSCRECHT gem Abs IV Kaufvertrag 1952-07-08 für  
Benediktinen-Frauenstift Nonnberg in Salzburg  
b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
13  
2 a 645/2011 Pfandurkunde 2011-03-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 69326a  
b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
13  
c 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen  
d 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 190.000,--  
e 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
f 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)  
g 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 8a

- 3 a 587/2016 Pfandurkunde 2016-02-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 214.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
13
- c 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen
- d 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 214.000,--
- e 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)
- f 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- g 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 8a
- 4 a 2807/2016 Pfandurkunde 2016-09-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
13
- c 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen
- d 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 400.000,--
- e 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)
- f 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- g 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 8a
- 5 a 698/2018 Pfandurkunde 2018-03-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- b 1581/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
13
- c 1581/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 13 KG 56101 Aigen  
EZ 595 KG 56101 Aigen
- d 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 65.000,--
- e 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)
- f 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- g 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 8a
- 6 a 1805/2020 Pfandurkunde 2020-08-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 247.000,--  
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
- c 5566/2024 Umwandlung in ein Festbetragsfandrecht  
im Betrag von EUR 60.921,83
- d 5566/2024 Übertragung der Forderung an  
Bau Living GmbH (FN 452677b)

- e 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- f 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 8a
- 7 b 2797/2024 IM RANG 13456/2023 Pfandurkunde 2023-07-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
für  
Bau Living GmbH (FN 452677b)
- c 7098/2024 Hypothekarklage gem. § 60 GBG  
(LG Salzburg, 1 Cg 134/24h)
- d 6615/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 8a
- 8 a 6615/2025 IM RANG 645/2011 587/2016 2807/2016 698/2018  
1805/2020 2797/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.218.959,12 samt  
4,75 % Z aus EUR 1.217.000,00 vom 25.02.2024 bis  
12.07.2024,  
4,75 % Z aus EUR 1.217.000,00 seit 13.07.2024,  
6 % Z aus EUR 1.217.000,00 seit 13.07.2024,  
4 % Z aus EUR 1.959,12 seit 25.11.2024,  
Kosten des Titelverfahrens von EUR 23.273,20  
samt 4 % Zinsen seit 26.03.2025  
Antragskosten EUR 6.158,48 für  
Bau Living GmbH (FN 452677b)  
(BG Seekirchen a.W., 14 E 2558/25h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Thalgau.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

## Grundbuchauszug vom 17.12.2025

**KATASTRALGEMEINDE 56104 Gschwendt**  
**BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee**

**EINLAGEZAHL 48**

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 623/1998

Niedergabenalpe

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
792/1	GST-Fläche	1011806	
	Bauf.(10)	45	
	Alpen(10)	726214	
	Wald(10)	278656	
	Wald(30)	6161	
	Sonst(50)	730	
792/2	GST-Fläche	38950	
	Alpen(10)	3499	
	Wald(10)	34992	
	Wald(30)	459	
792/3	GST-Fläche	96880	
	Alpen(10)	30450	
	Wald(10)	66430	
793	GST-Fläche	5805	
	Bauf.(10)	182	
	Alpen(10)	5198	
	Sonst(50)	425	Gschwendt 84
794	GST-Fläche	8128	
	Bauf.(10)	132	
	Alpen(10)	7996	Gschwendt 87
795	GST-Fläche	5513	
	Bauf.(10)	157	
	Alpen(10)	5356	Gschwendt 86
796	GST-Fläche	7034	
	Bauf.(10)	222	
	Bauf.(20)	6	
	Alpen(10)	6806	
797	GST-Fläche	3255	
	Bauf.(10)	79	
	Alpen(10)	3176	
798	GST-Fläche	6943	
	Bauf.(10)	187	
	Alpen(10)	6491	
	Sonst(50)	265	
	<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>1184314</b>	

Legende:

Alpen(10): Alpen (Alpen)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 640/1935 Agrargemeinschaft

7 a gelöscht



\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Agrargemeinschaft Niedergabenalpe

ADR: Gschwendt 26, Strobl 5350

i 640/1935 RegUrk.1669/1-IV-1933 Eigentumsrecht mit Anteil

5 - Hofergut Aigen 10 - EZ 13 GB 56101 Aigen

4 - Fuhrmanngut Gschwendt 26 - EZ 25

4 - Wetzl- oder Grillgut Gschwendt 28 - EZ 26

4 - Pilznergut Gschwendt 30 - EZ 28

2 - Jullgut Gschwendt 32 - EZ 30

4 - Illingut Gschwendt 34 - EZ 32

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 173/1852 Durchlieferung von Forstprodukten für Ärar

2 a 927/1978

DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung

gem Pkt I II Vertrag 11.8.1978 auf Gst 792/1 794 796

für Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft

3 a 937/1978

DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation

gem Pkt II/1 Vertrag 29.9.1977 auf Gst 792/1

für Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Thalgau.

\*\*\*\*\*

Amt der Salzburger Landesregierung.

Zahl. 1669/1 - IV - 1933.



Land Salzburg

Verw. Bezirk Salzburg;  
Gerichtsbez. St. Gilgen;

Ortsgemeinde Strobl;  
Kat. Gemeinde Gschwendt;  
Einlage Zahl 48.

Regulierungsplan

für die gemeinschaftliche

Niedergabenalpe

in E.Zl. 48 d. Gb. d. K.G. Gschwendt.

Inhaltsverzeichnis.

- 1.) Einleitung des Verfahrens,
- 2.) Rechtsverhältnisse
- 3.) Teilgenossen und deren Anteile,
- 4.) Rechte und Lasten
- 5.) Sonstige Feststellungen.
- 6.) Wirtschaftsplan,
- 7.) Verwaltungsordnung

I.

Durch das Erkenntnis der Landeskommission für agrarische Operationen in Salzburg vom 14. I. 1920 Zahl 36/A.O. wurde über Antrag aller sechs Berechtigten das Verfahren zur Regulierung der gemeinschaftlichen Benützung - und Verwaltungsrechte an der Niedergabenalpe, E.Zl. 48 d.Gb. d.K.G. Gschwendt nach den Gesetzen vom 11.10. 1892, L.G.Bl. Nr. 32, und vom 20.11. 1910, L.G.Bl. Nr. 79, eingeleitet.

Nach Eintritt der Rechtskraft hat dieselbe Landeskommission mit Kundmachung vom 5.3. 1920 Zahl 403/A.O. den Lokalkommissär bestellt und den Beginn der Amtswirtschaft desselben mit 15.3. 1920 festgesetzt. Auf Grund des Gesetzes vom 13. 4. 1920, St.G Bl.Nr. 195, trat an die Stelle des Lokalkommissärs und der Landeskommission für agrarische Operationen die Agrarbezirks- und die Agrarlandesbehörde Salzburg; an deren Stelle auf Grund der Gesetze vom 28 7. 1925, B.G.Bl.Nr. 281, und vom 8.2. 1926, L.G.Bl.Nr. 108, bzw. der Verordnung vom 8.6. 1926, L.G.Bl.Nr. 109 das Amt der Landesregierung (Abteilung für Bodonreform) und der Landesagrarsenat in Salzburg.

Auf Grund dieser Kundmachung wurde durch das Bezirksgericht St. Gilgen die Einleitung des Regulierungsverfahrens bei der Einlage der Gemeinschaftsliegenschaft angemerkt und die Verlautbarung der Kundmachung in der Salzburger Landeszeitung Nr. 26 vom 10.3. 1920 veranlasst.

II.

Rechtsverhältnisse.

Nach dem Grundbuch besteht das Gemeinschaftsgebiet aus den in der E.Zl. 48 d.Gb. d. K.G. Gschwendt vorgetragene Grundstücken mit den im Grundbesitzbegogen Nr. 125 ausgewiesenen Flächen und Kulturgattungen, nämlich

aus Gp. 792 Alpe mit	114.9148 ha und
aus Gp. 799 Wald mit	0.9423 ha,

---

zusammen mit 115.8571 ha.

Auf Grund der Tatsache, dass die Gp. 799 Wald ist und in der Regulierungsurkunde vom 30.12. 1859 Nr. 1471 als zu Gursten aller Anteilberechtigter an der Niedergabenalpe mit Ausnahme des Besitzers des Illinggutes belastet erscheint, wurde das Eigentumsrecht an dieser Parzelle und auf Grund der bestehenden Vermarkung an dem südlich der Gp. 799 liegenden Teil der Gp. 792 in Anspruch genommen und von den Anteilberechtigten auch anerkannt, wogegen die Bundesforste der Abän-

derung des auf Grund derselben Urkunde belasteten Gebietes zu-  
stimmten

Mit dem rechtskräftigen Bescheid der Landesregierung Salz-  
burg vom 11. I. 1930 Zahl 5945 - IV 1929 wurde diese Umforstungs-  
regelung gemäss § 37 des Gesetzes vom 11. 4. 1919. L.G.Bl.  
Nr. 47 agrarbehördlich genehmigt und ausgesprochen:

1.) das Holzbezugsrecht auf Grund der Regulierungsurkunde vom  
30. 12. 1859 Nr. 1471 steht den jeweiligen Eigentümern der  
Niedergabenalpe E.Zl. 48 d. Gb. d. K.G. Gschwendt zu ;  
2.) vom Windkogelwald, Gp. 825/1 d. K.G. Gschwendt, bleibt  
nur jener Teil belastet, aus dem das Holz zur Alpe leicht  
bringbar ist;

3.) die Gp. 799, 800 und 801 bleiben weiterhin belastet;  
4.) zum Ausgleich für den freigewordenen Teil der Gp. 791  
(Forst Abteilung 141 b) vom sogenannten Parteis Schlag südöstlich  
und die Gp. 334 in E.Zl. 1 d. Gb. d. K.G. Weissenbach (Bären-  
wandwald, Forst Abteilung 142 b) bis zu einer Geraden, die von der  
Grenze der Niedergaben und Birgleralpe in der Richtung des  
stärksten Gefälles bis zum Pleckwandrücken hinaufführt, neu  
belastet

In Laufe der Vermessungen auf dieser Grundlage ergab sich eine  
neue Grenzurstimmigkeit, darin bestehend, dass ein Teil der  
bundesforstlichen Gp. 825/1 in jener Oertlichkeit, die Hoch-  
winner genannt wird mit einer Ausbuchtung in die Gp. 792 ein-  
springt. Die Teilgenossen behaupteten, dass diese Einbuchtung  
seit jeher zur Gp. 792 gehört habe, die Oesterr. Bundesforste  
beanspruchten unter Hinweis auf die katastrale Grenze, die mit  
ihrer Behauptung übereinstimmt, das Eigentumsrecht daran. Auf  
Grund der Aussagen der unter Nr. 305/27 vom Bezirksgerichte  
St. Gilgen am 22. VIII. 1927 zur Beweissicherung einvernommenen  
Gedenkzeugen Matthias Linortner, Johann Zopf und Sigmund Lin-  
ortner hat die Inspektion der Generaldirektion der Oesterr.  
Bundesforste in Gmunden mit Zuschrift vom 19. 6. 1928 Zahl 936  
im Einverständnis mit der Finanzprokuratur der Richtigstellung  
der Grenze im Sinne des von den Teilgenossen behaupteten Ver-  
laufes zugestimmt.

Hinsichtlich der Anger- und Hüttenparzellen haben die Teil-  
genossen vereinbart, dass diese Parzellen in das Gemeinschafts-  
eigentum übergehen und den Teilgenossen dafür die unten bezeich-  
neten Parzellen zur Nutzung überlassen werden sollen. Diese  
Vereinbarung wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes St. Gilgen  
T.Zl. 107/30 vom 27. III. 1930 grundbücherlich durchgeführt und  
Bp. 87 und Gp. 798 von E.Zl. 26 d. Gb. d. K.G. Gschwendt, Bp. 103  
und Gp. 796 von E.Zl. 28 ds. Gb., Bp. 86 und Gp. 793 von E.Zl.  
32 ds. Gb., Bp. 88 und Gp. 797 von E.Zl. 30 ds. Gb., Bp. 90 und  
Gp. 795 vom II. G.K. d. E.Zl. 25 ds. Gb. und Bp. 91 und Gp. 794  
von E.Zl. 47 ds. Gb. lastenfrei ab- und der E.Zl. 48 ds. Gb.  
zugeschrieben wurden. Hierbei unterlief insoferne ein Irrtum,  
als die ausserhalb des Gemeinschaftsgebietes liegende Bp. 103  
anstelle der zum Gemeinschaftsgebiete gehörigen Bp. 89 aus  
E.Zl. 28 ds. Gb. auf E.Zl. 48 ds. Gb. übertragen wurde.

n) 825/1 wird ein Teil der Gp.

Zur Richtigstellung dieses Irrtums und Herstellung des den tatsächlichen Verhältnisses entsprechenden Buchstandes ist die Bp. 103 gemäss § 13 des Lieg. Teil.G. vom 19.12. 1929, B.G.Bl.Nr. 3-1930 lastenfrei von E.Zl. 48 ds. Gb. auf E.Zl. 28 ds. Gb., die Bp. 89 hingegen lastenfrei von E.Zl. 28 ds. Gb. auf E.Zl. 48 ds. Gb. zu übertragen.

Unter Berücksichtigung dieser Vereinbarungen besteht das Gemeinschaftsgebiet aus den neu vermessenen

Gp. 792	Alpe	mit	114.7636 ha.	
793	Alpe	mit	o. 5633 ha.	
794	Alpe	mit	o. 7995 ha.	
795	Alpe	mit	o. 5359 ha.	
796	Alpe	mit	o. 6883 ha.	
797	Alpe	mit	o. 3170 ha.	
798	Alpe	mit	o. 6805 ha.	und den
Bp. 86	Alphütte	mit	o. 0172 ha.	
87	Alphütte	mit	o. 0139 ha.	
88	Alphütte	mit	o. 0085 ha.	
89	Alphütte	mit	o. 0151 ha.	
90	Alphütte	mit	o. 0154 ha.	
91	Alphütte	mit	o. 0133 ha.	

es umfasst daher insgesamt 118.4314 ha.

Hievon stehen

Bp. 87 und Gp. 798 in Nutzung des Wezli  
Bp. 89 und Gp. 796 in Nutzung des Pilzner-,  
Bp. 86 und Gp. 793 in Nutzung des Illing-,  
Bp. 88 und Gp. 797 in Nutzung des Jull -,  
Bp. 91 und Gp. 794 in Nutzung des Hofer - und  
Bp. 90 und Gp. 795 in Nutzung des Fuhrmanngutes.

( Die Bezeichnung der berechtigten Güter wurde dem Grundbuch entnommen.)

Der Gutsbestand der Einlage des Gemeinschaftsgebietes in dem neuvermessenem Zustande nach vorstehender Aufstellung wurde in das Register der Anteilsrechte aufgenommen, das gemeinsam mit der Liste der unmittelbar Beteiligten in der Zeit vom 15. bis 29. Juni 1932 in der Gemeindekanzlei in Strobl zur allgemeinen Einsicht aufлаг. Liste und Register wurden mangels einen Einspruches rechtskräftig.

### III-

#### Teilgenossen und deren Anteile.

Das im Absatz II endgiltig festgestellte Gemeinschaftsgebiet steht im Eigentum der Agrargemeinschaft Niedergabenalpe, bestehend aus den jeweiligen Besitzern folgender Güter zu den beigesetzten Anteilen, nämlich

- 1.) des Wetzl - oder Grillgutes Nr. 28 in Gschwendt,  
E.Zl. 26 d. Gb. d. K.G. Gschwendt zu 4/23;
- 2.) des Pilznergutes Nr. 30 in Gschwendt,  
E.Zl. 28 ds. Gb. zu ... 4/23;
- 3.) des Illinggutes Nr. 34 in Gschwendt,  
E.Zl. 32 ds. Gb. zu ... 4/23 ;
- 4.) des Jullgutes Nr. 32 in Gschwendt,  
E.Zl. 30 ds. Gb. zu .... 2/23 ;
- 5.) des Fuhrmanngutes Nr. 26 in Gschwendt,  
E.Zl. 25 ds. Gb. zu ... 4/23 ;
- 6.) des Hofergutes Nr. 10 in Aigen,  
E.Zl. 13 d. Gb. d. K.G.  
Aigen zu ..... 5/23 Anteilen.

Nach dem Verhältnis der Anteile verteilen sich die gemeinsamen Nutzungen und Lasten, soweit nicht durch den Wirtschaftsplan und durch die Verwaltungsordnung anderweitige Bestimmungen getroffen werden.

Gemäss § 12 des Gesetzes vom 20.10. 1910, L.G.Bl. Nr.79, darf die Mitgliedschaft an dieser Agrargemeinschaft nur mit agrarbehördlicher Bewilligung von den Heimgütern abge sondert werden.

Derselben Bewilligung bedarf gemäss § 16 dieses Gesetzes die Belastung und die gänzliche oder teilweise Veräusserung der Gemeinschaftsliegenschaft.

#### IV.

##### Rechte und Lasten.

Der Agrargemeinschaft Niedergaberalpe steht nach den Regulierungsurkunden vom 29. 12. 1859 Nr. 1398/b und vom 30.12. 1859 Nr. 1471 das Recht zum Bezuge von Brenn- und Nutzholz aus den Bundesforsten zu.

Das Gemeinschaftsgebiet ist frei von Lasten.

#### V

##### Sonstige Feststellungen.

Zwecks Durchführung der vorstehenden Bestimmungen wird verfügt :

- 1.) die Gp. 799 ist lastenfrei von der E.Zl. 48 d. Gb. d. K.G. Gschwendt ab - und dem Gutsbestande der E.Zl. 1 ds. Gb. zuzuschreiben;

2.) der südlich dieser Parzelle liegende Teil der Gp. 792 ist als Wald sechster Werkklasse durch das Bezirksvermessungsamt Salzburg mit der Gp. 799 zu vereinigen.

3.) Die Anteile an der Gemeinschaftsliegenschaft sind mit zahlreichen Simultanpfandrechten belastet. Diese sind zu löschen, weil die Anteilsrechte realrechtlich mit den Stammsitzliegenschaften verbunden sind und daher zugleich mit den berechtigten Liegenschaften haften.

4.) Die zum Gemeinschaftsgebiet gehörigen Grund- und Bauparzellen sowie die auf Grund der Regulierungsurkunden vom 29. 12. 1859 Nr. 1398/b und vom 30. 12. 1859 Nr. 1471 zu Gunsten der Agrargemeinschaft Niedergabenalpe belasteten bundesforstlichen Grundparzellen sind in der einen wesentlichen Bestandteil des Regulierungsplanes bildenden Skizze in der durch die Neuvermessung bedingten Gestaltung dargestellt.

### Wirtschaftsplan

für die Niedergabenalpe in der Kg. Gschwendt im Ger. Bez. St. Gilgen.

#### 1.) Gebietsbeschreibung und Nutzungen .

Die Niedergabenalpe liegt in einem breiten, zwischen der "Pleckwand" und der Torhöhe gelegenen von N nach S ziehenden Sattel in einer Meereshöhe von 1100- 1500 m.

Die Grenzen wurden vermessen und sind vermarktet.

Die Nutzungen bestehen aus der Weidenutzung, Gras und Streunutzung für den Alpbedarf und aus einer geringen Holznutzung.

#### Weidedauer :

Als normaler Auftriebstag gilt der 8. Juni. Je nach der Witterung kann derselbe im gegenseitigen Einvernehmen vor- oder zurückverlegt werden. In diesem Falle bestimmt den endgiltigen Auftriebstag der Ansager. Vor dem 4. Juni darf auf keinen Fall aufgetrieben werden.

Der Abtrieb steht jedem frei, er findet üblicher Weise am 21. September statt. Die normale Weidedauer ist daher 104 Tage.

#### Besatz :

Nach den gepflogenen Erhebungen und Schätzungen wie nach den Erfahrungen der Besitzer und deren Angaben bietet die Weide Sömmerungsgelegenheit für 92 Stück Grossrinder in der obgenannten Weidezeit.

Da einem  $1/23$  Anteile 4 Grossrinder entsprechen, kann

1. ) das Hofergut mit .....	5/23	Anteilen	20	Grossrinder	
2. ) das Illinggut * .....	4/23	-*-	16	*	
3. ) das Fuhrmanngut mit .....	4/23	-*-	16	*	
4. ) das Piltnergut * .....	4/23	-*-	16	*	
5. ) das Wetzlergut * .....	4/23	-*-	16	*	und
6. ) das Jullgut * .....	2/23	-*-	8	*	

auftreiben. Somit werden die 23 Anteile zusammen mit 92 Grossrinder genutzt.

Für die Eingräsung gilt folgender Schlüssel :

1 Kuh, Ochs oder Stier	=	1	Grossrind,
1 zweijähriges Rind	=	$3/4$	"
1 einjähriges Rind	=	$1/2$	"
1 abgespanntes Kalb	=	$1/4$	"

Spännkälber werden nicht eingegräsert.

Jeder Besitzer kann überdies einen Sprungstier ohne Eingräsung auftreiben.

Alle aufgetriebenen sprungfähigen Stiere müssen im Sinne des § 10 des Salzburger Stierkörnungsgesetzes vom 13. Februar 1920, L.G. u. Vdg. Bl. Nr. 61, bzw. Art. 1 der Vdg. der Landesregierung vom 10. August 1920, L.G. u. Vdg. Bl. Nr. 129, gekört sein.

Die Körnungsscheine sind in jenen Hütten aufzubewahren, in welchen die Stiere eingestallt werden. Sie sind vom Alppersonal über Verlangen amtlichen Personen vorzuweisen.

Ochsen dürfen bis zu einem Alter von 2 Jahren aufgetrieben werden.

Auf jeden Anteil kann eine Ziege oder ein Schaf gealpt werden.

Schweine dürfen auf die freie Weide aufgetrieben werden, jedoch auf eigene Gefahr des Besitzers.

Für je zwei Anteile kann ein Weideschwein auf die Alpe gebracht werden.

Zur Ausnützung der Nachweide dürfen die Pferde erst ab 20. September auf die Alpe gebracht werden, der Abtrieb ist frei er findet meist Mitte Oktober statt, hiebei kann auf je 2 Anteile ein eigenes Pferd, gleichgiltig welchen Alters, gealpt werden.

Die Annahme von Zinsvieh ist gestattet. Die Mitalpenbesitzer haben gegenüber Alpfremden und gegen Entrichtung des ortsüblichen Weidezinses das Vorrecht. Die vorgenannte Stückzahl darf jedoch nicht überschritten werden.

### Besondere Bestimmungen.

Für die Abrechnung wird folgendes vereinbart:

Beim Auftrieb wird die aufgetriebene Stückanzahl vom Ansager und vom vorjährigen Ansager abgezählt. Hierbei gilt jedes Stück mit Ausnahme der Kälber und eines Sprungtieres für jeden Besitzer als eingleichartiges Rind.

Für jedes über die vorgenannte Anzahl von Grossrindern ( 20, bzw. 16, bzw. 8 ) aufgetriebene Rind ist an die Gemeinschaft der Betrag von 12 S.- ( zwölf Schillinge ) zu leisten.

Nützt ein Teilgenosse seinen Anteil ( 20, bzw. 16, bzw. 8 ) nicht vollständig aus, so werden ihnen für jedes freie Stück Grossrind 12 S.- vergütet.

Der verbleibende Rest wird von der Gemeinschaft zur Bezahlung von Schwendschichten verwendet.

Wird ein Rind noch vor dem 25. Juli abgetrieben, dann sind nur 8 S.- kommt es erst nach 25. Juli auf die Alpe, nur 4 S.- zu leisten.

Die Einzahlung und Auszahlung der Beträge übernimmt der Ansager, der das überschüssige Geld in eine öffentliche Sparkasse Raiffeisenkasse einzulegen hat.

### Weidebetrieb.

Die Verpachtung von Anteilen ist gestattet. Bei Verpachtungen an die Mitberechtigten können die einzelnen Anteile getrennt verpachtet werden. Bei Verpachtungen an Alpfremde müssen alle einem Teilgenossen gehörigen Anteile gleichzeitig verpachtet werden. Die Teilgenossen haben bei Verpachtungen das Vorrecht, das gleiche gilt auch bei Verkauf von Anteilen.

Die Weide wird gemeinsam ausgeübt, beim Austrieb sind die Tiere anzuleiten, wobei der Hüter auf einen entsprechenden Wechsel der Weideplätze Bedacht zu nehmen hat.

Die Tiere sind ferner zur Alpung gut vorzubereiten. Ein Viehwechsel darf während der Alpung grundsätzlich nicht stattfinden. Ausnahmen bilden nur jene Fälle, welchen Tiere wegen Erkrankung oder zur Abkalbung abgetrieben werden müssen oder aus irgend einem Grunde auf der Alpe verenden. Es darf dann die gleiche Gräseranzahl wieder ersetzt werden.

Unsicheres, störendes, bösesartiges, zaunbrechendes, seuchenverdächtiges, krankes oder mit derartigen Mängeln behaftetes Vieh darf nicht zur Weide gebracht werden, desgleichen sind reitende Ochsen auszuschliessen.

Erweist es sich erst nachträglich, dass Tiere solche oder ähnliche Eigenschaften haben, dann sind sie abseits vom Weidevieh zu halten oder in besonderen Fällen bald von der Alpe zu entfernen.

Bei Ausbruch ansteckender Krankheiten ist vom Alppersonal das erkrankte Tier sofort abzusondern und die Anzeige an die Gemeindevorsteherung oder an den Tierarzt zu erstatten. Ferner ist der Besitzer des Tieres zu verständigen.

Solche anzeigepflichtige Seuchen sind :  
Maul- u. Klauenseuche, Milzbrand, Ruscbrand, Rinderseuche, Lungenseuche, Bläschenausschlag, seuchenhaftes Verkalben und äußerlich erkennbare Tuberkulose der Rinder (Tuberkulose der Lungen, des Darmes, des Tragsackes und des Euters), ferner Rotz, Beschälseuche, Bläschenausschlag und Räude der Pferde, dann Pockenseuche der Schafe, Räude und Lungenwurm der Schafe und Ziegen, Schweinepest und Rotlauf der Schweine und endlich die Wutkrankheit.

Es ist zu vermeiden, dass sich das Vieh in der Nähe der Hütten und Ställe aufhält. Wenn es dorthin kommt, ist es entweder auf die Weide zurückzutreiben oder einzustallen.

Nach Möglichkeit ist jedes Tier vor dem Auftriebe gegen Rauschbrand zu impfen.

#### Erhaltung und Verbesserung des Weidebodens.

Gemäß § 1 des Alpschutzgesetzes müssen alle zur alpwirtschaftlichen Nutzung geeigneten Weideböden als solche erhalten und bewirtschaftet werden.

Der Weideboden ist daher gründlich zu schwenden und vom natürlichen Anfluge, Gestrüpp, Unkraut u. dgl. freizuhalten.

Bei der Fällung von auf der weide stehenden Bäumen ist eine gründliche Aufarbeitung des Abfalles (Astte, Gipfel, Rinden u. s. w.) und eine eventuelle Verbrennung an Ort und Stelle durchzuführen. Die Asche ist auszustreuen. Die besseren Weideflächen sind von den herumliegenden Steinen zu säubern. Ameisen- u. Maulwurfshügel sind einzuebnen.

Dünger und Jauche sind aus den Stallungen und von den Lagerplätzen zu sammeln. Der sich von der Düngung der Anger erübrigende Rest ist auf die guten Weideplätze bei jährlichem Wechsel der zu düngenden Fläche auszustreuen. Die auf den Weideboden liegenden Fladen sind zu verreiben.

Der Zeitpunkt der Schwendarbeiten ist vom Ansager festzusetzen, soll jedoch nach Möglichkeit in die Zeit um den Auftriebstag fallen. Er ist den Teilgenossen mindestens 8 Tage vorher in ortsüblicher Weise bekanntzugeben.

An Schwendarbeiten sind für je 2 Anteile drei vollwertige zehnstündige Schwendschichten jährlich zu leisten.

### Alpanger .

Die Alpanger stehen im Gemeinschaftseigentume und sind den Teilgenossen im Ausmasse der Vermessung durch die Agrarbehörde zur Nutzung zugeteilt. Sie sind im besten Kulturarzustande zu erhalten, von Steinen u. Unkraut zu säubern und genügend zu düngen.

Das von den Angern gewonnene Heu ist entsprechend einzulagern und auf der Alpe selbst zu verwenden.

Eine Abfuhr desselben ist verboten.

Die Bewirtschaftung der Angerparzellen obliegt den Besitzern derselben in eigener Regie.

### Baulichkeiten .

Da die Wirtschaftsführung getrennt erfolgt, hat jeder Teilgenosse seine eigene Alphütte samt den angebauten Stallungen.

Die Baulichkeiten sind von deren Eigentümern im besten Bauzustande zu erhalten. Etwa notwendig werdende Reparaturen sind jeweils sofort auszuführen.

Das zur Instandhaltung erforderliche Bauholz ist rechtzeitig aus der Holzservitut anzusprechen und in kürzester Zeit der Bestimmung zuzuführen.

Hütten, Stallungen und die Plätze in der unmittelbaren Umgebung derselben sind rein zu halten. Das Dachwasser ist aufzufangen oder abzuleiten.

### Zäunungen.

Grenzzäunungen bestehen gegen die Schwarzeneckalpe; vom Graben ungefähr 100 m in östlicher Richtung hat den Zaun die Agrargemeinschaft Niedergabenalpe, von dort über den Weg bis zum Zaumende ( ca. 40 m vom Weg ) erhält ihn der Besitzer der Hödl-Schwarzeneckalpe.

Die Einzäunung der Anger obliegt jedem Eigentümer.

Für die Einzäunung ist das erforderliche Servitutsholz anzusprechen.

Der Ansager hat vor dem Auftriebe alle Zäunungen zu untersuchen und zu veranlassen, dass sie in einen ordnungsgemässen Zustand gesetzt werden.

### Tränkeanlagen.

Gemeinschaftliche Tränken sind am "Winner " und im Kaar unterhalb der Wetzlerhütte.

Ferner ist bei jeder Alphütte noch ein Brunnen samt Zuleitung, die jedoch von jedem Teilgenossen zu erhalten sind.

Für die ersteren Wasserleitungsanlagen obliegt die Erhaltungspflicht allen Teilgenossen im Verhältnisse ihrer Anteilsrechte.

Es ist darauf zu achten, dass die Quellen samt den Zuleitungen und die Ausläufe nicht verunreinigt oder beschädigt werden können.

Die Quellfassungen sind durch Ueberdecken oder Einzäunen zu schützen. Vor dem Auftriebe sind die Anlagen zu untersuchen und Reparaturen sofort vorzunehmen. Nach dem Abtriebe ist das Wasser aus allen Behältern, Röhren und Trögen abzulassen, letztere sind umzustürzen.

Die Viehtränken sind vor dem Auftriebe gründlich zu reinigen, was auch während der Alpung mindestens alle drei Wochen oder nach grösseren Regenfällen zu wiederholen ist.

Das Ueberwasser ist so abzuleiten, dass jede Tümpelbildung verhindert wird.

### Weganlagen

Der Zufahrtsweg führt von Gschwendt über Vitz am Berg über die Banklmähder, die Schwarzeneckalpe (Tobias- und Hödlalpe) zur Niedergabenalpe.

Ausserdem besteht ein Triebweg von der Schartenalpe gegen die Niedergabenalpe (Wetzlerhütte).

Die Erhaltung der Wege ist eine gemeinschaftliche Last, welche anteilsgemäss zu tragen ist.

Der Ansager hat die Weganlagen vor dem Auftriebe zu begehen und alle beschädigten Strecken instand setzen zu lassen.

Desgleichen sind nach Elementarereignissen alle beschädigten Stellen sofort wieder herzurichten.

### Alpswald

Der Alpswald reicht für den Eigenbedarf weder hinsichtlich der Nutzung des Bauholzes noch jener des Brennholzes.

Als Ergänzung dienen die in den Regulierungsurkunden vom 30. 12. 1859 Nr. 1398/b und vom 30. 12. 1859 Nr. 1471 festgelegten Holzbezugsrechte.

Eine Abfuhr von Holz in das Tal zum Gebrauche der Teilhaber oder für Verkaufszwecke darf nicht stattfinden.

Die Holzentnahme aus dem gemeinschaftlichen Alpswalde hat nach den Anteilsrechten der Teilgenossen zu erfolgen. Der jeweilige Obmann hat die zu schlägernden Stämme vorzuzeigen, wobei darauf zu achten ist, dass der nötige Alp-Bedarf stets sichergestellt bleibt.

Zur Erzielung einer möglichst rationellen Bewirtschaftung des Alpswaldes und eines möglichst hohen Ertrages aus demselben dürfen zur Deckung des Brennholzbedarfes in erster Linie nur das Lagerholz, ferner alle kranken, dürren, ab -

ständigen, unterdrückten oder auf irgend eine Weise durch Insekten, Wind, Steinschlag, Frost, Schnee u. dgl. beschädigten Stämme sowie das Durchforstungsholz herangezogen werden.

Das Einlegen von Kahlschlägen ist verboten. Der Alpswald darf auch bei grösserem Bedarfe nur im Plenterbetriebe genutzt werden, die Entnahme muss sordt auf der ganzen Fläche gleichmässig erfolgen.

Die Gewinnung von Schneitelstreu ist verboten, Aststreu darf nur von gefällten Stämmen gewonnen werden.

Bei Streugewinnung ist zuerst Mähstreu zu nehmen.

Es muss hierbei auf die Schonung des Nachwuchses besondere Sorgfalt gelegt werden. Bei Gewinnung von Laubstreu darf der Boden nicht verletzt werden. Die gleiche Fläche ist nur höchstens jedes dritte Jahr zur Streugewinnung heranzuziehen.

Frisch abgetriebene Waldteile sind binnen 5 Jahren wieder mit Holz in Bestand zu bringen, wenn nicht entsprechender natürlicher Nachwuchs erfolgt. Zu diesem Behufe sind bei Plenterungen Samenbäume zu erhalten.

Der Verunkrautung der verjüngten Teile des Waldes ist entgegenzuwirken.

Der Alpswald ist vor Feuergefahr zu schützen. Es ist verboten, in der Nähe desselben Feuer anzuzünden, Schirmbäume sollen auf der ganzen Alpfläche möglichst erhalten werden. Beim Schwenden ist auf einen Nachwuchs von Schirmbäumen Bedacht zu nehmen.

Für die Bewirtschaftung des Alpswaldes gelten im übrigen die Bestimmungen des Reichsforstgesetzes vom 3. Dezember 1852, R.G.Bl.Nr. 250, und des Landesgesetzes vom 11. Dezember 1899, L.G.Bl.Nr. 3 aus 1900.

### J a g d .

Die Jagd ist Eigenjagd und wird jeweils über Beschluss der Teilgenossen verpachtet.

### Arbeitsleistungen.

Alle zur Erhaltung und zur Bewirtschaftung der Alpe vorzunehmenden Arbeiten sind gemeinschaftlich von den Teilgenossen im Verhältnis ihrer Anteilsrechte, soweit nichts anderes ausdrücklich bestimmt oder vereinbart ist, persönlich, durch Angehörige oder Dienstboten oder durch gedungene Arbeitskräfte zu leisten.

Letzterer Fall tritt auch ein, wenn die Gemeinschaft zu spezielle Arbeiten Fachleute aufnehmen muss.

Die Arbeiten am eigenen Besitz führt auch jeder Besitzer selbst durch.

### Alpaufsicht.

Der jeweilige Ansager hat die Aufsicht über die Alpe ~~und Aufsicht über die Alpe~~ und sämtliche gemeinschaftlichen Alpeinrichtungen zu führen die Anordnung der erforderlichen Vorkehrungen und Massnahmen zur Erhaltung und ordentlichen Bewirtschaftung der Alpe zu treffen, die Leistungen der Teilgenossen und die gemeinschaftlichen Nutzungen zu überwachen.

In Ausübung dieser Pflicht steht dem Ansager das Recht zu, nicht oder nur mangelhaft durchgeführte Arbeiten auf Kosten des Säumigen mit gedungenen oder anderen Arbeitskräften herstellen zu lassen.

### Alppersonal.

Von den Arbeiten, welche die gemeinschaftliche Wirtschaft beeinflussen und die dem Personale übertragen sind, sind hervorzuheben:

die ständige Aufsicht über die weidenden Tiere und die Verhinderung des Uebertrittes derselben in fremde Weidegebiete;

Bedachtnahme auf die vollkommene Ausnützung der Weidemöglichkeiten durch entsprechenden Wechsel der Weideplätze;

Reinhaltung der Tiere, Pflege verletzter oder erkrankter Tiere und zeitgerechte Verständigung des Besitzers von Erkrankungsfällen;

sofortige Anzeige einer Seuche oder einer Seuchengefahr bei der Gemeindevorsteherung;

möglichste Verhinderung des Belegens der rindernden Jungkalbinnen durch belassen derselben im Stalle während der kritischen Zeit;

sofortige Ausbesserung kleinerer Schäden bei den Wasserleitungen, Zäunungen u.dgl. und Anzeige grösserer Schäden bei dem Ansager;

Reinigung der Tränketräge;

Erteilung von Auskünften an behördlich mit der Alpinspektion betraute Personen.

### Behördliche Verfügungen.

Besondere Vorkommnisse wie Brände, Unglücksfälle, Schäden durch Witterungseinflüsse u.dgl. welche die Bewirtschaftung beeinflussen, sind der zuständigen Behörde sobald als möglich bekanntzugeben.

### V e r w a l t u n g s o r d n u n g .

=====

#### I.) Mitgliedschaft.

Mitglied der Gemeinschaft (" Teilgenosse ", " Teilhaber ") ist, wer eine Liegenschaft besitzt, mit der ein Anteilrecht verbunden ist.

Gemeinschaftliche Besitzer einer anteilberechtigten Liegenschaft gelten zusammen nur als ein Teilhaber. Wer mehrere anteilberechtigten Liegenschaften in seinem Besitze vereinigt, wird für ebensoviele Teilhaber angesehen.

Jeder, der ein Anteilrecht erwirbt, hat dies binnen vier

Wochen ( 28 Tagen ) nach der Uebnahme dem Ansager anzuzeigen und auf Verlangen nachzuweisen.

## II.) Ausübung der Verwaltung.

Die Teilhaber über ihre gemeinschaftlichen Verwaltungsrechte aus:

- 1.) unmittelbar in der Teilhaberversammlung,
- 2.) mittelbar durch den Ansager ( Obmann ).

## III.) Teilhaberversammlung.

Die Teilhaberversammlung ist regelmässig mindestens einmal des Jahres und zwar Ende Mai zur Abrechnung über das vergangene und Vorbereitung für das kommende Wirtschaftsjahr, ausserdem aber wenn der Ansager es für notwendig erachtet, oder wenn ein Drittel der Teilhaber es verlangt oder wenn die Aufsichtsbehörde es anordnet, vom Ansager acht Tage vorher unter Angabe der Tagesordnung in ortsüblicher Weise einzuberufen.

Die Teilhaberversammlung beschliesst über alle Angelegenheiten, die ihr kraft besonderer Vorschrift vorbehalten sind oder die einer grundsätzlichen Regelung bedürfen oder die über die ordentliche Verwaltung und Benützung hinausgehen oder die mit einer Einschränkung der Nutzungen oder Vermehrung der Lasten für die Teilhaber verbunden wären; sie überwacht die Tätigkeit des Ansagers.

Den Vorsitz in der Versammlung führt der Ansager.

Zur Beschlussfähigkeit ist die Anwesenheit von zwei Dritteln der Teilhaber erforderlich. Findet sich aber auf die erste Einberufung nicht diese beschlussfähige Anzahl ein, so kann eine binnen vier Wochen (28 Tagen) neuerlich zur selben Tagesordnung einberufene Versammlung bei jeder Anzahl von Teilnehmern gültige Beschlüsse über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung fassen.

Für nicht eigenberechtigte Teilhaber treten deren gesetzliche Vertreter ein. Die Teilhaber und deren gesetzliche Vertreter können sich durch eigenberechtigte Personen kraft einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Der Ehemann wird auch ohne solche Vollmacht als Machthaber seiner Ehefrau angesehen, ausser er wäre von ihr geschieden oder selbst nicht eigenberechtigt oder es wäre diese vermutete stillschweigende Ermächtigung durch eine ausdrückliche Erklärung aufgehoben.

In Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung und Benützung wird ein Antrag zum gültigen Beschluss erhoben, wenn sich auf ihn die Mehrheit der bei der Abstimmung vertretenen anteilsberechtigten Liegenschaften vereinigt. Auf einen Antrag, der über die normale und regelmässige Benützung und Verwaltung des Gemeinschaftsbesitzes hinausgeht, muss sich sowohl die Mehrheit der vertretenen anteilsberechtigten Liegenschaften wie auch die Mehrheit der mit diesen verbundenen Anteilen vereinigen.

Zu einer Beschlussfassung über Veräusserung, Belastung oder wesentliche Veränderung des Gemeinschaftsgutes ist die Mehrheit aller ( nicht nur der bei der Abstimmung tatsächlich vertretenen ) anteilsberechtigten Liegenschaften und die Mehrheit aller Anteile erforderlich

Die gefassten Beschlüsse sind sogleich in das Beschlussbuch einzutragen. Diese Eintragungen sind noch in derselben Versammlung zu verlesen und nach etwaiger Berichtigung vom Vorsitzenden und mindestens noch zwei anderen Teilnehmern mit ihren Unterschriften zu beglaubigen.

#### IV. Der Ansager ( Obmann ) .

Der Ansager vertritt die Gemeinschaft im Innern gegenüber ihren Teilhabern und Angestellten wie nach aussen gegen Dritte und namentlich auch vor allen Behörden, zeichnet namens der Gemeinschaft und nimmt Zustellungen für sie in Empfang, überwacht das gemeinschaftliche Gut und verwahrt die gemeinschaftliche Habe, leitet den Wirtschaftsbetrieb und führt die Geschäfte, besonders die Rechnung und den schriftlichen Verkehr der Gemeinschaft, beschliesst und verfügt in allen Angelegenheiten die nicht der Teilhaberversammlung vorbehalten sind oder bei denen Gefahr im Verzuge ist, und vollzieht die Beschlüsse der Teilhaberversammlung

Die Funktion des Ansagers wechselt jährlich unter den jeweiligen Besitzern der anteilsberechtigten Liegenschaften und zwar in folgender Reihe :

1933: Pilzner, 1934: Jllinger, 1935: Wetzler, 1936: Hofer, 1937: Fuhrmann. Der jeweilige Besitzer des Jullgutes ist von der Verpflichtung zur Uebernahme der Obmannstelle mit Rücksicht darauf, dass er zwei Anteile hat, befreit.

Die Uebergabe der Agenden erfolgt jeweils gelegentlich der Teilhaberversammlung. Für den Fall, dass ein Ansager aus irgend einem Grunde sein Amt nicht ausüben oder seinen Obliegenheiten nicht nachkommen kann, tritt an seine Stelle der Obmann des Vorjahres.

Eine Entlohnung gebührt dem Ansager für die Ausübung seines Amtes nicht, er hat lediglich Anspruch auf Ersatz der damit verbundenen baren Auslagen; die Teilhaberversammlung kann ihm aber eine Vergütung für besonderen Zeitaufwand oder besondere Leistungen zubilligen.

#### V. Haushalt und Vermögensgebarung.

Die wichtigste Aufgabe der Verwaltung ist die sorgfältige Erhaltung und zweckmässige Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Gutes, zu der alle Teilhaber verhältnismässig beitragen müssen, sowie die Sicherung und Verwertung des Gemeinschaftsvermögens.

Der Ansager ist für das ihm anvertraute liegende Gut der Gemeinschaft verantwortlich; er soll sich daher bei der Uebernahme von dem Zustande der gemeinschaftlichen Grundstücke, ihrer Grenzen, ihrer Bestände und der dort befindlichen Anlagen und Einrichtungen genau überzeugen, wahrgenommene Anstände oder Gebrechen sobald als möglich selbst ( hinsichtlich der Grenzen im Einvernehmen mit den Anrainern ) beheben oder aber der Aufsichtsbehörde anzeigen, die zur Instandhaltung und Bewirtschaftung erforderlichen Massregeln ergreifen oder beantragen und endlich beim Wechsel des Amtes das gemeinschaftliche Gut im gehörigen Zustande übergeben.

Für die übernommene bewegliche Habe der Gemeinschaft ( Gelder, Wertgegenstände, Urkunden, Geräte u.s.w. ) haftet der Ansager.

Alle Lasten, die mit dem gemeinschaftlichen Besitze an und für sich verbunden sind, werden von allen Teilhabern im Verhältnis ihrer Anteile getragen (Besitzlasten, z. B. Grundsteuer, Instandhaltung).

Alle Erträge und Einkünfte, die sich aus dem gemeinschaftlichen Besitze an und für sich ergeben, werden auf alle Teilhaber nach ihren Anteilen aufgeteilt (Besitzerträge ! z. B. der Erlös der gemeinschaftlichen Veräusserung von Bodenergebnissen oder der gemeinschaftlichen Verpachtung einer Nutzung).

Jeder Aufwand, den lediglich der Betrieb einer Nutzung erfordert, trifft nur die Teilnehmer im Verhältnis ihrer Teilnahme an der betreffenden Nutzung (Betriebslasten, z. B. für Viehbehirtung, Holzbringung).

Jeder Ertrag, der durch besondere Aufwendungen aller oder gewisser Teilhaber erzielt wird, kommt nur diesen im Verhältnis ihrer Beiträge zu. (Betriebsserträge, z.B. aus einer gemeinsamen Molkerei oder Käseerei).

Zum Ausgleich werden Gegenleistungen für den Genuss der Nutzungen (Grassins, Holzpreis u.s.w. ) vorgeschrieben und dann als Besitzertrag auf alle Anteile verteilt. (Mit diesen Gegenleistungen sollen nur die Besitzlasten gedeckt werden; die Betriebslasten sind hier grundsätzlich nicht inbegriffen, sondern nebenher aufzubringen).

Andererseits werden zum Ausgleich Entlohnungen für besondere Naturalleistungen von Teilhabern ausgesetzt und dann als Besitzlast auf alle Anteile umgelegt, wenn diese Leistungen nicht bloss für den Nutzungsbetrieb erfolgen, in welchem Falle sie den Betriebslasten zuzuzählen sind.

Die gemeinschaftlichen Naturalnutzungen und Naturalleistungen sind im Wirtschaftsplane geregelt und unterliegen darüber hinaus der Beschlussfassung der Teilhaberversammlung. Dem Ansager steht es zu, mangelhaft oder gar nicht ausgeführte Arbeiten auf Kosten der säumigen Teilhaber durch gedungene Arbeitskräfte ausführen, bzw. ergänzen zu lassen.-

Am Schluss des Wirtschaftsjahres werden Ausgaben und Einnahmen einander entgegengehalten und nur die Abgänge umgelegt oder die Ueberschüsse aufgeteilt. Die Rechnung ist getrennt nach Besitzlasten und Erträgen einerseits und Betriebslasten und -Erträgen

andererseits zu führen und zu legen, wenn die Teilhaber nicht vollständig im Verhältnisse ihrer Anteile an den gemeinschaftlichen Nutzungen oder Leistungen teilnehmen.

Die Teilhaber haben die auf sie nach der richtig erkannten Rechnung entfallenden Umlagen ( sowohl für Besitzlasten als auch für Betriebslasten ) auf Verlangen des Ansagers in der von diesem bestimmten Frist zu bezahlen; Rückstände können auf Grund eines bestätigenden Erkenntnisses der Aufsichtsbehörde zwangsweise eingebracht werden. (§ 72 T.R. L.G., bzw. § 12 T.R.R.G. und V.V.G. vom 21. VII. 1925, B.G.Bl. Nr. 276).

Für jedes kommende Jahr hat der Ansager der Teilhaberversammlung einen Voranschlag aller zu gewärtigenden Erfordernisse zur Annahme vorzulegen; Ausgaben, die in dem angenommenen Voranschlage nicht vorgesehen sind, bedürfen einer besonderen Bewilligung der Teilhaberversammlung. In dringenden Fällen kann der Ansager allein unter eigener Verantwortung die unaufschiebbaren Verfügungen treffen.

Barereinnahmen sind möglichst bald in eine unter öffentlicher Aufsicht stehende Kasse einzulegen, wofern sie nicht sogleich zur Bezahlung von Auslagen verwendet werden.

Auszahlungen dürfen nur nach Anweisung des Ansagers gegen Bestätigung des Empfanges gemacht werden.

Alle Einnahmen und Ausgaben sind vom Ansager unter Anschluss der Belege ( Gegenscheine und Quittungen ) fortlaufend zu buchen.

Am Schlusse des Jahres hat der Ansager die Rechnung der Teilhaberversammlung vorzulegen, welche sie prüft oder prüfen lässt und nach Befund ihrer Richtigkeit genehmigt. Jeder Teilhaber kann acht Tage vor bis acht Tage nach der Abrechnung Einsicht in die Rechnung nehmen und, wenn er bei der Abrechnung gegen die Genehmigung gestimmt hat, binnen vier Wochen nach dieser gegen die Rechnung Anstand erheben. Die unwidersprochene Genehmigung entbindet den Ausschuss von seiner Haftung für diese Rechnung, ausser wegen vorgetäuschter oder verschwiegener Tatsachen.

Vom Gemeinschaftsvermögen oder durch Umlagen können nach Beschluss der Teilhaberversammlung für bestimmte Zwecke besondere Fonde gebildet werden die dann gesondert zu verwalten und zu verrechnen sind. ( Instandhaltungsfond, Betriebsfond ).

#### VI.) Urkunden.

Urkunden, welche für die Gemeinschaft verbindlich sein sollen, müssen vom Ansager und seinem Amtsvorgänger, solche über Rechtsgeschäfte, die der Zustimmung der Teilhaberversammlung bedürfen, vom Ansager unter Berufung auf den betreffenden Beschluss der Teilhaberversammlung gefertigt sein.

Einfache schriftliche Mitteilungen unterzeichnet der Ansager allein.

#### VII. Schlichtung von Streitigkeiten.

Streitigkeiten zwischen Teilhabern aus dem Gemeinschaftsverhältnisse schlichtet zunächst der Ansager, wenn aber dieser selbst in der Streitsache befangen ist, ein Schiedsgericht, für das zuerst

von den beiden Streitparteien je ein Schiedsrichter und dann von diesen zwei Schiedsrichtern oder, falls sie sich nicht einigen, von der Aufsichtsbehörde ein dritter als Obmann bestellt wird, dessen Stimme bei verschiedener Meinung der zwei anderen den Ausschlag gibt. Erst nach verkündetem Schiedsspruche kann jeder Streitteil bei der zuständigen Behörde um die instanzmässige Entscheidung einschreiten. In Sachen der gemeinschaftlichen Benützung und Verwaltung ist die Agrarbehörde, in anderen Streit-sachen (namentlich wegen der Schadloshaltung) der ordentliche Richter zuständig.

Bei Rechnungsanständen zwischen Ansager und Teilhabern kann jeder Beteiligte ohne weiteres die Ueberprüfung der Rechnung durch die Agrarbehörde begehren, gegen deren Ausspruch aber dann nicht mehr den Rechtsweg betreten.

Erachtet sich ein Teilhaber durch Verwaltungs-massregeln in seinen Rechten benachteiligt, so kann er gegen Verfügungen des Ansagers bei der nächsten Teilhaberversammlung Beschwerde erheben, in jedem Falle aber auch sich an die Aufsichtsbehörde um Abhilfe wenden, muss sich aber bis zur Entscheidung der Verwaltung fügen und kann nach der Entscheidung nur mehr wegen seiner Schadloshaltung den Rechtsweg betreten.

Bei wichtigen Veränderungen, die zur Erhaltung oder besseren Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Gutes vorgeschlagen werden können die überstimmten Teilhaber die Entscheidung der Aufsichtsbehörde darüber begehren, ob die Veränderung unbedingt oder nur gegen Sicherstellung für künftigen Schaden oder gar nicht stattfinden soll; sie müssen sich aber dann dem instanzmässigen Ausspruche fügen.

In allen diesen Fällen endet die Frist zur Geltendmachung eines Widerspruches oder einer Beschwerde mit dem 28. Tage nach der Verkündung, bzw. Zustellung der fraglichen Beschlüsse oder Verfügungen, für Rechtsmittel gegen die Bescheide der Aufsichtsbehörde erster Instanz aber nach den gesetzlichen Bestimmungen und für Schadenersatzansprüche mit der gesetzlichen Verjährung.

#### VIII.) Behördliche Aufsicht.

Die Bestimmungen des Wirtschaftsplanes und der Verwaltungsordnung, welche nur mit Bewilligung der zuständigen Agrarbehörde abgeändert werden dürfen, sind jedes zehnte Jahr nach Eintritt der Rechtskraft zu überprüfen. Eine solche Ueberprüfung kann nötigenfalls auch früher von Amts wegen oder über Antrag der Agrargemeinschaft stattfinden.

Die zuständige Agrarbehörde übt die Strafgewalt nach § 89 T.R.L.G. aus.

Die Bestimmungen des Wirtschaftsplanes und der Verwaltungsordnung können nach § 72 T.R.L.G. und nach dem Vollstreckungsgesetz vom 21. VII. 1925, B.G.Bl.Nr. 276, auch zwangsweise vollstreckt werden.

Salzburg, am 18. Mai 1933.

Der vorstehende Regulierungsplan wurde dem unmittelbar Beteiligten am 24. Mai 1933 in allen Einzelheiten erklärt



Amt der Salzburger Landesregierung,

am 28. Mai 1933.

Für den Landeshauptmann :

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "H. J. ...", written over a faint circular stamp.

Der vorstehende Regulierungsplan ist vom 31. Juli 1935 bis einschliesslich 15. August 1935 in der Gemeindekanzlei in Strobl zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Gemeindevorsteherung Strobl,

am 16.8.1935.

L.S.

Der Bürgermeister :

Baumgartner m. p.

Zahl 2129/1-IV-1935  
-----

Der vorstehende Regulierungsplan ist am 30. August 1935 in Rechtskraft getreten.

Landeshauptmannschaft Salzburg,  
Agrardienststelle  
für den Flach- und Tennengau,  
am 3. September 1935.

Der Leiter:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "H. J. ...", written over a faint circular stamp.