GUTACHTEN

Ing. Mag.
Martin Reiter
Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur

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

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D
Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 1 E 4/26 g - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung **Verkehrswert**

EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml

EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach,
4162 Julbach, Kriegwald 45

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3750-5/03 u.a. **Fachgebiete:** 84.60 Alt- und Gebrauchtwarenhandel (Schätzung von Gebrauchsgegenständen, Wohnungsinhalten, ausgenommen Kunstgegenstände, Antiquitäten und andere Wertsachen); 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.02 Gärtnerisch genutzte Liegenschaften; 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften; 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe); 94.20 Wohnungseigentum; 94.23 Geschäftsräumlichkeiten; 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt; 94.65 Baugründe; 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung; 94.75 Land- und forstwirtschaftliche Bauten;

1 E 4/26 g:

Betreibende Partei
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen
Stadtplatz 30
4150 Rohrbach-Berg

vertreten durch
SWS Scheed Wöss Rechtsanwälte OG
Jaxstraße 2-4
4020 Linz

Verpflichtete Partei
Hermann Burghardt
Kriegwald 45/2
4162 Julbach

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines **4**
Auftraggeber 4
Gegenstand der Schätzung 4
Zweck 4
Wertermittlungsstichtag 4
Grundlagen der Schätzung 5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung 7

Befund **9**
Allgemeines 9
Lage 9
Grundbuchsstand 10
Bestandsverhältnisse 14
Grundstücksbeschreibung 16
Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl 23
Baulichkeiten 24
Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen 26
Inventar 26
Fotos 27

Bewertung **31**
Grundlagen 31
Berechnung 31
Verkehrswertberechnung Grundstücke 32
Bodenwert EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml 35
Verkehrswert EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml 35
Bodenwert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach 35
Bauwert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach 36
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten 36
Sachwert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach 37
Verkehrswert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach 37
Dienstbarkeit Hochspannungsleitung EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach 38

Zusammenfassung **39**

Anhang **40**
Einreichpläne 40
Pachtbestätigung 42

Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 16. Juli 2026 (ON 10)

Gegenstand der Schätzung

EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml

EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach,
4162 Julbach, Kriegwald 45

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

25. August 2026 (Tag der Besichtigung)

Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 25. August 2026

Anwesend:

- Hermann Burghardt
- Elisa Madlmayr (Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen)
- Katharina Reiter (Mitarbeiterin SV)
- Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

- Grundbuchauszüge vom 5. August 2026
- Pachtbestätigung
- Grundstücksverzeichnis vom 1. September 2026
- Katasterpläne
- Flächenwidmungspläne
- Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept
- Plan zum Stallbau mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Julbach vom 22. Juli 1953 (Zl. 600/2-16/53)
- Baubewilligung zur Errichtung bzw. Stallbau der Gemeinde Julbach vom 22. Juli 1953 (Zl. 600/2-14/1953)
- Plan zum Stockaufbau
- Baubewilligung „Aufstockung“ der Gemeinde Julbach vom 8. Mai 1956 (Zl. 600-2-10-1956)
- Plan „Aufstockung“ vom 19. Oktober 1965 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Julbach vom 12. November 1965 (Zl. Bau-3/49-1965)
- Baubewilligung „Aufstockung des Wohnhauses“ der Gemeinde Julbach vom 12. November 1965 (Zl. Bau-3-49/1965)
- Einreichplan „Wiederaufbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes“ mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Julbach vom 23. Juli 1975 (Zl. Bau 3/26-75)
- Baubewilligung „Wiederaufbau d. Wohn-u. Wirtschaftgebäude nach einem Brande“ der Gemeinde Julbach vom 23. Juli 1975 (Zl. Bau-3-26-1975)
- Einreichplan „Errichtung einer Düngerstätte und Jauchegrube“ mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Julbach vom 3. November 1983 (Zl. Bau-3-21/83)
- Baubewilligung „Errichtung einer Düngerstätte und Jauchegrube“ der Gemeinde Julbach vom 3. November 1983 (Zl. Bau-3-21/1983)
- Auskünfte Finanzamt Österreich
- Auskünfte der Gemeinde Julbach
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

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

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.

7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.

10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.

11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.

15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

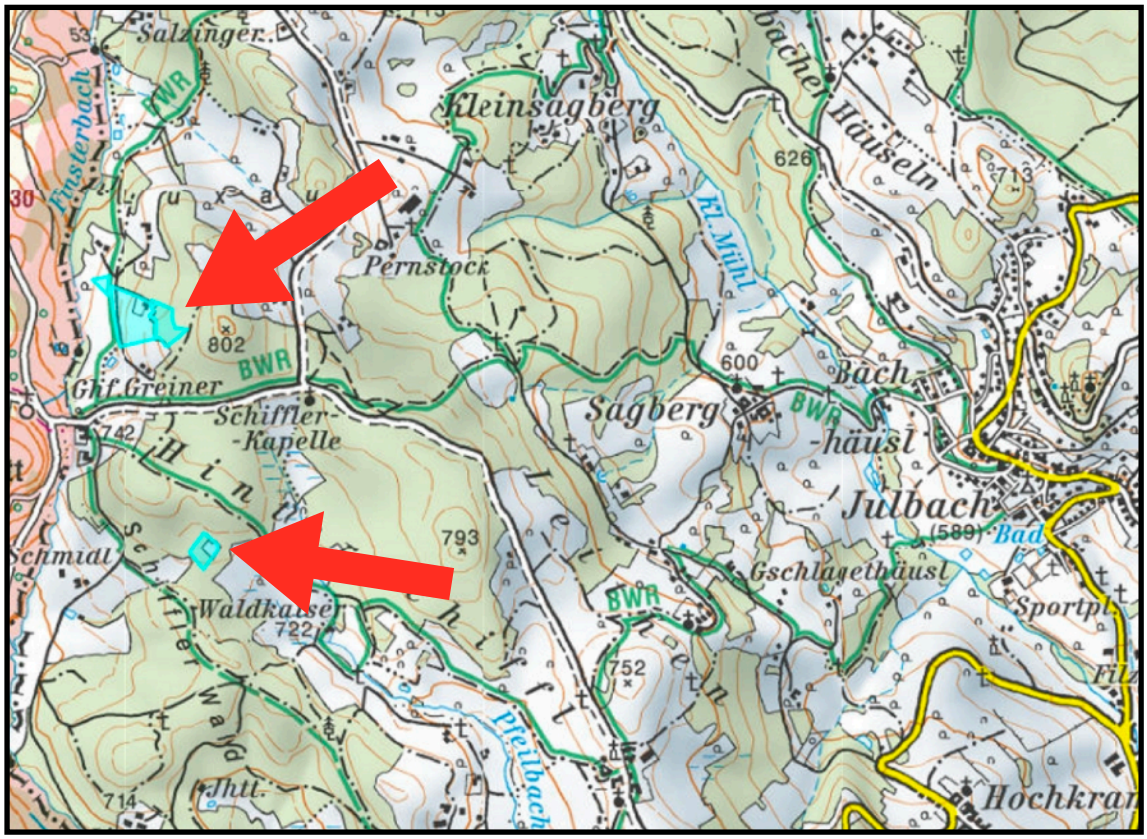
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

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

Lage



Quelle: doris.at

Westlich in der Gemeinde Julbach gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Julbach	ca. 7 km
Rohrbach	ca. 20 km
Linz	ca. 62 km

Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47006 Kraml EINLAGEZAHL 273
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

****
Letzte TZ 1469/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2809		GST-Fläche	8182	
		Landw(10)	2919	
		Wald(10)	5263	

Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Wald(10): Wald (Wälder)
********** A2 **********
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Hermann Burghardt
GEB: 1975-03-23 ADR: Kriegwald 45, Julbach 4162
b 672/1997 Übergabsvertrag 1996-10-18 Eigentumsrecht
c 672/1997 Veräußerungsverbot
********** C **********
1 a 677/1966 Urteil 1964-10-28
PFANDRECHT vollstr 12.580,--
10 % Z seit 1964-09-25, Kosten 529,08 346,55 360,55
360,55 444,81 für Firma Maria Stadler, Elektro- und
Einzelhandel (E 608/66)
b 677/1966 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 370 GB Julbach
c 979/1986 Löschungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Julbach registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
d gelöscht
2 a 979/1986 Pfandurkunde 1986-09-02
PFANDRECHT Höchstbetrag 170.000,--
für Raiffeisenkasse Julbach registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
b 979/1986 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 370 GB Julbach
9 a 672/1997 1140/2005
FRUCHTGENUSSRECHT
gem. Pkt. Drittens Übergabsvertrag 1996-10-18 für
Regina Burghardt, geb. 1938-04-12
b 579/2002 VORRANG von LNR 15 vor 9
c 2330/2013 VORRANG von LNR 17 vor 9
10 a 672/1997 1140/2005
VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Regina Burghardt, geb. 1938-04-12

Seite 1 von 2

```
 13  a 1270/1998 Urkunde 1998-12-18
         PFANDRECHT                                        vollstr. 3.325,20
         Kosten 50,-- für Sozialversicherungsanstalt der Bauern,
         Landesstelle Oberösterreich (E 856/98)
     b 1270/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
         in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 370
         GB 47004 Julbach
 15  a 579/2002 Pfandurkunde 2002-05-28
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 27.000,--
         für Raiffeisenbank Böhmerwald registrierte Genossenschaft
         mit beschränkter Haftung
         SIEHE LNR 21
     b 579/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
         in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
         EZ 370 KG 47004 Julbach
     c 579/2002 VORRANG von LNR 15 vor 9
     d 425/2026 Hypothekarklage (LG Linz - 29 Cg 13/26x)
 16  a 1431/2006 Pfandurkunde 1998-01-13
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 10.174,20
         für Raiffeisenbank Julbach registrierte
         Genossenschaft mit beschränkter Haftung
     b 1431/2006 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
         in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 370
         GB 47004 Julbach
 17  a 2330/2013 Pfandurkunde 2013-07-01
         PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 125.000,--
         für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
         SIEHE LNR 21
     c 2330/2013 Simultanhaftung mit EZ 370 KG 47004 Julbach
     d 2330/2013 VORRANG von LNR 17 vor 9
     e 425/2026 Hypothekarklage (LG Linz - 29 Cg 13/26x)
 20  a 196/2026
         PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 2.498,95
         samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2026-01-21
         Beschluss 2026-01-26 für
         Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z) (4 E 84/26v)
     b 196/2026 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 370 KG 47004 Julbach C-LNR 26
         EZ 273 KG 47006 Kraml C-LNR 20
 21  a 1469/2026 IM RANG 579/2002 IM RANG 2330/2013 Einleitung des
         Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
         EUR 124.917,64 samt 5,625 % und 3,8 je aus EUR 122.760,23
         je von 2026-05-03 bis 2026-05-14 und 5,75 % und 3,8 % je
         aus EUR 2.181,95 je seit 2026-04-14 bei monatlicher
         Kapitalisierung zum Monatsletzten, Kosten EUR 6.108,22 samt
         4 % Z seit 2026-03-17, sowie Kosten EUR 1.848,22 (darin EUR
         217,12 USt und EUR 545,50 Barauslagen) für
         Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (1 E 4/26g)
         SIEHE LNR 15 und 17

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

******************************************************************************

Grundbuch                                                  05.08.2026 10:24:21
```

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47004 Julbach EINLAGEZAHL 370
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

****
Letzte TZ 1469/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

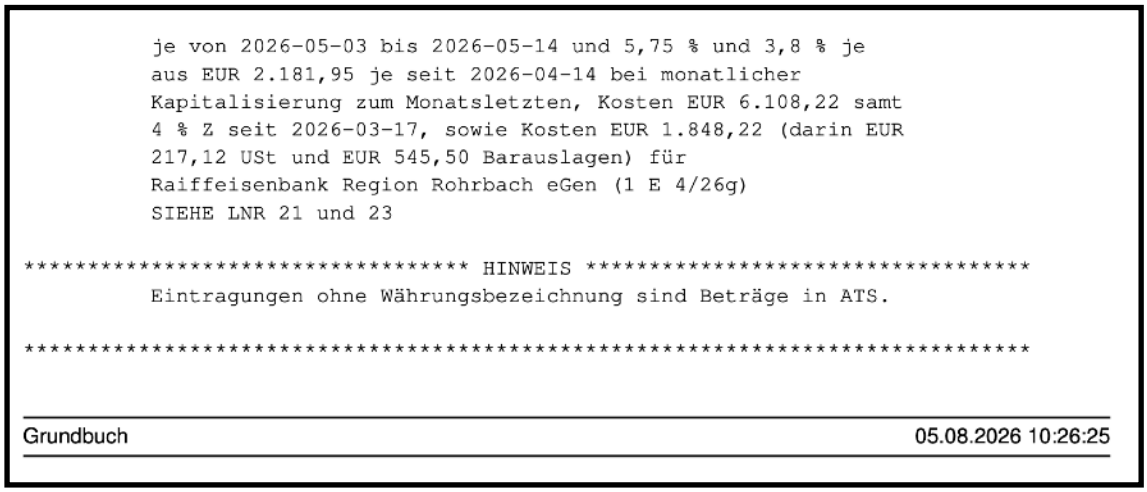
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3656		Landw(10)	2432	
3667/1		GST-Fläche	27795	
		Bauf.(10)	320	
		Landw(10)	23317	
		Gärten(10)	3411	
		Wald(10)	747	Kriegwald 45
3671		Wald(10)	11263	
GESAMTFLÄCHE			41490	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Wald(10): Wald (Wälder)
********** A2 **********
3 a gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Hermann Burghardt
GEB: 1975-03-23 ADR: Kriegwald 45, Julbach 4162
b 672/1997 Übergabsvertrag 1996-10-18 Eigentumsrecht
c 672/1997 Veräußerungsverbot
********** C **********
3 a 677/1966 Urteil 1964-10-28
PFANDRECHT vollstr 12.580,--
10 % Z seit 1964-09-25, Kosten 529,08 346,55 360,55
360,55 444,81 für Firma Maria Stadler, Elektro- und
Einzelhandel (E 608/66)
b 677/1966 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 273 GB Krammel
c 979/1986 Löschungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Julbach registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
d gelöscht
6 a 774/1973 Urkunde 1973-07-27
PFANDRECHT vollstr 2.646,30
10 % Z ab 1973-07-20, Kosten 399,12 406,12 für
Roman Wagner (E 574/73)
b gelöscht
7 a 1421/1978 2668/2010
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Hochspannungsleitung samt
Zubehör über Gst 3656 für Oberösterreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft

Seite 1 von 3

```
 8  a 979/1986 Pfandurkunde 1986-09-02
       PFANDRECHT                                  Höchstbetrag 170.000,--
       für Raiffeisenkasse Julbach registrierte Genossenschaft mit
       beschränkter Haftung
    b 979/1986 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
       EZ 273 GB Krammel
13  a 672/1997 1140/2005
       WOHNUNGSRECHT
       gem. Pkt. Viertens Übergabsvertrag 1996-10-18 für
       Regina Burghardt, geb. 1938-04-12
    b 579/2002 VORRANG von LNR 21 vor 13
    c 2330/2013 VORRANG von LNR 23 vor 13
14  a 672/1997 1140/2005
       REALLAST der Wartung und Pflege
       gem. Pkt. Viertens Übergabsvertrag 1996-10-18 für
       Regina Burghardt, geb. 1938-04-12
    b 2330/2013 VORRANG von LNR 23 vor 14
15  a 672/1997 1140/2005
       VERÄUSSERUNGSVERBOT für
       Regina Burghardt, geb. 1938-04-12
18  a 1270/1998 Urkunde 1998-12-18
       PFANDRECHT                                  vollstr. 3.325,20
       Kosten 50,-- für Sozialversicherungsanstalt der Bauern,
       Landesstelle Oberösterreich (E 856/98)
    b 1270/1998 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 273
       GB 47006 Kraml
21  a 579/2002 Pfandurkunde 2002-05-28
       PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 27.000,--
       für Raiffeisenbank Böhmerwald registrierte Genossenschaft
       mit beschränkter Haftung
       SIEHE LNR 27
    b 579/2002 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
       EZ 273 KG 47006 Kraml
    c 579/2002 VORRANG von LNR 21 vor 13
    d 425/2026 Hypothekarklage (LG Linz - 29 Cg 13/26x)
22  a 1431/2006 Pfandurkunde 1998-01-13
       PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 10.174,20
       für Raiffeisenbank Julbach registrierte
       Genossenschaft mit beschränkter Haftung
    b 1431/2006 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 273
       GB 47006 Kraml
23  a 2330/2013 Pfandurkunde 2013-07-01
       PFANDRECHT                             Höchstbetrag EUR 125.000,--
       für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
       SIEHE LNR 27
    c 2330/2013 Simultanhaftung mit EZ 273 KG 47006 Kraml
    d 2330/2013 VORRANG von LNR 23 vor 13 14
    e 425/2026 Hypothekarklage (LG Linz - 29 Cg 13/26x)
26  a 196/2026
       PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 2.498,95
       samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2026-01-21
       Beschluss 2026-01-26 für
       Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z) (4 E 84/26v)
    b 196/2026 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 370 KG 47004 Julbach C-LNR 26
       EZ 273 KG 47006 Kraml C-LNR 20
27  a 1469/2026 IM RANG 579/2002 IM RANG 2330/2013 Einleitung des
       Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
       EUR 124.917,64 samt 5,625 % und 3,8 je aus EUR 122.760,23
```

Seite 2 von 3



```
          je von 2026-05-03 bis 2026-05-14 und 5,75 % und 3,8 % je
          aus EUR 2.181,95 je seit 2026-04-14 bei monatlicher
          Kapitalisierung zum Monatsletzten, Kosten EUR 6.108,22 samt
          4 % Z seit 2026-03-17, sowie Kosten EUR 1.848,22 (darin EUR
          217,12 USt und EUR 545,50 Barauslagen) für
          Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (1 E 4/26g)
          SIEHE LNR 21 und 23

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

**********

Grundbuch                                          05.08.2026 10:26:25
```

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei!

Rechte und Lasten:

Frau Regina Burghardt ist laut Auskunft des Verpflichteten verstorben. Die Lasten C 9 a und 10 a in der EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml und die Lasten C 13 a, 14 a und 15 a in der EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach sind somit gegenstandslos.

Beim GrstNr. 3656 ist eine Hochspannungsleitung vorhanden.

Bestandsverhältnisse

Es werden alle Liegenschaftsteile mit Ausnahme der Wiesen bei der Hofstelle selbst genutzt und bewirtschaftet.

Bezüglich der Wiesen wurde eine Pachtbestätigung ohne Datum vom Pächter über die GrstNr. 3656 und 3667/1 vorgelegt.

Die Pacht beginnt mit 1. Jänner 2025 und wurde auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Der Pachtzins wurde mit € 245,-- pro Jahr ohne Wertsicherung vereinbart. Bis 2027 wurde die Pacht im vorausbezahlt. Bei Pachtende sind die Zahlungsansprüche bezüglich EU-Förderungen zurückzustellen.

Die Pachtbestätigung befindet sich im Anhang.

Hinweis:

Ein Pachtvertrag ist zunächst nur eine Vereinbarung zwischen Verpächter und Pächter. An diese Vereinbarung ist grundsätzlich nur gebunden, wer sie abgeschlossen hat. Damit sie auch einen späteren Eigentümer bindet, muss sie im Grundbuch eingetragen werden. Erst die Eintragung macht die Pacht für jedermann sichtbar, und nur dann muss ein neuer Eigentümer sie so übernehmen, wie sie vereinbart wurde.

Im vorliegenden Fall ist der Pachtvertrag nicht im Grundbuch eingetragen. Wer die Liegenschaft ersteigert, ist daher an die vereinbarte Laufzeit von zehn Jahren nicht gebunden. Er kann den Pachtvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Termin kündigen (§ 1121 ABGB). Macht er von diesem Recht beim ersten möglichen Termin keinen Gebrauch, bleibt er an den Vertrag gebunden.

Der Pächter hat den Pachtzins für drei Jahre im Voraus an den bisherigen Eigentümer bezahlt. Solche Vorauszahlungen muss sich ein neuer Eigentümer nur dann entgegenhalten lassen, wenn sie im Grundbuch ersichtlich gemacht wurden (§ 1102 ABGB). Das ist hier nicht der Fall und wäre ohne Eintragung des Pachtvertrags auch gar nicht möglich gewesen. Der Ersteher hat daher ab dem Zuschlag Anspruch auf den Pachtzins. Der Pächter kann sich wegen der bereits geleisteten Zahlungen nur an den bisherigen Verpächter wenden.

Das Landpachtgesetz gibt dem Pächter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, bei Gericht eine Verlängerung der Pacht zu beantragen. Nach dem Gesetzeswortlaut ist das hier ausgeschlossen, weil die vereinbarte Laufzeit von zehn Jahren länger ist als die gesetzliche Richtpachtzeit von fünf Jahren für Grünlandflächen.

Da die Pacht im Zeitpunkt einer Kündigung durch den Ersteher aber erst rund zwei Jahre bestanden hätte, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass ein Gericht eine Verlängerung um bis zu zwei Jahre gewährt. Im ungünstigsten Fall könnte der Ersteher daher erst rund drei Jahre nach dem Zuschlag frei über die Flächen verfügen, erhält aber in dieser Zeit den Pachtzins.

Dieses Risiko wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts durch einen Abschlag berücksichtigt.

Grundstücksbeschreibung

Lageplan

EZ 273:



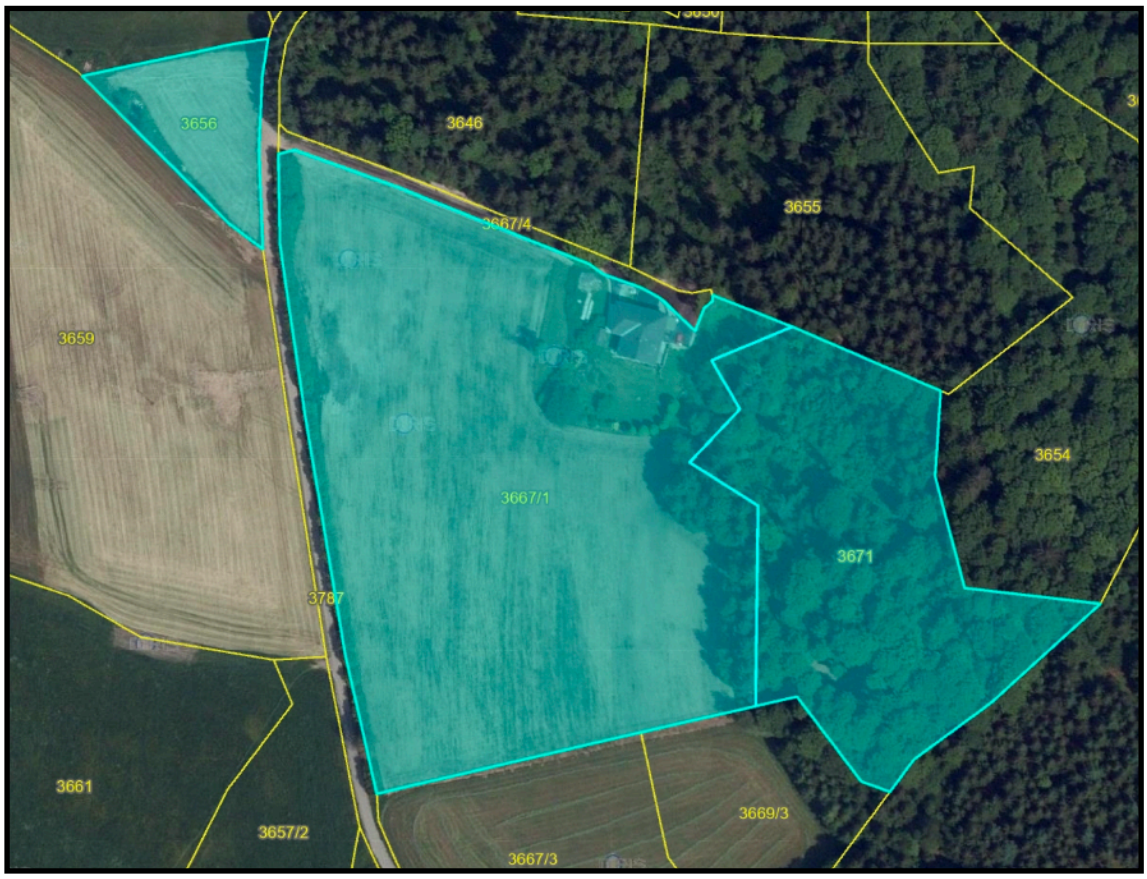
Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformungen, hängig

Die Wiesenflächen sind mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftbar. Teilflächen sind mit Waldbäumen bewachsen.

Bei der kleinen Waldfläche handelt es sich um Mischwald, vor allem Fichte, in allen Altersklassen. Es sind Teilflächen von Blöße und beginnender Naturverjüngung vorhanden. Der Wald dient vorwiegend zur Brennholzerzeugung.

EZ 370:



Quelle: doris.at

annähernd arrondierter Grundstückskomplex um die Hofstelle

unregelmäßige Grundstückausformungen, hängig

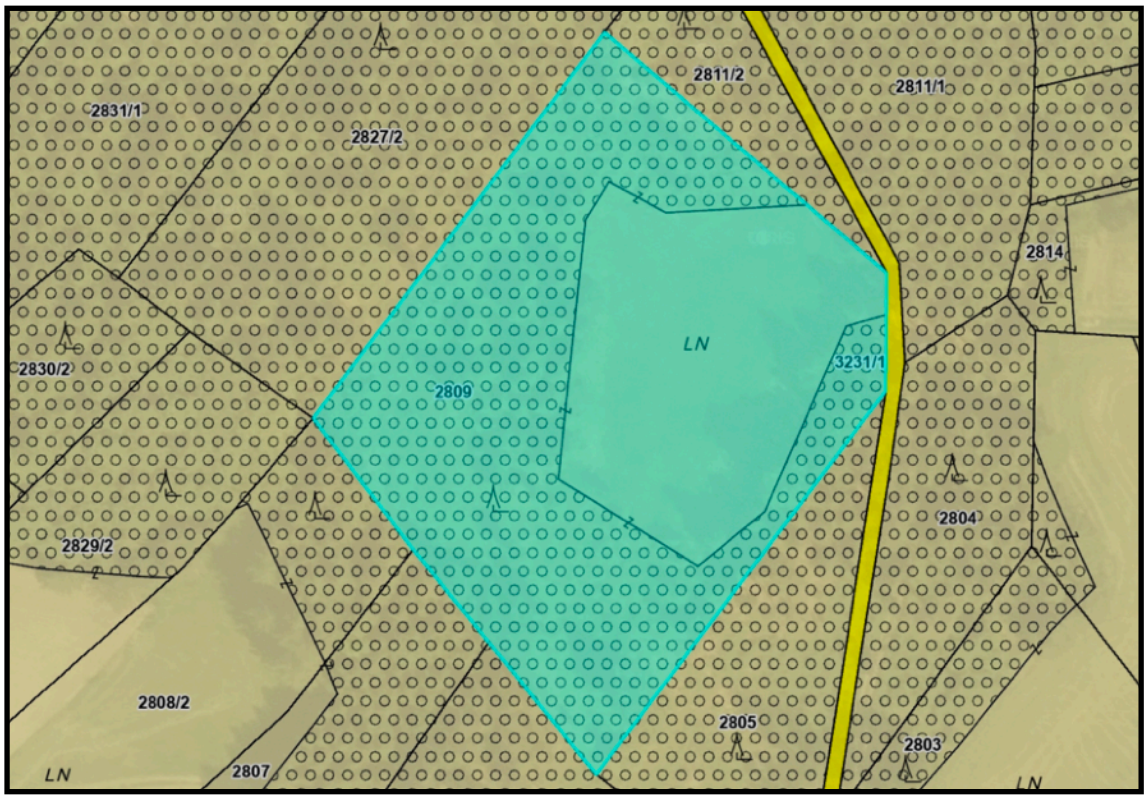
Die Wiesenflächen sind mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftbar. Teilflächen sind mit Waldbäumen bewachsen.

Bei der kleinen Waldfläche handelt es sich um Mischwald, vor allem Buche und Fichte, in allen Altersklassen. Unter Schirm und in Lücken gibt es Naturverjüngung. Der Wald dient vorwiegend zur Brennholzerzeugung.

Die Erschließung des Waldes ist durch einfache Rückegassen gegeben, die in der Zwischenzeit verwachsen sind. In den letzten Jahren erfolgten nur die notwendigsten Arbeiten im Wald.

Flächenwidmung

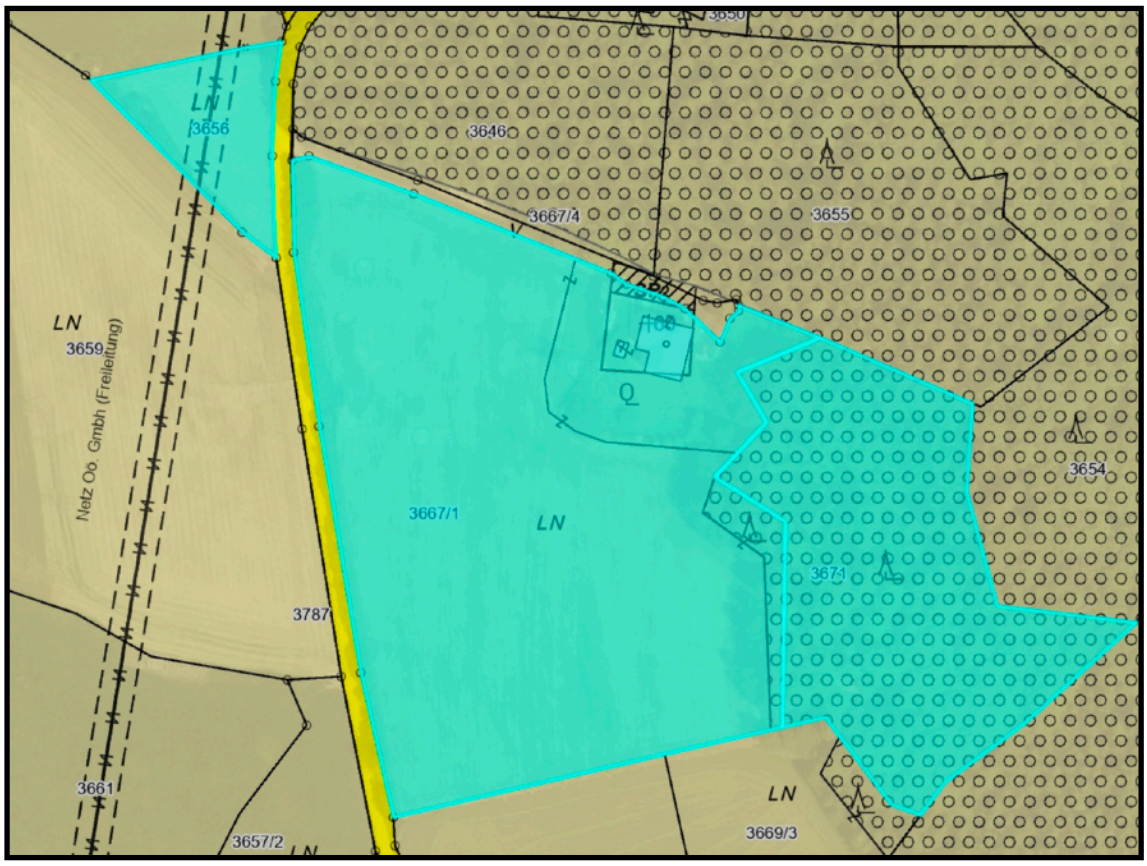
EZ 273:



Quelle: doris.at

Land- und Forstwirtschaft, Ödland
Forstwirtschaft - Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

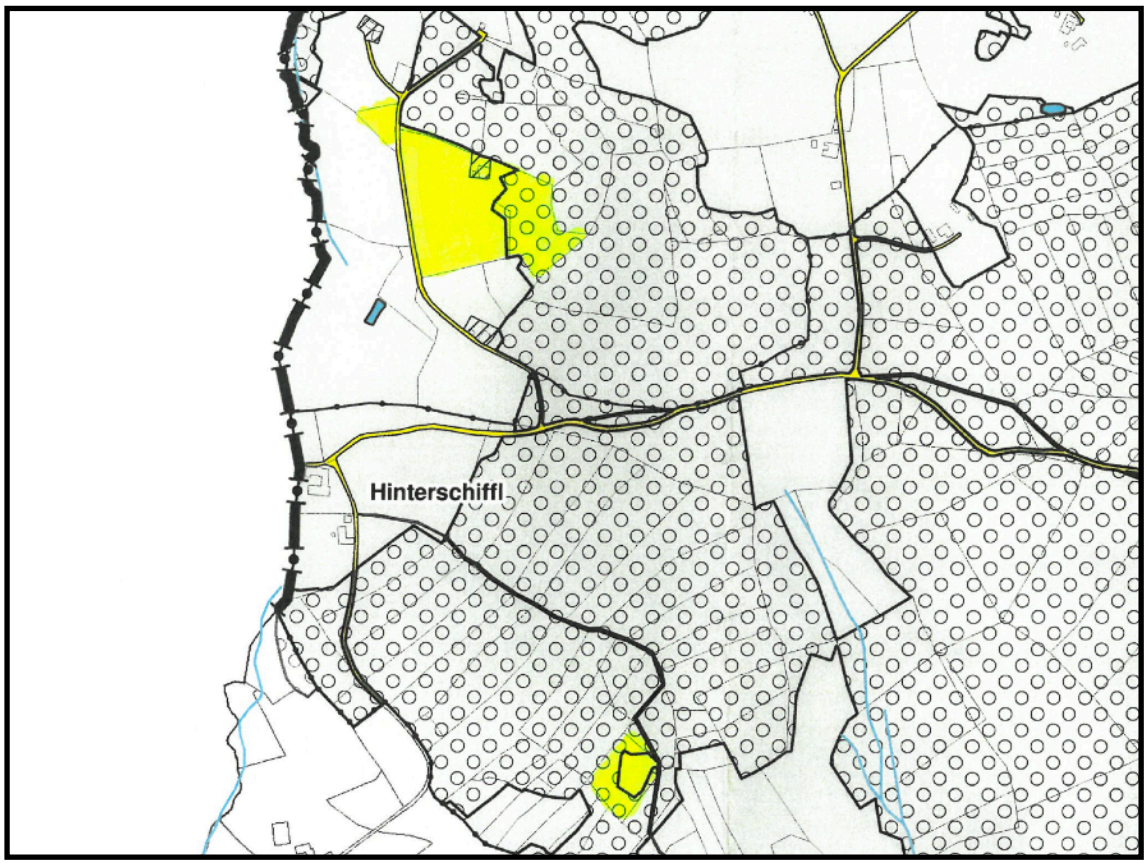
EZ 370:



Quelle: doris.at

Land- und Forstwirtschaft, Ödland
Forstwirtschaft - Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
Baulandwidmungen - Bestehende Wohngebäude im Grünland
Schutz- oder Pufferzonen im Bauland - Waldabstand: Hauptgebäude unzulässig; im Falle der Errichtung von Nebengebäuden ist im Bauverfahren die Bezirksforstinspektion beizuziehen; rechtmäßig bestehende Gebäude sind nicht betroffen
Grünland - Bestehende Wohngebäude im Grünland
Versorgung Flächen - Schutzstreifen für Stromleitungen
Versorgung Linien - Hochspannungsfreileitung oder Bahnstromleitung

Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Julbach

Es sind keine Änderungen geplant.

Verkehrsverhältnisse

EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml:

Das Grundstück ist durch einen einfachen Waldweg voll erschlossen.

EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach:

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

Ver- und Entsorgung

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

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ist eine extreme Trockenphase vorausgegangen. Der Brunnen lieferte nach Auskunft des Verpflichteten zu diesem Zeitpunkt nicht ausreichend Wasser. Dies ist glaubhaft, da bei der Befundaufnahme unmittelbar neben dem Brunnen ein Wasserfass zur Befüllung stand. Zudem war der Brunnen offen und es konnte nur ein geringer Wasserstand beobachtet werden.

Die Wasserentsorgung erfolgt über eine Senkgrube laut Auskunft des Verpflichteten mit einem Durchmesser von 5 m und einer Tiefe von 3 m.
Die Überprüfung der Größe und Dichtheit ist nicht Aufgabe dieses Gutachtens. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass Senkgruben in ausreichender Größe und entsprechender Dichtheit vorhanden sind.

Strom ist vorhanden.

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 31. August 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

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

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auszüge aus den Bescheiden:

Steuermessbetrag: 2,72 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert	1.700
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG 1,6 ‰	2,72

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 1997
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz

4162 KRIEGWALD 45 Grdst.Nr. 3656 u.a.
KG JULBACH u.a. EZ 370 u.a.

zuletzt festgest. Art d. Steuergegenst. LAND- U. FORSTWIRTSCH. BETRIEB

mit einem zuletzt festgestellten	nicht erhöht	erhöht
Einheitswert von	S 19.000	
Einheitswert f.d.Wohnungswert (§33 BewG) von	S 74.000	S 99.000
und einem zuletzt festgesetzten Grundsteuermeßbetrag von		S 30
und einem Grundsteuermeßbetrag für den Wohnungswert von		S 148
		festgestellt:

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Gemeinde Julbach vom 23. September 2026 gibt es bis zu diesem Tag offene Gemeindeabgaben von € 3.157,52 (diese resultieren großteils aus einer Vereinbarung bezüglich der Asphaltierung der Zufahrtsstraße).

Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl

Bodenklimazahl (BKZ):

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

	in m²						
GrstNr.	**Bau-fläche**	**LN**	**FN**	**Sonstige**	**Gesamt**	**EMZ**	**BKZ**
EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml							
2809		2919	5.263		8.182	466	15,96
EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach							
3656		2.432			2.432	559	22,99
3667/1	320	23.317	747	3.411	27.795	6.080	22,75
3671			11.263		11.263		
SUMME	**320**	**28.668**	**17.273**	**3.411**	**49.672**	**7.105**	**24,78**

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

Die Flächen sind mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftbar.

Baulichkeiten

Bei der Hofstelle ist ein einfacher Mühlviertler Bauernhof in annähender L-Form mit kleineren Nebengebäuden vorhanden.

Das Hauptgebäude weist die typischen Gebäudeteile eines Bauernhofes wie Wohnteil, ehemaliger Stall, Garagen, Bergeräume udgl. auf.

Das ursprüngliche Baujahr der ältesten Teile ist unbekannt. Neubauten, Erweiterungen udgl. wurden in folgenden Jahren laut vorliegenden Baubewilligungen durchgeführt:

- ca. 1953: Stall
- ca. 1965: Aufstockung Wohnteil
- ca. 1975: Wiederaufbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes nach einem Brand
- ca. 1983: Errichtung einer Düngerstätte und Jauchegrube

Der Wohnteil und der Stall wurden in Massivbauweise errichtet. Die Bergeräume in Holzbauweise.

Die Ausführung erfolgte nach dem zum Errichtungszeitraum ortstüblichen einfachen Standard.

Der Wohnteil wurde bis heute nicht fertig bzw. wurde in jüngster Zeit mit einem Umbau begonnen. Es sind vor allem Feuchtigkeitsschäden und durch die Einzelöfen kleinere Brandschäden und Rußspuren vorhanden. Teile des Gebäudes befinden sich aufgrund des Umbaues im unfertigen, nicht brauchbaren Zustand. Es sind verschiedene Zustände im Wohngebäude vorhanden. Teilweise fehlen auch die Innentüren.

Die Wohnräume werden mit Einzelöfen beheizt.

Die Wirtschaftsräume sind in schlechtem Zustand und nur für einfache Lagerzwecke brauchbar.

Das Dach ist mit Rhombus-Eternit gedeckt. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme weist es einige Fehlstellen auf, die dringend zu reparieren sind.

Die Fassade ist vertafelt, verputzt oder aus Holz ausgeführt. Teilweise sind aufgrund des Umbaues Fehlstellen vorhanden.

Das Gebäude ist für einfache Zwecke nutzbar. Der Zustand ist aber als schlecht zu bezeichnen. Eine Generalsanierung wird notwendig sein.

Es ist ein einfaches kleines Nebengebäude vorhanden, dass sich in sehr schlechtem Zustand befindet.

Es sind einfache ortsüblich Außenanlagen vorhanden. Es werden verschiedene Baumaterialien und Holz gelagert.
Im Wald bei der Hofstelle sind verfallene Hütten vorhanden.

Raumaufteilung (lt. Einreichplänen):

Der Naturstand stimmt teilweise nicht mit den Einreichplänen überein.

Erdgeschoss

<u>Wohnteil:</u>	
Stube	20,00 m²
Zimmer	14,40 m²
Zimmer	12,10 m²
Vorhaus	8,50 m²
Abstellraum	12,00 m²
	67,00 m²
<u>Wirtschaftsteil:</u>	
Stall	48,20 m²
Grünfutter + Stroh	84,00 m²
	132,20 m²

Obergeschoss

<u>Wohnteil:</u>	
Zimmer	26,52 m²
Schlafzimmer	18,76 m²
Kinderzimmer	17,66 m²
Vorhaus	24,00 m²
	86,94 m²
<u>Wirtschaftsteil:</u>	
Stroh	52,70 m²
Futterlager	58,60 m²
	111,30 m²

.

Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen

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

Der Naturstand im Obergeschoss stimmt nicht mit dem vorliegenden Einreichplan überein. Es wurde mehr Wohnfläche ausgebaut.

Es liegen keine Fertigstellungsanzeigen vor.

Inventar

Das Inventar wird auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet.

Fotos

	Außenansicht
	Außenansicht
	Küche - Erdgeschoss

	Arbeitszimmer - Erdgeschoss
	Schlafzimmer - Erdgeschoss
	Zimmer - Obergeschoss
	Küche - Obergeschoss

	Bad - Obergeschoss
	Garage
	Scheune
	Garten

	GrstNr. 3667/1
	GrstNr. 3671
	GrstNr. 3656
	GrstNr. 2809

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

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

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

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

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

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

Berechnung

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach den Nutzflächen ermittelt.
Wie bei landwirtschaftlichen Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Umsatzsteuer.

Verkehrswertberechnung Grundstücke

Bauland:

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

Katastral-gemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
47004 Julbach	1385/2	2025 1028/25	1.039	€ 25.975,00	€ 25,00
47012 Ulrichsberg	138/5	2025 999/25	982	€ 29.460,00	€ 30,00
47012 Ulrichsberg	626/7	2025 1357/25	925	€ 37.000,00	€ 40,00
47315 Nebelberg	3303/3	2025 2171/24	875	€ 13.492,50	€ 15,42
47012 Ulrichsberg	482/12	2024 2895/24	900	€ 36.000,00	€ 40,00
47012 Ulrichsberg	914/2	2024 1781/24	792	€ 26.928,00	€ 34,00
47004 Julbach	921/6	2023 2816/23	888	€ 40.000,00	€ 45,05
47004 Julbach	870/3	2023 1951/23	1.000	€ 35.000,00	€ 35,00
Durchschnitt					**€ 33,06**

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

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

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

Grünland:

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

Katastral-gemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/ m²	BKZ
47004 Julbach	2980/3, 2981/1, 2986/3, 2994/3	2025 2550/25	41.426	€ 62.139,00	€ 1,50	30,20 tlw. Wälder
47004 Julbach	3363/1	2025 3585/25	1.730	€ 2.076,00	€ 1,20	30,98
47006 Kraml	1144	2025 2211/25	4.351	€ 13.743,00	€ 3,16	34,36
47007 Ödenkirchen	3106	2025 1518/25	13.552	€ 21.683,20	€ 1,60	31,44 tlw. Gebäude, verbuschte Flächen
47004 Julbach	1385/3	2025 1028/25	295	€ 885,00	€ 3,00	37,29
47004 Julbach	1268	2024 3097/24	1.925	€ 4.812,50	€ 2,50	36,21
47002 Berdetschlag	4019	2024 2175/24	9.838	€ 19.676,00	€ 2,00	31,66
47312 Kirchbach	445	2022 1143/23	2.713	€ 4.068,50	€ 1,50	13,92 tlw. Wälder
47004 Julbach	2341/2	2022 798/22	4.350	€ 10.000,00	€ 2,30	19,31 tlw. Wälder
47004 Julbach	1162	2021 3256/21	5.671	€ 8.506,50	€ 1,50	25,50 tlw. verbuschte Flächen
Durchschnitt					**€ 2,03**	

Landwirtschaftlich genutzte Flächen:

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

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

Für die Hofnähe ist ein Zuschlag von 30 % anzusetzen.

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

Diese Werte sind entsprechend anzupassen.

Bauland, fiktive Bauparzelle:

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

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

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

Wald:

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

Bei der EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml wird der Waldwert pauschal mit € 1,50 pro m² aufgrund des vorliegenden Bestandes und der sonstigen wertbestimmenden Merkmale angesetzt.

Bodenwert EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml

	m²	€/m²	€ gesamt
Grünland	2.919	€ 1,50	€ 4.378,50
Wald	5.263	€ 1,50	€ 7.894,50
Bodenwert			**€ 12.273,00**

Verkehrswert EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml

Es ist aufgrund der guten Nachfrage keine Marktanpassung anzusetzen.

Verkehrswert		€
Sachwert		**€ 12.273,00**
- Marktanpassung	**0,00 %**	**€ 0,00**
Verkehrswert		**€ 12.273,00**
Verkehrswert gerundet		**€ 12.300,00**

Bestands- und geldlastenfrei!

Bodenwert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach

	m²	€/m²	€ gesamt
„fiktive“ Bauparzelle	1.000	€ 30,00	€ 30.000,00
Grünland, Sonstige	28.480	€ 2,60	€ 74.048,00
Wald	12.010	€ 2,00	€ 24.020,00
Bodenwert			**€ 128.068,00**

Die Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung ist im Bodenwert berücksichtigt.

Bauwert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach

Wohnhaus

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

Alter:	unbekannt
fiktives Alter:	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alterssentwertung:	68,75 %
Baumängel, Bauschäden:	3,25 %

	72,00 %

Bauwert	m²	€/m²	gesamt
Erdgeschoss Wohnteil	67,00	€ 2.400,00	€ 160.800,00
Obergeschoss Wohnteil	86,94	€ 2.400,00	€ 208.644,00
Erdgeschoss Wirtschaftsteil	132,20	€ 800,00	€ 105.760,00
Obergeschoss Wirtschaftsteil	111,30	€ 400,00	€ 44.520,00
Herstellungswert	397,44		**€ 519.724,00**
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			**€ 519.724,00**
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-80,00 %		-€ 415.779,20
Bauwert			**€ 103.944,80**

Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

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

Sachwert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach

Sachwert	€
Grund und Boden	**€ 128.068,00**
Bauwert	**€ 103.944,80**
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten (Zeitwert)	**€ 10.000,00**
gesamt	**€ 242.012,80**

Verkehrswert EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 15 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- fehlende Baugenehmigungen, Fertigstellungsanzeigen
- schlechte Wasserversorgung (trockener Brunnen)

Verkehrswert		€
Sachwert		**€ 242.012,80**
- Marktanpassung	**-15,00 %**	**-€ 36.301,92**
Verkehrswert		**€ 205.710,88**
Verkehrswert gerundet		**€ 206.000,00**

Bestands- und geldlastenfrei!

Dienstbarkeit Hochspannungsleitung EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach

Aufgrund der Vorgaben der Exekutionsordnung ist der Wert dieses Rechtes gesondert auszuweisen.

Berechnung:

2.432 m² x € 2,60,-- x 5 % = € 316,16 = **gerundet € 300,--**

Zusammenfassung

Verkehrswerte:	
EZ 273, Grundbuch 47006 Kraml	**€ 12.300,00**
EZ 370, Grundbuch 47004 Julbach, 4162 Julbach, Kriegwald 45	**€ 206.000,00**

Bestands- und geldlastenfrei!

Laut Auskunft der Gemeinde Julbach vom 23. September 2026 gibt es bis zu diesem Tag offene Gemeindeabgaben von € 3.157,52.

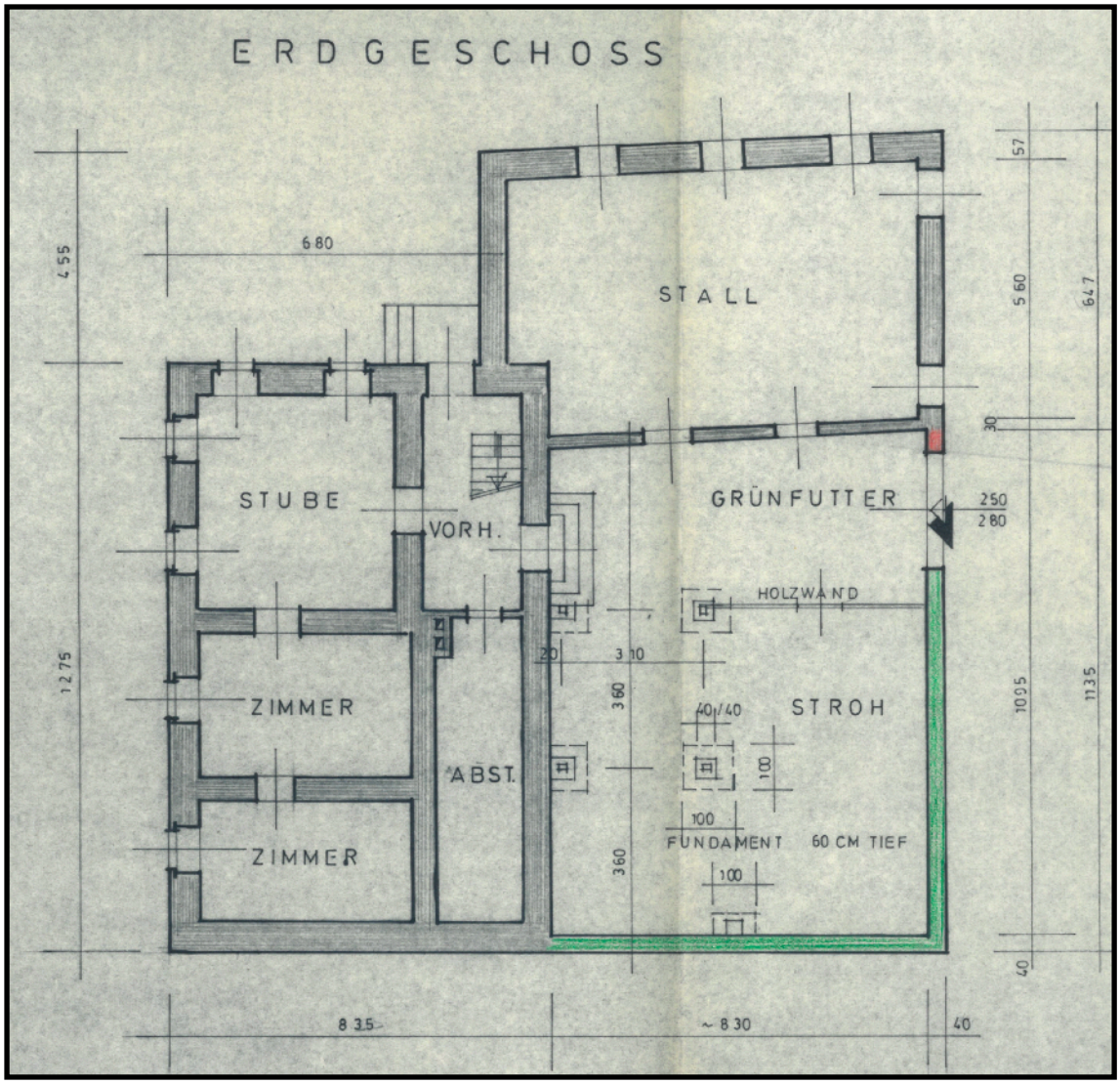
Luftenberg, am 30. September 2026

Anhang

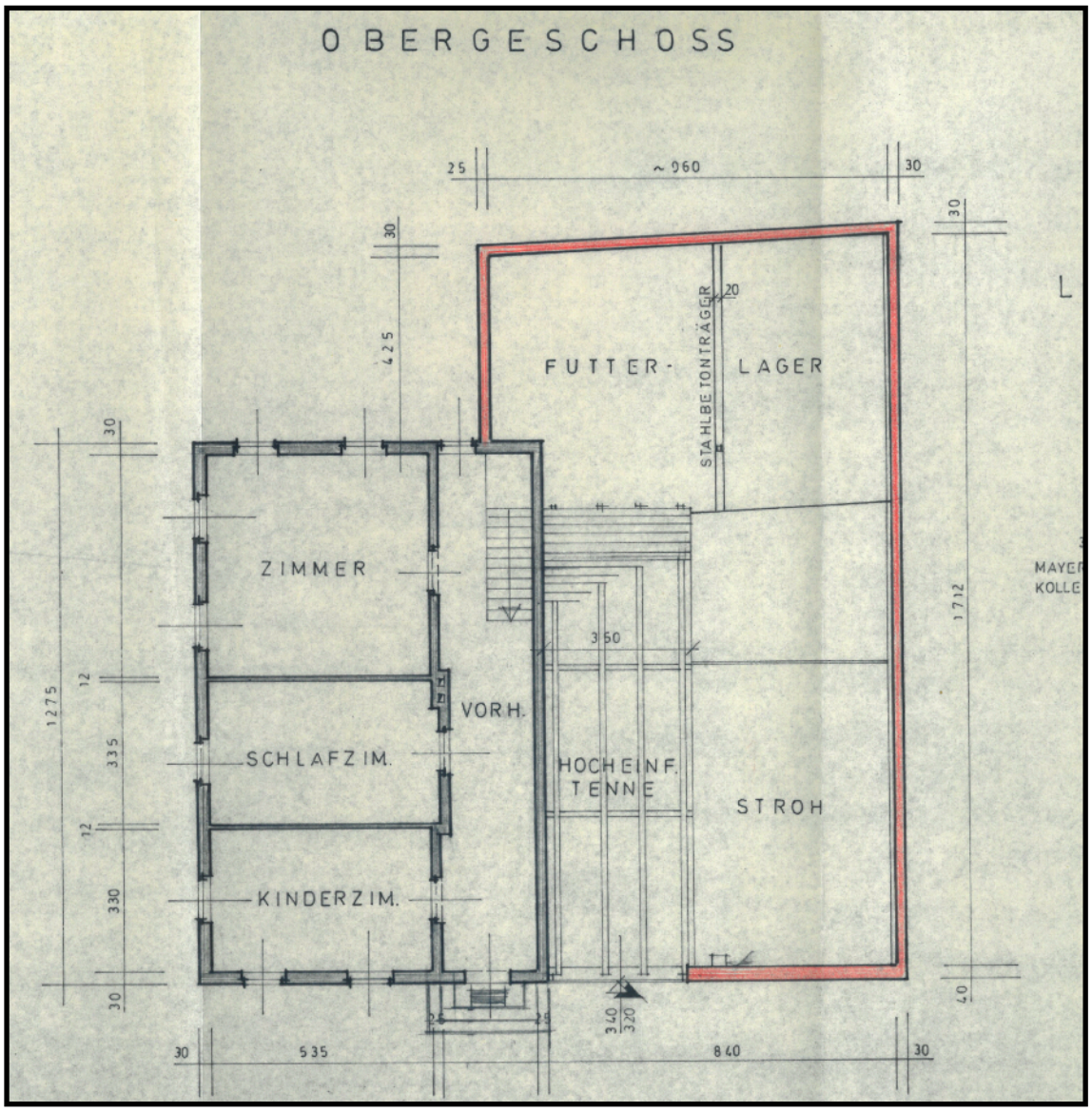
Einreichpläne

(stimmen teilweise nicht mit dem Naturstand überein)

Erdgeschoss



Obergeschoss



Pachtbestätigung

Pachtbestätigung

Verpächter: Burghardt Hermann
Kriegwald 45
4162 Julbach

Pächter: Pühringer Andreas und Rebecca
Heinrichsberg 5
4155 Nebelberg

Pachtobjekt: EZ 370, KG Kraml
Grundstück 3667/1 2,23 ha
3656 0,22 ha

Pachtdauer: 10 Jahre
Beginnt am 1.1.2025

Pachtzins: 245 €/Jahr

Der Pachtzins wurde bereits für die Jahre 2025, 2026 und 2027 vorausbezahlt.

Der Verpächter nimmt zur Kenntnis, das der Pächter an mehrjährigen Fördermassnahmen teilnimmt. Zahlungsansprüche werden dem Pächter Überlassen.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Prämienrechte mit anteiligen Kürzungen und Erhöhungen dem Verpächter zu Überlassen.

Verpächter

Pächter

Pühringer

Hermann Burghardt