

Im Auftrag von:
Bezirksgericht Horn
Markus Stimpfl, LL.M., Richter
Kirchenplatz 3
3580 Horn

25692626
Ausfertigung digital

6 E 1630/25 p

G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft
3571 Gars am Kamp, Suppe-Promenade 120
Einlagezahl 1373, Grundbuch 10021 Gars am Kamp
Dietmanns, 2026-03-27



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	- 3 -
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	- 5 -
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
2.2. Lage	- 7 -
2.3. Standortbewertung	- 34 -
2.4. Maße und Form, Topographie	- 34 -
2.5. Anschlüsse	- 35 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	- 35 -
2.7. Bauakt	- 38 -
2.8. Beschreibung	- 51 -
2.9. Außenanlagen	- 77 -
2.10. Vermietungen	- 78 -
2.11. Kontaminierungen	- 78 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 79 -
2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten	- 82 -
2.14. Energieausweis	- 83 -
2.15. Zubehör	- 83 -
3. Gutachten	- 84 -
3.1. Sachwert	- 86 -
3.1.1 Bodenwerte	- 86 -
3.1.2. Gebäudewert	- 88 -
3.3. Verkehrswert	- 89 -
4. Anmerkungen	- 91 -

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag erfolgte durch das Bezirksgericht Horn, Herrn Richter Markus Stimpfl, LL.M. zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3571 Gars am Kamp, Suppe-Promenade 120.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 27.03.2026 durchgeführt.
Beginn: 09:00 Uhr, Ende: 10:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Sabine Annegret Hainke
- Mag. Florian Themmer
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 27.03.2026.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigung am 27.03.2026
- Grundbuchauszug vom 27.03.2026
- Mappenkopie vom 27.03.2026
- Angaben der Marktgemeinde Gars am Kamp hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

- Erhebungen am Vermessungsamt Krems an der Donau, Dienststelle Horn
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Gars am Kamp BG Horn
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Gars am Kamp BG Horn
- Erhebungen auf www.terravistor.at
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

1.5. Literaturnachweis

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 1373 Grundbuch 10021 Gars am Kamp umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
154/1   Gärten(10)         5597
154/2   Bauf.(10)          240    Suppe-Promenade 120
GESAMTFLÄCHE                5837
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Im A2-Blatt scheint keine Eintragung auf.

Als Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Sabine Hainke
GEB: 1964-05-17 ADR: Baldurstraße 3, 44805 Bochum, Deutschland
a 2011/2022 Kaufvertrag 2022-02-09, Urteil 2022-01-28 Eigentumsrecht
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
 7 a 2011/2022 Pfandurkunde 2022-03-14
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 400.000,--
    für Volksbank Wien AG (FN 211524s)
    im Range v o r C-LNR 8
    c 2420/2025 weitere Eintragung siehe C-LNR 13
 8 a 2011/2022 Pfandurkunde 2022-07-21
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 125.000,--
    für Volksbank Wien AG (FN 211524s)
    im Range n a c h C-LNR 7
    b 2420/2025 weitere Eintragung siehe C-LNR 13
13 a 2420/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--; 1,66 % Z
    vierteljährl. bei vierteljährl. Kapitalisierung seit
    2024-07-01; Kosten EUR 3.718,88 samt 4 % Z p.a. seit
    2024-08-26; Antragskosten EUR 1.625,72 für
    VOLKSBANK WIEN AG - FN 211524s (6 E 1630/25p)
    b 2420/2025 Pfandrechte siehe C-LNR 7 und 8
```

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

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2.2. Lage

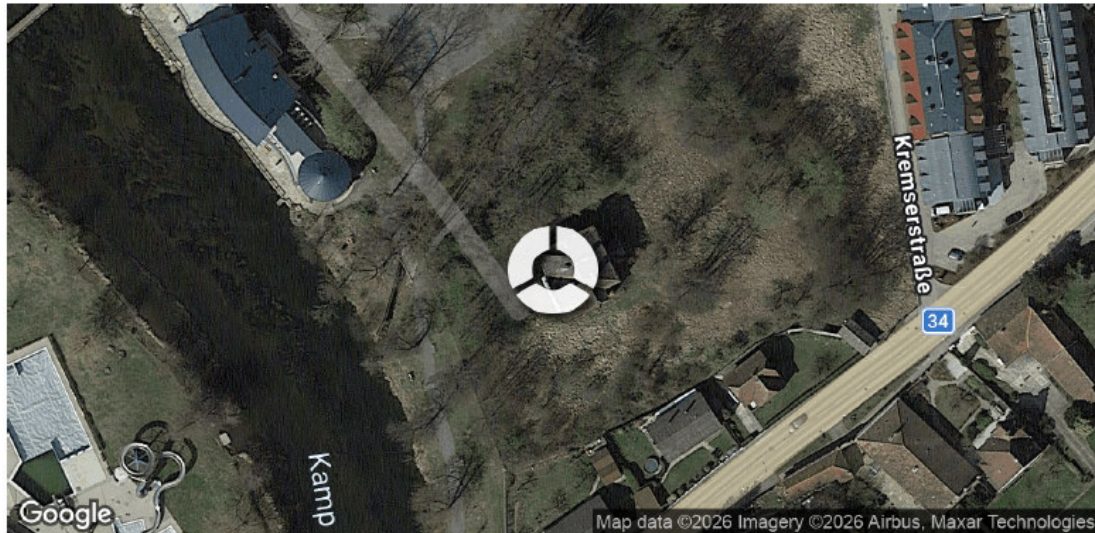
Die Liegenschaft befindet sich in Zentrumsnähe der Marktgemeinde Gars am Kamp im Bezirk Horn. Die Bezirkshauptstadt Horn ist etwa 11 km von der Marktgemeinde Gars am Kamp entfernt. Die Bundeshauptstadt Wien liegt etwa 80 km von Gars am Kamp entfernt.



Quelle: <https://maps.bev.gv.at/#/center/13.35.47.7702/zoom/8> vom 27.03.2026

Bericht

Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp



Lageprofil

LAGEIMMO

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)	- ■■■+■ ■■+
Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)	- ■■■+■ ■■+
Gastronomie und Ausgehen	- ■■■+■ ■■+
Ausbildung und Kinderbetreuung	- ■■■+■ ■■+
Kunst und Kultur	- ■■■+■ ■■+
Sport, Freizeit und Skigebiete	- ■■■+■ ■■+
Ärzte	- ■■■+■ ■■+
Medizinische Versorgung und Therapie	- ■■■+■ ■■+
Öffentlicher Nahverkehr	- ■■■+■ ■■+
Bevölkerungsprognose und -entwicklung	- ■■+■ ■■■■+

Wohnumfeld auf Karte

LAGEIMMO

Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprenkel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

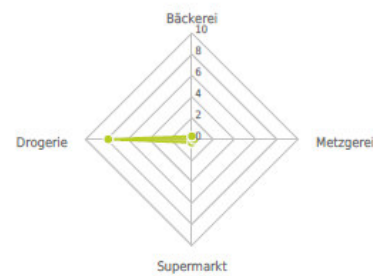
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

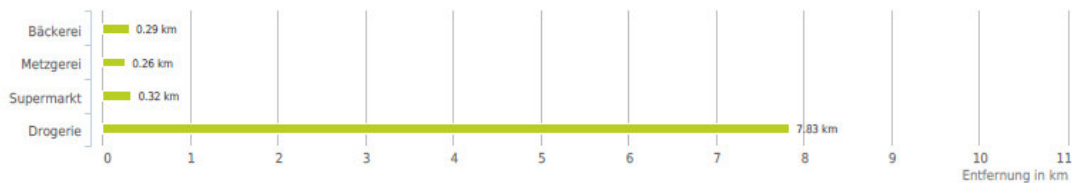
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



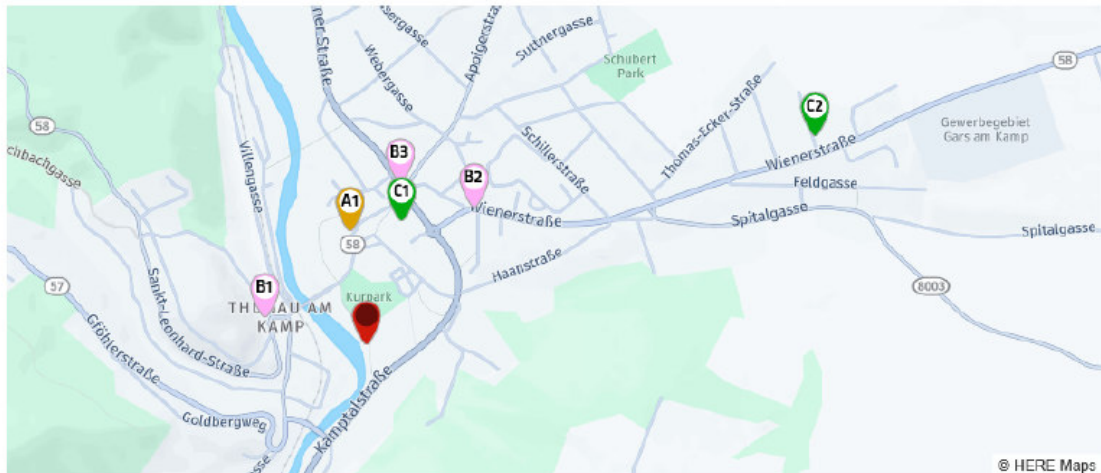
bis 0,5 km:
- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt

über 2 km:
- Drogerie: 7,8 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
A1 EHRENBERGER GesmbHKonditorei - R... Dreifaltigkeitsplatz 55 3571 Gars am Kamp (0,29 km / 0,57 km) (Luftlinie / Mit Auto) Andreas Wögenstein Zwettler Straße 9 3591 Altenburg (7,52 km / 9,77 km) (Luftlinie / Mit Auto) Friedrich Potocnik Bürgerwiesen 9 3591 Bürgerwiesen (7,00 km / 10,45 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Schober Roman GmbH Thunau 10 3571 Gars- Thunau am Kamp (0,26 km / 0,60 km) (Luftlinie / Mit Auto) B2 Kocourek GmbH (da'Waldviertler) Wiener Straße 113B/9 3571 Gars am Kamp (0,44 km / 0,63 km) (Luftlinie / Mit Auto) B3 Richard Kolobratnik Gesellschaft m.... Hauptplatz 92 3571 Gars am Kamp (0,42 km / 0,66 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Nah&Frisch Hauptplatz 7 3571 Gars am Kamp (0,32 km / 0,54 km) (Luftlinie / Mit Auto) C2 Billa Schwedengasse 622 3571 Gars am Kamp (1,25 km / 1,53 km) (Luftlinie / Mit Auto) Lidl Prager Straße 19-21 3580 Horn (7,52 km / 9,88 km) (Luftlinie / Mit Auto)	dm Kirchenplatz 13 3580 Horn (7,83 km / 11,56 km) (Luftlinie / Mit Auto) dm Am Kuhberg 6 3580 Horn (8,19 km / 13,60 km) (Luftlinie / Mit Auto) Bipa (8,41 km / 13,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

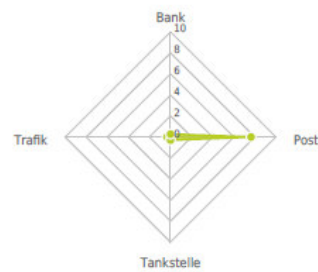
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

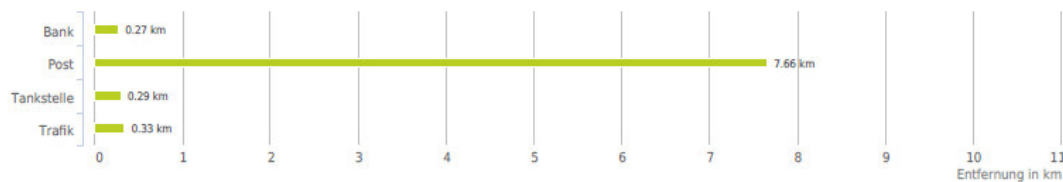
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Bank
- Tankstelle
- Trafik

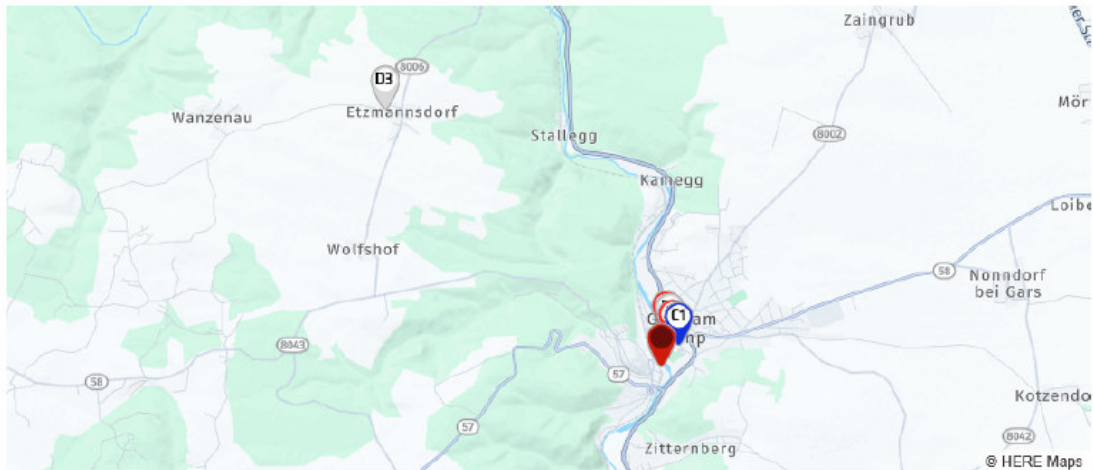
über 2 km:

- Post: 7,7 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1** Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg...
Kremser Straße 649
3571 Gars/Kamp
(0,27 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Raiffeisenbank Region Waldviertel M...
Hauptplatz 4
3571 Gars/Kamp
(0,34 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- bank99 AG Prager Straße 5
Prager Straße 5
3580 Horn, Niederösterreich
(7,66 km / 9,97 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

- Post Filiale 3580
Prager Straße 5
3580 Horn
(7,69 km / 9,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Postpartner St. Leonhard am Hornerwald
1
3572
(8,33 km / 10,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Post
Wiener Straße 87
3580 Horn
(7,66 km / 10,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

- C1** Shell
Kremser Straße 170
3571 Gars am Kamp
(0,29 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Turmöl
Mold 1a
3580 Horn
(5,07 km / 7,31 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Genol
Nr. 39
3713 Harmannsdorf
(5,99 km / 8,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Trafik

- D1** Trafik
Hauptplatz 7
3571 Gars am Kamp
(0,33 km / 0,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Trafik Gerhard Labner
Kamptalstr. 38
3564 Plank/Kamp
(4,42 km / 5,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Trafik Helga Nußbaum
Etmannsdorf 10
3573 Gars am Kamp
(3,86 km / 6,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

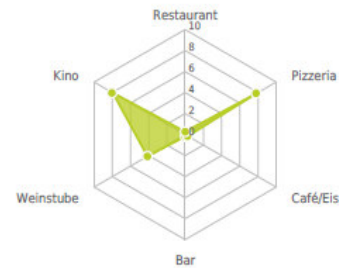
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

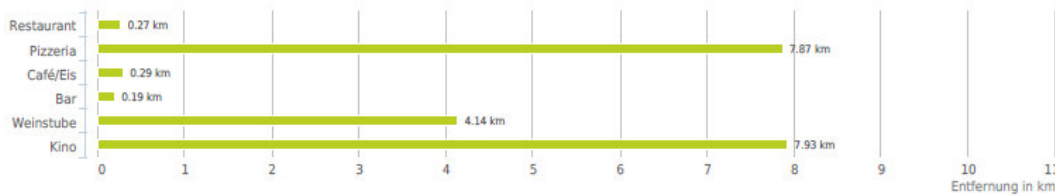
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgheinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgheinrichtungen



bis 0,5 km:

- Restaurant
- Café/Eis
- Bar/Lokal

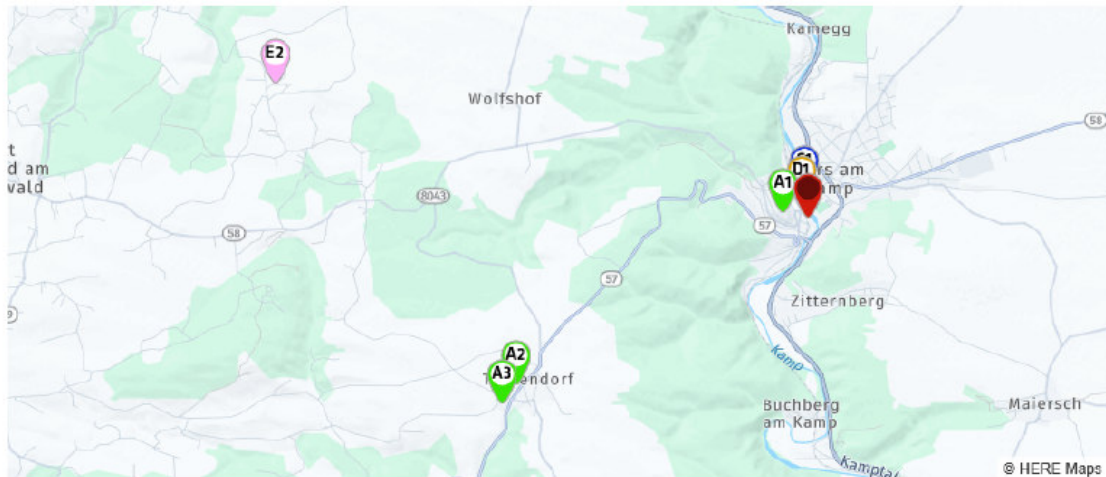
über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Pizza/Snack: 8,1 km
- Weinlokal: 4,1 km
- Kino: 7,9 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Gastronomie und Ausgehen

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant

- A1** Platzwirt - Gasthaus Falk
Dreifaltigkeitsplatz 17
3571 Gars am Kamp
(0,27 km / 0,61 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Steiner's Mostschenke
(3,37 km / 4,84 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Gasthof Zehethofer
(3,60 km / 5,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Pizza/Snack

- Horner Pizza & Schnitzelservice
Prager Straße 50
3580 Horn
(8,08 km / 10,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Tony's Diner
(7,87 km / 10,96 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- McDonald's
(8,19 km / 13,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Café/Eis

- C1** Café & Bäckerei Ehrenberger
(0,29 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Café Christin
Prager Straße 4
3580
(7,72 km / 10,02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dolce Vita Horn
Prager Straße 61
3580 Horn
(7,70 km / 10,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bar/Lokal

- D1** Tanzcafé Whiskeymühle
(0,19 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Pfiff
(7,57 km / 9,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Carambol
(7,94 km / 11,90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Weinlokal

- Laberl's Heuriger - Gerhard Labner
Kampthalstraße 74
3564 Plank am Kamp
(4,14 km / 4,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** Most Buttn - Josef + Andreas Gschwa...
Wolfshoferamt 86
3572 Sankt Leonhard am Hornerwald
(5,52 km / 8,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Schenter Josef
Thürneustift 6
3562 Schönberg am Kamp
(5,42 km / 11,34 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kino

- Stadtkino Horn
(7,93 km / 11,91 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Cinemaplexx Horn
Anlieferung EKZ EKZ Horn
3580 St. Bernhard-Frauenhofen
(8,43 km / 13,74 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ausbildung und Kinderbetreuung



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

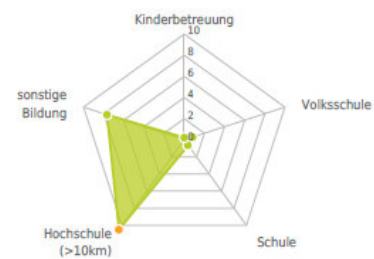
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

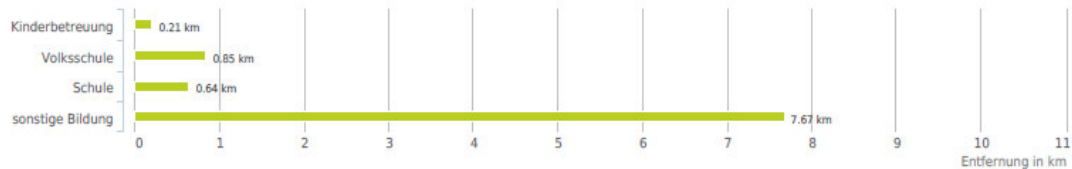
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Kinderbetreuung

0,6 bis 2 km:

- Volksschule
- Schule

über 2 km:

- Hochschule: >5 km
- sonstige Bildung: 7,7 km

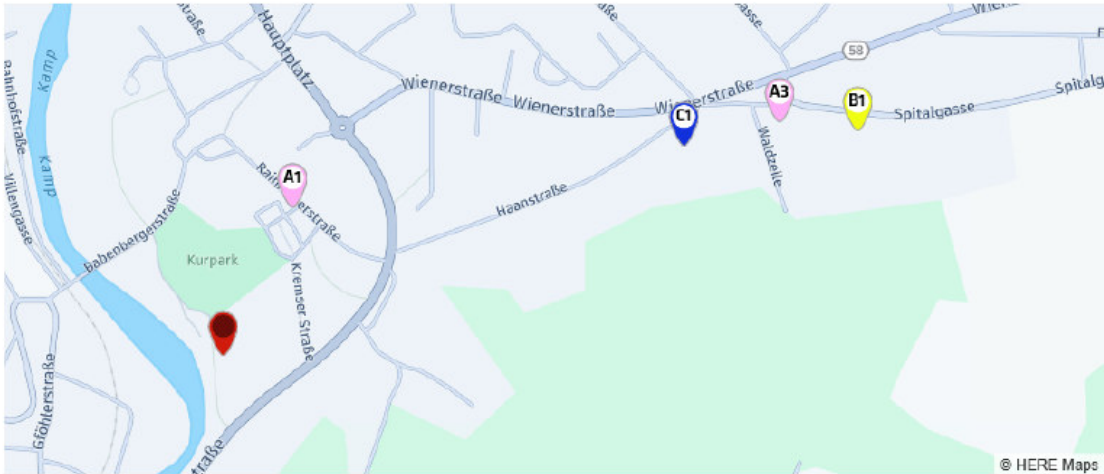
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Ausbildung und Kinderbetreuung

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten Gars am Kamp
Rainharterstraße 16
3571 Gars am Kamp
(0,21 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kindertagesgruppe Sonnenschein
Rainharterstraße 16
3571 Gars/Kamp
(0,21 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kindergarten Gars am Kamp
Spitalgasse 124
3571 Gars am Kamp
(0,76 km / 1,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1** Volksschule Gars am Kamp
Spitalgasse 500
3571 Gars am Kamp
(0,85 km / 1,18 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Rosenberg - Mold
Nr. 16
3573 Rosenberg
(4,15 km / 5,28 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Burgschleinitz - Kühnri...
Nr. 65
3713 Reinprechtspölla
(7,52 km / 10,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- C1** Neue Niederösterreichische Mittelschule...
Haanstrasse 450
3571 Gars am Kamp
(0,64 km / 0,97 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Neue Niederösterreichische Mittelschule...
Robert Hamerling-Straße 1
3580 Horn
(8,07 km / 11,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bundesgymnasium, Bundesaufbaugymnasium...
Puechhalmgasse 21
3580 Horn
(8,49 km / 11,90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

sonstige Bildung

- Grillschule Adolf Matzek
Maria Dreieichen 81
3744 Mold
(7,67 km / 9,90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- ibis acam Bildungs GmbH
Kirchenplatz 1
3580 Horn
(7,80 km / 11,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Deibler GmbH
Hauptstraße 51
3562 Schönberg am Kamp
(8,54 km / 13,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

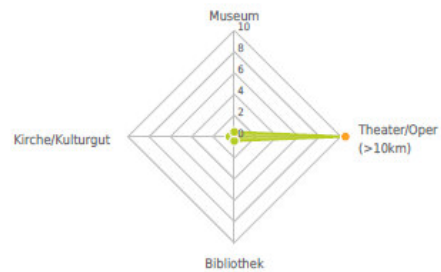
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:

- Museum
- Bibliothek
- Kirche/Kulturgut

über 2 km:

- Theater/Oper: >5 km

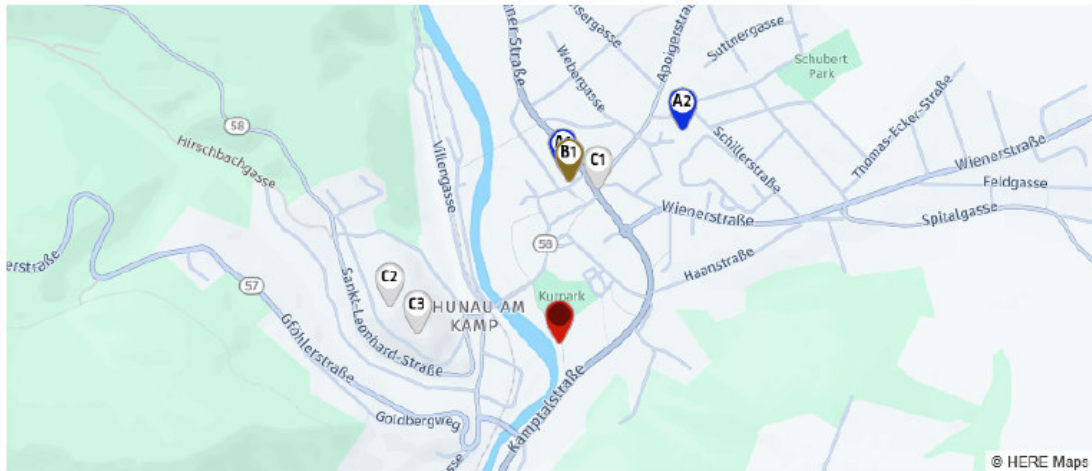
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Kunst und Kultur

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum

- A1** Zeitbrücke - Museum
Kollergasse 155
3571 Gars am Kamp
(0,44 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Feuerwehrmuseum
Schillerstraße 520
3571 Gars am Kamp
(0,62 km / 1,28 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- K.K. Taback Traffic
65
3573 Rosenberg-Mold
(4,09 km / 5,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

- B1** Gemeindebücherei Gars am Kamp
Hauptplatz 83
3571 Gars am Kamp
(0,41 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Schulbücherei der NÖMS Horn
Robert-Hamerling-Straße 1
3580 Horn
(8,06 km / 11,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Stadtbücherei Horn
Rathausplatz 4
3580 Horn
(7,98 km / 11,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- C1** Hll. Simon und Judas Thaddäus
(0,40 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Ruine Gars
(0,44 km / 1,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Gertrudskirche
(0,36 km / 1,73 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

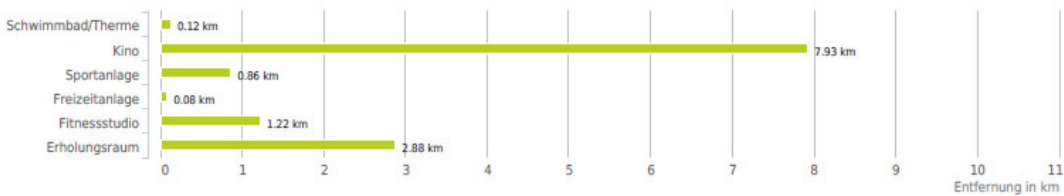
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

- Schwimmbad/Therme
- Freizeitanlage

0,6 bis 2 km:

- Sportanlage
- Fitnessstudio

über 2 km:

- Kino: 7,9 km
- Videothek: >5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- Erholungsraum: 2,9 km
- See: >5 km

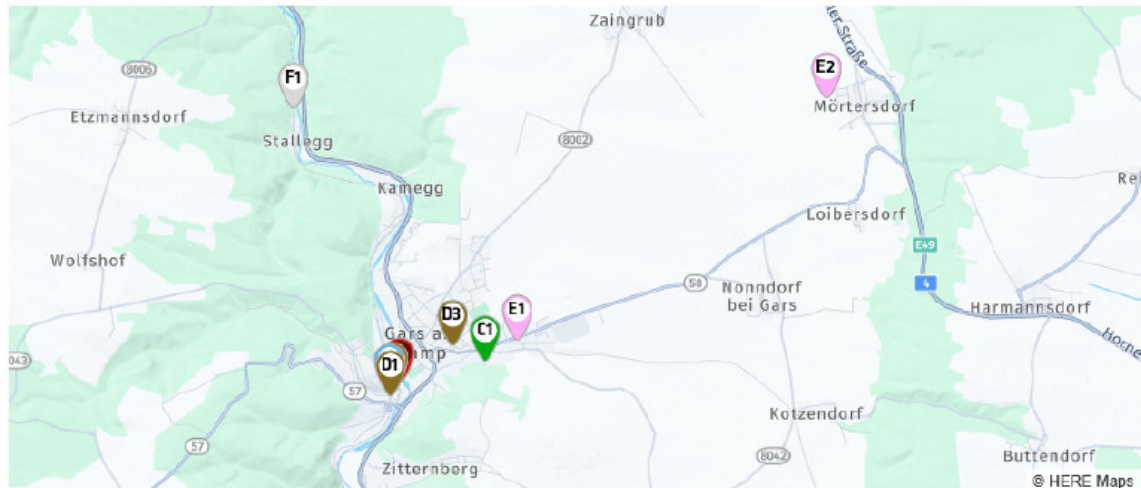
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Sport, Freizeit und Skigebiete

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therne

A1 Sport- und Erlebnisbad

Gars
Gars am Kamp
(0,12 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Freibad Schönberg
Schönberg am Kamp
(8,40 km / 13,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kino

Stadt kino Horn
(7,93 km / 11,91 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Cinemaplexx Horn
Anlieferung EKZ EKZ Horn
(8,43 km / 13,74 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sportanlage

C1 Eislaufplatz Gars am Kamp
Spitalgasse 500
3571 Gars am Kamp
(0,86 km / 1,22 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Strandbad
Kamptalstraße Gottsdorf
3564 Schönberg am Kamp
(4,56 km / 5,64 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Sportanlage
Katastralgemeinde Horn Horn
3580 Horn
(7,94 km / 10,24 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Freizeitanlage

D1 Bootsverleih Sport- und Erlebnisbad...
Gars am Kamp
(0,15 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
D2 Baden an Fluessen Sport- und Erlebn...
Gars am Kamp
(0,08 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
D3 MOKE - Modellbau- u Kindererlebniswelt
Schillerstraße
3571 Gars am Kamp
(0,64 km / 1,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Fitnessstudio

E1 dms-office.at GmbH
Feldgasse 595
3571 Gars am Kamp
(1,22 km / 1,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
E2 Dr. Erich Weghofer
Mörtersdorf 67
3580 Rosenburg-Mold
(5,01 km / 6,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Beate Schmutz
Stadtgraben 22
3580 Horn
(7,90 km / 10,15 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Erholungsraum

F1 Kamp Stallegg
(2,88 km / 3,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Mittleres Kamptal
(6,02 km / 13,24 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Schleinitzbachniederung
(8,51 km / 13,82 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ärzte



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

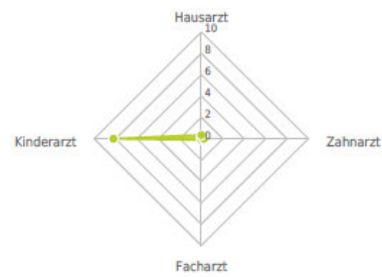
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

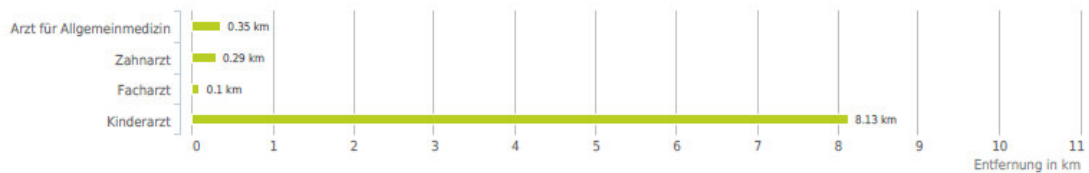
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



bis 0,5 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Zahnarzt
- Facharzt

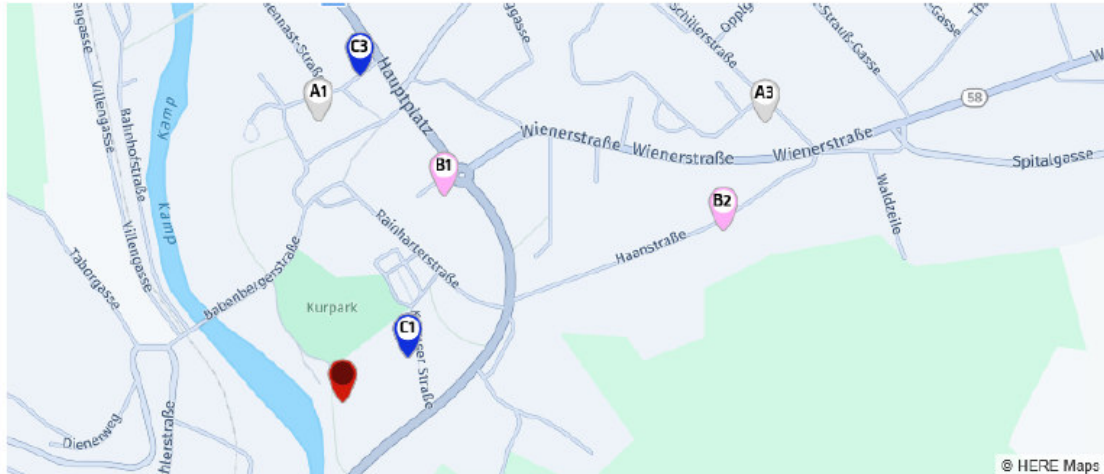
über 2 km:

- Kinderarzt: 8,1 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Ärzte

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für

Allgemeinmedizin

A1 Dr. Fröhlich Sabine

Hauptplatz 58
3571 Gars am Kamp
(0,35 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

A2 Dr. Zauner Manfred

Hauptplatz 58
3571 Gars am Kamp
(0,35 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

A3 Dr. Greillinger Anita

Schillerstraße 163
3571 Gars am Kamp
(0,64 km / 1,00 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

B1 Dr. Glas Harald

Kremser Straße 649
3571 Gars am Kamp
(0,29 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

B2 Dr. med. dent. Loimer

Lukas
Haangasse 579
3571 Gars am Kamp
(0,53 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Dr. Pichler Manfred

Im Naturpark 16
3580 Horn
(7,55 km / 10,22 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

C1 Dr. Schlüter Martina

Kremserstraße 656
3571 Gars am Kamp
(0,10 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

C2 Prim. Dr. Riffer Friedrich

Kremserstraße 656
3571 Gars am Kamp
(0,10 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

C3 Dr. Egner-Höbarth Sigrun

Hauptplatz 83
3571 Gars am Kamp
(0,41 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kinderarzt

Dr. Eggenbauer Heinz

Spitalgasse 8a
3580 Horn
(8,13 km / 11,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

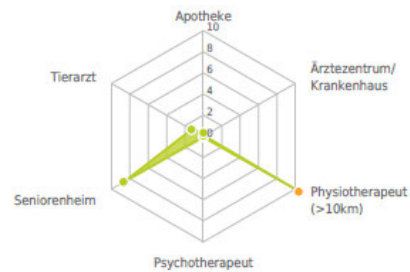
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Apotheke
- Ärztezentrum/Krankenhaus
- Psychotherapeut

0,6 bis 2 km:

- Tierarzt

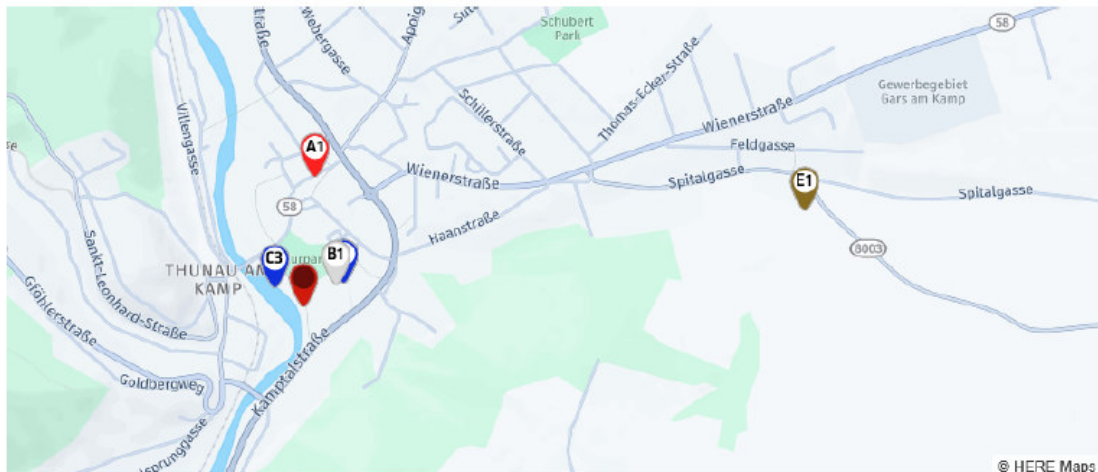
über 2 km:

- Psychotherapeut: >5 km
- Seniorenheim: 8,6 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Medizinische Versorgung und Therapie

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke

- A1** Apotheke "Zur heiligen Gertrud"
Hauptplatz 5
3571 Gars am Kamp
(0,33 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Landschafts-Apotheke "Z. schwarzen A..."
Hauptplatz 14
3580 Horn
(7,83 km / 10,27 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Stefans-Apotheke
Puechhalmgasse 20
3580 Horn
(8,30 km / 12,15 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Rehabilitationsklinik Gars am Kamp ...
Kremser Straße 656
3571 Gars am Kamp
(0,10 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Gesundheitszentrum
Kirchenplatz Wienerberg
3572 Sankt Leonhard am Hornerwald
(8,22 km / 10,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Landeskrankenhaus Horn-Allentsteig
Spitalgasse 10
3580 Horn
(8,37 km / 11,72 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut

- C1** Mag. rer.nat.Mag. phil. PETERNELL-M...
Kremserstraße 656
3571 Gars am Kamp
(0,12 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E1** SCHUSTER Monika
Kremserstraße 656
3571 Gars am Kamp
(0,12 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Mag. MARINGER Eva
Suppe-Promenade 139
3571 Gars am Kamp
(0,09 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Seniorenheim

- Haus der Barmherzigkeit Stephansheim
Kieselbreitengasse 18
3580 Horn
(8,63 km / 12,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tierarzt

- E1** Dipl-TA Dr. Ertl Karin
Spitalgasse 634
3571 Gars am Kamp
(1,28 km / 1,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dipl-TA Lachmayr Robert
Lagerhausstraße 27
3580 Horn
(8,14 km / 11,16 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dipl-TA Sickinger Christoph
Thurnhofgasse 4
3580 Horn
(7,95 km / 11,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

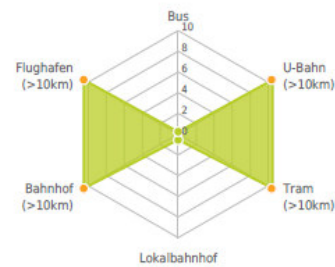
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:
- Bus

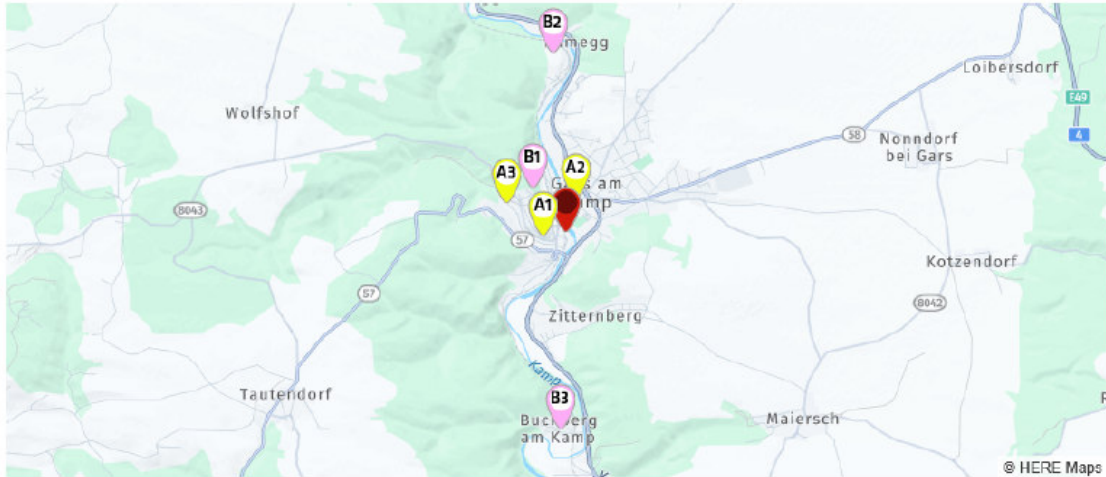
0,6 bis 2 km:
- Lokalbahnhof

über 2 km:
- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Öffentlicher Nahverkehr

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

- A1** Bushaltestelle
(0,23 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bushaltestelle
(0,36 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Bushaltestelle
(0,67 km / 1,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Lokalbahnhof

- B1** Gars-Thunau
(0,56 km / 1,00 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Kamegg
(1,80 km / 2,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Buchberg am Kamp
(1,97 km / 2,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung



Suppé-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp

Erklärung

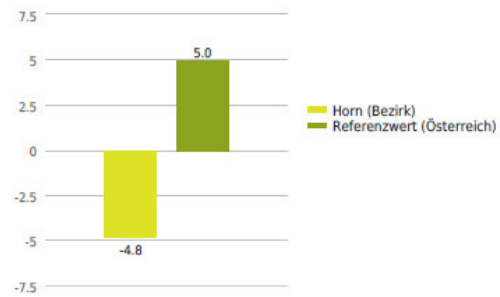
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

Ergebnis

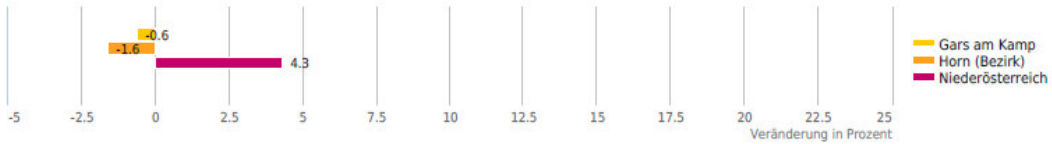
Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Gars am Kamp" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um -0,7% gesunken. Für "Horn (Bezirk)" wird bis 2030 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



Bevölkerungsprognose bis 2035



Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

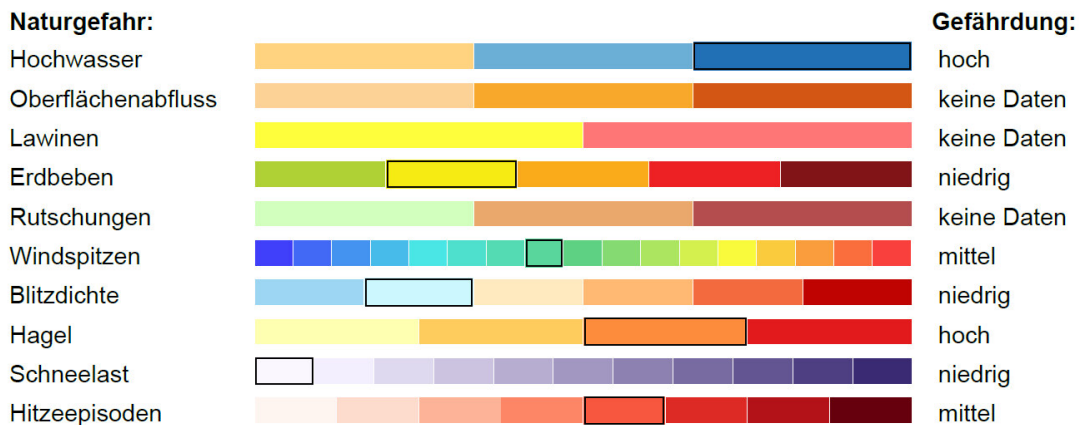
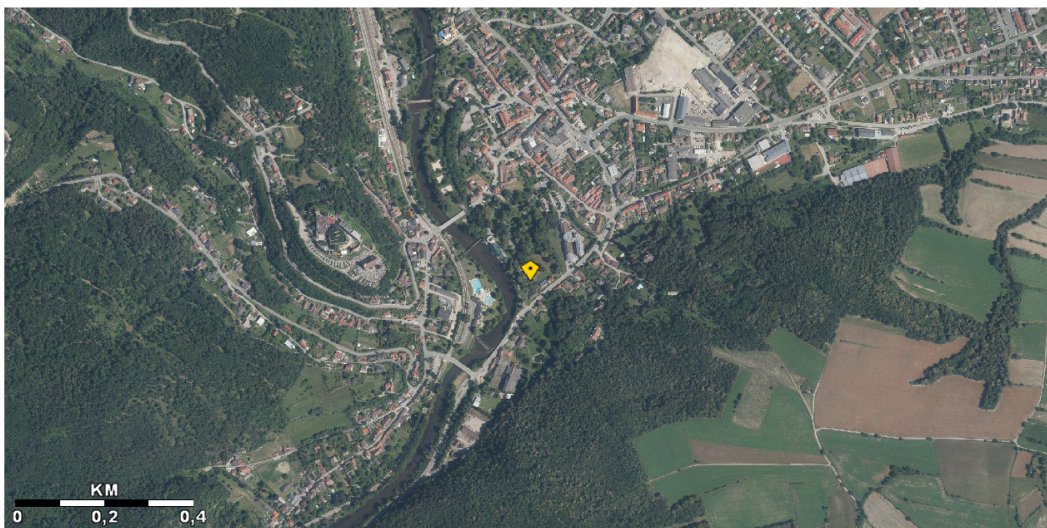
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

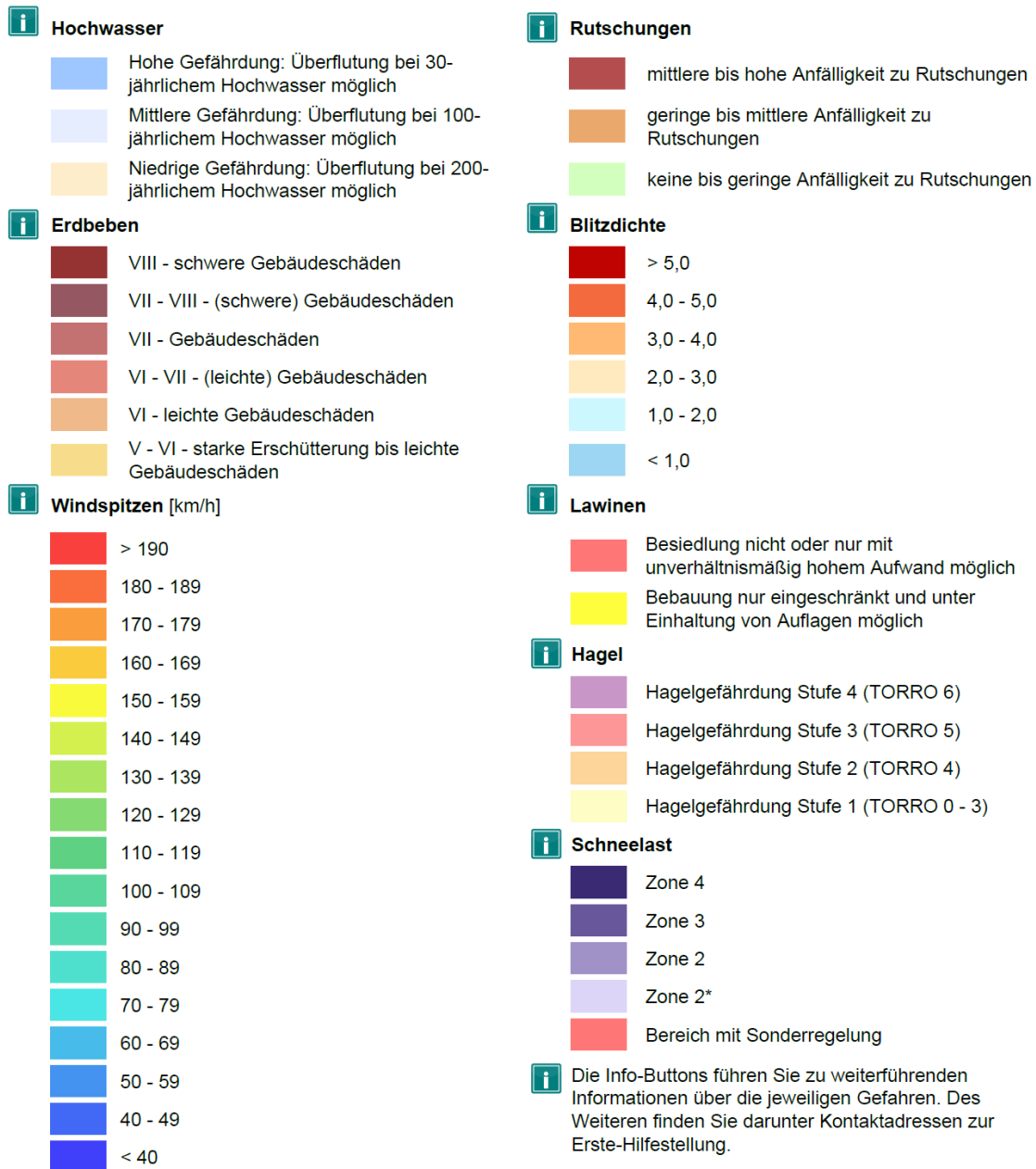
HORA-Pass

Adresse: Suppe-Promenade 120, 3571 Gars am Kamp
 Seehöhe: 248 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,59364° N | 15,65954° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende und weiterführende Informationen

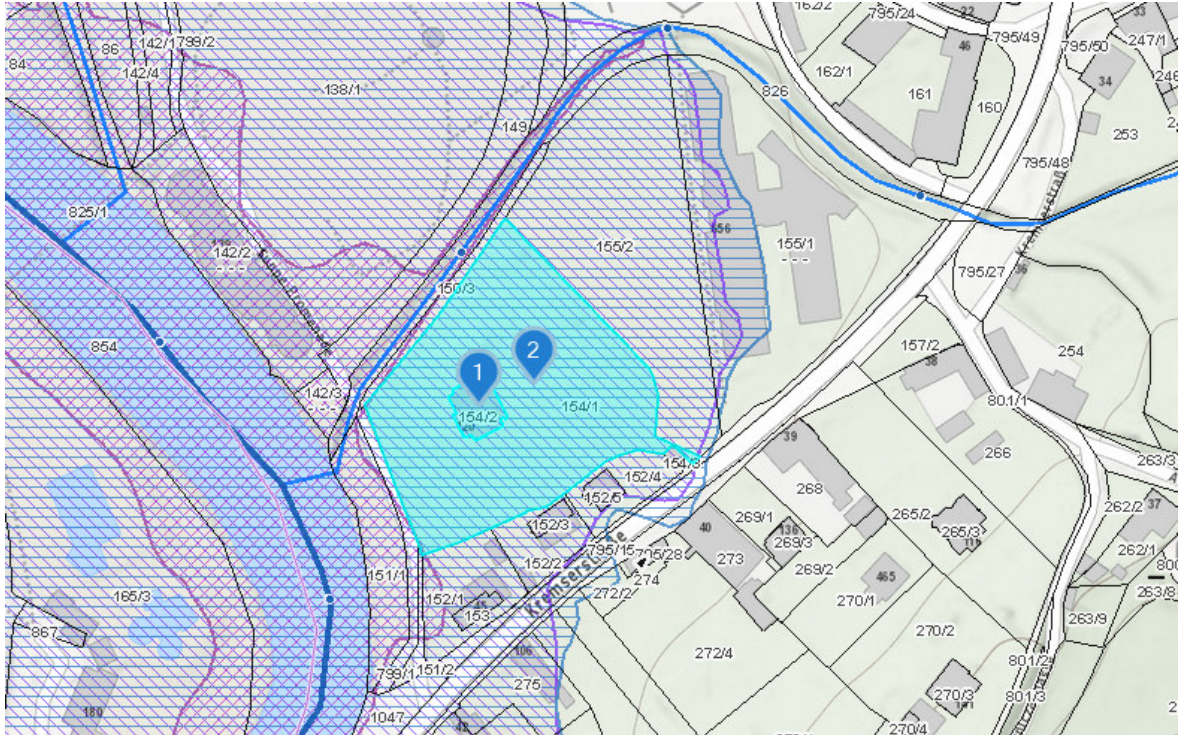


Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLRT lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 27.03.2026

Das Grundstück liegt in der Hochwasserrisikozone HQ30, HQ 100 und 300.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Hochwasser?bbox=13.227398689912055,47.40584725246515,17.619180167413333,49.037926796266035> vom 27.03.2026

Hochwasserabflussbereiche und Gefahrenzonen:

Hochwasserabflussbereiche sind jene Flächen, die bei verschiedenen großen Hochwässern überflutet werden. Meistens werden die Abflussbereiche für 30-, 100- und 300-jährliche Hochwässer dargestellt. Das sind Hochwasserereignisse die statistisch alle 30/100/300 Jahre auftreten können. Ein 30-jährliches Hochwasser hat eine geringere Wassermenge und damit eine kleinere Überflutungsfläche als ein 100-jährliches Hochwasser. Die größte Wassermenge und damit auch die größte Überflutungsfläche tritt bei einem 300-jährlichen Hochwasser auf.

Im Abflussbereich eines 30-jährlichen Hochwassers benötigen Sie für viele Maßnahmen und Anlagen eine Bewilligung gemäß § 38 Wasserrechtsgesetz 1959. Dabei wird geprüft, ob die geplante Anlage/Maßnahme eine maßgebliche Verschlechterung der Hochwassersituation bewirken würde. Wirtschaftsbrücken und -stege sind bewilligungsfrei, bestimmte Gerinnequerungen sind meldepflichtig. Zuständige Wasserrechtsbehörde ist die jeweilige Bezirkshauptmannschaft bzw. das Magistrat.

Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

- keine Widmung von Bauland (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
- Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen
- Lagerungen von Öl müssen besonders gesichert sein.

Die genauen Bestimmungen finden Sie im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (§§ 15, 20, 21), in der NÖ Bauordnung 2014 (§ 19, 55, 61) und in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (§§ 33, 38) und in der OIB-Richtlinie 3 (Kapitel 6.3 und 12.2).

Der Abflussbereich eines 300-jährlichen Hochwassers wird bei Planungen als Restrisikobereich dargestellt. Es sollte bewusstmachen, dass es keinen absoluten Hochwasserschutz gibt. Sehr seltene Hochwasserereignisse können auch einen höheren Abfluss verursachen als ein 100-jährliches Hochwasser. Weiters können Hochwasserschutzanlagen versagen oder Dämme brechen. Für diese Fälle besteht in bestimmten flussnahen Bereichen ein Restrisiko. Dieser Restrisikobereich kann annähernd mit einem 300-jährlichen Hochwasser ermittelt werden. In diesem Restrisikobereich sollten vorsorgliche Maßnahmen zur Schadensminimierung getroffen werden.

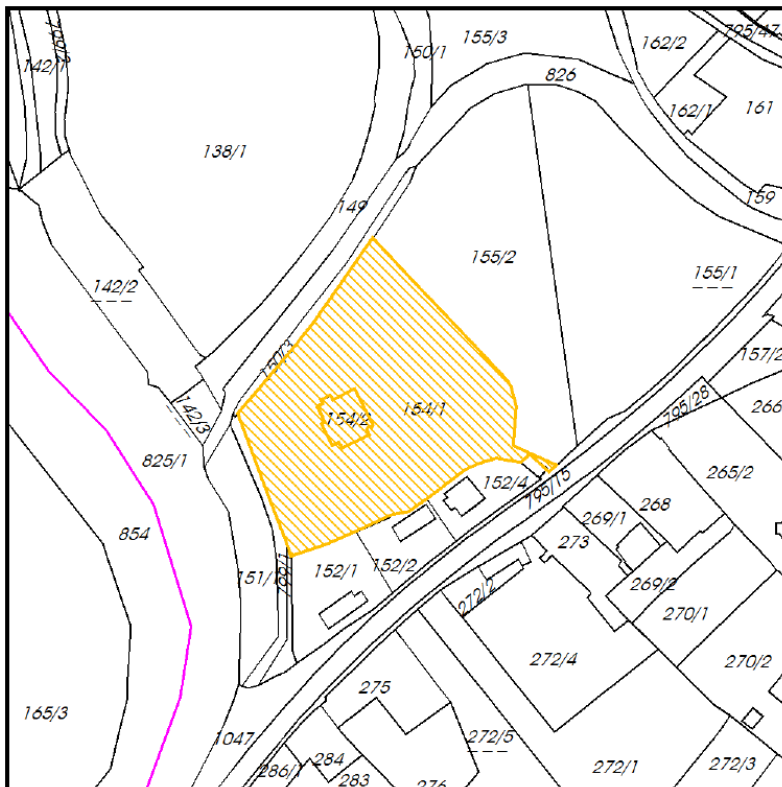
Quelle: https://www.noel.gv.at/noe/Wasser/Hochwasser_Hochwasseranschlagslinien_Niederosterreich.html
vom 27.03.2026

2.3. Standortbewertung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter-durchschnittlich	sehr schlecht
Erreichbarkeit für den Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit mit öffentlich. Verkehr		x				
Infrastruktur		x				
Nähe zum Gemeindezentrum		x				
Eignung Wohnzwecke		x				

2.4. Maße und Form, Topographie

Die Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit mit einer vieleckigen Grundfläche. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 84,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 69,00 Meter.



2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz

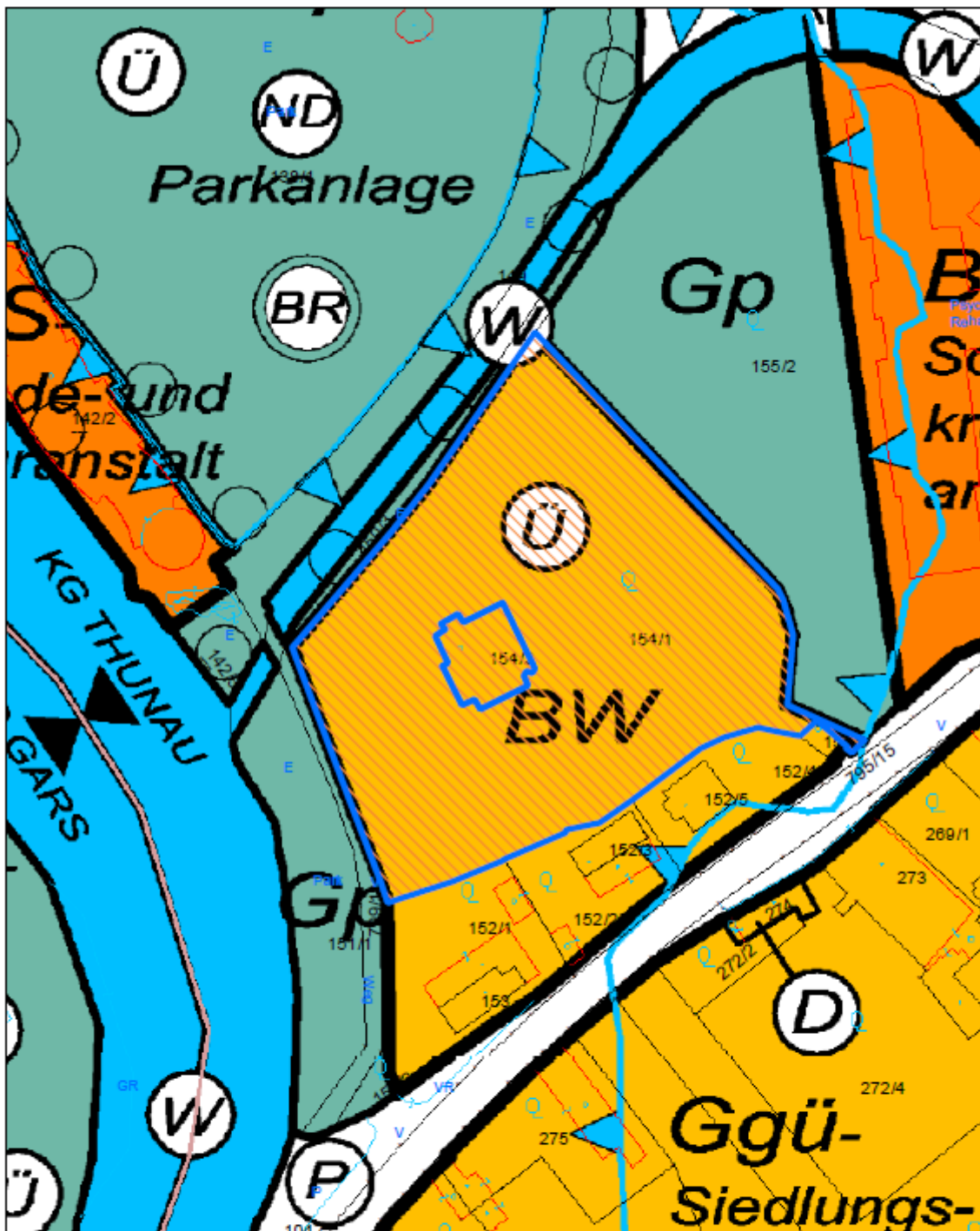
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Laut Auskunft der Marktgemeinde Gars am Kamp lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:

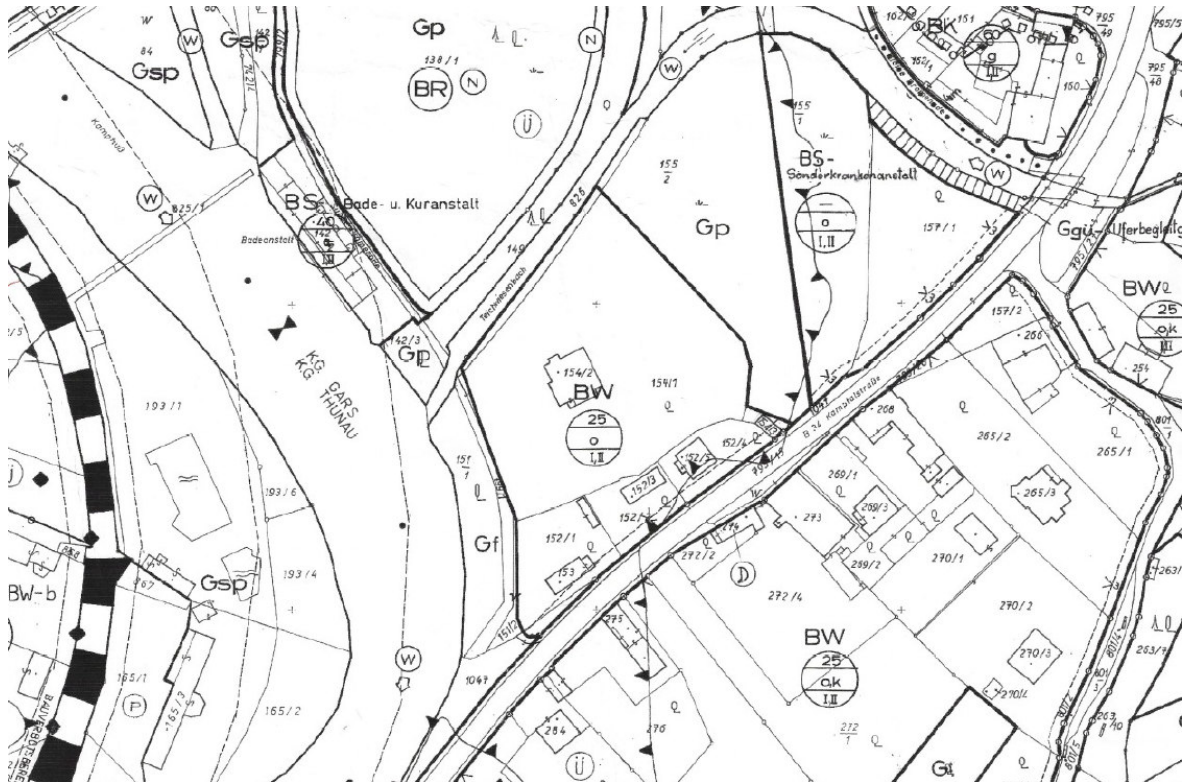
Bauland-Wohngebiet, Überschwemmungsgebiet

Die Marktgemeinde Gars am Kamp hat einen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung wäre folgendes anzusetzen:

bis 25 % Bebauungsdichte
offene Bauweise
Bauklasse I oder II



Lageplan		
Marktgemeinde Gars am Kamp 3571 Gars am Kamp, Hauptplatz 82 Tel: 02985/2225 e-Mail: gemeinde@gars.at		Plotdatum: 05.02.2026 Maßstab (im Original): 1:1 000 Erstellt durch Anwender: Rene Gigl_Gars am Kamp
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!		0 12,5 25 50 Meter
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VeriGIS		




2.7. Bauakt

Der Sachverständige geht davon aus, dass über die gegenständliche Bebauung Konsens herrscht. Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der Marktgemeinde auf:

Name: Dr. Christoph Parisini Gars am Kamp, am 14. 9. 1988
Anschrift: Suppe-Promenade 120
3571 Gars am Kamp

An den
Herrn Bürgermeister der
Städt.-Gemeinde Gars am Kamp
Markt-
Markt-
Hiermit erstatte/n ich¹⁾ — wir¹⁾



120 120
Nº 90 - VWA
Antrichter

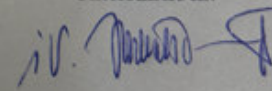
Anzeige

über die beabsichtigte Ausführung des folgenden, nicht bewilligungspflichtigen Vorhabens — am Haus¹⁾:
Nr. 120 in Gars am Kamp, Suppe-Promenade:
Kaminköpfe instandsetzen, Fassadenanstrich und Fensteranstrich erneuern,
Kellerräume trockenlegen incl. neuen Betonstrich im Keller

Es ist mir¹⁾ — ~~uns~~ bekannt, daß mit der Ausführung der Arbeiten erst vier Wochen nach Erstattung dieser Bau-
anzeige begonnen werden darf, sofern die Baubehörde nicht binnen zwei Wochen die Ausführung dieser Arbeiten
bescheidmäßig untersagt oder mir¹⁾ — ~~uns~~ den Bescheid über die Kenntnisaahme von dieser Bauanzeige persön-
lich aushändigt.

Ich bin¹⁾ — ~~Wir sind~~ ~~ich~~ ~~nicht~~ Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes. Das Einvernehmen mit dem
~~Eigentümer~~ ~~des Grundstückes~~ wurde ~~nicht~~ hergestellt.

Gedruckt
am 14.9.1988:


Unterschrift/en:


¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Best.-Nr. 153/31 Bauanzeige
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

17.A
Auf Grund gewisser Bauverordnungen Land am Hofplatz, dem 10.0.1978 von
Bürgermeister Dr. Heinrich und Vizebürgermeister Dr. Heinrich
sein vom Botschafter Dr. Parisini eine Besichtigung mit
mit folgenden Angaben:
in der
den Teil von in derselben Art und Weise
vorhanden. Die Felder sollen mit
stehenden Einfriedung abgetrennt werden.
der Bürgermeister und der Vizebürgermeister
Inangriffnahme der erforderlichen Arbeiten, die durch die
betrieben werden, zu den vorliegenden Ansuchen wird
Inlicht der nächsten Bauverordnungen zur Genehmigung
An die
Marktgemeinde Gars am Kamp, N.Ö.
zuhanden des Herrn Bürgermeisters
Gars, 16. Juni 1978

Sehr geehrter Herr Bürgermeister !

In Beantwortung Ihres Schreibens vom 1. Juni 1978 betr.
schadhafte Einfriedung an meiner Liegenschaft in Gars/Kamp, Suppe-
promenade beehre ich mich, Ihnen mitzuteilen, dass sowohl der be-
anstandete Stacheldraht als auch die schadhafte Einfriedung (Holz-
zaun) bereits entfernt wurden.

Ich beabsichtige nun, diese Einfriedungslücke in Fortsetzung
der um das ganze Grundstück herum verlaufenden Gartenmauer durch Er-
richtung einer Mauer mit Gitter zu schliessen und richte daher an die
Marktgemeinde Gars am Kamp folgendes

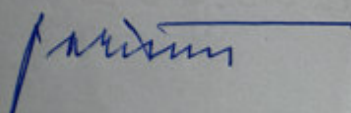
G e s u c h u m B a u b e w i l l i g u n g

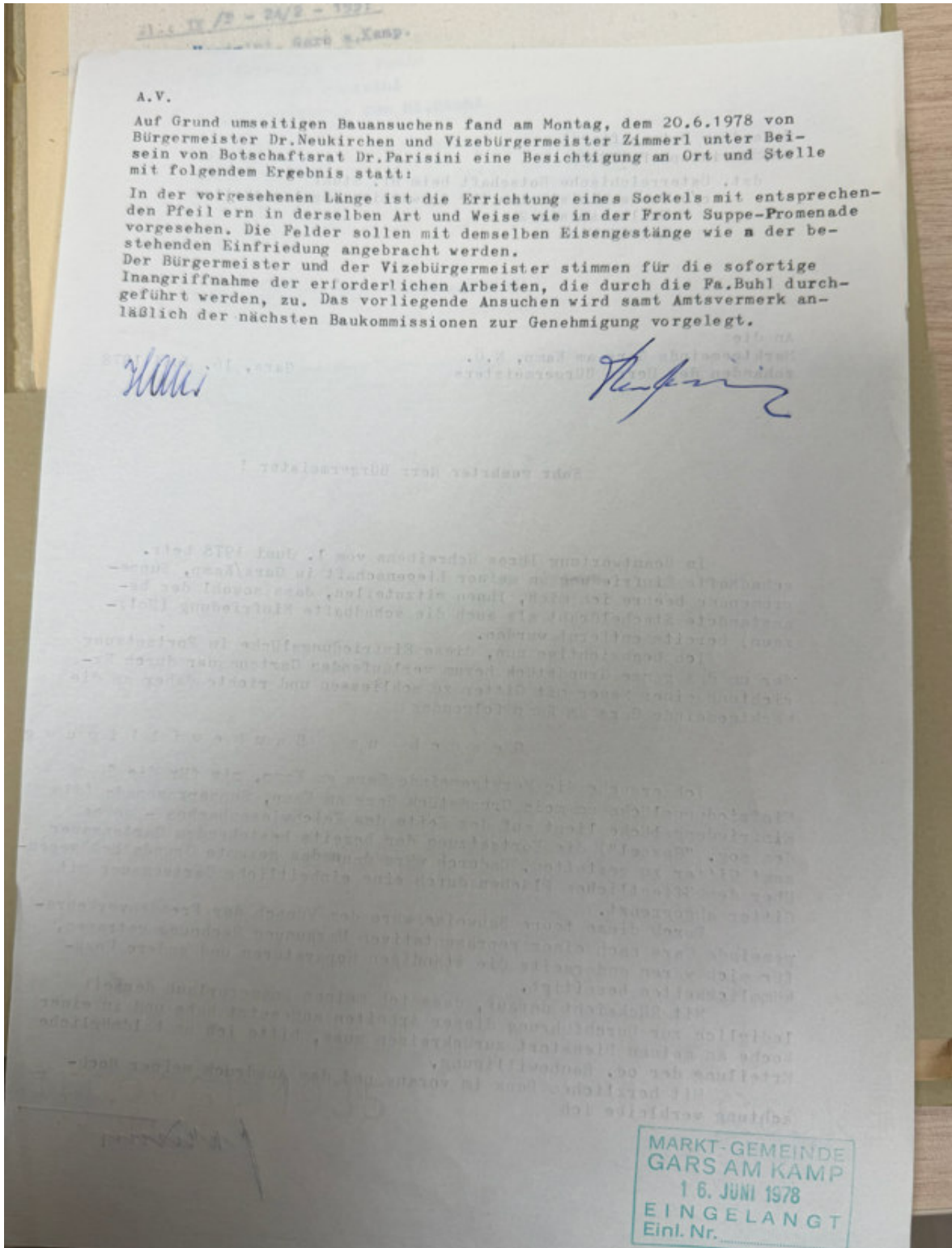
Ich ersuche die Marktgemeinde Gars am Kamp, mir für die 50 m
Einfriedungslücke um mein Grundstück Gars am Kamp, Suppepromenade (die
Einfriedungslücke liegt auf der Seite des Teichwiesenbaches - neben
dem sog. "Gassel") die Fortsetzung der bereits bestehenden Gartenmauer
samt Gitter zu gestatten. Dadurch wäre dann das gesamte Grundstück gegen-
über den öffentlichen Flächen durch eine einheitliche Gartenmauer mit
Gitter abgegrenzt.

Durch diese teure Bauweise wäre dem Wunsch der Fremdenverkehrs-
gemeinde Gars nach einer repräsentativen Umzäunung Rechnung getragen,
für mich wären andererseits die ständigen Reparaturen und andere Unzu-
kömmlichkeiten beseitigt.

Mit Rücksicht darauf, dass ich meinen Sommerurlaub derzeit
lediglich zur Durchführung dieser Arbeiten angesetzt habe und in einer
Woche an meinen Dienort zurückreisen muss, bitte ich um baldmögliche
Erteilung der ge. Baubewilligung.

Mit herzlichem Dank im voraus und dem Ausdruck meiner Hoch-
achtung verbleibe ich





Marktgemeinschaft Gars, P. 2
Gars, den 24. Oktober 1957.

Herrn
Botschaftsrat
Dr. Christoph Parisini
Österr. Botschaft zum hl. Stuhl
Via Reno 9
00198 R o m a

am 1. Juni 1978

Sehr geehrter Herr Botschaftsrat !

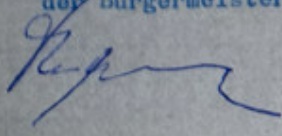
Die Marktgemeinde Gars am Kamp erlaubt sich, mit folgender
Angelegenheit an Sie heranzutreten:

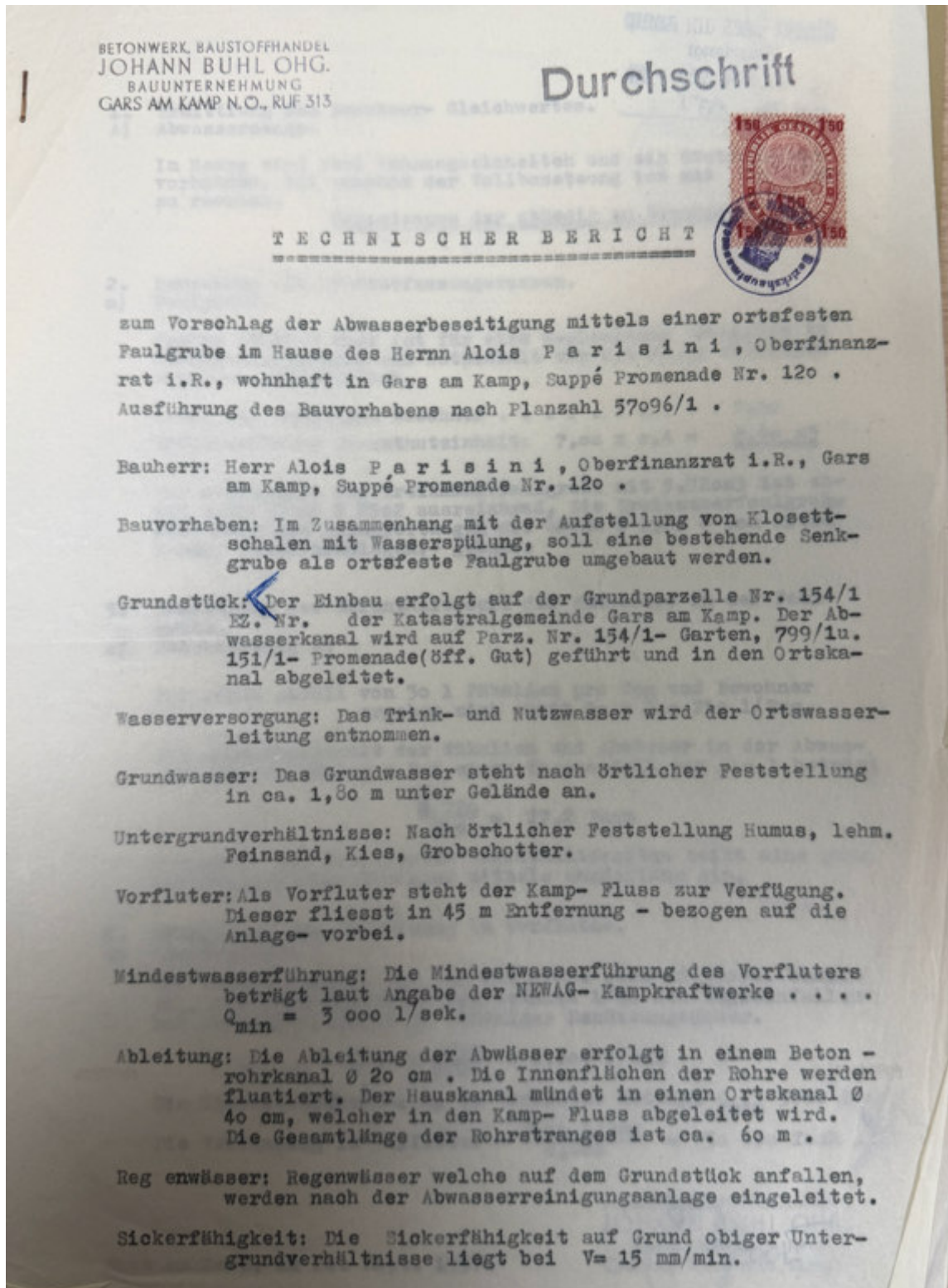
Ihre Liegenschaft in Gars am Kamp ist im Bereiche des Teich-
wiesenbaches durch einen schon baufälligen Zaun, und zusätz-
lich einem Stacheldraht eingefriedet.

Dieser Stacheldraht ist schon seit längerem Gegenstand zahl-
reicher Beschwerden sowohl seitens der Einwohner als auch von
Sommergästen.

Da die Anbringung eines Stacheldrahtes als Einfriedung sowohl
den Bestimmungen der NÖ. Bauordnung als auch den Verbauungs-
vorschriften der Marktgemeinde Gars am Kamp widerspricht, er-
suchen wir höflichst zu veranlassen, daß der Stacheldraht in
diesem Bereiche entfernt wird.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und verbleiben mit besten
Grüßen

der Bürgermeister:




Macht das Gutachten
formal gültig
27. NOV 1957
Emil H. ...

1. Ermittlung des Bewohner- Gleichwertes.
A) Abwassermenge.

Im Hause sind zwei Wohnungseinheiten und ein Gästezimmer vorhanden. Bei Annahme der Vollbesetzung ist mit 7 st. Bew. zu rechnen.
Gesamtsumme der ständigen Bewohner 7,00

2. Bemessung des Mindestfassungsraumes.
a) Faulgrube.

Gemäss ÖNORM B 2502 ist für eine mechanische Reinigung in Faulbrunnenanlagen ein Nutzinhalt von 0,4 m³ je ständigen Bewohner erforderlich.

Summe der ständigen Bewohner 7,00
Erforderlicher Gesamtnutzinhalt: 7,00 x 0,4 = 2,80 m³

Der Nutzinhalt der Dreikammerfaulgrube mit 5,720m³ ist somit nach ÖNORM B 2502 ausreichend. Die Dreikammerfaulgrube wird nach den Bauanleitungen der ÖNORM B 2502 - Bau ortsfester Hauskläranlagen,- gebaut.

3. Ermittlung der Aufenthaltszeit des Abwassers in der Faulgrube.
a) Abwassermenge.

Bei einem Anfall von 30 l Fäkalien pro Tag und Bewohner ergeben sich somit 30 x 7 = 210 l/Tag.

Die Aufenthaltszeit der Fäkalien und Abwasser in der Abwasserreinigungsanlage bei einem Tagesanfall von 210 l beträgt

$$\frac{5,720}{210} = 27,2 \text{ Tage}$$

Innerhalb der errechneten Aufenthaltszeiten tritt eine gute teilbiologische Reinigung mittels Ausfäulung ein.

4. Ermittlung der Verdünnung im Vorfluter.
a) Abwasseranfall.

Der Abwasseranfall aus der Faulgrube wird in l/sek. bemessen. Das Stundenmaximum ist demnach 1/10 des Tagesanfalles bei durchschnittlich 10 stündiger Benützungsdauer.

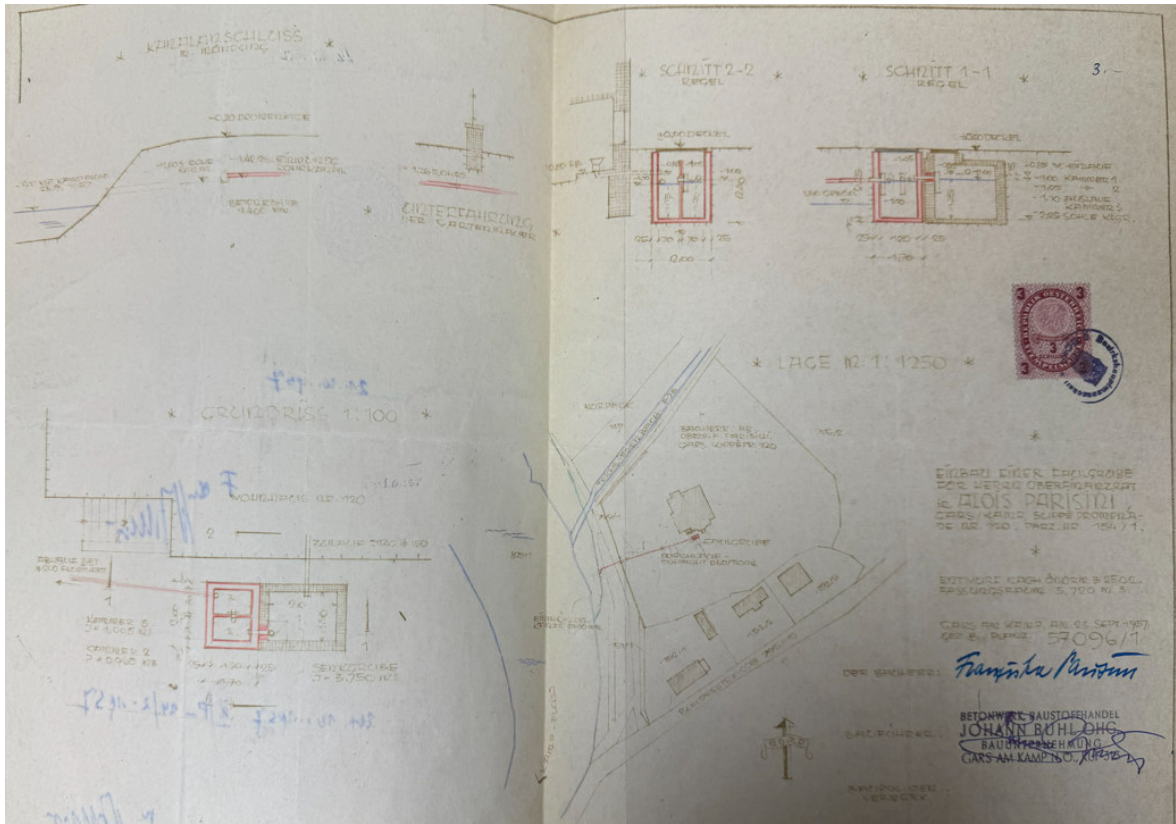
$$Q_{1/\text{sek}} = 1/10 \times \frac{210}{5,720} = 0,004 \text{ l/sek}$$

Die Mindestwasserführung im Vorfluter beträgt Q_{min} 3000 l/sek.

Die Verdünnung im Vorfluter = $\frac{3000 \text{ l/sek}}{0,004} = 750 \text{ 000 fach}$

BETONWAREN-BAUSTOFFHANDEL
JOHANN DÜHL OHG.
BAUUNTERNEHMUNG
GARS AM KAMP N.Ö. 313

Gars am Kamp, am 24. Sept. 1957.



Witzsch

2. 20 29.

Der Herr Ludwig Springer, Mühlbesitzer,
Wohngebäude in Gars.

Über die für die Ausführung des Bauwerks zum Zweck
einer Villa in Gars auf dem Grundstück
Kriegalla Nr. 154, Fläche 1,5 Hektar, gemäß S. 29,
Bl. 4 Bauverord. Bauverordnung vom 28. Juni 1928,
28. Februar 1929, im Text mit Beilage zusammenfassend
dargestellten Bauverordnungen unter Berücksichtigung
der Änderungen zu entscheiden:

1. Der Baubehälter ist gegen die Luft zu schützen,
wobei eine ausreichende Durchlässigkeit durch
Geländehöhe nicht erforderlich ist. Die Baubehälter
sind mit Abdeckung aus Holzbohlen (Kiefern) zu
decken und mit einem geeigneten Mittel zu
bedecken.

Die Bauverordnungen im Hinblick auf Baubehälter
sowie die Baubehälter unter Berücksichtigung
gemäß S. 29 Bauverord. Bauverordnung ist zulässig.
Der Baubehälter hat eine Länge von 10 Metern
und ist von allen Seiten auf einem
Grundstück als Baubehälter anzusehen zu
lassen und hat die Höhe von 1,50 Metern
zu betragen. Die Baubehälter sind
gegen die Umgebung durch eine geeignete
Abgrenzung abzusichern.

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe - auch teilweise - bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

2
 9.25
 Liedl b.b. Bez. Hauptmannschaft Horn
 Im Auftrag der f.o. Ringels No
 4. Jänner d. J. 9.4. besetzt die das ge-
 fertigte Gemeindeamt infolge der
 Auflösung des aufgelassenen Auftrages
 No 1/1 9. angesetzt die
 dem Gefühlsvoller Leistung für immer
 nachträglich beigebrauchten Gefühls bei-
 legen und zwar: zwei Nissai-
 glän und den Jährliche Jebraet
 angefallen zu überreichen. Weiter-
 set das gute Gemeindeamt mit
 zwei Gedankensmännern n. J. mit
 9. und
 bezüglich der wünschenswerten fünften
 Wappentafel beigeflohenen Pro-
 koll aufzunehmen und erlaubt
 die das das gefertigte Gemeindeamt
 zu beauftragen, nachdem aus den
 Aufzeichnungen und Nissaiplänen

Genehmigt, daß nach dem gegenwärtigen
Zustand der Baugattung
des Mireau auf dem 40ten Jänner
ist, als die ~~die~~ f. h. bekannte
größte Massente, eine liebliche
k. k. Bez. Saigelmessung wollen
diesem Abtheilungsbekanntes über
Zustimmung gefällig aufzeichnen.

2.8. Beschreibung

Das Gebäude ist auf Streifenfundamenten in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist verputzt und mit einer Struktur versehen. Das Dach ist als Eternitdach ausgeführt und auf einer vollverschalteten Holzkonstruktion aufgebaut. Die Verblechungen sind aus Zink hergestellt. Kamine sind über das Dach gezogen. Die Fenster sind Holzkastenstockfenster welche teilweise mit Metallgitter versehen sind.









Die Eingangstür ist eine doppelflügelige Holztür.

Vorraum

Die Wände sind verputzt, mineralisch gestrichen und mit Malereien versehen. Der Boden ist verflies. Eine doppelflügelige Holztür führt in den weiterführenden Gangbereich. Eine Tür führt in den Keller. Im Raum befindet sich der Zählerkasten. Der Raum hat ein Ausmaß von 3,88 m².



Stiegenhaus

Die Wände sind teilweise mit Holz beplankt und teilweise mit Malereien versehen. Das Stiegengeländer ist aus Metall gefertigt und mit einem Holzhandlauf versehen. Die Stiegen sind massiv ausgeführt. Zur Beheizung dient ein Festbrennstoffofen. Das Stiegenhaus hat ein Ausmaß von 39,30 m².





Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzeugen. Die Raumhöhe ist überdurchschnittlich.

WC 1

Die Wände sind bis auf eine Höhe von 1,20 m verfliest, der Rest ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Raum ist mit einem Sitz-WC und einem Waschbecken ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,18 m².



WC 2

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist teilweise verflieset und teilweise mit Parkettboden belegt. Der Raum ist mit einem Sitz-WC und einem Waschbecken ausgestattet. Eine halbhohe Mauer dient in Kombination mit dem Bad zur Be- und Entlüftung. Der Raum hat ein Ausmaß von 3,67 m².



Wohnzimmer 1

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Zur Beheizung dient ein Festbrennstoffofen. Der Raum hat ein Ausmaß von 33,26 m².



Eine doppelflügelige Tür führt in ein weiteres Wohnzimmer.

Wohnzimmer 2

Der Raum hat ein Ausmaß von 39,03 m². Eine doppelflügelige Tür führt in das Vorzimmer.



Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden.
Zur Beheizung dient ein Festbrennstoffofen. Der Raum hat ein Ausmaß von 34,20 m².



Ein offener Durchgang führt in ein Badezimmer.

Badezimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Zur Beheizung dient ein Elektrokonvektor. Der Raum ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 10,56 m².



Wintergarten

Der Wintergarten ist in Holzkonstruktion ausgeführt. Der Zugang erfolgt über eine doppelflügelige Holztür. Der Boden ist verfliest. Die Wand- bzw. Fassadenflächen sind teilweise mit einfachem Glas ausgeführt und im Übrigen mit Holz verschlagen. Der Raum hat ein Ausmaß von 18,89 m².



Küche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Zur Beheizung dient ein Festbrennstoffofen. Der Raum ist mit den Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 15,98 m² (inkl. Speis).



Eine Holztür mit Holzcharge führt in eine Speis - die allerdings nicht begangen werden konnte.

Obergeschoss

Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Fenster sind auf der Innenseite mit Kunststoff hergestellt. Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzargen. Der Raum hat ein Ausmaß von 17,34 m².

Schlafzimmer 1

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Der Raum hat ein Ausmaß von 17,61 m².



Badezimmer

Die Wände sind bis auf eine Höhe von 1,50 m verfliest, der Rest ist verputzt und mineralisch gestrichen. Im Raum wurde mit der Entfernung der Bodenfliesen begonnen. Die Zwischendecken sind Holztramdecken. Der Raum hat ein Ausmaß von 10,53 m².



Durchgangszimmer / Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden.
Im Raum ist keine Heizung vorhanden. Der Raum hat ein Ausmaß von 20,21 m².



Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Die Fenster sind mit Bleiverglasung hergestellt. Über zwei doppelflügelige Holztüren gelangt man auf den Balkon. Der Balkon ist mit einem Blechbelag versehen und mit Stein begrenzt. Der Balkon hat ein Ausmaß von ca. 3,5 m². Der Raum hat ein Ausmaß von 35,35 m².





Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Im Raum ist keine Heizung vorhanden. Der Raum hat ein Ausmaß von 34,67 m². Renovierungsarbeiten wurden begonnen; dementsprechend ist die elektrische Anlage noch nicht abgeschlossen.



Kabinett

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Der Raum hat ein Ausmaß von 15,55 m².



Über eine Betontreppe gelangt man in den Dachboden.

Die letzte Geschosdecke ist teilweise mit Lehm und teilweise mit Beton belegt. Das Dach wird von einem Holzdachstuhl getragen. Eine entsprechende Putzöffnung für den Kamin ist vorhanden. Giebelfenster sind hergestellt.



Dachbodenzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Holz belegt. Der Raum hat ein Ausmaß von 15,78 m².



WC

Das WC im Obergeschoss konnte nicht begangen werden. Das WC hat ein Ausmaß von rund 1,30 m².

In das Kellergeschoss gelangt man über eine Massivtreppe.

Kellervorraum 1

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Innentüren sind Holztüren, teilweise wurden sie bereits entfernt oder sind vermorscht. Der Raum ein Ausmaß von 7,97 m².



Kellervorraum 2

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betoniert. Die Innentüren sind vermorscht. Der Raum hat ein Ausmaß von 24,85 m².



Ein Ausgang in den Garten ist vorhanden.

Der Raum unter dem Stiegenhaus hat ein Ausmaß von 15,50 m².

WC im Keller

Die Wände sind verputzt. Der Raum ist mit einem Sitz-WC ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,48 m².



Ehemalige Waschküche

Im Raum sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Der Raum hat ein Ausmaß von 15,83 m².



Zimmer 2

An den Wänden sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Der Boden ist betoniert. Das Fenster ist aus Holz hergestellt. Im Raum befindet sich ein Ofen, der nicht funktionsfähig ist. Der Raum hat ein Ausmaß von 21,18 m².

Lagerkeller

Der Boden ist mit Ziegeln belegt. Die Fenster im Raum sind einfach verglast und aus Eisen hergestellt. Im Raum befindet sich eine Starkstromleitung. Der Raum hat ein Ausmaß von 32,00 m².



Waschraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Im Raum sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Der Boden ist betoniert. Das Fenster ist ein Holzfenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 15,65 m².



Raum 2

Der Boden ist betoniert. Im Raum sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Der Raum hat ein Ausmaß von 16,72 m².



Raum 3

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betoniert. Der Raum hat ein Ausmaß von 4,87 m².



Raum 4

Der Putz ist stellenweise abblättern. Der Boden ist betoniert. Im Raum befindet sich eine Wasserpumpe. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 14,36 m².



Wasserkeller

Der Raum hat ein Ausmaß von 1,95 m².



2.9. Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Gänze eingefriedet, wobei die Einfriedung teilweise durch Metallzäunen und teilweise durch Zierzäune erfolgt. Das Grundstück ist mit Zier- und Nutzpflanzen bestockt. Die Zugangswege sind mit Kies versehen. Am Grundstück befindet sich ein Brunnen.



2.10. Vermietungen

Nach Auskunft der anwesenden Personen und der augenscheinlichen Wahrnehmung ist die Liegenschaft bestandsfrei.

2.11. Kontaminierungen

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Haustechnik befindet sich nicht am Stand der Technik.
- Kellergeschoss: Feuchtigkeitsschäden sind vorhanden.
- Kellergeschoss: Die Innentüren sind Holztüren, teilweise wurden sie bereits entfernt oder sind vermorscht.
- Kellergeschoss: Die Leitungen sind ober Putz geführt.
- Obergeschoss: Renovierungsarbeiten wurden begonnen; dementsprechend ist die elektrische Anlage noch nicht abgeschlossen.
- Verputzschäden sind an der Fassade erkennbar.
- Obergeschoss Badzimmer: Im Raum wurde mit der Entfernung der Bodenfliesen begonnen.









2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten

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

2.14. Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

2.15. Zubehör

An der Liegenschaft besteht kein Zubehör.

3. GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 27.03.2026.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist kaum Ertrag ab.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

3.1. Sachwert

3.1.1 Bodenwerte

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

ImmoMarktAnalyse Gemeinde Gars am Kamp - Wohnbauland

Im Berichtsjahr 2025 wies das Segment der Baugrundstücke eine äußerst geringe Marktliquidität mit lediglich einer dokumentierten Transaktion auf. Der durchschnittliche Transaktionspreis belief sich auf 61 EUR/m² bei einer Grundstücksfläche von 964 m². Im Vergleich zum Zeitraum 2021 bis 2025 ist eine Reduktion der Transaktionsfrequenz von 5 auf 1 Fall zu konstatieren, wobei der regressionsanalytisch ermittelte Durchschnittspreis bei 64 EUR/m² liegt.

Preisrange nach Wohnlage

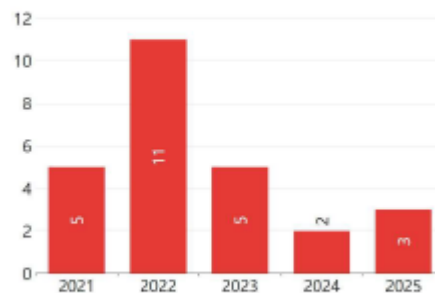
	mäßig	gut	sehr gut
Min.	€ 48	€ 60	€ 81
Mittel	€ 51	€ 65	€ 91
Max.	€ 56	€ 75	€ 98

Das Preisgefüge zeigt eine deutliche Abhängigkeit von der Lagequalität: In mäßigen Lagen liegt das Preisniveau bei 37 EUR/m², in guten Lagen bei 58 EUR/m² und in sehr guten Lagen bei 90 EUR/m².

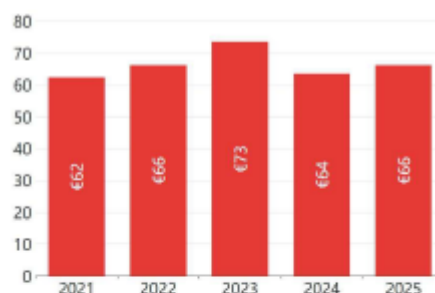
Die Transaktionspreise für Baugrundstücke entwickelten sich zwischen 2021 (44 EUR/m²) und 2025 (61 EUR/m²) mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 2,6 %, wenngleich das Niveau nach dem Höchststand von 2024 (64 EUR/m²) leicht rückläufig war.

Der Markt für Baugrundstücke in Gars am Kamp ist durch eine abnehmende Transaktionsfrequenz bei weitgehend stabilen Preisen gekennzeichnet. Die signifikante Preisspanne unterstreicht die hohe Relevanz der individuellen Lagequalität innerhalb des Gemeindegebiets.

Transaktionen



Jahresmittel



GST 154/1

Grundfläche	5597 m ²¹
Preis per m ² nach den Vergleichswerten	91,00
- 30 % Korrektur große Grundstücksfläche	63,70
5597 x 63,70 = 356.528,90	

GST 154/2

Grundfläche	240 m ²²
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	91,00
- 30 % Korrektur große Grundstücksfläche	63,70
240 x 63,70 = 15.288,00	

ergibt Bodenwert gesamt 371.816,90³

¹ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatzug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatzug.

² Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatzug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatzug.

³ Im Herstellungswert ist der Wert der Aufschließungskosten bereits berücksichtigt, diese wurden nicht außer Acht gelassen.

3.1.2. Gebäudewert

Wohnhaus

Nettonutzfläche	
Kellergeschoss	172,36 m ²
Erdgeschoss	199,95 m ²
Obergeschoss und Dachgeschoss	167,34 m ²
Preis pro m ² Kellergeschoss	2.000,00
Preis pro m ² Erd-/Ober-/Dachgeschoss	2.500,00
Ergibt Zwischensumme:	1.262.945,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	1.262.945,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁴	120.000,00
- verlorener Bauaufwand ⁵ 15,00 %	189.441,75
- lineare Wertminderung ⁶ 51,25 %	647.259,31
Bauwert	306.243,94

Ergibt Bauwert

306.243,94

Sachwert

Bodenwert	371.816,90
Wohnhaus	306.243,94
+ Außenanlagen 6 %	18.374,64
Sachwert der Liegenschaft	696.435,48

Sachwert der Liegenschaft gerundet

696.000,00

⁴ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

⁵ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

⁶ Wertminderung wegen Alters: fiktives Baujahr 1985: 41 Jahre/80 Jahre *100 = 51,25 %.

3.3. Verkehrswert

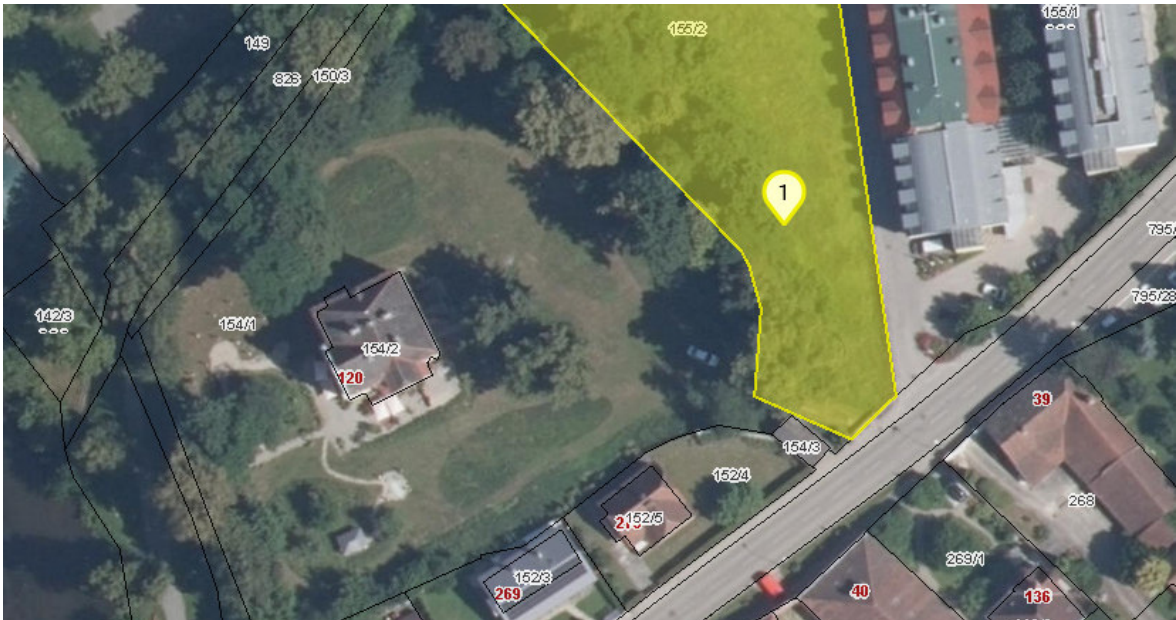
Der errechnete Sachwert deckt sich nicht mit den Gegebenheiten am Markt, so dass eine Anpassung notwendig ist. Die Liegenschaft liegt mitten im Abflussbereich für 30-, 100- und 300-jährliche Hochwässer. Der Sachverständige nimmt aufgrund dieser Lage im unmittelbaren Hochwasserabflussbereich, sowie der nicht rechtlich sichergestellten Zufahrtsmöglichkeit einen Abschlag in Höhe von 25 % an.

Sachwert	696.000,00
- 25 % Abschlag Lage im HQ 30, 100, 300/Zufahrt	<u>174.000,00</u>
Verkehrswert	522.000,00

ergibt Verkehrswert gerundet 522.000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
3571 Gars am Kamp, Suppe-Promenade 120
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 27.03.2026
gerundet € 522.000,00
in Worten: fünfhundertzweiundzwanzigtausend

Anmerkung: Augenscheinliche besteht eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück von der B 34 über das Grundstück Nummer 155/2 der KG 10021 Gars am Kamp. Eine rechtliche Sicherstellung in Form eines Geh- und Fahrrechts besteht nicht.



DER SACHVERSTÄNDIGE


für die Fachgebiete:
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

4. ANMERKUNGEN

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Ansichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Wir weisen darauf hin, dass nach den neuen Gesetzen bzgl. Immobilientransaktionen es zu dem Anfall von Ertragssteuern kommen kann.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

Anmerkung Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.