



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Liegenschaften: EZ 26 und EZ 142
KG 22014 Kienberg
Bezirksgericht Scheibbs

Adresse: Alte Straße 48
3291 Kienberg

Auftraggeber: Bezirksgericht Scheibbs
Rathausplatz 5
3270 Scheibbs

Anlass: **EXEKUTIONSSACHE**
GZ: 8 E/26t
Bezirksgericht Scheibbs

Betreibende Partei
Enöckl GmbH

Verpflichtete Partei
Dirnberger Eveline



Alois Reikersdorfer

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
die Fachgruppe Immobilien

Immobilien Reikersdorfer GmbH

Bahnhofstraße 2

3300 Amstetten

Mobil: 0664 / 320 07 28

E-Mail: gutachten@reikersdorfer.at

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Auftraggeber.....	4
1.3	Zweck des Gutachtens	4
1.4	Bewertungstichtag	5
1.5	Befundaufnahme	5
1.6	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung	6
1.7	Gesetzesgrundlagen und Literatur.....	7
1.8	Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens.....	8
2	BEFUND.....	9
2.1	Grundbuchstand – Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg	9
2.1.1	Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)	9
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	9
2.1.3	Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt).....	9
2.1.4	Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt).....	10
2.2	Grundbuchstand – Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg	11
2.2.1	Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)	11
2.2.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	11
2.2.3	Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt).....	11
2.2.4	Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt).....	11
2.3	Beschreibung – Lage	12
2.3.1	Lage, Verkehr und Infrastruktur	12
2.3.2	Demographische Daten.....	14
2.3.3	Entfernungen zu den nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen.....	14
2.3.4	Landschaftsschutzgebiet	15
2.4	Offene Abgaben und Gebühren.....	15
2.5	Beschreibung – Grundstücke	16
2.5.1	Kurzbeschreibung – Grundstücke.....	16
2.5.2	Digitale Katastralmappe	17
2.5.3	Flächenwidmung	18
2.5.4	Gefahrenzonen	18
2.5.5	Hinweiszonen.....	19
2.5.6	Gelände.....	20
2.5.7	Bodenverunreinigung.....	20
2.5.8	Schätzungsreinkarte	21
2.5.9	Ackerzahl, Grünlandzahl – Nutzungen	21
2.5.10	Fotodokumentation	22
2.6	Beschreibung – Gebäude.....	24
2.6.1	Beschreibung – Wohnhaus.....	24
2.6.2	Beschreibung – Wirtschaftsgebäude.....	25
2.6.3	Außenanlagen.....	25
2.6.4	Gartenhaus.....	25
2.6.5	Konstruktion und Bauausführung – Neubau Wirtschaftsgebäude	25
2.6.6	Konstruktion und Bauausführung – Neubau Wohnhaus.....	26
2.6.7	Technische Beschreibung – Ölfeuerungsanlage	26
2.6.8	Konstruktion und Bauausführung (Planung) – Zubau zum best. Wohnhaus.....	27
2.6.9	Versorgungseinrichtungen.....	27
2.6.10	Flächenaufstellung	28
2.6.11	Fotodokumentation	30

3	GUTACHTEN	36
3.1	Allgemeines	36
3.2	Wertermittlungsverfahren	36
3.2.1	Vergleichswertverfahren	36
3.2.2	Sachwertverfahren	37
3.2.3	Ertragswertverfahren.....	37
3.2.4	Wahl der Ermittlungsmethode	38
3.3	Bodenwert	39
3.3.1	Vergleichspreise für Bauland - Marktgemeinde Gaming.....	39
3.3.2	Immobilien-Durchschnittspreis 2025 Statistik Austria - Baugrundstücke	39
3.3.3	Vergleichspreise für Grünland – Gaming und Nachbargemeinden.....	40
3.3.4	Vergleichspreise höherwertiges Grünland – Gaming u. Nachbargemeinden.....	41
3.3.5	Vergleichspreise Marktgemeinde Gaming – Waldgrundstücke.....	42
3.3.6	Auswertung der Vergleichspreise	43
3.3.7	Auswirkung wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert.....	46
3.3.8	Abschläge für Dienstbarkeiten	47
3.4	Verkehrswert der baulichen Anlagen	49
3.4.1	Herstellungskosten	49
3.4.2	Bauwert der Außenanlagen	50
3.4.3	Alterswertminderung	51
3.4.4	Zustandswertminderung nach Heideck	52
3.4.5	Verlorener Bauaufwand	52
3.5	Bewertung – Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg	53
3.5.1	Bewertung – Sachwertverfahren.....	53
3.5.2	Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil).....	55
3.6	Bewertung – Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg	57
3.6.1	Bewertung – Vergleichswertverfahren.....	57
3.6.2	Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil).....	58
3.7	Gesamt-Verkehrswert der Liegenschaften	59

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes des 350/788 Anteiles (B-LNR 3) und des 438/788 Anteiles (B-LNR 4) an der Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg, samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an den Wohnungen W Erdgeschoß und W Obergeschoß in Alte Straße 48, 3291 Kienberg.

Der Bestand in Natur weicht aufgrund von durchgeführten baulichen Änderungen (Zu- und Umbau), Nutzungsänderungen (Raumwidmungen) und Flächenabweichungen durch den Zubau von der der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde liegenden Vereinbarung ab. Der begonnene Zubau ist keiner Wohneinheit zuordenbar. Aufgrund der Eigentümerstruktur (Frau Eveline Dirnberger verfügt über die gesamten Anteile) und der beschriebenen Gegebenheiten, welche den separaten Verkauf der Wohnungseigentumseinheiten erschweren und zu keinem Mehrerlös führen würden, soll nach Rücksprache mit dem Auftraggeber der Wert der Gesamtanteile (1/1 Anteil) an der Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg, ermittelt und das bestehende Wohnungseigentum nicht berücksichtigt werden.

Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1 Anteiles (B-LNR 2) an der land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaft EZ 156, KG 22014 Kienberg.

1.2 Auftraggeber

Bezirksgericht Scheibbs
Rathausplatz 5
3270 Scheibbs

1.3 Zweck des Gutachtens

EXEKUTIONSSACHE

GZ 8 E 3/26t
Bezirksgericht Scheibbs

Betreibende Partei

Enöckl GmbH
Heinrich Paris Gasse 7
3293 Lunz am See
Firmenbuchnummer 176854f

Verpflichtete Partei

Dirnberger Eveline
geb. 25.03.1996, Arbeitnehmerin
Alte Straße 48/1
3291 Gaming

Wegen:

EUR 74.934,61 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.4 Bewertungsstichtag

26. Mai 2026 (Tag der Befundaufnahme)

1.5 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaften am 26. Mai 2026 durch

- Herrn
Alois Reikersdorfer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiete: 94.01 Größere landwirtschaftliche Liegenschaften
94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
94.05 Größere forstwirtschaftliche 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
64.30 Immobilienverwaltung

Stixing 1
3364 Neuhofen an der Ybbs

- Herrn
Mag. Cemil Sahin
Fa. Immobilien Reikersdorfer GmbH
Bahnhofstraße 2
3300 Amstetten

in Anwesenheit von

- Herrn
Konrad Enöckl
Geschäftsführer der Firma
Enöckl GmbH
Heinrich Paris-Gasse 7
3293 Lunz am See
- Herrn
Mag. Christoph Gollonitsch
Gollonitsch Rechtsanwälte OG
Gürtel 12
3270 Scheibbs

als Vertreter der betreibenden Partei
Enöckl GmbH
Heinrich Paris-Gasse 7
3293 Lunz am See

Die verpflichtende Partei war trotz erfolgter gerichtlicher Ladung bei der örtlichen Befundaufnahme nicht anwesend. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Stefan Dirnberger und dessen Zustimmung erfolgte eine Begehung der Liegenschaft samt Wohnhaus und Nebengebäude in Abwesenheit der verpflichtenden Partei.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung

- örtliche Befundaufnahme und Fotodokumentation am 26.05.2026
- Auszüge aus der Digitalen Katastralmappe von BEV und NÖ-Atlas (Abfragedatum: 29.04.2026)
- Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis von BEV (Abfragedatum: 29.04.2026)
- Auszug aus dem Schätzungsreinkarte von BEV (Abfragedatum: 29.04.2026)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan von NÖ-Atlas (Abfragedatum: 29.04.2026)
- Auszüge aus den Gefahrenzonenplänen von NÖ-Atlas und HORA (Abfragedatum: 29.04.2026)
- Auszüge aus den geogenen Gefahrenhinweiskarten von NÖ-Atlas u. HORA (Datum: 29.04.2026)
- Auszug aus der Hangneigungskarte von NÖ-Atlas (Abfragedatum: 29.04.2026)
- Auszüge aus der Landschaftsschutzkarte von NÖ-Atlas (Datum: 29.04.2026)
- Auszüge aus der Produktionsgebietskarte von NÖ-Atlas (Datum: 29.04.2026)
- Auszüge aus der Waldentwicklungsplankarte von NÖ-Atlas (Datum: 29.04.2026)
- Internetabfrage Altlastenportal des Umweltbundesamtes (Abfragedatum: 29.04.2026)
- Erhebungen in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Scheibbs (Datum: 28.05.2026):
 - Kopie Kaufvertrag TZ 2865/1963 (Datum: 07.06.1963)
 - Kopie Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag TZ 2865/1963 (Datum: 02.08.1963)
 - Verweisungsplan TZ 2895/1966 – Lageplan TZ 2894/1966 (Datum: 15.06.1966)
 - Kopie Kaufvertrag TZ 2895/1966 (Datum: 23.07.1966)
- Erhebungen beim Bauamt der Marktgemeinde Gaming (Datum: 28.05.2026):
 - Plan für die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Datum: Februar 1956)
 - Baubeschreibung für den Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (Datum: 07.03.1956)
 - Schreiben NÖ Gebietsbauamt II betr. Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (Dat.: 13.03.1956)
 - Niederschrift Bauverhandlung Vorhaben Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (19.04.1956)
 - Stellungnahme Österreichische Bundesbahnen – Neubau Wirtschaftsgebäude (24.04.1956)
 - Bescheid Baubewilligung zum Neubau eines Wirtschaftsgebäudes (Datum: 02.05.1956)
 - Baubeschreibung für den Bau eines Wohnhauses (Datum: 20.05.1961)
 - Plan für ein Wohnhaus (Datum: Juni 1961)
 - Schreiben NÖ Gebietsbauamt III zum Bauansuchen Bau eines Wohnhauses (09.06.1961)
 - Bescheid Bundesministerium für Verkehr und Elektrizitätswirtschaft betreffend Errichtung eines Wohnhauses (Datum: 24.06.1961)
 - Erklärung der Österreichischen Bundesbahnen betreffend geplante Bauanlage (Bau Wohnhaus) im Bauverbotsbereich (Datum: 27.06.1961)
 - Niederschrift Bauverhandlung für das Vorhaben Neubau eines Wohnhauses (27.06.1961)
 - Bescheid Baubewilligung zum Neubau eines Wohnhauses (Datum: 28.06.1961)
 - Baubeschreibung für den Bau eines Zweifamilienhauses (Datum: 20.07.1963)
 - Niederschrift Endbeschau Vorhaben Neubau eines Zweifamilienhauses (Datum: 29.09.1964)
 - Befund für die Benützbarkeit des Rauchfanges (Datum: 01.10.1964)
 - Bescheid Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das Wohnhaus (Datum: 01.10.1964)
 - Einreichplan für Ölfeuerungs- und Tankanlage (Datum: April 1995)
 - Technische Beschreibung der Ölfeuerungsanlage (Datum: 06.04.1995)
 - Niederschrift Bauverhandlung Errichtung Öl-Zentralheizung samt Öl-Lagerung (10.05.1995)
 - Bescheid baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Öl-Zentralheizung samt Öl-Lagerung (Datum: 19.05.1995)
 - Bescheid wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage für die Lagerung bzw. Leitung gefährdender Stoffe (Datum: 19.05.1995)
 - Niederschrift Endbeschau Errichtung einer Öl-Zentralheizung samt Öl-Lagerung (21.08.1996)
 - Bescheid Benützungsbewilligung für die Baulichkeit Errichtung einer Öl-Zentralheizung samt Öl-Lagerung (Datum: 10.09.1996)
 - Eignungsbefund Rauchfangkehrermeister für die Ölfeuerungsanlage (Datum: 13.11.1996)
 - Prüfbericht für die Ölfeuerungsanlage (Datum: 13.11.1996)
 - Bauanzeige für Vorhaben Vollwärmeschutz und Austausch der Fenster (Datum: 14.04.2009)
 - Prüfbericht für Zentralheizungsanlage mit Heizkesseln (Datum: 29.09.2021)

- Baubeschreibung BV Zu-Umbau im Erdgeschoß zur Errichtung einer 2. Wohneinheit sowie Einbau einer eigenen Heizung für das Erdgeschoß (Datum: 29.06.2021)
- Einreichplan für den Zu-Umbau einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoß (Datum: 29.06.2021)
- Energieausweis für Wohngebäude – Planung (Datum: 30.06.2021)
- § 20 – Vorprüfung BV Zu- Umbau einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoß (Datum: 12.07.2021)
- Information an die Fa. NÖLB-NÖ Lokalbahnen Historische Sammlungen Gesellschaft m.b.H. betreffend Zu- und Umbau einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoß (Datum: 18.08.2021)
- Bescheid baubehördliche Bewilligung für den Zu- und Umbau einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoß (Datum: 06.09.2021)
- Schreiben der Marktgemeinde Gaming betreffend Bauführerwechsel (Datum: 28.09.2021)
- Baubeginnsanzeige BV Zu- und Umbau einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoß (28.07.2022)
- Schreiben betr. baubehördliche Bewilligung – Ausfolgung von Unterlagen (Dat.: 31.07.2022)
- Befund Rauchfangkehrer lt. NÖ Bauordnung Einzelfeuerstättenabgasanlage (03.11.2025)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gaming (Datum: 28.05.2026)
- Auszug aus der geogenen Gefahrenhinweiskarte der Marktgemeinde Gaming (28.05.2026)
- IMMOUnited (Kaufvertragsspiegel, IMMOmapping, IMMOvaluation, Imabis)
- Sprengnetter.at – ImMaRate (Immobilien-Markt-Rating)
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
- GEOinfo Niederösterreich (NÖ-Atlas)
- Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA)
- Lärminfo.at (BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)
- Altlastenportal des Umweltbundesamtes (Altlastenatlas)
- Digitale Bodenkarte Österreich (eBOD)
- Internetseiten Marktgemeinde Gaming, Wikipedia und Statistik Austria

1.7 Gesetzesgrundlagen und Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802
- M. Vogels, „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, 5. Auflage
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage
- Bienert/Funk: „Immobilienbewertung Österreich“, 4. Auflage
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 1. Auflage
- Austrian Standards Institute: „Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit“
- WEKA, „Liegenschaftsbewertung in der Praxis“, 2020
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020“
- SV-Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Empfehlung für Herstellungskosten 2025, SV-Heft 3/2025
- Immobilien-Durchschnittspreise 2025 von Statistik Austria
- Pauschalkostensätze Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen (BM für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft), Stand 01.09.2025
- Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Stand 2026

1.8 Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens

Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG) und der ÖNORM B 1802 erstellt. Der Verkehrswert ist demnach der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller in den allgemeinen Angaben und im Befund angeführten Annahmen und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde vom Sachverständigen durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben. Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile des Objektes. Die nicht sichtbaren Teile beruhen auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen. Der Sachverständige hat auch keine Untersuchungen dahingehend angestellt, ob allfällige, nicht erledigte öffentliche Bauaufträge vorliegen oder ob konsenswidrige Baumaßnahmen gesetzt wurden. Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benützungsbewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördliche Auflagen erfüllt worden sind. Sollten allfällige behördliche Bau- oder Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen, oder Teile davon, nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig waren bzw. sein werden. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B.: Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Die angegebenen Grundstücksausmaße und Gebäudenutzflächen entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen und wurden vom Sachverständigen nicht überprüft. Für die Übereinstimmung von Planmaßen mit der Natur wird keine Haftung übernommen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter den Prämissen der Kontaminationsfreiheit, der Geldlastenfreiheit und der Freiheit von außerbücherlichen Lasten.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände, maschinelle Einrichtungen und Anlagen oder sonstige Fahrnisse werden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².

Sämtliche Beträge im Gutachten, insbesondere der Verkehrswert, verstehen sich inklusive Umsatzsteuer.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3):

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuchstand – Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg

2.1.1 Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

KATASTRALGEMEINDE 22014 Kienberg EINLAGEZAHL 142
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

Letzte TZ 763/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3467 GST-Fläche 1073
Bauf.(10) 170
Gärten(10) 903 Alte Straße 48

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg, umfasst das Grundstück Nr. 3467 im unverbürgten Ausmaß von 1.073 m². Das Grundstück Nr. 3467, KG 22014 Kienberg, ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaut. Teilflächen des Grundstückes sind befestigt und werden als Zufahrt bzw. als Vorplatz genutzt. Die unbebauten und nicht befestigten Flächen des Grundstückes Nr. 3467, KG 22014 Kienberg, werden als Garten genutzt.

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Keine Eintragungen im A2-Blatt.

2.1.3 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****
3 ANTEIL: 350/788
Eveline Dirnberger
GEB: 1996-03-25 ADR: Matzelsdorf 6, Neumarkt im Mühlkreis 4212
a 2865/1963 Wohnungseigentum an W Erdgeschoß
b 1823/2024 Einantwortungsbeschluss 2023-04-19 Eigentumsrecht
4 ANTEIL: 438/788
Eveline Dirnberger
GEB: 1996-03-25 ADR: Matzelsdorf 6, Neumarkt im Mühlkreis 4212
a 2865/1963 Wohnungseigentum an W Obergeschoß
b 1823/2024 Einantwortungsbeschluss 2023-04-19 Eigentumsrecht

Eveline Dirnberger ist zu 350/788 Anteilen (B-LNR 3) und zu 438/788 Anteilen (B-LNR 4) Miteigentümer, verbunden mit Wohnungseigentum an W Erdgeschoß und an W Obergeschoß, der Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg.

2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

3 a 2895/1966
DIENSTBARKEIT des Weges hins Gst 3467
gem P XI Kaufvertrag 1966-07-23 für Gst 3469/3 .331/2

4 a 2895/1966
DIENSTBARKEIT der Abortbenützung hins Gst 3467
gem P XII Kaufvertrag 1966-07-23 für Gst .331/2

5 a 2386/2007 Urkunde 2007-01-12
PFANDRECHT vollstr EUR 41.700,--
Kosten EUR 866,-- für
Bundesland Niederösterreich (1 E 2428/07f)

6 a 188/2009 Schuldschein und Pfandurkunde 2008-12-09
PFANDRECHT EUR 3.455,21
4,5 % Z für Marktgemeinde Gaming

7 a 387/2010 Urkunde 2009-11-30
PFANDRECHT vollstr EUR 11.744,--
Kosten EUR 367,-- für
Bundesland Niederösterreich (1 E 472/10p)

8 a 20957/2012 Bescheid 2012-01-17
PFANDRECHT vollstr EUR 10.646,--
Antragskosten EUR 365,-- für
Bundesland Niederösterreich (1 E 1733/12g)

9 a 2307/2019 Pfandurkunde 2019-09-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
für Sparkasse der Stadt Amstetten AG (FN 317211m)
b gelöscht

10 a 1915/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-14
PFANDRECHT vollstr EUR 3.562,34
zzgl. Nebenforderung EUR 60,--
4 % Z aus EUR 2.541,26 ab 2024-03-22
4 % Z aus EUR 300,60 ab 2024-03-22
4 % Z aus EUR 720,48 ab 2024-03-22
Kosten EUR 570,68 samt 4 % Z seit 2024-06-14
Antragskosten EUR 464,50
für Mag. Gottfried Holzinger, geb 1965-03-08
(220 001 E 1348/24 g)

11 a 2286/2024 Zahlungsbefehl 2023-06-26
PFANDRECHT vollstr EUR 74.931,61
4 % Z aus EUR 74.931,61 ab 2022-10-15
Kosten EUR 6.114,08 samt 4 % Z seit 2023-06-26
EUR 1.719,29, Antragskosten EUR 2.598,04
für Enöckl GmbH, FN 176854f
(220 001 E 1565/24 v)
c 763/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zu C-LNR 13

12 a 2322/2024 Zahlungsbefehl 2024-08-26
PFANDRECHT vollstr EUR 2.384,69
4 % Z aus EUR 2.384,69 ab 2023-10-25
Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2024-08-26
Antragskosten EUR 391,--
für Mag. Gottfried Holzinger geb 1965-03-08
(220 001 E 1588/24 a)

13 a 763/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 74.931,61
Kosten EUR 6.114,08 samt 4 % Z seit 2023-06-26
Kosten EUR 1.719,29, EUR 2.598,04
Antragskosten EUR 1.659,40
für Enöckl GmbH, FN 176854f
(220 008 E 3/26 t)
b 763/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Range
C-LNR 11

Quelle: IMMOUnited

Die Dienstbarkeit des Weges hins Gst 3467 für Gst 3469/3 .331/2 (C-LNR 3 a) sowie die Dienstbarkeit der Abortbenützung hins Gst 3467 für Gst .331/2 (C-LNR 4 a) stellen eine Nutzungseinschränkung für das dienende Grundstück dar und sind daher bei der Ermittlung des Bodenwertes wertmindernd zu berücksichtigen.

Das im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte (C-LNR 5 a; C-LNR 6 a; C-LNR 7 a; C-LNR 8 a; C-LNR 9 a; C-LNR 10 a; C-LNR 11 a; C-LNR 12 a) werden bei der gegenständlichen Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2 Grundbuchstand – Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg

2.2.1 Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

KATASTRALGEMEINDE 22014 Kienberg
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

EINLAGEZAHL 26

Letzte TZ 763/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3469/2	GST-Fläche	3995	
	Landw(10)	2070	
	Wald(10)	1925	

Legende:

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

Wald(10): Wald (Wälder)

Die Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg, umfasst das Grundstück Nr. 3469/2 im unverbürgten Ausmaß von 3.995 m². Das Grundstück Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, ist mit einer Gartenhaus und wird landwirtschaftlich (Wiese) bzw. als Wald genutzt.

2.2.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Keine Eintragungen im A2-Blatt.

2.2.3 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Eveline Dirnberger

GEB: 1996-03-25 ADR: Matzelsdorf 6, Neumarkt im Mühlkreis 4212

a 1823/2024 Einantwortungsbeschluss 2023-04-19 Eigentumsrecht

Eveline Dirnberger (B-LNR 2) ist Alleineigentümerin (Anteil: 1/1) der Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg.

2.2.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

1 a 763/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 74.931,61
Kosten EUR 6.114,08 samt 4 % Z seit 2023-06-26
Kosten EUR 1.719,29, EUR 2.598,04
Antragskosten EUR 1.659,40
für Enöckl GmbH, FN 176854f
(220 008 E 3/26 t)

Quelle: IMMOUnited

2.3 Beschreibung – Lage

2.3.1 Lage, Verkehr und Infrastruktur

Gaming liegt im Mostviertel, am westlichen Fuß des Ötschers im niederösterreichischen Teil der Eisenwurzen und ist eine Marktgemeinde mit 2.905 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Scheibbs in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 243,71 km².

Das Gemeindegebiet umfasst die Ortschaften Brettli-Gaming, Gaming, Kienberg, Lackenhof, Langau, Nestelberg-Lackenhof, Neuhaus-Langau, Rothwald-Langau, Taschelbach-Langau und Trübenbach-Gaming.

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Altenreith, Brettli, Gaming, Kienberg, Lackenhof, Mitterau, Nestelberg, Neuhaus und Polzberg.

Nachbargemeinden von Gaming sind Reinsberg, Scheibbs, St. Anton an der Jeßnitz, Puchenstuben, Mitterbach am Erlaufsee (Bezirk Lilienfeld), Mariazell (Bezirk Bruck-Mürzzuschlag, Steiermark), Willdalpen (Bezirk Liezen, Steiermark), Göstling/Ybbs, Lunz am See, Gresten und Gresten-Land.

Kienberg ist mit dem Bahnhof Kienberg-Gaming Endpunkt der Erlauftalbahn und gleichzeitig Ausgangspunkt der Ybbsthalbahn-Bergstrecke, einer schmalspurigen Museumsbahn. Die Österreichischen Bundesbahnen stellten den öffentlichen Personenverkehr auf der Erlauftalbahn zwischen Scheibbs und Kienberg mit Fahrplanwechsel im Dezember 2010 ein. Die zunächst für den Güterverkehr verbliebene Infrastruktur wird seit Jänner 2011 ebenfalls nicht mehr genutzt.

Die Marktgemeinde Gaming verfügt über zwei Landeskindergärten, eine Volksschule, eine Mittelschule, ein Bildungszentrum für Gesundheits- und Sozialberufe (BIGS) und eine Fachschule für Ländliches Betriebs- und Haushaltsmanagement.

Medizinische Versorgung ist durch zwei Ärztinnen für Allgemeinmedizin, einen Facharzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde sowie eine Apotheke gegeben.¹

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde und Ortschaft Kienberg, in einer Siedlungslage ca. 4,5 km nordöstlich des Ortszentrums von Gaming. Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt über eine öffentliche Straße (Alte Straße; GST-NR 4185/4, KG 22014 Kienberg).

Die Lage der Liegenschaft kann aufgrund der Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen, der Verkehrsanbindung sowie der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke als mäßige bis gute Wohnlage bezeichnet werden.

Die Lage der Liegenschaften ist in den folgenden Abbildungen farblich gekennzeichnet.

¹ Quellen: Wikipedia & Homepage Marktgemeinde Gaming
Gutachten Exekutionssache – GZ: 8 E 3/26 t , Bezirksgericht Scheibbs

Mikrolage:



Quelle: NÖ-Atlas

Makrolage:



Quelle: NÖ-Atlas

2.3.2 Demographische Daten

	Bezirk Scheibbs	Mikroraster 250x250m	Niederösterreich
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung)	41.999 (21,2%)	3 (100%)	1.723.723 (21%)
Herkunft (Geburtsland)	Österreich	76,2%	%
	EU	80%	%
	Nicht-EU	20%	100%
Gebäude und Wohnungen			
Anzahl der Gebäude gesamt	16.688	3	734.363
Anzahl der Wohngebäude	12.468 (74,7%)	2 (66,7%)	591.192 (80,5%)
Anzahl der Wohnungen (pro Wohngebäude)	21.494 (1,7)	4 (2)	979.061 (1,7)
Kaufkraft			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen	€ 2.107,92	-	€ 2.253,67
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich	93,69	-	100

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2024 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

2.3.3 Entfernungen zu den nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Ötscherland Apotheke, Keine Adressinformation	3,63 km
Arzt	Dr. Claudia Reiter, Im Markt 7, 3292 Gaming	3,70 km
Bäckerei	Bäckerei-Cafe-Konditorei Thomas Czihak	3,63 km
Café	Kaffee, Keine Adressinformation	3,64 km
Club / Disco	Proberaum Scheibbs, Feldgasse 1, 3270 Scheibbs	7,31 km
Drogerie	Bipa, Bahnhofstraße 2, 3270 Scheibbs	7,20 km
Eissalon	Reschinsky, Keine Adressinformation	7,23 km
Fahrschule	startup® Fahrschule Henke, Keine Adressinformation	6,73 km
Fast-Food Restaurant	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,23 km
Fleischer	Fleischerei Schagerl, Ötscherlandstraße 1, 3292 Gaming	3,77 km
Friseur	Monikas Haar- und Stylingoase, Keine Adressinformation	3,88 km
Kindergarten	NÖ Landeskindergarten Gaming I Kienberg	1,10 km
Kino	Kino Mal Vier, Keine Adressinformation	21,20 km
Klinik	Primärversorgungszentrum Purgstall	12,35 km
Konditorei	Reschinsky (Produktion), Keine Adressinformation	5,21 km
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Scheibbs, Keine Adressinformation	7,68 km
Kulturzentrum	Haus der Begnung, Keine Adressinformation	3,65 km
Museum	Schützenscheibbenmuseum, Keine Adressinformation	7,09 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Gaming, 3, 3292 Gaming	3,74 km
Postamt	Hermes Postshop, Keine Adressinformation	3,61 km
Pub	Clappos, Gaminger Straße	6,94 km
Rechtsanwalt	Rechtsanwalt Mag. Kies, Bahnhofstraße 2, 3270 Scheibbs	7,18 km
Restaurant	Gasthaus Erlaufthalerhof, Keine Adressinformation	266 m
Schule	Neue NÖ Mittelschule Gaming, Schleierfallstraße 5, 3292	3,55 km
Sprachschule	Studio italiano, 3340 Waidhofen an der Ybbs	26,49 km
Supermarkt	Spar, Keine Adressinformation	3,84 km
Tankstelle	Zapfwerk, Keine Adressinformation	5,30 km
Theater	Burgarena Reinsberg, Keine Adressinformation	5,83 km
Tierarzt	Dr. Weissenbacher, Uferstraße 9, 3270 Scheibbs	7,17 km
Universität/Hochschule	Ave Maria University of Naples, Keine Adressinformation	4,36 km
Vergnügungspark	Mariazeller Holzknichtland, Keine Adressinformation	23,28 km
Zahnarzt	DDr. Birkan Chahin, Im Markt 12, 3292 Gaming	3,63 km

Datenquelle: IMMOUnited (Standortexposé)

2.3.4 Landschaftsschutzgebiet

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Ötscher-Dürrenstein.



Quelle: NÖ-Atlas

2.4 Offene Abgaben und Gebühren

Die Marktgemeinde Gaming gibt die Abgabenrückstände per 28.05.2026 wie folgt bekannt:

Wasserbezugsgebühr:	€	578,72
Bereitstellungsgebühr:	€	207,43
Grundsteuer B:	€	489,15
Hundeabgabe:	€	35,00
Schule Nachmittagsbetreuung:	€	30,00
Essen Schule Nachmittagsbetreuung:	€	9,00
Mahngebühr:	€	11,57
Säumniszuschlag:	€	46,26
Kanalbenützungsgebühr Gaming:	€	2.004,52
Mahngebühr:	€	3,00
Abgabenrückstände gesamt:	€	3.414,65

2.5 Beschreibung – Grundstücke

2.5.1 Kurzbeschreibung – Grundstücke

Die Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg, besteht aus dem Grundstück Nr. 3467. Die Grundstücksfläche beträgt laut aktuellem Grundbuchsatzug 1.073 m². Die Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg, besteht aus dem Grundstück Nr. 3469/2. Die Grundstücksfläche beträgt laut aktuellem Grundbuchsatzug 3.995 m². Die Grundstücke sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch können die im Grundbuch angeführten Flächen von den tatsächlich vorhandenen Flächen abweichen. Für die gegenständliche Bewertung werden die Flächen im Grundbuch herangezogen.

Das Grundstück Nr. 3467, KG 22014 Kienberg, hat eine unregelmäßige, vieleckige Form und ist mit einem Zweifamilienhaus, einem Wirtschaftsgebäude und einer Stützmauer bebaut. Teilflächen des Grundstückes sind befestigt werden als Zufahrt bzw. als Vorplatz genutzt. Die unbebauten und nicht befestigten Flächen des Grundstückes werden als Garten genutzt.



Quelle: NÖ-Atlas

Das Grundstück Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, hat eine unregelmäßige, vieleckige Form, ist mit einem Gartenhaus (ragt laut Katasterplan zum Teil auf das Grundstück Nr. 3467 über) bebaut, ist teilweise bestockt und wird landwirtschaftlich als Wiese bzw. als Wald genutzt.

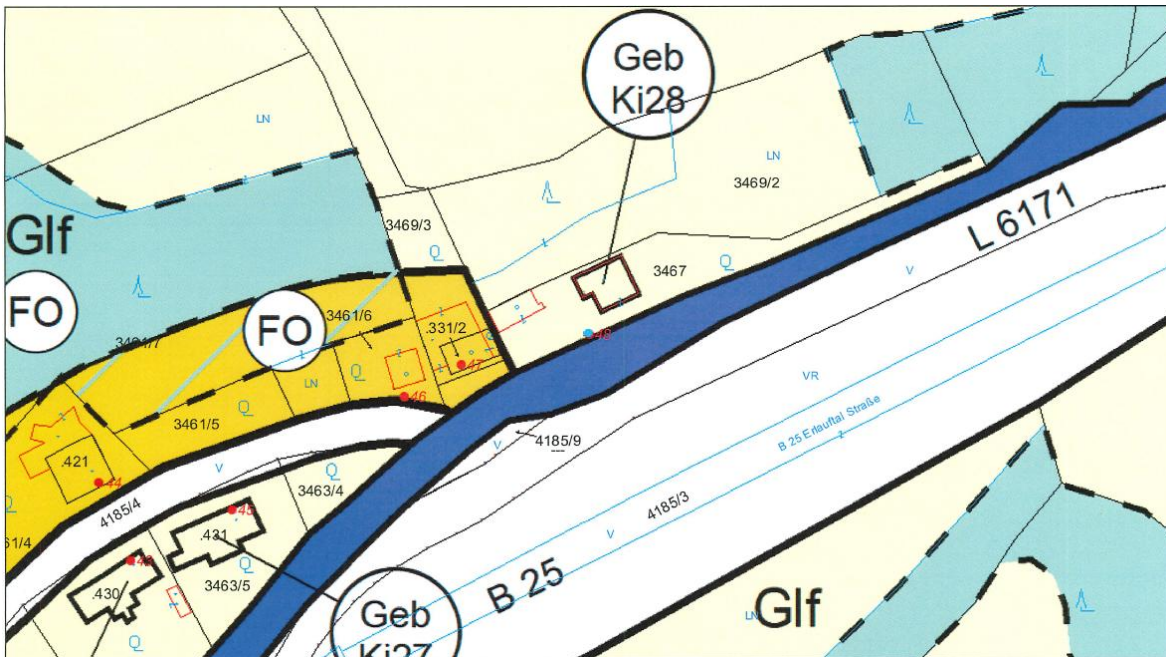


Quelle: NÖ-Atlas

Seite 17 von 59

2.5.3 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gaming ist das Grundstück Nr. 3467, KG 22014 Kienberg, als „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ (GlF) und das darauf befindliche Wohnhaus als „Erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummerierung Ki28“ (Geb Ki28) ausgewiesen. Das Grundstück Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, ist als „Grünland Land- und Forstwirtschaft (GlF) bzw. als „Wald“ (FO) ausgewiesen.



Quelle: Marktgemeinde Gaming

2.5.4 Gefahrenzonen

Laut Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gaming sowie laut den Gefahrenzonenplänen von NÖ-Atlas und HORA liegen die Grundstücke Nr. 3467 und 3469/2, je KG 22014 Kienberg, in keinem Gefährdungsbereich (Hochwasser HQ100 bzw. Wildbäche).



Quelle: NÖ-Atlas

2.5.5 Hinweiszonen

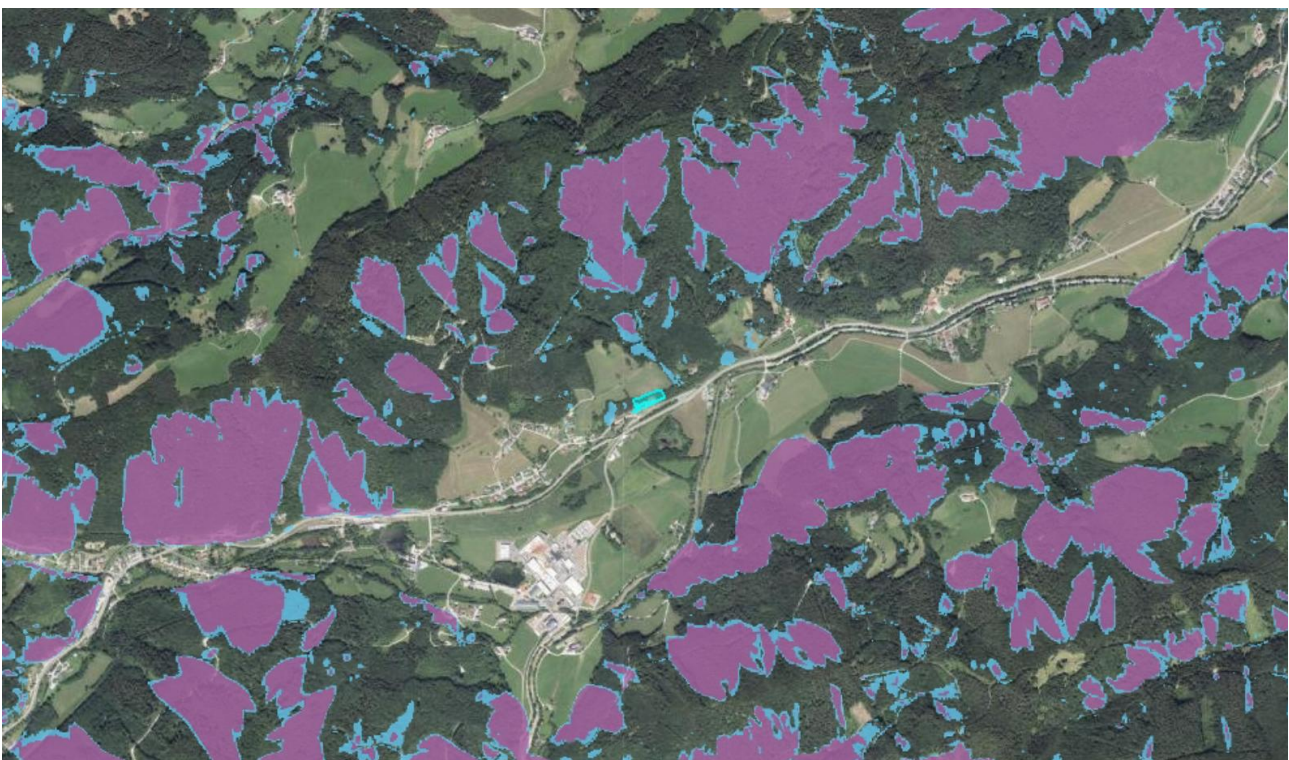
Laut den geogenen Gefahrenhinweiskarten der Marktgemeinde Gaming sowie den Karten von NÖ-Atlas und HORA liegen die Grundstücke Nr. 3467 und 3469/2, je KG 22014 Kienberg, zum Teil in einem Rutschgebiet (gelb oder blau – geringe bis mittlere Gefährdung durch Hangrutschungen - Vorbegutachtung, gegebenenfalls genaue Erkundung; orange – genaue Erkundung unverzichtbar). Die gegenständlichen Grundstücke liegen in keinem Sturzgebiet

Rutschgebiet:



Quelle: Marktgemeinde Gaming

Sturzgebiet:

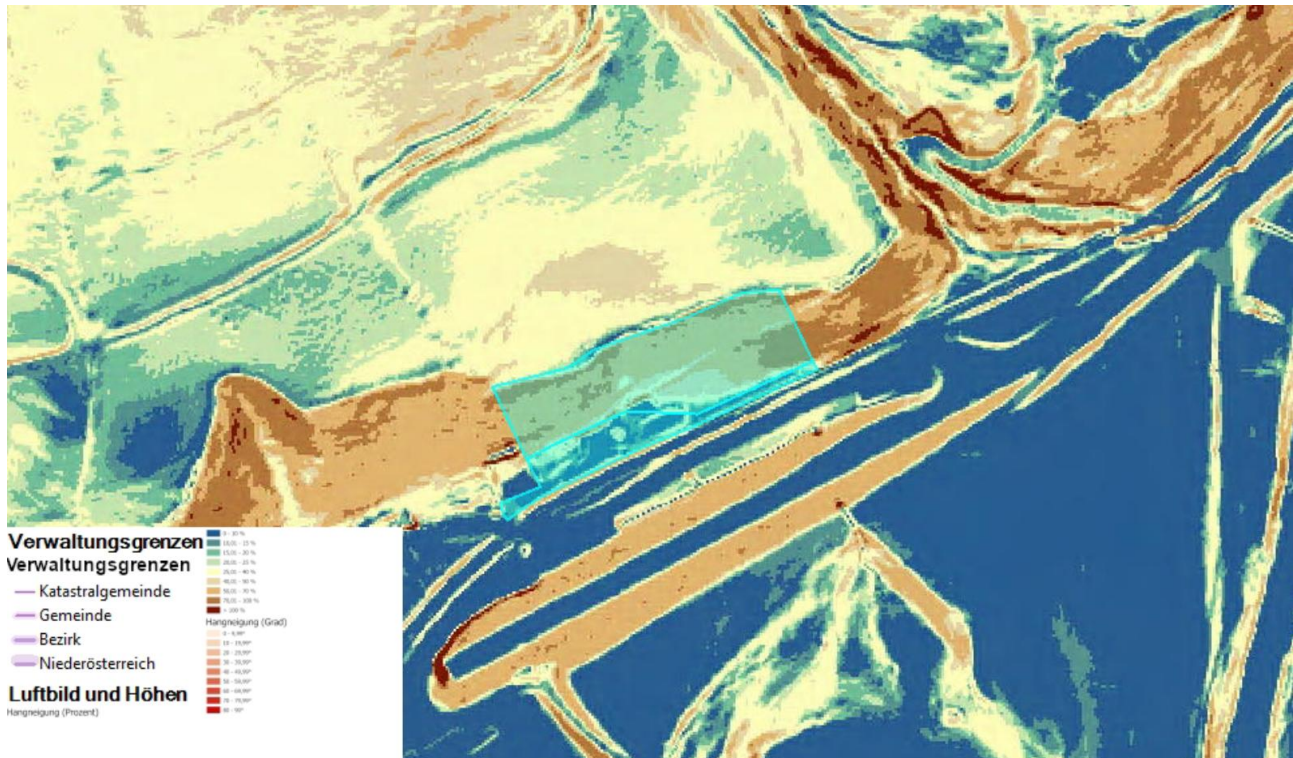


Quelle: NÖ-Atlas

2.5.6 Gelände

Das Grundstück Nr. 3467, KG 22014 Kienberg, ist größtenteils eben bzw. nahezu eben. Teilflächen des Grundstückes weisen eine leichte bis mittlere Neigung auf.

Das Grundstück Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, weist größtenteils eine starke Neigung auf.



Quelle: NÖ-Atlas

2.5.7 Bodenverunreinigung

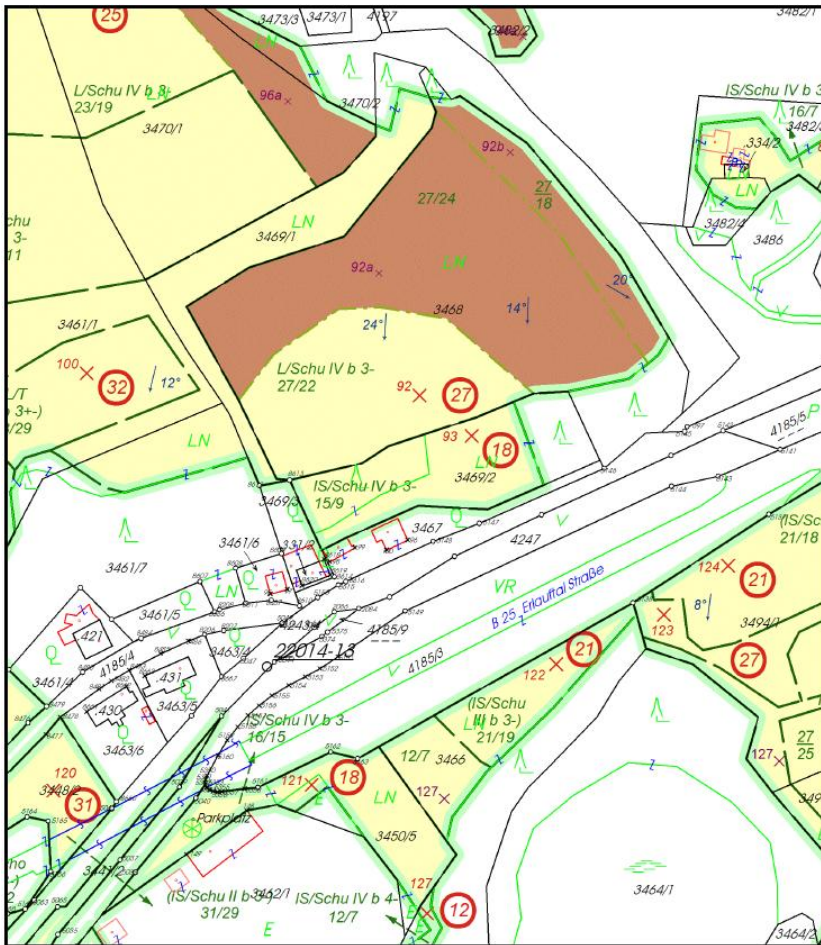
Die Prüfung, ob eine Bodenverunreinigung vorliegt, war nicht Gutachtensauftrag und wurde deshalb auch nicht vorgenommen. Bei der gegenständlichen Bewertung wurde von einem unbelasteten Boden ausgegangen.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Laut Internetabfrage beim Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes sind die Grundstücke Nr. 3467 und Nr. 3469/2, je KG 22014 Kienberg, nicht im Altlastenatlas eingetragen.

2.5.8 Schätzungsreinkarte



Quelle: BEV

2.5.9 Ackerzahl, Grünlandzahl – Nutzungen

EZ 26		KG 22014 Kienberg		
GST-NR	BA (Nutzung)	Fläche	EMZ	Ackerzahl Grünlandzahl
3469/2	Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	2.070 m²	187	9
	Wald (Wälder)	1.925 m²		
		3.995 m²		

EZ 142 KG 22014 Kienberg				
GST-NR	BA (Nutzung)	Fläche	EMZ	Ackerzahl Grünlandzahl
3468	Bauflächen (Gebäude)	170 m²		
	Gärten (Gärten)	903 m²		
		1.073 m²		

Quelle: BEV

2.5.10 Fotodokumentation



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

2.6 Beschreibung – Gebäude

2.6.1 Beschreibung – Wohnhaus

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus ist teilweise unterkellert und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Im Erd- und Obergeschoss des Hauses sind je eine Wohneinheit untergebracht. Die Wohnung im Obergeschoss ist mit einem Balkon ausgestattet. An das Wohnhaus ist an der Nordostseite ein Zubau (Rohbauzustand) angebaut.

Die Errichtung des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses erfolgte in den Jahren 1961 bis 1964. Mit Bescheid der Marktgemeinde Gaming vom 28. Juni 1961 wurde die Baubewilligung zum Neubau eines Wohnhauses bestehend aus 2 Kellerräumen, 1 Kellervorraum mit Stiegenabgang im Kellergeschoss, 1 Vorraum mit Stiege, 1 Küche, 2 Zimmern, Bad und WC im Erdgeschoss, 1 Vorraum mit Stiege, 1 Küche, 2 Zimmern, 1 Kabinett und WC im Obergeschoss sowie einem Trockenboden im Dachgeschoss auf dem Grundstück in Kienberg, Parz. Nr. 3467, KG Kienberg, erteilt. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das fertiggestellte Wohnhaus wurde mit Bescheid der Marktgemeinde Gaming vom 1. Oktober 1964 erteilt. Die in der Verhandlungsschrift vom 29. September 1964 über die Endbeschau beschriebenen geringfügigen Abweichungen (das Bad wurde an das Schlafzimmer angebaut, der Stiegenaufgang anschließend an das Bad errichtet; an der Ostseite wurde eine Terrasse angebaut) wurden mit der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung nachträglich genehmigt.

Mit Bescheid des Marktgemeinde Gaming vom 19. Mai 1995 wurde die baubehördliche Bewilligung (A.Z.: 1995/026-B) für die Errichtung einer Öl-Zentralheizung samt Öl-Lagerung auf dem Grundstück in der KG Kienberg, Grundstück Nr. 3467, EZ 142, erteilt. Die wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung und Betrieb einer Anlage für die Lagerung bzw. Leitung gefährdender Stoffe auf dem Grundstück in Kienberg, Parz. Nr. 3467, EZ 142, KG Kienberg, wurde mit Bescheid der Marktgemeinde Gaming vom 19. Mai 1995 (A.Z.: 1995/026-WR) erteilt. Im Kellergeschoss des bestehenden Wohnhauses wurde eine Zentralheizungsanlage mit vollautomatischem Ölfeuerungsbetrieb errichtet. Die Benützungsbewilligung für die Baulichkeit Errichtung einer Öl-Zentralheizung samt Öl-Lagerung auf dem Grundstück in Kienberg, Alte Straße 48, Parz. Nr. 3467, EZ 142, KG Kienberg, wurde unter der in der Niederschrift der Endbeschau vom 21. August 1996 vorgeschriebenen Auflagen mit Bescheid der Marktgemeinde Gaming vom 10. September 1996 (AZ: 1995/026-B/K) erteilt.

Mit Bauanzeige vom 14. April 2009 wurde der Marktgemeinde Gaming die beabsichtigte Anbringung eines Vollwärmeschutzes in der Stärke von 12 cm und die anschließende Neufärbung der Fassade sowie der Austausch der Fenster im Haus Alte Straße 48, 3291 Kienberg, angezeigt und von dieser zur Kenntnis genommen.

Mit Bescheid der Marktgemeinde Gaming vom 6. September 2021 (A.Z.: BAU-33/2021) wurde die baubehördliche Bewilligung für den Zu- und Umbau einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoß in 3291 Kienberg, auf dem Grundstück Nr. 3467, EZ 142, KG Kienberg, erteilt. An der Nordostseite des bestehenden Wohnhauses sollte ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Zubau in Massivbauweise im Ausmaß von 11,67 x 9,86 m errichtet werden. Durch diesen Zubau sollten 3 Zimmer, 1 Bad/WC, 1 Vorraum und 1 Windfang sowie eine Terrasse neu geschaffen werden. Der Zubau befindet sich in einem Rohbauzustand (Bodenplatte, äußere Umfassungswände, teilweise Zwischenwände). Die Fertigstellung dieses Vorhabens hat laut Auskunft der Gemeinde bis September 2027 zu erfolgen.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus hat sich beim durchgeführten Lokalaugenschein in einem durchschnittlichen, teilweise sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand gezeigt (u.a. unzeitgemäße Heizungsanlage; veraltete Dacheindeckung; fehlende Isolierung der obersten Geschossdecke; etc.). Bei der Wohnung im Erdgeschoss wurde mit einem Umbau und Sanierung begonnen, aber nicht fertiggestellt. Weiters wurde mit einer Dachsanierung begonnen, aber nicht fertiggestellt (Dach teilw. abgedeckt u. mit Plane provisorisch gesichert) – siehe Fotodokumentation.

2.6.2 Beschreibung – Wirtschaftsgebäude

Das bewertungsgegenständliche Wirtschaftsgebäude ist nicht unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoss und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss.

Die Errichtung des bewertungsgegenständlichen Wirtschaftsgebäudes erfolgte im Jahr 1956. Mit Bescheid der Marktgemeinde Gaming vom 2. Mai 1956 wurde die Baubewilligung zum Neubau eines Wirtschaftsgebäudes auf der Parz. Nr. 3469/2, EZ 26, KG Kienberg, erteilt. An der Ostseite des Wohnhauses Kienberg 17 befand sich ein in Holzbauweise hergestelltes Wirtschaftsgebäude. An Stelle dieses wurde in gleicher Größe in Massivbauweise ein Wirtschaftsgebäude bestehend aus einem Holz- und Geräteraum, einer Waschküche, einem Stall und einem Abort im Erdgeschoss sowie einer Werkstätte und einem Futterboden im Dachgeschoss neu geschaffen.

Das gegenständliche Wirtschaftsgebäude hat sich beim durchgeführten Lokalaugenschein in einem stark sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand gezeigt (siehe Fotodokumentation).

2.6.3 Außenanlagen

Terrasse, befestigte Freiflächen (Zufahrt, Parkplatz/Vorplatz, Gehwege), Stützmauer

2.6.4 Gartenhaus

Auf dem Grundstück Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, befindet sich ein Gartenhaus aus Holz. Das Baujahr des Gartenhauses ist nicht bekannt. Eine Bauanzeige liegt im Bauakt bei der Gemeinde nicht auf.

2.6.5 Konstruktion und Bauausführung – Neubau Wirtschaftsgebäude

<u>Baujahr:</u>	1956
<u>Bauweise:</u>	Massivbauweise
<u>Unterkellerung:</u>	nicht unterkellert
<u>Geschoße und Raumhöhen:</u>	Erdgeschoss (2,37 m), Dachgeschoss (2,45 m)
<u>Außenmauerwerk:</u>	Ziegelmauerwerk 25 cm stark im Erdgeschoss; Kniestockaufmauerung mit Ziegeln 25 cm stark im Dachgeschoss, Giebel an der Ostseite mit Brettern verschalt
<u>Zwischenwände:</u>	Ziegelwände 12 cm stark im Erd- und Dachgeschoss
<u>Decken:</u>	Ziegelfertigteilbalkendecke mit 4 cm Aufbeton und verputzter Untersicht über dem Erdgeschoss; über der Werkstätte im Dachgeschoss Verkleidung der Kehlbalkenuntersichten und Sparrenschrägen mit 3,5 cm starken Heraktlithplatten mit grobem und feinem Verputz
<u>Stiege:</u>	Fichtenholzleiterstiege 0,90 m breit vom Erd- in das Dachgeschoss
<u>Dachform- u. konstruktion:</u>	Satteldachstuhl
<u>Dacheindeckung:</u>	Hartdeckung (Eternit)
<u>Art der Fenster:</u>	Holzfenster
<u>Art der Türen und Tore:</u>	Blechtor (Einstellraum), Holztor (Lageraum), Holztür (Abort)

2.6.6 Konstruktion und Bauausführung – Neubau Wohnhaus

<u>Baujahr:</u>	1961 – 1964
<u>Fundamente:</u>	Stapfbetonfundamente 35 cm stark
<u>Bauweise:</u>	Massivbauweise
<u>Unterkellerung:</u>	teilweise unterkellert
<u>Geschoße und Raumhöhen:</u>	Kellergeschoss (2,00 m), Erdgeschoss (2,60 m), Obergeschoss (2,60 m)
<u>Außenmauerwerk:</u>	Stapfbetonmauerwerk 30 cm stark im Kellergeschoss; Hohlblockziegelmauerwerk 25 cm stark im Erd- und Obergeschoss; im Jahr 2009 wurde ein 12 cm starker Vollwärmeschutz an der Fassade des Wohnhauses angebracht
<u>Mittelmauern:</u>	Stapfbeton 35 cm bzw. Ziegel 25 cm stark im Kellergeschoss; Ziegel 25 cm stark im Erd- und Obergeschoss
<u>Zwischenwände:</u>	Vollziegelwände 12 cm stark im Keller-, Erd- und Obergeschoss
<u>Decken:</u>	Stahlbetonplattendecke 14 cm stark über dem Kellergeschoss; Fertigteildecken mit 4 cm Aufbeton über dem Erd- und Obergeschoss
<u>Stiegen:</u>	Terrazzostiegen
<u>Dachform- u. konstruktion:</u>	Satteldachstuhl
<u>Dacheindeckung:</u>	Eternit
<u>Art der Fenster:</u>	Holzfenster (aktuell: Kunststofffenster; Austausch im Jahr 2009)
<u>Art der Innentüren:</u>	Holztüren

2.6.7 Technische Beschreibung – Ölfeuerungsanlage

<u>Baujahr:</u>	1995
<u>Anlage:</u>	Zentralheizungsanlage mit vollautomatischem Ölfeuerungsbetrieb
<u>Heizkessel:</u>	Fabrikat Heizbösch – ausgerüstet mit einem vollautomatischen Ölbrenner für Heizöl extraleicht
<u>Nennwärmeleistung:</u>	ca. 22 kW
<u>Heizraum:</u>	Länge von 4,20 m, Breite von 2,15 m, lichte Höhe von 1,95 m; Umfassungswände, Fußboden und Decke aus unbrennbaren Stoffen; Fußboden flüssigkeitsdicht und mineralölbeständig ausgebildet; nach außen aufgehende, selbstschließende, feuerhemmende Tür
<u>Ölbrenner:</u>	Fabrikat Heizbösch mit einer Leistung von 13,0 – 39,0 kW
<u>Öllagerung:</u>	4 Kunststoffanks mit je 1.000 Liter Inhalt

2.6.8 Konstruktion und Bauausführung (Planung) – Zubau zum best. Wohnhaus

<u>Baujahr:</u>	2021
<u>Fundamente:</u>	Stahlbetonfundamentplatte auf Streifenfundamente
<u>Bauweise:</u>	Massivbauweise
<u>Geschoße und Raumhöhen:</u>	Erdgeschoss (2,50 m)
<u>Außenmauerwerk:</u>	Ziegelmauerwerk 50 cm stark
<u>Tragende Mittelmauer:</u>	Ziegel 25 cm stark
<u>Zwischenwände:</u>	Ziegelwände 12 cm stark
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecke
<u>Dachform- u. konstruktion:</u>	Flachdach
<u>Dacheindeckung:</u>	8 cm Kies
<u>Fenster u. Terrassentüren:</u>	Kunststoff-Alu-Fenster, 3-Scheiben-Isolierglas mit Dreh-Kippbeschlag
<u>Art der Türen:</u>	Holztüren mit Umfassungszargen aus Holz
<u>Fußböden:</u>	keramischer Belag in der Küche und in den Nassräumen; Fertigparkett in den Zimmern
<u>Heizung:</u>	Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

2.6.9 Versorgungseinrichtungen

<u>Wasserversorgung:</u>	Ortswasserleitung der Marktgemeinde Gaming
<u>Fäkalien- und Abwasserbeseitigung:</u>	Ortskanalleitung der Marktgemeinde Gaming
<u>Strom:</u>	öffentliches Versorgungsnetz (EVN AG)

2.6.10 Flächenaufstellung²

NUTZUNG	Fläche
Vorkeller	2,55 m ²
Keller	16,33 m ²
Keller	20,00 m ²
Nutzfläche Wohnhaus - Kellergeschoss	38,88 m²

NUTZUNG	Fläche
Stiegenhaus	5,16 m ²
Abstellraum	3,03 m ²
Vorraum	2,39 m ²
Technikraum (Bad)	6,39 m ²
Küche	16,67 m ²
Esszimmer	20,92 m ²
Wohnzimmer (Zimmer)	19,38 m ²
Nutzfläche Wohnhaus - Erdgeschoss	73,94 m²
Terrasse	11,95 m ²

NUTZUNG	Fläche
Vorraum	5,63 m ²
WC	1,13 m ²
Küche	17,26 m ²
Wohnzimmer	21,07 m ²
Schlafzimmer	19,24 m ²
Kabinett	8,31 m ²
Nutzfläche Wohnhaus - Obergeschoss	72,62 m²
Balkon	

NUTZUNG	Fläche
Windfang	4,50 m ²
Vorraum	9,52 m ²
Bad/WC	14,45 m ²
Zimmer	13,14 m ²
Zimmer	14,85 m ²
Zimmer	20,54 m ²
Nutzfläche Wohnhaus Zubau - Erdgeschoss	77,00 m²

² Flächen und Raumbezeichnungen laut Plan für die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Datum: Feb. 1956), laut Plan für den Bau eines Wohnhauses (Datum: 15.05.1961) sowie laut Einreichplan für den Zu-Umbau einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoß (Datum: 29.06.2021); teilweise anhand der vorhandenen Pläne grob vermessen. Der gefertigte Sachverständige übernimmt keine Gewähr auf Richtigkeit der angegebenen Nutzflächen. Der Bestand (Raumwidmungen) weicht teilweise von den baubehördlich bewilligten Einreichplänen ab. Bei der gegenständlichen Bewertung des Gebäudes (Altbestand) wird von einem baurechtlichen Konsens ausgegangen. Der Zubau befindet sich in einem Rohbauzustand. Es wurden bis dato lediglich die Bodenplatte, die äußeren Umfassungswände und teilweise die Zwischenwände errichtet.

NUTZUNG	Fläche
Waschküche (Einstellraum)	11,84 m ²
Holz und Geräte	20,03 m ²
Stall	11,91 m ²
Abort	1,50 m ²
Nutzfläche Wirtschaftsgebäude - Erdgeschoss	45,27 m²

NUTZUNG	Fläche
Vorraum	0,81 m ²
Werkstätte	11,84 m ²
Futterboden	31,32 m ²
Nutzfläche Wirtschaftsgebäude - Erdgeschoss	43,97 m²

Bruttogeschossfläche Wirtschaftsgebäude	54,00 m²
--	----------------------------

2.6.11 Fotodokumentation



Foto 1: Straßensicht Wohn-/Wirtschaftsgeb.



Foto 2: Straßensicht Wohn-/Wirtschaftsgeb.



Foto 3: Straßensicht Wohnhaus



Foto 4: Straßensicht Wohnhaus



Foto 5: Gartenansicht Wohnhaus



Foto 6: Gartenansicht Wohnhaus & Stützmauer



Foto 7: Seitenansicht Wohn- u. Wirtschaftsgeb.

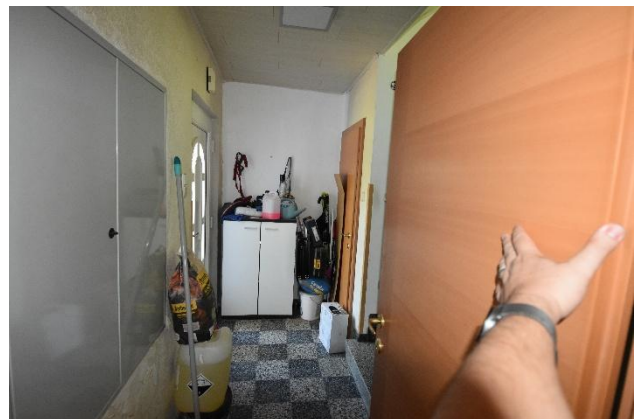


Foto 8: Wohnhaus Erdgeschoss – Vorraum



Foto 9: Zähler- und Sicherungskasten



Foto 10: Wohnung Erdgeschoss – Abstellraum



Foto 11: Wohnung Erdgeschoss – Vorraum

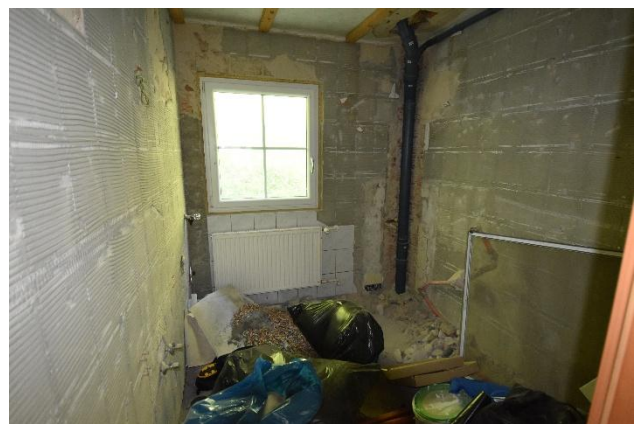


Foto 12: Wohnung Erdgeschoss – Bad/WC



Foto 13: Wohnung Erdgeschoss – Küche

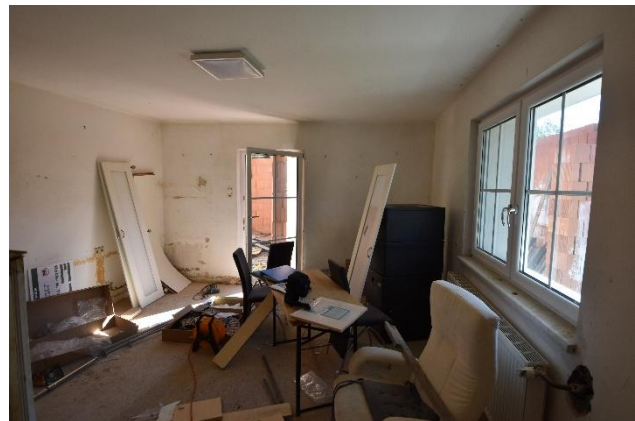


Foto 14: Wohnung Erdgeschoss – Essraum



Foto 15: Wohnung EG – Wohnzimmer

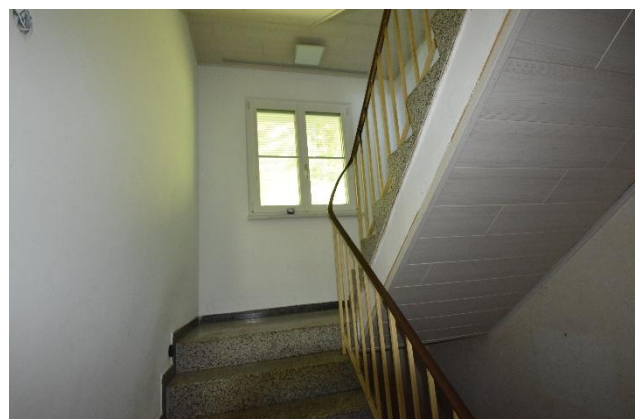


Foto 16: Stiege in das Obergeschoss



Foto 17: Wohnhaus Obergeschoss – Vorraum



Foto 18: Wohnung Obergeschoss - Abstellraum



Foto 19: Wohnung Obergeschoss – Küche

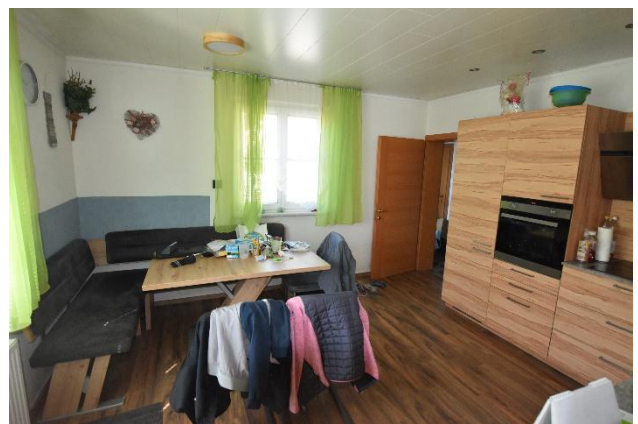


Foto 20: Wohnung Obergeschoss – Küche



Foto 21: Wohnung OG – Wohnzimmer

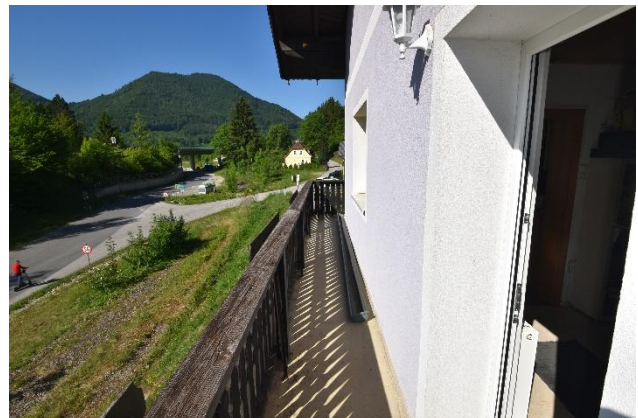


Foto 22: Wohnung Obergeschoss – Balkon

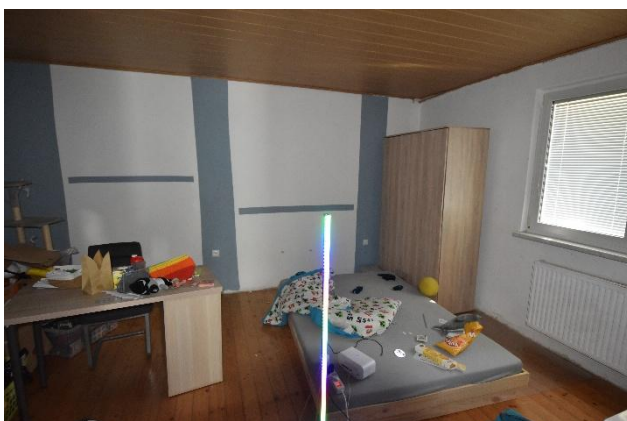


Foto 23: Wohnung OG – Schlafzimmer

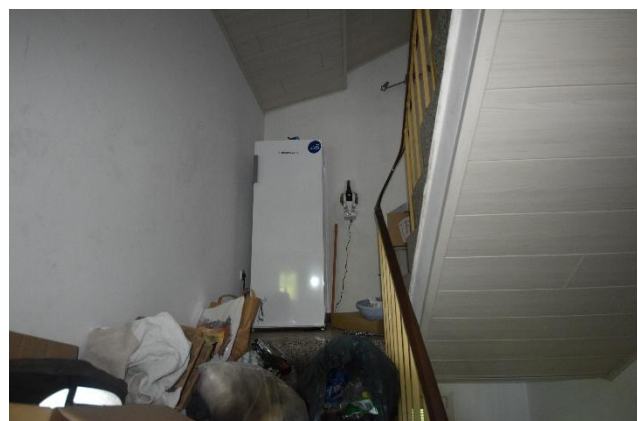


Foto 24: Stiege in das Dachgeschoss



Foto 25: Wohnhaus Dachgeschoss – Vorraum



Foto 26: Wohnhaus – Dachboden



Foto 27: Stiege in das Kellergeschoss



Foto 28: Wohnhaus KG – Kellerraum



Foto 29: Wohnhaus KG – Kellerraum



Foto 30: Wohnhaus KG – Kellerraum



Foto 31: Wohnhaus KG – Tankraum



Foto 32: Wohnhaus Kellergeschoss – Heizraum



Foto 33: Wohnhaus Erdgeschoss – Zubau



Foto 34: Wohnhaus Erdgeschoss – Zubau



Foto 35: Wohnhaus Erdgeschoss – Zubau



Foto 36: Außenansicht Wirtschaftsgebäude



Foto 37: Außenansicht Wirtschaftsgebäude



Foto 38: Außenansicht Wirtschaftsgebäude



Foto 39: Wirtschaftsgebäude EG – Einstellraum



Foto 40: Wirtschaftsgebäude EG – Lagerraum

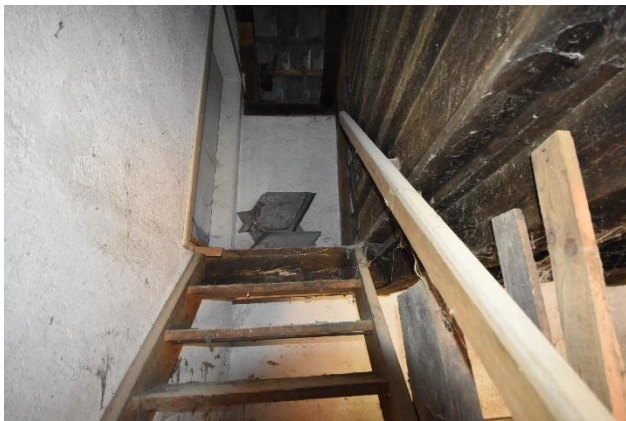


Foto 41: Stiege zum Dachboden



Foto 42: Wirtschaftsgebäude DG – Werkstatt



Foto 43: Wirtschaftsgebäude DG – Futterboden



Foto 44: Wirtschaftsgebäude – Abort



Foto 45: Außenansicht Gartenhaus

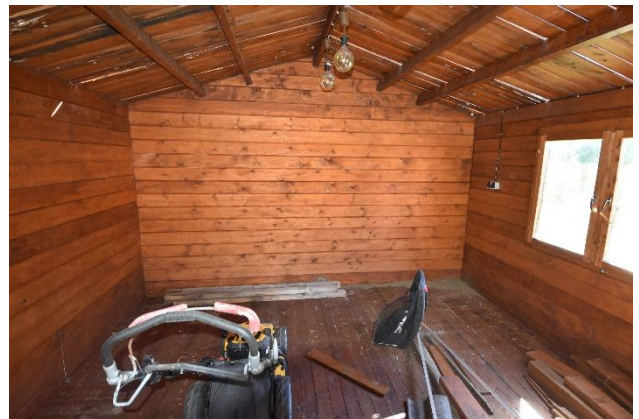


Foto 46: Innenansicht Gartenhaus



Foto 47: Gartenhaus – Terrasse



Foto 48: GST-NR 3467 – Zufahrt

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind: ♦ das Vergleichswertverfahren
♦ das Sachwertverfahren
♦ das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften und bei Bewertungsobjekten mit hinreichender Übereinstimmung in den wertrelevanten Merkmalen anzuwenden, wie das bei Eigentumswohnungen und Grundstücken der Regelfall ist. Das Vergleichswertverfahren ist anderen Verfahren vorzuziehen, da der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist.

3.2.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren nach § 6 LBG ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird.

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

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen.

3.2.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren § 5 LBG 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 (Ertragswert). Dabei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von jenen Erträgen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4 Wahl der Ermittlungsmethode

Für die Wertermittlung von Wohnungseigentumsanteilen wird in der Regel das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Punkt XIII. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 1963-08-02 (TZ 2865/1963):

Herr Philipp Voglauer und Herr Hubert Götsch räumen sich hiemit an den nachstehenden Wohnungen in dem erst zu errichtenden Haus gegenseitig und zwar:

a./ Herr Philipp Voglauer Herrn Hubert Götsch in der im ersten Stockwerke auszubauenden Wohnung bestehend aus Vorhaus, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad und

c./ Herr Hubert Götsch Herrn Philipp Voglauer in der im Erdgeschosse auszubauenden Wohnung bestehend aus Vorraum Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne und unter Zugrundelegung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948 ein und die vorgenannten Erwerber dieses Wohnungseigentumsrechtes erklären die Annahme dieses Rechtes.

Auf Grundlage des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 2. August 1963 (TZ 2865/1963) wurde Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 8. Juli 1948 begründet und im Grundbuch einverleibt.

Der Bestand in Natur weicht aufgrund von durchgeführten baulichen Änderungen (Zu- und Umbau), Nutzungsänderungen (Raumwidmungen) und Flächenabweichungen durch den Zubau von der der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde liegenden Vereinbarung ab. Der begonnene Zubau ist keiner Wohneinheit zuordenbar.

Der Verkaufserlös einzelner Wohnungen übersteigt in der Regel den Wert des gesamten Objektes. Aufgrund der Eigentümerstruktur (Frau Eveline Dirnberger verfügt über die gesamten Anteile) und der beschriebenen Gegebenheiten, welche den separaten Verkauf der Wohnungseigentumseinheiten erschweren und zu keinem Mehrerlös führen würden, wird auftragsgemäß der Wert der Gesamtanteile (1/1 Anteil) an der gegenständlichen Liegenschaft ermittelt und das bestehende Wohnungseigentum nicht berücksichtigt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eignet sich in erster Linie zur Eigennutzung und weniger zur Erzielung von Erträgen, weshalb eine Wertermittlung anhand des Sachwertverfahrens durchgeführt wird. Ausgehend vom Sachwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) der Liegenschaft ermittelt.

Für die Ermittlung des Bodenwerts wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilien treuhänder eingeschätzt.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Vergleichspreise für Bauland - Marktgemeinde Gaming

TZ	KG-Nr.	KG-Name	Gst-Nr.	PLZ	Straße	FläWi	Fläche	Kaufpreis	m²-Preis	KV-Datum
1850/2025	22002	Altenreith	2965/1	3292	Pockau	BW	90 m²	€ 4.950,00	€ 55,00	18.02.2025
794/2025	22002	Altenreith	2965/1	3292	Pockau	BW	165 m²	€ 9.075,00	€ 55,00	18.02.2025
2577/2024	22016	Lackenhof	240/1	3295	Weitental	BW	502 m²	€ 41.695,00	€ 83,05	25.09.2024
1866/2023	22007	Gaming	265/1	3292	Tormäuerstr.	BW	1.148 m²	€ 53.000,00	€ 46,16	22.09.2023
1533/2024	22016	Lackenhof	.99/2; 291/14	3223	Ötscherstraße	BW-a	649 m²	€ 47.780,00	€ 73,62	11.08.2023
1225/2022	22007	Gaming	265/3	3292	Tormäuerstr.	BW	178 m²	€ 9.790,00	€ 55,00	04.05.2022
975/2022	22016	Lackenhof	238/1	3295	Weitental	BW; Glf	5.176 m²	€ 290.000,00	€ 56,02	18.03.2022
1647/2021	22016	Lackenhof	231/1	3295	Weitental	BW	925 m²	€ 70.000,00	€ 75,67	29.06.2021
830/2021	22007	Gaming	117/1	3292	Gärtnerweg	BW	1.469 m²	€ 75.000,00	€ 51,05	23.02.2021
1850/2021	22014	Kienberg	3412/8	3291	Alte Straße	BW	679 m²	€ 30.000,00	€ 44,18	18.08.2020
1746/2020	22002	Altenreith	2965/1	3292	Pockau	BW	104 m²	€ 4.680,00	€ 45,00	29.06.2020
2850/2019	22014	Kienberg	3417/6	3291	Alte Straße	BW	951 m²	€ 42.795,00	€ 45,00	21.10.2019
2175/2019	22016	Lackenhof	79/8	3295	Weitental	BW	1.363 m²	€ 60.000,00	€ 44,02	11.04.2019

Quelle: Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited

arithmetischer Mittelwert

€ 56,06

gewichteter arithmetischer Mittelwert

€ 55,14

Median

€ 55,00

3.3.2 Immobilien-Durchschnittspreis 2025 Statistik Austria - Baugrundstücke

Grundstückspreise Bezirke und Gemeinden				
Durchschnittspreise pro Quadratmeter Baugrundstück				
Niederösterreich				
B.Nr.	Bezirk	G. Nr.	Gemeinde	Euro/m²
320	Scheibbs		Bezirksdurchschnitt	66,7
		32001	Gaming	57,6

Quelle: Statistik Austria

3.3.3 Vergleichspreise für Grünland – Gaming und Nachbargemeinden

TZ	Ort	KG-NR	KG-Name	GST-NR	FWP	Fläche	Kaufpreis	m ² -Preis	KV-Datum
118/2026	Göstling/Ybbs	22037	Ybbssteinbach	167/5	GlF	101 m ²	€ 505,00	€ 5,00	14.11.2025
2442/2025	Lunz am See	22018	Lunzamt	73/9	GlF	1.510 m ²	€ 7.000,00	€ 4,64	15.10.2025
2797/2025	Lunz am See	22019	Lunzdorf	66/3	k.A.	132 m ²	€ 660,00	€ 5,00	01.09.2025
1230/2025	Lunz am See	22012	Hohenberg	.25; 227; 228; 231/1; 231/2; 232; 233; 237; 238	GlF; FO	80.687 m ²	€ 240.000,00	€ 2,97	18.03.2025
564/2025	Göstling/Ybbs	22037	Ybbssteinbach	191; 195/1	GlF; FO	712 m ²	€ 4.272,00	€ 6,00	31.01.2025
183/2025	Lunz am See	22001	Ahorn	1363	GlF	377 m ²	€ 1.500,00	€ 3,98	02.01.2025
2126/2024	Gaming	22004	Brettli	2191/2; 4264; 4266	GlF; FO	11.093 m ²	€ 33.279,00	€ 3,00	22.05.2024
515/2024	Lunz am See	22003	Bodingbach	300/1	GlF	415 m ²	€ 830,00	€ 2,00	26.02.2024
362/2025	Gaming	22016	Lackenhof	18/3	GlF; FO	7.652 m ²	€ 18.000,00	€ 2,35	30.11.2023
122/2024	Göstling/Ybbs	22008	Göstling	364/14	GlF	544 m ²	€ 3.200,00	€ 5,88	14.11.2023
2077/2023	Lunz am See	22003	Bodingbach	104/1	GlF; FO	238 m ²	€ 1.000,00	€ 4,20	25.10.2023
1270/2023	Lunz am See	22035	Weißbach	104/3	GlF	19.134 m ²	€ 25.398,75	€ 1,33	04.05.2023
609/2023	Gaming	22007	Gaming	3069/2	GlF	66 m ²	€ 300,00	€ 4,55	23.02.2023
868/2023	Lunz am See	22018	Lunzamt	73/11	GlF	7.500 m ²	€ 47.500,00	€ 6,33	03.11.2022
1685/2022	Lunz am See	22035	Weißbach	76/5; 84; 85; 76/7	GlF; FO	4.258 m ²	€ 10.645,00	€ 2,50	13.05.2022
1706/2022	Lunz am See	22003	Bodingbach	221/1	GlF; FO	98 m ²	€ 294,00	€ 3,00	05.05.2022
1419/2022	Gaming	22021	Nestelberg	4094/6; 4094/5	GlF	492 m ²	€ 1.026,00	€ 2,09	06.04.2022
2086/2022	Lackenhof	22021	Nestelberg	.395	GlF	13 m ²	€ 30,00	€ 2,31	06.04.2022
2084/2022	Lackenhof	22021	Nestelberg	4105	GlF	1.491 m ²	€ 2.982,00	€ 2,00	06.04.2022
1419/2022	Gaming	22021	Nestelberg	4104; 4105	GlF	5.581 m ²	€ 11.162,00	€ 2,00	06.04.2022
1404/2023	Göstling/Ybbs	22032	Steinbachmauer	6/5	GlF	824 m ²	€ 1.648,00	€ 2,00	18.03.2022
2683/2021	Kienberg	22014	Kienberg	3403/28	GlF	501 m ²	€ 2.505,00	€ 5,00	22.03.2021
2561/2020	Lackenhof	22016	Lackenhof	283/24	GlF	741 m ²	€ 3.000,00	€ 4,05	27.11.2020
1185/2020	Lunz am See	22001	Ahorn	422/1; 422/2; 455; 456	GlF	4.659 m ²	€ 10.000,00	€ 2,15	25.05.2020
673/2020	Lunz am See	22001	Ahorn	1363	GlF	377 m ²	€ 2.262,00	€ 6,00	29.11.2019
113/2020	Lunz am See	22001	Ahorn	1363	GlF	377 m ²	€ 942,50	€ 2,50	25.11.2019
2746/2019	Lackenhof	22016	Lackenhof	283/20; 283/21; 283/22	GlF	1.942 m ²	€ 3.884,00	€ 2,00	21.10.2019
2852/2019	Lunz am See	22003	Bodingbach	301/6	GlF	3.734 m ²	€ 9.000,00	€ 2,41	09.09.2019

Quelle: Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited

arithmetischer Mittelwert

€ 3,47

gewichteter arithmetischer Mittelwert

€ 2,85

Median

€ 2,99

3.3.4 Vergleichspreise höherwertiges Grünland – Gaming u. Nachbargemeinden

TZ	Ort	KG-NR	KG-Name	GST-NR	FWP	Fläche	Kaufpreis	m²-Preis	Bemerkungen	KV-Datum
2567/2024	Göstling/Ybbs	22008	Göstling	40/2	GlF	30 m²	€ 373,80	€ 12,46	Trennstück 3; grenzt an Bauland an	08.10.2024
1679/2024	Lunz am See	22001	Ahorn	249/7	Gfrei; FO	296 m²	€ 2.960,00	€ 10,00	Trennstück 6; grenzt an Bauland an	16.05.2024
1679/2024	Lunz am See	22001	Ahorn	249/6	Gfrei; FO	87 m²	€ 870,00	€ 10,00	Trennstück 4; grenzt an Bauland an	16.05.2024
1679/2024	Lunz am See	22001	Ahorn	214/5	GlF	10 m²	€ 100,00	€ 10,00	Trennstück 1; grenzt an Bauland an	16.05.2024
60/2025	Gaming	22007	Gaming	4138/2	GlF	150 m²	€ 1.500,00	€ 10,00	Trennfläche 1; grenzt an Bauland an	07.05.2024
7/2025	Gaming	22004	Brettl	2165	GlF; FO	442 m²	€ 6.000,00	€ 13,57	Trennstück 1; grenzt an Bauland an	18.04.2024
637/2024	Göstling/Ybbs	22008	Göstling	42	Ggü	147 m²	€ 1.470,00	€ 10,00	Trennfläche 1; grenzt an Bauland an	27.12.2023
2096/2023	Lunz am See	22012	Hohenberg	313/2	GlF	1.189 m²	€ 11.000,00	€ 9,25	grenzt an Geb an	01.03.2023
254/2023	Göstling/Ybbs	22008	Göstling	91/4	Ggü	110 m²	€ 1.027,50	€ 9,34	Trennstück 1; grenzt an Bauland an	14.10.2022
855/2022	Göstling/Ybbs	22008	Göstling	203/9	GlF; FO	2.930 m²	€ 33.777,00	€ 11,53	grenzt an Bauland an	29.03.2022
151/2022	Gaming	22025	Polzberg	.153/3; .153/4; .153/5; 767/3; 770/1; 770/3; 779/3; 779/4; 4129/3	GlF	2.136 m²	€ 25.000,00	€ 11,70	grenzt an Geb an	02.12.2021
1880/2019	Gaming	22007	Gaming	194/5	GlF	1.659 m²	€ 22.639,36	€ 13,65	grenzt an Bauland an	04.07.2019

Quelle: Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited

arithmetischer Mittelwert

€ 10,96

gewichteter arithmetischer Mittelwert

€ 11,62

Median

€ 10,00

3.3.5 Vergleichspreise Marktgemeinde Gaming – Waldgrundstücke

TZ	Ort	KG-Nr.	KG-Name	Gst-Nr.	FläWi	Fläche	Kaufpreis	m ² -Preis	KV-Datum
37/2026	St. Anton an der Jeßnitz	22112	Grafenmühl	1986/4; 2005/6; 1997/2	FO; Glf	36.529 m ²	€ 60.000,00	€ 1,64	19.12.2025
296/2026	Lunz am See	22018	Lunzamt	112/10	FO	677 m ²	€ 1.000,00	€ 1,48	15.12.2025
2834/2025	Lunz am See	22001	Ahorn	157	FO	17.777 m ²	€ 26.665,50	€ 1,50	03.09.2025
397/2026	Gresten-Land	22030	Schadneramt	3265; 3266; 3267/1; 3267/2; 3268; 3270/2; 3276; 3275/1; 3278/2; 3278/4; 3284	FO; Glf	116.371 m ²	€ 174.556,00	€ 1,49	06.08.2025
1849/2025	Lunz am See	22012	Hohenberg	01.Jän	FO	452 m ²	€ 678,00	€ 1,50	04.08.2025
2535/2025	Gaming	22020	Mitterau	1086/1; 1086/2; 1087/1; 1087/2; 1015/1; 4138/5; 1013/1; 1006; 1014/2; 1013/2; 1013/3; .168/2; 1094; 1093/2; 1093/1	FO; Vp	537.435 m ²	€ 588.000,00	€ 1,09	01.08.2025
2840/2025	St. Anton an der Jeßnitz	22136	St. Anton an der Jeßnitz	.66; 3168; 3169/1; 3169/3; 3169/7; 3169/8; 3170; 3171; 3272; 3177/1; 3177/2; 3182/4	FO; Glf	181.886 m ²	€ 249.000,00	€ 1,37	14.07.2025
2706/2025	St. Anton an der Jeßnitz	22144	Wohlfahrtsschlag	858; 859; 860; 861; 862; 863; 864; 865; 866/1; 866/2; 867/1; 867/2	FO; Glf	108.865 m ²	€ 174.143,60	€ 1,60	11.02.2025
1565/2025	St. Anton an der Jeßnitz	22101	Anger	1364/4; 1364/6; 4143/1	FO	1.145 m ²	€ 3.000,00	€ 2,62	15.11.2024
1565/2025	St. Anton an der Jeßnitz	22101	Anger	1349	FO; Glf	2.535 m ²	€ 3.000,00	€ 1,18	15.11.2024
2813/2024	Gaming	22020	Mitterau	1156/1; 1156/3; 1156/4; 1156/5; 1157; 1158; 1159; 1161/2; 1162/4; 1164; 1175/2; 1177/2; 1177/3; 1177/4; 1178/1; 4140/2; 1165	FO; Glf	205.621 m ²	€ 210.540,00	€ 1,02	22.10.2024
1505/2024	Gresten-Land	22030	Schadneramt	3246	FO; Glf	8.227 m ²	€ 12.340,50	€ 1,50	03.05.2024
131/2024	Gaming	22002	Altenreith	2474/2; 4237	FO; Glf	78.281 m ²	€ 158.127,62	€ 2,02	05.12.2023
1488/2023	Puchenstuben	22124	Puchenstuben	386/2; 387; 398/1; 398/2; 399/1; 399/2; 399/3; 399/4; 399/5; 399/6; 400; 401	FO; Glf	644.918 m ²	€ 840.000,00	€ 1,30	26.06.2023
1270/2023	Lunz am See	22035	Weißbach	104/7	FO	2.081 m ²	€ 2.601,25	€ 1,25	04.05.2023
1141/2023	Puchenstuben	22124	Puchenstuben	183/4; 219/2	FO	42.367 m ²	€ 50.000,00	€ 1,18	18.04.2023
1066/2023	St. Anton an der Jeßnitz	22101	Anger	1788/1; 1788/8; 1790	FO	57.227 m ²	€ 115.000,00	€ 2,01	24.02.2023
1988/2023	Lunz am See	22001	Ahorn	265/1; 275; 285/2; 266/1	FO	580.841 m ²	€ 1.219.766,10	€ 2,10	12.01.2023
75/2023	Gaming	22021	Nestelberg	3806/4; 3838/2; 3839/2	FO; Glf	17.679 m ²	€ 12.815,50	€ 0,72	13.09.2022
1419/2022	Gaming	22021	Nestelberg	4101/1	FO	18.103 m ²	€ 18.103,00	€ 1,00	08.04.2022
1419/2022	Gaming	22021	Nestelberg	4101/1	FO	492 m ²	€ 1.026,00	€ 2,09	08.04.2022
1992/2022	St. Anton an der Jeßnitz	22112	Grafenmühl	2129/1; 2115/5; 3403/12	FO	66.455 m ²	€ 137.000,00	€ 2,06	29.06.2022
2997/2021	Lunz am See	22012	Grafenmühl	236/2	FO	56.894 m ²	€ 50.000,00	€ 0,88	16.04.2021
2136/2021	St. Anton an der Jeßnitz	22144	Wohlfahrtsschlag	398; 395/3; 395/4	FO; Glf	4.982 m ²	€ 10.000,00	€ 2,01	28.12.2020
344/2021	Gresten-Land	22030	Schadneramt	2800/1; 2802/1; 6404/17; 6404/18; 6404/19	FO	42.635 m ²	€ 85.270,00	€ 2,00	06.11.2020
1957/2020	Gaming	22025	Polzberg	666/1	FO; Glf	231.261 m ²	€ 210.000,00	€ 0,91	30.07.2020
1957/2020	Langau	22025	Polzberg	.147/3; .147/4; 680; 681	FO; Glf	538.355 m ²	€ 440.000,00	€ 0,82	30.07.2020
1313/2020	Göstling/Ybbs	22008	Göstling	176/2	FO	168 m ²	€ 200,00	€ 1,19	16.04.2020

Quelle: Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited

arithmetischer Mittelwert

€ 1,48

gewichteter arithmetischer Mittelwert

€ 1,35

Median

€ 1,49

3.3.6 Auswertung der Vergleichspreise

Bauland:

Für die Katastralgemeinde Kienberg liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen für verkaufte Grundstücke mit der Widmung „Bauland“ auf. Daher erfolgten Erhebungen von Vergleichstransaktionen im gesamten Gemeindegebiet von Gaming. Demnach notieren in der Katastralgemeinde Kienberg sowie in vergleichbaren Lagen in der Marktgemeinde Gaming die Preise für unbebaute Grundstücke mit der Widmung „**Bauland-Wohngebiet**“ derzeit in einer Bandbreite von **€ 45,00 bis € 60,00 pro m²**.

Grünland:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden entsprechend ihrer Bonität bewertet. Für direkte Hofnähe werden Zuschläge berechnet. Die vorliegenden aktuellen Erhebungen im Gemeindegebiet sind für eine Beurteilung der zu bewertenden Grünlandgrundstücke aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht aussagekräftig und können nur im Zusammenhang mit der laufenden Grundstücksbeobachtung im gesamten Bezirk über einen längeren Zeitraum berücksichtigt werden.

Für die Katastralgemeinde Kienberg liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen für verkaufte Grundstücke mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ auf. Daher erfolgten Erhebungen von Vergleichstransaktionen im gesamten Gemeindegebiet von Gaming sowie in den Nachbargemeinden im Bezirk Scheibbs. Demnach notieren in der Marktgemeinde Gaming sowie in vergleichbaren Lagen im Bezirk Scheibbs die Preise für unbebaute Grundstücke mit der Widmung „**Grünland Land- und Forstwirtschaft**“ je nach ihrer Bonität derzeit in einer Bandbreite von **€ 1,00 bis € 6,00 pro m²**.

Wald:

Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, wird als Wald genutzt (Mischwaldbestand unterschiedlichen Alters; größtenteils Fichten u. Föhren; bis zu ca. 40 Jahre alt; vorwiegend minderwertiger Bestand; stark bestockt; teilweise gefällt und nicht abgetragen; Südhang; schwierige Bringung).

Sämtliche Bestände werden aufgrund des uneinheitlichen Bestandes geschätzt und nicht genau nach forstwirtschaftlichen Maßstäben aufgenommen, da dies die Genauigkeit bezüglich der Verkehrswerte nicht wesentlich erhöhen, aber die Kosten enorm steigern würde. Die Summe aus Bestandeswert und Bodenwert ergibt rein rechnerisch den Wert für das Waldgrundstück.

Die Preise für Waldgrundstücke inkl. des Bestandes ist abhängig von der Lage, der Zugänglichkeit, der Neigung, der Form der Parzelle, der Schlägerungs-, Rückungs- und Bringungsmöglichkeiten, vom Boden, vom Alter, der vorhandenen Holzmasse, der Hiebsreife und Hiebsunreife und vom allgemeinen Zustand des Bestandes. In der Bewertungslehre und –praxis ist es üblich den Wert des Waldbodens mit ca. einem Drittel des umgebenden landwirtschaftlich genutzten Grundes anzunehmen.

Quellen: Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited, eigene Kaufpreissammlung/Erfahrungen des Gutachters aus seiner Tätigkeit als regionaler Sachverständiger und langjähriger Immobilienreuhänder, Immobilien-Preisspiegel 2026 der Wirtschaftskammer Österreich, Immobilien-Durchschnittspreise 2025 von Statistik Austria, Auskünfte und Angebote regionaler Immobilienmakler

Wertermittlung von „höherwertigem Grünland“ – höherwertiges Grünland ohne Sonderausweisung:
Im § 4 unterscheidet die deutsche Wertermittlungs-Verordnung (WertV) zwischen „reinen“ Flächen und den „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Bei den „reinen“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft (auch innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert genannt) ist davon auszugehen, dass diese in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Als „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft (auch außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert, begünstigtes Agrarland etc. bezeichnet) sind solche Flächen einzustufen, bei denen in absehbarer Zeit keine Entwicklung zu Bauerwartungsland besteht, die aber aufgrund objektiver Kriterien besondere Eigenschaften aufweisen:

- die landschaftliche oder verkehrliche Lage
- die Funktion der Flächen und
- und die Nähe zu Siedlungsgebieten,

die eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen begründen.

Nach Kleiber-Simon-Weyer (1998, 455) entspricht der Wert derartiger „besonderer“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft rund dem Zwei- bis Dreifachen der „reinen“ landwirtschaftlichen Grundflächen. Nach Köhne (2000, 104) liegt dieses Verhältnis bei kleineren Gemeinden beim ein- bis zweifachen, bei großen Gemeinden ein- bis fünffachen Wert der „reinen“ landwirtschaftlichen Grundflächen.

Quelle: „Wertermittlung von „höherwertigem Grünland“ – Artikel von Dipl.-Ing. Josef Mayr in Der Sachverständige, Heft 4/2003

Bebautes Grünland:

Solche Flächen sind bis zum Flächenausmaß entsprechend einer fiktiven ortsüblichen/lagetypischen Bauplatzausnutzung grundsätzlich einem vergleichbaren Bauland gleichzusetzen (unabhängig von der bestehenden Nutzung). Eine Einschränkung besteht aber in der Regel bei bestehenden Wohnnutzungen durch landesgesetzliche raumordnungsrechtliche Beschränkungen einerseits in der zulässigen Erweiterung von Bauwerken (durch meist Deckelung in Form einer maximal zulässigen Geschoßfläche) sowie insbesondere hinsichtlich Umnutzungen von/zu jeder Art und andererseits betreffend (mit dem Abbruch verbundene) Ersatzbauten gleicher Nutzung.

Bei Einzellage entspricht der marktkonforme Bodenwert von Parzellen bis zur entsprechenden Fläche prinzipiell dem einer Einzellage von Bauland.

Bewertungstechnisch ist hinsichtlich des Bodenwertes für das Erweiterungsverbot ein idR von der Größe und Struktur des Bestandes sowie der Nutzung abhängiger Abstrich in Höhe von etwa 5 bis maximal 10 % angemessen. Weiters ist für eine Nutzungsfestlegung de facto (in Analogie zur spezifischen Nutzungsfestlegung) meist ein Marktanpassungsabschlag von etwa 30 % zutreffend, dieser kann aber fallweise (bei am örtlichen Markt selten teilhabender Branche) auch höher sein (uU bis zum Extremwert des landwirtschaftlichen Grünlandes). Der zusätzlich zu berücksichtigende Ausschluss eines Ersatzbaues kann nur über eine merkantile Ermittlung bzw die individuelle (von der RND der Baulichkeit abhängigen) Laufzeit mittels Barwertfaktors erfolgen, wobei dann auch die Aufschließung künftig verloren ist und sich insb im Fall von unter etwa 30 Jahre außerdem die Gesamtfrage der Marktfähigkeit stellt.

Bei kleineren Bauernhöfen (Wohn-/Wirtschafts-/Nebengebäude) ist bei vergleichbarer Aufschließung (insbesondere öffentlicher Straße und Kanal) für die Hoffläche (inklusive hier meist größerer interner Verkehrsfläche) etwa ein Mischpreis aus Bauland/erweitertes Wohngebiet und Gewerbegebiet in nicht werbewirksamer Lage anzusetzen. Der zugehörige Hausgarten unterliegt hier aber anderen Maßstäben (bzw sind hierfür niedrigere Werte entsprechend). Die Hofstelle von landwirtschaftlichen Großbetrieben in Einzellage tendiert jedoch zu niedrigeren Werten (nur rund des 3 bis 5-fachen des Grünland-Wertes, je nach Region).

Quelle: „Grundstücksbewertung im Bauland – Auswirkungen wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert“ Auszug aus dem Artikel von Huemer/Strobl-Mairhofer in Sachverständige, Heft 3/2011

Lagezuschlag für Hoffläche:

Im Bewertungskatalog wird dazu u. a. folgendes ausgeführt: Als Hoffläche sind umbaute, verbaute und nicht verbaute Grundflächen im Umfeld von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden usw., soweit sie zur Benutzung dieser notwendig sind, zu verstehen. Die bäuerlichen Hausgärten sind ebenfalls den Hofflächen zuzuzählen. Als Mindestwert für die Hofflächen ist der Verkehrswert von hofnahen landwirtschaftlichen Grundstücken zuzüglich der örtlichen Aufschließungskosten anzusehen.

Quelle: Bewertungskatalog der Bundeskammer für Ziviltechniker für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft (Version 01, November 2005)

Das Grundstück Nr. 3467, KG 22014 Kienberg, ist als „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet und ist mit einem Zweifamilienhaus („Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“) bebaut, wodurch das mit dem Gebäude bebaute Grünland sowie die Garten- bzw. Umgriffsfläche eine Aufwertung erfährt. Als **Ausgangswert** für die Berechnung des Bodenwertes wird für die bewertungsgegenständlichen Grünlandgrundstücke der Medianwert von den Vergleichspreisen in der Marktgemeinde Gaming sowie in den Nachbargemeinden im Bezirk Scheibbs in der Höhe von gerundet € 3,00 pro m² angesetzt. Für die „Hofnähe“ erfolgt ein Zuschlag in der Höhe von 30%. Das ergibt einen Grundstückspreis von **€ 3,90 pro m²**.

Die Größe der Hoffläche beträgt 1.073 m² (Fläche des Grundstückes Nr. 3467, KG 22014 Kienberg).

Wurzel aus der Fläche	Bauklasse I/II	Hebesatz	Aufschließungskosten	Aufschließungskosten/m ²
1.073 m ²	1,25	€ 655,00	€ 26.819,53	€ 25,00

durchschnittlicher Grundstückspreis für hofnahe Flächen:	€ 3,90
Aufschließungskosten/m ² :	€ 25,00
Hoffläche/m ²	€ 28,90

Als Ausgangswert für die Berechnung des Wertes der **Hoffläche** wird gerundet **€ 29,00 pro m²** angesetzt. Dieser Wert entspricht rund 50% des ortsüblichen Preises für Baulandflächen.

Gemäß § 38 NÖ BauO 1996 ist eine Aufschließungsabgabe nur bei Grundstücken im Bauland zu entrichten. Eine Vorschreibung bzw. Entrichtung der Aufschließungsabgabe ist bei einem Grünlandgrundstück somit rechtlich nicht möglich. Für die vorhandene Bebauung und Aufschließung des Grundstückes wurden die örtlichen Aufschließungskosten bewertungstechnisch hinzugerechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 NÖ ROG 2014 aus Anlass der Erlassung eines Baubewilligungsbescheides für die Wiedererrichtung oder die Erweiterung eines „Erhaltenswertes Gebäudes im Grünland“ (Geb), wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, eine Standortabgabe seitens der zuständigen Gemeinde vorzuschreiben ist.

Die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstückes Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, ist in Verbindung mit der angrenzenden Hausliegenschaft als **höherwertiges Grünland** einzustufen. Als Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes wird für die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstückes Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, der Median von den Vergleichspreisen für höherwertiges Grünland in der Marktgemeinde Gaming sowie in den Nachbargemeinden im Bezirk Scheibbs in der Höhe von **€ 10,00 pro m²** angesetzt. Dieser Wert entspricht in etwa dem zwei- bis dreifachen Wert des ortsüblichen Grünlandpreises.

Für die als **Wald** genutzte Teilfläche des Grundstückes Nr. 3469/2, KG 22014 Kienberg, wird der Medianwert von den Vergleichstransaktionen in der Marktgemeinde Gaming sowie in den Nachbargemeinden im Bezirk Scheibbs in der Höhe von **€ 1,50 pro m²** angesetzt. Der **Bestandswert** der bestockten Flächen wird aufgrund der Bringungsmöglichkeit, des Bestockungsgrades und des Geländes mit **€ 0,50 pro m²** angenommen.

3.3.7 Auswirkung wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert

Größe des Grundstückes:

Die Größe eines Grundstückes muss der baulichen Nutzungsmöglichkeit aufgrund des Bebauungsplanes entsprechen. Zu kleine oder zu große Flächen können zu einer Wertminderung führen.

Für Grundstücke, die für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bebauungsweise vorgesehen sind, beträgt die wirtschaftliche Größe 600 bis 1.000 m².

Zu kleine Grundstücke können meist nur gemeinsam mit dem Nachbargrundstück widmungsgemäß genutzt werden. Bei zu großen Grundstücken ist zu prüfen, ob eine vernünftige Teilung unter Berücksichtigung von allfälligen Aufschließungskosten möglich ist. Im Allgemeinen erzielen kleinere Grundstücke höhere Preise je m² als große Flächen; eine Ausnahme bilden Grundstücke in exklusiven Wohnlagen.

Form des Grundstückes:

Die ideale Form ist ein Rechteck, bei dem das Verhältnis der Breite zur Länge in etwa 1:2 beträgt. Unregelmäßige Grundstücksformen, Vielecke, Dreiecke mit spitzen Winkeln sowie schmale und tief geschnittene Grundstücke führen oft zu einem geringeren Wert. Einen stark eingeschränkten Käuferkreis haben unselbständige Grundstücksflächen, das sind kleine und ungünstige geschnittene Grundstücksflächen, welche für sich allein nicht bebaubar sind und für welche sich eine sinnvolle Nutzung nur bei Zusammenlegung mit benachbarten Grundstücken ergibt.

Ist eine Teilfläche unter Einfluss ihrer Breite ähnlich einem Wurmfortsatz beschaffen, kann der angemessene Wertminderungsabstrich (bei jeder Richtungsorientierung) bis zu -50% gehen.

Niveau des Grundstückes:

Bevorzugt werden ebene Grundstücke. Leichte Hänge bis zu 10% Neigung sind ebenen Grundstücken gleichzusetzen. Hänge mit starker Neigung führen zu höheren Baukosten, weil besondere bauliche Maßnahmen, wie Herstellung eines Planums für die Umgebung des Hauses, der Bau von Stützmauern, Treppen und Grundstücksauffahrten, erforderlich werden. Stärkere Hanglagen senken idR den Liegenschaftswert, eventuell vorhandene Vorteile, wie eine besonders schöne Aussicht, können sich allerdings ausgleichend auswirken. Südhänge sind attraktiver als Nordhänge.

Lage in einer geogenen Gefahrenzone:

Geogene Naturgefahren sind Massenbewegungen, wie z.B. Hangrutschungen, Steinschlag, Felssturz, Muren. Die geogene Gefahrenhinweiskarte zeigt Flächen auf einer Karte, auf der mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eine geogene Gefahr auftreten kann.

Zonen und Bereiche von Rutschprozessen:

Graue Zone: nicht modelliert

Weißer Zone: Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung, d.h. Lokalaugenschein durch den geologischen Dienst des Landes NÖ.

Gelbe Gefahrenzone: Vorbegutachtung durch den geologischen Dienst des Landes NÖ, gegeben falls genaue Erkundung mit direkten Aufschlüssen, Probenahmen usw. und Erstellung eines schriftlichen Gutachtens durch Experten.

Orange Gefahrenzone: genaue Erkundung mit direkten Aufschlüssen, Probenahmen usw. und Erstellung eines schriftlichen Gutachtens durch Experten unverzichtbar.

Die Grundstücke Nr. 3467 und 3469/2, KG 22014 Kienberg, liegen zum Teil in einer geogenen Gefahrenhinweisszone (Rutschgebiet – gelbe bzw. orange Gefahrenzone).

Quellen: Kranewitter, „Immobilienbewertung Österreich“; Seiser/Kainz, „Der Wert von Immobilien“, SV-Heft 3/2011, „Grundstücksbewertung im Bauland – Auswirkung wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert“

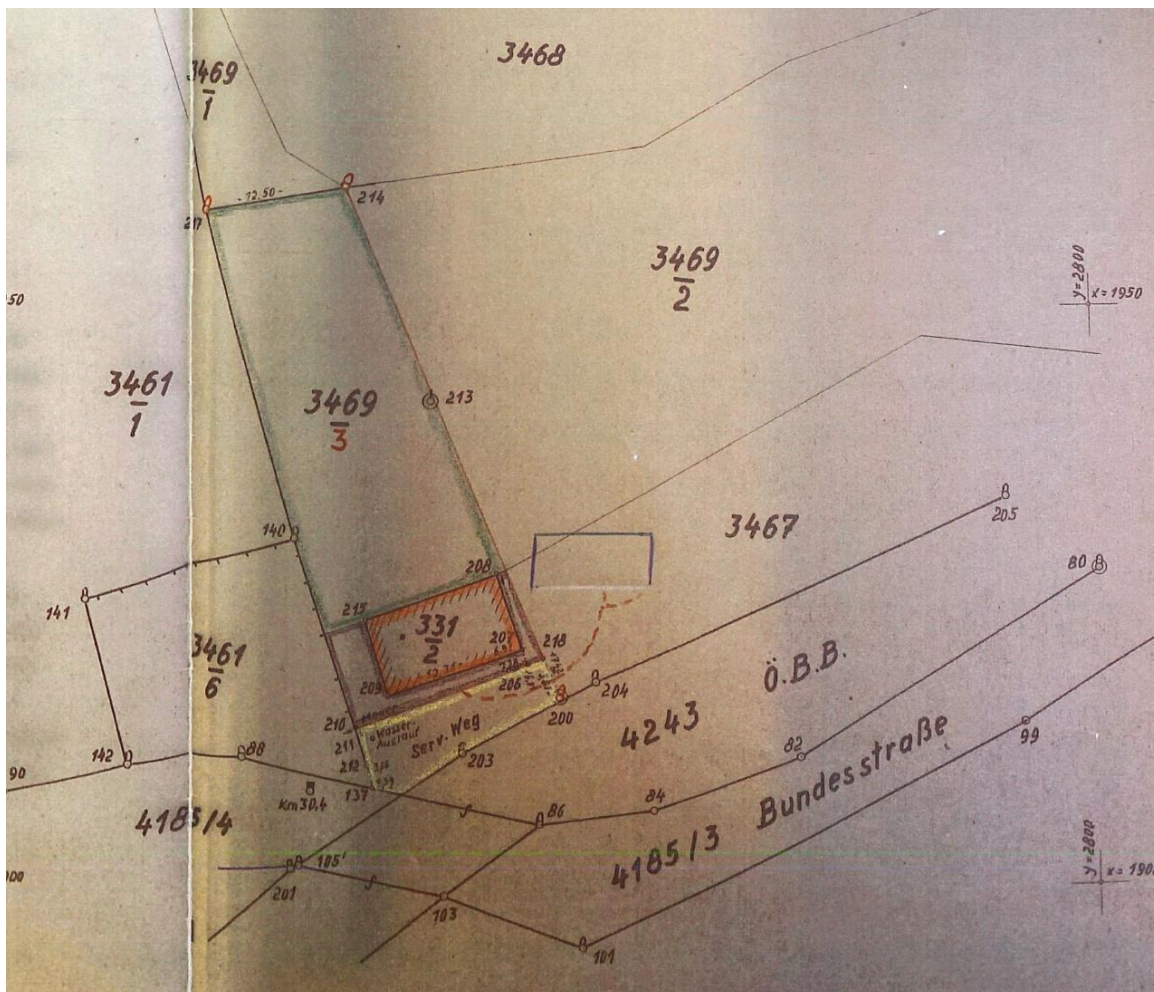
3.3.8 Abschläge für Dienstbarkeiten

Punkt XI. des Kaufvertrages vom 1966-07-23 (TZ 2895/1966):

Die Verkäufer räumen hiemit sowohl für sich als auch für ihre Nachfolger im Besitze des Ackergrundstückes Nr. 3467 der Käuferin und deren Nachfolgern im Besitze des Wiesengrundstückes Nr. 3469/3 und der Baufläche Nr. 331/2 das immerwährende und unentgeltliche Recht ein, über das erstgenannte Grundstück Nr. 3467 auf dem im bezogenen Lageplane gelb umrandeten und mit „Servitutsweg“ bezeichneten Teil dieses Grundstückes zur Verbindung mit dem öffentlichen Straßengrunde Nr. 4185/4 jederzeit zu gehen, Vieh zu treiben und zu fahren und erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob ihrer Liegenschaft Grundbuch Kienberg, Einlagezahl 142, unter Beschränkung auf das Grundstück Nr. 3467 als dem dienenden Gute zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 3469/3 und der Baufläche Nr. 331/2 die Dienstbarkeit des Fußsteige, Viehtreibens und Fahrtweges im Sinne dieses Vertragsabschnittes einverleibt werden könne.

Punkt XII. des Kaufvertrages vom 1966-07-23 (TZ 2895/1966):

Die Verkäufer räumen hiemit sowohl für sich als auch für ihre Nachfolger im Besitze des Grundstückes Nr. 3467 und der sich auf diesem Grunde befindlichen und im Plane eingezeichneten „Wirtschaftsgebäudes“ der Käuferin und deren Nachfolgern im Besitze der hier erworbenen Baufläche Nr. 331/2 immerwährend das unentgeltliche Recht ein, den im obigen Wirtschaftsgebäude eingebauten Abort allein zu benützen und zu diesem Zweck über das Grundstück Nr. 3467 entlang der im Plane rot strichliert eingezeichneten Linie zu gehen und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob ihrer Liegenschaft auf dem Ackergrundstück Nr. 3467 als dem dienenden Gute zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Baufläche Nr. 331/2 die Dienstbarkeit der Abortbenützung im Sinne dieses Vertragsabschnittes einverleibt werden könne.



Quelle: Lageplan TZ 2894/1966

Tabellen Abschlag für Wegerecht:

Die Prozentzahlen für den Abschlag beziehen sich auf die belastete Fläche:

	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
unwesentliche Beeinträchtigung der Wegerechtsfläche	10 - 35%	10 - 20%
teilweise Beeinträchtigung der Wegerechtsfläche	35 - 70%	20 - 55%
wesentliche Beeinträchtigung der Wegerechtsfläche	70 - 80%	55 - 80%

Quelle: Stannigel/Kremer/Weyers in Seiser/Kainz

Eine weitere Möglichkeit für die Berücksichtigung der Wertminderung ist die Einstufung des Ausmaßes der Nutzungseinschränkungen sowie der Immissionsbelastungen für das Grundstück durch die Ausübung des Wege- und Fahrrechts durch den Berechtigten. Der Abschlag wird dabei vom Bodenwert der gesamten (Teil-)Fläche des dienenden Grundstücks vorgenommen (Quelle: Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“).

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		Abschlag
gering	- Wegerecht verläuft am Rande des Grundstücks - Wegerecht nimmt nur einen kleinen Teil des Gesamtgrundstücks ein (bis 15% der Gesamtfläche) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt - Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	rd. 5%
vertretbar	- Wegerecht nimmt einen größeren Teil des Gesamtgrundstücks ein (über 15% der Gesamtfläche). - die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt	5 - 20%
erheblich	- Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks - es sind störende Immissionen zu erwarten - die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt	20 - 40%
nicht vertretbar	- die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht gegeben - es sind erhebliche störende Immissionen zu erwarten	40 - 90%

Quelle: Tabelle in Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“

Die **Dienstbarkeit des Weges** hins GSt 3467 für GSt 3469/3 .331/2 (C-LNR 3 a) stellt eine Nutzungseinschränkung für das dienende Grundstück dar und wird daher bei der Ermittlung des Bodenwertes wertmindernd berücksichtigt. Das Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen durch diese Dienstbarkeiten wird als gering eingestuft. Der Abschlag bei der Ermittlung des Bodenwertes bezieht sich dabei auf die Gesamtfläche des Grundstückes.

Die **Dienstbarkeit der Abortbenützung** hins GSt 3467 für GSt .331/2 (C-LNR 4 a) wird bei der gegenständlichen Bewertung nicht wertmindernd berücksichtigt. Laut Telefonat am 10. Juni 2026 mit Herrn Oliver Rixinger (Miteigentümer der herrschenden Liegenschaft) wird dieses Recht nicht ausgeübt.

3.4 Verkehrswert der baulichen Anlagen

3.4.1 Herstellungskosten

Für die Berechnung des Neubauwertes werden die Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 in Sachverständige, Heft 3/2025, die Richtpreise für Herstellungskosten von Herrn Ing. Dkfm. Steppan in Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ sowie die Normalherstellungskosten Österreich 2010 (NHK 2010) für Wohnbauten und gemischt genutzte Bauten herangezogen. In diesen Preisansätzen sind die Bauweise, die Ausstattung und die vorhandenen Zubehörflächen berücksichtigt. Die Baunebenkosten beinhalten u.a. Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, für behördliche Genehmigungen und Abnahmen etc. Die angegebenen Werte werden mit dem Baupreisindex angepasst.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:				
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)				
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)				
* Umsatzsteuer				
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:				
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				
* Erschwernisse				
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				
* Reserven (Kostenbereich 9)				
Ergänzende Angaben:				
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederöstr.	3.600 €	anpassen Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	anpassen Ø -25 % (-/+)
Oberöstr.	3.400 €	anpassen Ø -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	anpassen Ø -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	anpassen Ø -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	anpassen Ø -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	anpassen Ø 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	anpassen Ø +5 % (-/+)

Quelle: Sachverständige, Heft 3/2025

2. Wirtschaftsgebäude und Wirtschaftsräume

Errichtung von Wirtschaftsgebäuden sowie landwirtschaftlichen Funktions- und Wirtschaftsräumen wie Futterkammern, Schlacht- und Pressräume, Lagerkeller, Werkstätten, Speicherräume, Lagerräume, Hauswirtschaftsräume, Räume für Direktvermarktung sowie Heizanlagen für biogene Brennstoffe (ausgenommen sind Heizinstallationen im Wohnbereich)

Zu- und Abschlagsfaktoren	Baumaßnahmen	Pauschalkostensatz
Wirtschaftsgebäude und technische Einrichtungen		€/m ²
A, B, C	Bergeraum erdlastig / Einstellraum für Maschinen und Geräte / Leichtbau (h max. 6,00 m)	429
A, B, C	Einstellraum für Maschinen und Geräte / Hofwerkstätte / Massivbau mit Decke (h max. 6,00 m)	566
A, B, C	Bergeraum deckenlastig / Obergeschoß-Einstellraum für Maschinen und Geräte / Leichtbau (h max. 6,00 m)	363
A, B, C	Einstellraum für Maschinen und Geräte / Hofwerkstätte / Massivbau ohne Decke (h max. 6,00 m)	734
	Belüftungsboxen, Hohlbodenfläche und Seitenwände (h max. 5,00 m)	200
	Dachabsaugungsflächen mit Unterkonstruktion und Luftkanälen	22
B, C	Dachstuhl über Wirtschaftsbauten (Übermauerung bis max. 0,50 m inkl. Eindeckung und Spenglerarbeiten) *	265

* bei Kaltdachausführung siehe Pkt. 7 Wohngebäude

Quelle: Pauschalkostensätze – Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen (Stand: 01.09.2025)

3.4.2 Bauwert der Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken usw. Bei kleineren Außenanlagen kann der Bauwert mit einem Pauschalbetrag berechnet werden.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten bei

- einfachen Anlagen 2 – 4%
- durchschnittliche Anlagen 5 – 7%
- aufwendige Anlagen 8 – 12%

Bei aufwendigen Anlagen ist zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer überhaupt honoriert werden (Quelle: Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“).

3.4.3 Alterswertminderung

Die übliche Gesamtnutzungsdauer kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Massivbauweise (normale Bauausführung) mit 60 bis 80 Jahren und bei landwirtschaftlichen Bauten (Ställe und Nebengebäude) in Massivbauweise mit 30 bis 50 Jahren angenommen werden.

Quellen: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich, „Der Nutzungsdauerkatalog 2020“; Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“; Seiser/Kainz, „Der Wert von Immobilien“; Artikel von Bmst. Ing. Peter Grück, „Bewertung alter Bauobjekte“ in SACHVERSTÄNDIGE, Heft 1/2010; Artikel von Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS CIS ImmoZert, „Nutzungsdauerkatalog: Einfluss auf die Immobilienbewertung“ in SACHVERSTÄNDIGE, Heft 3/2022

Baujahr Wohnhaus	1961 - 1964
Anbringung Vollwärmeschutz und Austausch Fenster	2009
Um- und Zubau zum bestehenden Wohnhaus	2021
fiktives Baujahr	1981
fiktives Alter	45 Jahre
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Alterswertminderung (linear)	56,25%

Das Wirtschaftsgebäude hat seine gewöhnliche Nutzungsdauer bereits überschritten, wird aber weiterhin für Einstell- und Lagerzwecke genutzt. Für die Ermittlung des Zeitwertes des Gebäudes wird eine fiktive Restnutzungsdauer von 10 Jahren (20% der Gesamtnutzungsdauer) angesetzt.

Baujahr Wirtschaftsgebäude	1956
fiktives Baujahr	1986
fiktives Alter	40 Jahre
gewöhnliche Nutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Alterswertminderung (linear)	80,00%

3.4.4 Zustandswertminderung nach Heideck

Zustandsnote	Bezeichnung nach Heideck	Bezeichnung jetzt	Wertminderung %
1,00	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei	0,00
1,50			0,32
2,00	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	2,49
2,50			8,09
3,00	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig	18,17
3,50			33,09
4,00	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49
4,50			75,32
5,00	wertlos	abbruchreif, wertlos	100,00

Quelle: Seiser/Kainz

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Einstufung des Bauzustandes der Gebäude mit den Zustandsnoten **3,25** (Wohnhaus) bzw. **4,00** (Wirtschaftsgebäude).

3.4.5 Verlorener Bauaufwand

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwands liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht.

Im gegenständlichen Fall wird der verlorene Bauaufwand bei den Gebäuden aufgrund der individuellen Bauweise und Ausstattung sowie der gegebenen Grundrissgestaltung mit **10,00%** geschätzt.

3.5 Bewertung – Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg

3.5.1 Bewertung – Sachwertverfahren

Sachwertberechnung		
Bodenwert		
GST-NR 3467, KG 22014 Kienberg	1.073 m ²	
Grundstückspreis pro m ² (Hofffläche)	€ 29,00	€ 31.117,00
Abschlag für Form und Neigung des Grundstückes	10,00%	- € 3.111,70
Abschlag für teilw. Lage in einem Rutschgebiet	5,00%	- € 1.555,85
Abschlag für Dienstbarkeit des Weges	5,00%	- € 1.555,85
Bodenwert		€ 24.893,60

Alterswertminderung (linear)	Wohnhaus	Nebengebäude
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	50 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre	10 Jahre
fiktives Gebäudealter	45 Jahre	40 Jahre
Wertminderung	56,25%	80,00%

Zustandswertminderung nach Heideck	Wohnhaus	Nebengebäude
Zustandsnote	3,25	4,00
Abschlag in Prozent	25,03%	52,49%

verlorener Bauaufwand	Wohnhaus	Nebengebäude
Abschlag in Prozent	10,00%	10,00%

Wert der baulichen Anlagen		
Nutzfläche Wohnhaus - Erdgeschoss	74 m ²	
Neuherstellungskosten pro m ²	€ 2.900,00 / m ²	€ 214.600,00
Nutzfläche Wohnhaus - Erdgeschoss (Zubau)	77 m ²	
Neuherstellungskosten pro m ² (Rohbauzustand)	€ 725,00 / m ²	€ 55.825,00
Nutzfläche Wohnhaus - Obergeschoss	73 m ²	
Neuherstellungskosten pro m ²	€ 2.900,00 / m ²	€ 211.700,00
Nutzfläche Wohnhaus - Kellergeschoss	39 m ²	
Neuherstellungskosten pro m ²	€ 1.150,00 / m ²	€ 44.850,00
Neuherstellungskosten Gebäude		€ 526.975,00
Alterswertminderung	56,25%	- € 296.423,44
Zwischensumme		€ 230.551,56
Zustandswertminderung nach Heideck	25,03%	- € 57.708,52
Zwischensumme		€ 172.843,04
verlorener Bauaufwand	10,00%	- € 17.284,30
Bauwert Wohnhaus		€ 155.558,74

Sachwertberechnung

Bodenwert

Bodenwert € 24.893,60

Alterswertminderung (linear)

	Wohnhaus	Nebengebäude
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	50 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre	10 Jahre
fiktives Gebäudealter	45 Jahre	40 Jahre
Wertminderung	56,25%	80,00%

Zustandswertminderung nach Heideck

	Wohnhaus	Nebengebäude
Zustandsnote	3,25	4,00
Abschlag in Prozent	25,03%	52,49%

verlorener Bauaufwand

	Wohnhaus	Nebengebäude
Abschlag in Prozent	10,00%	10,00%

Wert der baulichen Anlagen

Bruttogeschossfläche Wirtschaftsgebäude - Erdgeschoss	54 m ²	
Neuherstellungskosten pro m ²	€ 650,00 / m ²	€ 35.100,00
Bruttogeschossfläche Wirtschaftsgebäude - Dachgeschoss	54 m ²	
Neuherstellungskosten pro m ²	€ 275,00 / m ²	€ 14.850,00
Neuherstellungskosten Gebäude		€ 49.950,00
Alterswertminderung	80,00%	- € 39.960,00
Zwischensumme		€ 9.990,00
Zustandswertminderung nach Heideck	52,49%	- € 5.243,96
Zwischensumme		€ 4.746,04
verlorener Bauaufwand	10,00%	- € 474,60
Bauwert Wirtschaftsgebäude		€ 4.271,44

Bauwert der Außenanlagen (pauschal) 2,00% € 3.111,17

Zeitwert der baulichen Anlagen € 162.941,35

Sachwert der Liegenschaft (ohne Marktanpassung)

€ 187.834,95

3.5.2 Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil)

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine „Nachkontrolle“ anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaut. Derartige Liegenschaften dienen vorwiegend der Eigennutzung. Der Verkehrswert wird daher alleine aus dem Sachwert ermittelt. Es ist dabei zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder ob noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Der ausgewiesene Bodenwert wurde durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt, bei welchem von tatsächlichen, am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Die zum Vergleich herangezogenen Transaktionsinformationen stammen aus Kaufverträgen, die in der Urkundensammlung des Grundbuchs verbüchert sind. Die Daten wurden von der Fa. IMMOUnited GmbH erhoben und zur Verfügung gestellt und können für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden, da wesentliche Determinanten des zugrundeliegenden Kaufpreises der Vergleichsobjekte bekannt sind. Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt worden. „Ausreißer“ im Sinne von Liebhaberpreisen, Gefälligkeitspreise unter Verwandten und Freunden, Verkäufe innerhalb von Unternehmenskonzernen, usw. wurden, soweit sie erkennbar waren, bereits ausgeschieden.

Als Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes wurde der Median aus den Vergleichspreisen für verkaufte Grundstücke mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ in der Marktgemeinde Gaming sowie in den Nachbargemeinden im Bezirk Scheibbs angesetzt.

Die höherwertige Nutzungsmöglichkeit des Grünlandgrundstückes (bebautes Grünland/Hoffläche) wurde bereits werterhöhend berücksichtigt.

Für die teilweise Lage des Grundstückes in einem Rutschgebiet, für die Belastung des Grundstückes mit einer Dienstbarkeit des Weges sowie für die ungünstige Form des Grundstückes und für die vorhandene Hanglage wurden bereits Marktanpassungsabschläge durchgeführt.

Der Neuherstellungswert des Gebäudes wurde anhand von aktuellen Richtpreisen ermittelt. Als Ausgangswert für die Herstellungskosten wurden beim Wohnhaus € 2.900,00 pro m² und beim Wirtschaftsgebäude € 650,00 für das Hauptgeschoss angesetzt.

Der Zubau befindet sich in einem Rohbauzustand. Die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten wurden entsprechend dem Baufortschritt (hergestellt wurden bis dato die Bodenplatte, die äußeren Umfassungswände und teilweise die Zwischenwände) bei der Ansetzung der Herstellungskosten (25% der marktüblichen Herstellungskosten) bereits berücksichtigt.

Der vorhandene rückgestaute Sanierungsbedarf bei den Gebäuden wurde bereits durch die Zustandswertminderung nach Heideck berücksichtigt.

Für die individuelle Gestaltung und Ausstattung der Gebäude sowie für die gegebene Grundrissgestaltung erfolgten Abschläge für den verlorenen Bauaufwand.

Der Zeitwert der vorhandenen Außenanlagen (befestigte Freiflächen, Stützmauer) wurde pauschal ermittelt.

Der ausgewiesene Sachwert entspricht aufgrund von Marktbeobachtungen nicht dem Verkehrswert. Die Verkäuflichkeit der Liegenschaft aufgrund der Gegebenheiten (Haus teilw. in Rohbauzustand – derartige Objekte weisen eine eingeschränkte Marktgängigkeit auf; potentielle Käufer scheuen das finanzielle und handwerkliche Risiko; Banken vergeben für Rohbauten oft restriktive Kredite oder verlangen höhere Eigenkapitalquoten; Risiko von Bauschäden, da der Rohbau ist seit längerer Zeit ungeschützt Frost, Feuchtigkeit und Witterungseinflüssen ausgesetzt ist; eventuelle Rückbaukosten) als eingeschränkt eingestuft. Zur Anpassung an den Verkehrswert ist daher ein Abschlag durchzuführen.

Verkäuflichkeit	Abschlag
gut	0%
befriedigend	0 – 10%
eingeschränkt	10 – 20%
schwierig	30 – 40%
schlecht	50 – 60%

Quelle: Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“

In einer Gesamtabwägung wird der Marktanpassungsabschlag mit 15% auf den Sachwert als angemessen eingeschätzt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) wird wie folgt ausgewiesen:

	€	%	€ (gerundet)
Sachwert der Liegenschaft	€ 187.834,95		€ 188.000,00
Marktanpassung (Abschlag)		- 15,00%	€ 28.200,00
VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT			€ 159.800,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg, samt den darauf befindlichen Baulichkeiten und Außenanlagen, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 160.000,00



(in Worten: Euro einhundertsechzigtausend)

Amstetten, am 15.06.2026

Alois Reikersdorfer

3.6 Bewertung – Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg

3.6.1 Bewertung – Vergleichswertverfahren

EZ 26		KG 22014 Kienberg						
GST-NR	Anmerkung	Fläche	FläWi	Ackerzahl	€/m²	Zuschlag	Abschlag	Wert
3469/2		2.070 m²	GlF	9				
Grundstückspreis pro m² höherwertiges Grünland					€ 10,00			€ 20.700,00
Zu-/Abschlag für Bonität						0,00%	10,00%	- € 2.070,00
Lage in Rutschgebiet						0,00%	10,00%	- € 2.070,00
Form, Größe und Niveau						0,00%	20,00%	- € 4.140,00
Zwischensumme					€ 6,00			€ 12.420,00
3469/2	Wald	1.925 m²	FO					
Bodenwert pro m²					€ 1,00			€ 1.925,00
Bestandswert pro m²					€ 0,50			€ 962,50
Lage in Rutschgebiet						0,00%	10,00%	- € 192,50
Form, Größe und Niveau						0,00%	25,00%	- € 481,25
Zwischensumme					€ 1,15			€ 2.213,75
Bodenwert inkl. Bestand		3.995 m²			€ 3,66			€ 14.633,75
Zeitwert des Gartenhauses								€ 500,00
Vergleichswert der Liegenschaft								€ 15.133,75

3.6.2 Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil)

Der ausgewiesene Bodenwert (inkl. Bestandwert) wurde durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt, bei welchem von tatsächlichen, am Immobilienmarkt erzielten Kaufpreisen ausgegangen wurde. Die zum Vergleich herangezogenen Transaktionsinformationen stammen aus Kaufverträgen, die in der Urkundensammlung des Grundbuchs verbüchert sind. Die Daten wurden von der Fa. IMMOUnited GmbH erhoben und zur Verfügung gestellt und können für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden, da wesentliche Determinanten des zugrundeliegenden Kaufpreises der Vergleichsobjekte bekannt sind. Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt worden. „Ausreißer“ im Sinne von Liebhaberpreisen, Gefälligkeitspreise unter Verwandten und Freunden, Verkäufe innerhalb von Unternehmenskonzernen, usw. wurden, soweit sie erkennbar waren, bereits ausgeschieden.

Als Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes wurde der Median aus den Vergleichspreisen für höherwertige Grünlandgrundstücke bzw. für Grundstücke mit der Widmung „Wald“ in der Marktgemeinde Gaming sowie in den Nachbargemeinden im Bezirk Scheibbs angesetzt. Für die unterdurchschnittliche Bonität des Grünlandgrundstückes, für die teilweise Lage des Grundstückes in einem Rutschgebiet, für die ungünstige Schlägerungs-, Rückungs- und Bringungsmöglichkeit sowie für die ungünstige Größe, Form und Neigung des Grundstückes wurden bereits Abschläge zur Marktanpassung durchgeführt. Der Zeitwert des auf dem Grundstück befindlichen Gartenhauses wurde geschätzt.

Die Veräußerlichkeit der Liegenschaft wird als gut eingestuft, da es eine hohe örtliche Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften gibt.

Eine weitere Korrektur des ermittelten Vergleichswertes der Liegenschaft ist daher nicht erforderlich, sodass dieser als Verkehrswert ausgewiesen wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) wird wie folgt ausgewiesen:

	€	%	€ (gerundet)
Vergleichswert der Liegenschaft	€ 15.133,75		€ 15.000,00
Marktanpassung (Zu-/Abschlag)		+/- 0,00%	€ 0,00
VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT			€ 15.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 15.000,00



(in Worten: Euro fünfzehntausend)

3.7 Gesamt-Verkehrswert der Liegenschaften

Der Verkehrswert der Liegenschaften (je 1/1 Anteil) wird wie folgt ausgewiesen:

	€ (gerundet)
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 142, KG 22014 Kienberg	€ 160.000,00
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 26, KG 22014 Kienberg	€ 15.000,00
GESAMT-VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTEN	€ 175.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZ 142 und EZ 26, je KG 22014 Kienberg, beträgt zum Bewertungsstichtag insgesamt gerundet

€ 175.000,00



(in Worten: Euro einhundertfünfundsiebzigtausend)

Amstetten, am 15.06.2026

Alois Reikersdorfer