



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Liegenschaft: EZ 6
KG 22106 Ernegg
Bezirksgericht Scheibbs

Adresse: Ernegg 8
3261 Steinakirchen

Auftraggeber: Bezirksgericht Scheibbs
Rathausplatz 5
3270 Scheibbs

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

Betreibende Partei
Volkskreditbank AG

Verpflichtete Partei
Wolfgang Franz Buder



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	Betreibende Partei.....	4
1.4	Verpflichtete Partei.....	4
1.5	Bewertungstichtag	4
1.6	Zweck der Bewertung	4
1.7	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung.....	5
1.8	Literaturhinweise	5
1.9	Befundaufnahme.....	6
1.10	Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens	7
2	BEFUND.....	8
2.1	Grundbuchstand	8
2.1.1	Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt).....	8
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)	9
2.2	Lage der Liegenschaft	10
2.3	Beschreibung – Grundstücke.....	11
2.3.1	Grundstücke in der EZ 6, KG 22106 Ernegg	11
2.3.2	Fotodokumentation.....	13
2.3.3	Kataster.....	14
2.3.4	Bodenzahlen	15
2.3.5	Zufahrt	16
2.3.6	Gelände	17
2.3.7	Flächenwidmung	18
2.3.8	Bodenkarten	19
2.3.9	Naturgefahren.....	26
2.3.10	Bodentypen.....	29
2.3.11	Boden, Gründigkeit	29
2.3.12	Produktionsgebiet	30
2.3.13	Altlasten.....	31
2.4	Beschreibung – Gebäude	32
2.4.1	Allgemeine Beschreibung	32
2.4.2	Ver- und Entsorgung der Liegenschaft.....	32
2.4.3	Beschreibung – Wohnhaus	32
2.4.4	Beschreibung – Schweinestall und Garage	37
2.4.5	Beschreibung – Einstellraum.....	38
2.4.6	Beschreibung – Rinderstall	38
2.4.7	Beschreibung – Kälberstall.....	39
2.4.8	Beschreibung – Zubau bei den bestehenden Wirtschaftsgebäuden.....	40
2.4.9	Beschreibung – Alte Holzhütte	41

3	GUTACHTEN.....	44
3.1	Allgemeines	44
3.2	Wertermittlungsverfahren	44
3.2.1	Vergleichswertverfahren.....	44
3.2.2	Sachwertverfahren	44
3.2.3	Ertragswertverfahren	45
3.2.4	Wahl der Ermittlungsmethode	45
3.3	Bewertung – Grundstücke.....	46
3.3.1	Allgemeines	46
3.3.2	Erhebungen im Grundbuch über Grünland	46
3.3.3	Auswertung der Erhebungen	47
3.3.4	Statistische Auswertung	48
3.3.5	Lagezuschlag für die Hoffläche	49
3.3.6	Lagezuschlag für hofnahe Flächen	50
3.3.7	Bestandeswert	50
3.3.8	Wert der Grundstücke.....	51
3.4	Bewertung – Gebäude	53
3.4.1	Herstellungskosten Wohnhaus	53
3.4.2	Nutzungsdauer	54
3.4.3	Unbehebbarer Baumängel	54
3.4.4	Zustandswertminderung nach Heideck	54
3.4.5	Verlorener Bauaufwand.....	54
3.4.6	Bewertung – Wohnhaus	55
3.4.7	Herstellungskosten der Wirtschaftsgebäude	56
3.4.8	Bewertung – Schweinestall und Garage	57
3.4.9	Bewertung – Rinderstall	58
3.4.10	Bewertung – Einstellraum	60
3.4.11	Wert der Gebäude.....	60
3.5	Verkehrswert der Liegenschaft	61
3.6	Maschinen und Geräte.....	63

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Scheibbs vom 17.06.2026 wurde die Schätzung der Liegenschaft EZ 6, KG 22106 Ernegg, angeordnet.

1.2 Auftraggeber

Bezirksgericht Scheibbs
Rathausplatz 5
3270 Scheibbs

1.3 Betreibende Partei

Volkskreditbank AG
Rudigier Straße 5-7

vertreten durch:

ANWALTSSOCIETÄT SATTLEGGGER
SATTLEGGGER STEINER & Partner OG
Harrach 6
4020 Linz

1.4 Verpflichtete Partei

Wolfgang Franz Buder
geb. 20. 03. 1974
Unternehmer
Ernegg 8
3261 Steinakirchen am Forst

wegen:

EUR 69.900 samt Anhang (Zwangsversteigerung Liegenschaft u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)

1.5 Bewertungsstichtag

20.07.2026 (Tag der Befundaufnahme)

1.6 Zweck der Bewertung

Die Bewertung soll im Auftrag des Bezirksgerichtes Scheibbs für eine Verwertung der Liegenschaft dienen.

1.7 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung

- Lokalaugenschein am 20. Juli 2026
- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmungsplan des Gemeindeamtes der Marktgemeinde Steinakirchen am Forst
- Grundpreiserhebungen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- IMMOUnited (Kaufvertragsspiegel, IMMOmapping, IMMOvaluation, Imabis)
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
- Erhebungen beim Umweltbundesamt
- RIS-Rechtsinformationssystem
- NÖGIS Niederösterreich Atlas
- eHORA-Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
- Erhebungen am Gemeindeamt.
- Angaben des Liegenschaftseigentümers

1.8 Literaturhinweise

- Stabentheiner, „Liegenschaftsbewertungsgesetz“
- Roß/Brachmann, „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Sparkassenverlag, 7. Auflage
- Naegeli/Hungerbühler, „Das Handbuch des Liegenschaftsschätzers“, 3. Auflage
- Bienert/Funk, „Immobilienbewertung Österreich“
- Fortbildungsseminar in Saalfelden des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für Oberösterreich und Salzburg
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pelzmann: Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich
- Zeitschrift: „Liegenschaftsbewertung“, Heft 2/2025
- Pauschalkostensätze – Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 2025, herausgegeben vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

1.9 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 20. Juli 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
Ing. Franz SIEGL – CACHEDENIER
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Rollfährstraße 1
3680 Persenbeug

in Anwesenheit von

- Herrn
Wolfgang BUDER
Ernegg 8
3271 Steinakirchen

1.10 Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens

Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG) und der einschlägigen ÖNORM 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.

Als Quelle für das Flächenausmaß des Grundstücks dient der Grundbuchsauszug (siehe nachstehend). Die Qualität der Flächenangabe im Grundbuch ist von folgenden Umständen abhängig: Wurde das Grundstück bereits in den Grenzkataster überführt, befindet sich neben der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchs ein "G". Ist ein Grundstück im Grenzkataster enthalten, sind seine Grenzen rechtsverbindlich festgelegt. Scheint neben der Nutzungsangabe der Flächen-Indikator mit einem Stern (*) auf, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Aus der Ersichtlichmachung des Flächenausmaßes im Grundbuch leitet sich jedoch in keinem Fall eine verbindliche Rechtsfolge ab. Auf die Flächenangabe im Grundsteuerkataster kann nicht vertraut werden.

Die angegebenen Grundstücksausmaße und Gebäudenutzflächen entsprechen 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, sowie auf das Mobiliar und die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudekomplexes erfolgten nicht.

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

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

2.1.1 Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

KATASTRALGEMEINDE 22106 Ernegg
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

EINLAGEZAHL 6

Letzte TZ 1023/2026

Weg

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
266	Landw(10)	13059	
267	Landw(10)	3989	
268/1	GST-Fläche	5814	
	Landw(10)	5284	
	Wald(10)	530	
270/2	GST-Fläche	42489	
	Landw(10)	4993	
	Wald(10)	37428	
	Sonst(10)	68	
271/1	Wald(10)	1880	
272/1	Wald(10)	4210	
272/3	GST-Fläche	86014	
	Landw(10)	85500	
	Wald(10)	514	
276	Landw(10)	6700	
279/1	GST-Fläche	2456	
	Landw(10)	2305	
	Sonst(10)	151	
279/2	Landw(10)	5080	
280	GST-Fläche	3057	
	Landw(10)	3020	
	Sonst(10)	37	
281	GST-Fläche	3453	
	Landw(10)	3318	
	Sonst(10)	135	
283	Landw(10)	1658	
284	GST-Fläche	4265	
	Landw(10)	4203	
	Gewässer(20)	62	
287	GST-Fläche	81048	
	Bauf.(10)	1417	
	Landw(10)	71814	
	Wald(10)	2987	
	Gewässer(20)	644	
	Sonst(10)	682	
	Sonst(50)	3504	Ernegg 8
297	GST-Fläche	3368	
	Landw(10)	3335	
	Sonst(10)	33	
298	Landw(10)	1716	
708	GST-Fläche	148	
	Landw(10)	123	
	Sonst(10)	25	
GESAMTFLÄCHE		270404	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

```
***** A2 *****
1  a 1026/1951 Realrecht des Gehens, Fahrens und Viehtreibens
    über Gst 271/2 für Gst 270/2 271/1
2  a 2690/1966 1486/2022 Realrecht des Gehens, Fahrens und Viehtreibens
    über Gst 271/2 für Gst 270/2 271/1
3  d 2049/1990 bis 2076/1990 Anmeldungsbogen 1990-06-18 Zuschreibung
    Teilfläche(n) Gst 707 aus EZ 109, Einbeziehung in Gst 270/2 272/1
    272/3 278 297
4  a 1861/2005 1932/2022 Denkmalschutz hins Bildstock auf Gst 287
    (BDA 44.433/1/2005)
5  a gelöscht
```

2.1.3 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

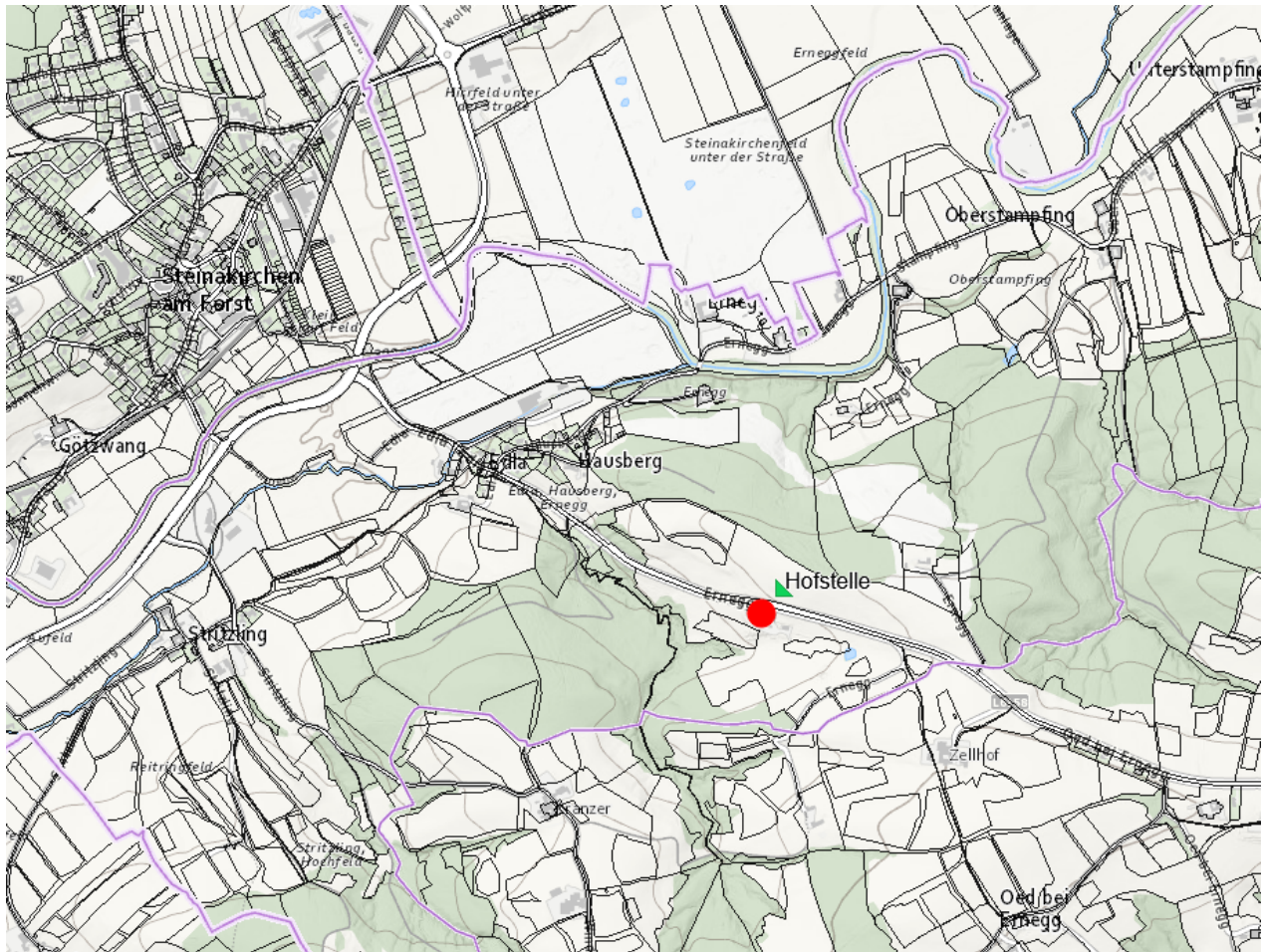
```
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
  Wolfgang Buder
  GEB: 1974-03-20 ADR: Ernegg 8, Steinakirchen 3261
  e 2270/2002 Übergabsvertrag 2002-06-28 Eigentumsrecht
  f gelöscht
```

2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

```
***** C *****
21 a 730/2023 Pfandurkunde 2023-04-07
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 871.000,--
    für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
    b 1023/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zu C-LNR 24
22 a 2270/2023 Pfandurkunde 2023-12-14
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 91.000,--
    für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
24 a 1023/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 69.900,-- samt
    Zinsen laut Bewilligung vom 2026-05-08
    Kosten EUR 13.459,92 samt 4 % Z seit 2026-02-24
    Antragskosten EUR 1.654,82
    für Volkskreditbank AG, FN 76096g
    (220 008 E 6/26 h)
    b 1023/2026 im Rang des Pfandrechtes C-LNR 21
```

Quelle: IMMOUnited

2.2 Lage der Liegenschaft



Quelle: IMMOUnited



Quelle: IMMOUnited

Steinakirchen am Forst ist eine Marktgemeinde im Bezirk Scheibbs in Niederösterreich. Die Marktgemeinde hat 2.292 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025). Die Katasterfläche beträgt 3.497,13 Hektar, davon sind rund 25,73 % bewaldet.

Die Seehöhe des Hauptortes beträgt 324 Meter. Die Gemeinde liegt im Tal der Kleinen Erlauf, im niederösterreichischen Alpenvorland. Einzelne Ortsteile liegen deutlich höher.

Die Gemeinde ist ländlich geprägt, mit Landwirtschaft (insbesondere Obstbau und Viehzucht) als wichtigem Wirtschaftsfaktor. Typisch für das Mostviertel findet man hier auch viele traditionelle Mostheurigen.

Typisch für die Region ist die Kombination aus Obstbau (vor allem Birnen und Äpfel für Most und Direktvermarktung) und Milchwirtschaft.

Das Gemeindegebiet umfasst 29 Ortschaften: Altenhof, Amesbach, Brandstatt, Dürnbach, Edelbach, Edla, Ernegg, Felberach, Götzwang, Haberg, Hausberg, Kerschenberg, Kleinreith, Knolling, Lonitzberg, Oberstampfing, Ochsenbach, Oed bei Ernegg, Oedt, Reith bei Weinberg, Schöllödt, Schönegg, Steinakirchen am Forst, Straß, Stritzling, Unterstampfing, Windpassing, Zehetgrub und Zehethof.

Die vielen Ortschaften spiegeln die typische Streusiedlungsstruktur des Mostviertels wider, die meisten sind kleine Weiler oder Einzelgehöfte, die über das hügelige Gemeindegebiet verteilt sind.

2.3 Beschreibung – Grundstücke

2.3.1 Grundstücke in der EZ 6, KG 22106 Ernegg

Grdst. Nr.	BA (NUTZUNG)	Teilfläche	Fläche
266	Landw (10)		13.059 m ²
267	Landw (10)		3.989 m ²
268/1			5.814 m ²
	Landw (10)	5.284 m ²	
	Wald (10)	530 m ²	
270/2			42.489 m ²
	Landw (10)	4.993 m ²	
	Wald (10)	37.428 m ²	
	Sonst (10)	68 m ²	
271/1	Wald (10)		1.880 m ²
272/1	Wald (10)		4.210 m ²
272/3			86.014 m ²
	Landw (10)	85.500 m ²	
	Wald (10)	514 m ²	
276	Landw (10)		6.700 m ²
279/1			2.456 m ²
	Landw (10)	2.305 m ²	
	Sonst (10)	151 m ²	
279/2	Landw (10)		5.080 m ²

Grdst. Nr.	BA (NUTZUNG)	Teilfläche	Fläche
280			3.057 m ²
	Landw (10)	3.020 m ²	
	Sonst (10)	37 m ²	
281			3.453 m ²
	Landw (10)	3.318 m ²	
	Sonst (10)	135 m ²	
283	Landw (10)		1.658 m ²
284			4.265 m ²
	Landw (10)	4.203 m ²	
	Gewässer (20)	62 m ²	
287			81.048 m ²
	Bauf. (10)	1.417 m ²	
	Landw (10)	71.814 m ²	
	Wald (10)	2.987 m ²	
	Gewässer (20)	644 m ²	
	Sonst (10)	682 m ²	
	Sonst (50)	3.504 m ²	
297			3.368 m ²
	Landw (10)	3.335 m ²	
	Sonst (10)	33 m ²	
298	Landw (10)		1.716 m ²
708			148 m ²
	Landw (10)	123 m ²	
	Sonst (10)	25 m ²	
Gesamtfläche:			270.404 m²

2.3.2 Fotodokumentation



Blick auf die GST-Nr. 287 (Teil), 283 und 284



Blick auf die Grundstücke Nr. 276 u. 287 (Teil)



Blick auf die Grundstücke Nr. 272/3 (Teil),
272/1 Wald, 266, 267 und 268/1



Grundstück Nr. 276 und 287/Teil



Grundstück Nr. 272/3 Teil



Der Bildstock auf Grundstück Nr. 287 befindet
sich unter Denkmalschutz. Bescheid:
GZ: 44.433/1/2005 vom 07. April 2005



Grundstück Nr. 272/3 Teil
Gutachten Exekutionssache – GZ 8 E 3/26h, Bezirksgericht Scheibbs



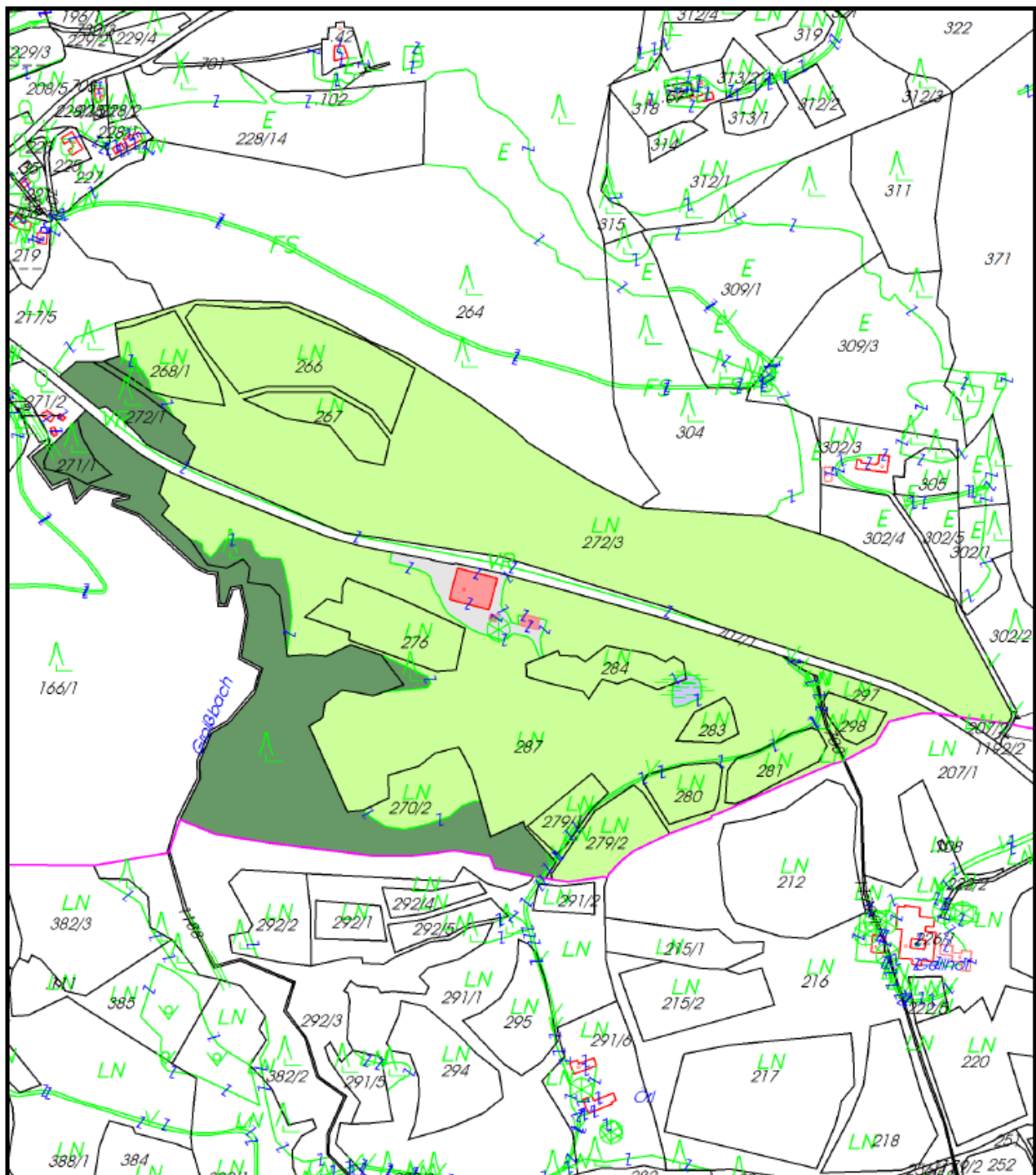
Östl. Bereich Waldanteil von GST-Nr. 270/2

Grundsätzlich enthält der Bescheid betreffend die Unterschutzstellung des Bildstockes auf dem Grundstück Nr. 287 keine wesentlichen Vorschriften für den Grundeigentümer. Eine Vorgabe ist festgeschrieben:

Das Bundesdenkmalamt hält fest, dass auch nach der Unterschutzstellung eine Restaurierung des Bildstockes möglich ist. Um ein fachgerechtes Vorgehen zu gewährleisten, ist jedoch vorher mit dem Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat für Niederösterreich, Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien, Tel. 53 415 – 172, Rücksprache zu halten und eine Genehmigung einzuholen.

Die Bedeutung und Bewertung des Bildstockes im Gutachten als Denkmal wurden nicht bestritten.

2.3.3 Kataster



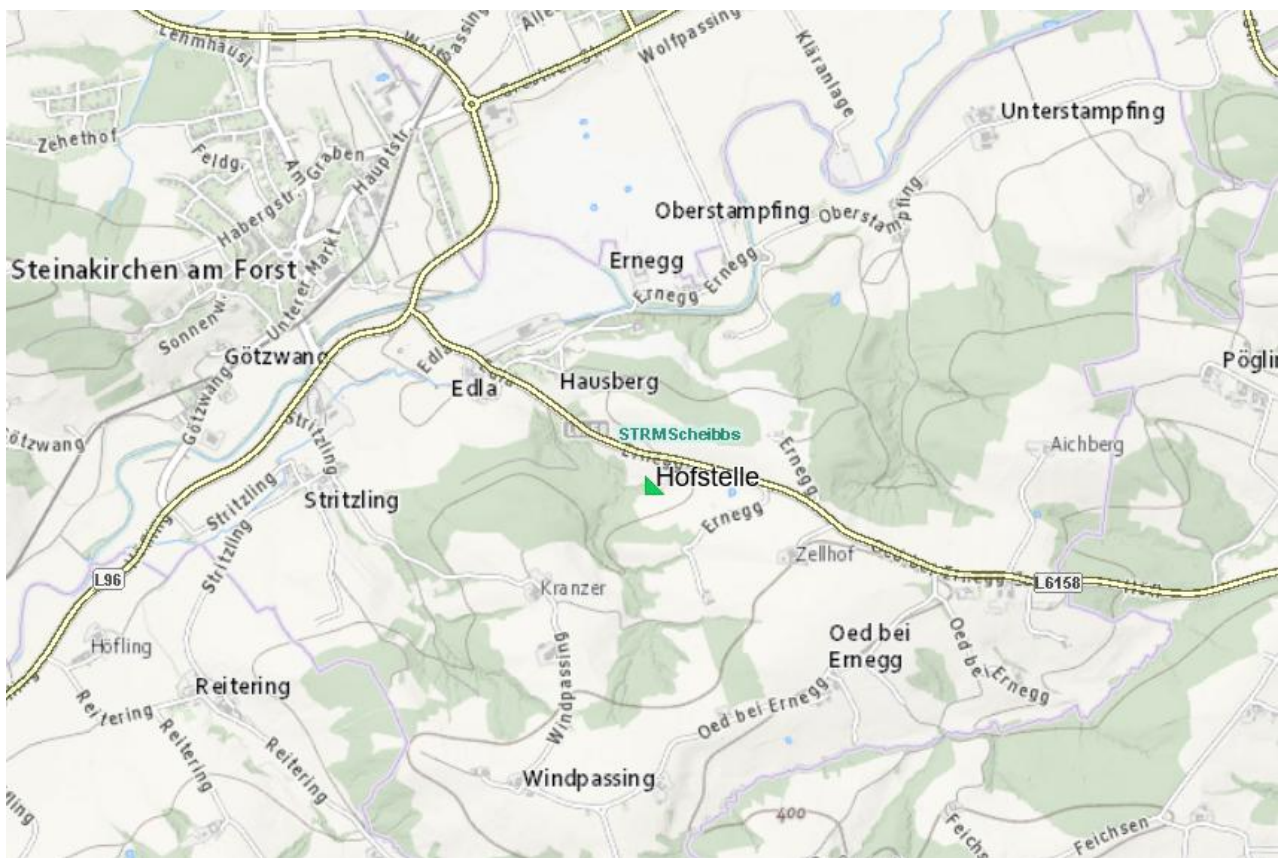
Quelle: BEV

2.3.4 Bodenzahlen

Grdst. Nr.	BA (NUTZUNG)	Teilfläche	Fläche	EMZ	Bodenzahl
266	Landw (10)		13.059 m ²	5616	43,00
267	Landw (10)		3.989 m ²	1755	44,00
268/1			5.814 m ²		
	Landw (10)	5.284 m ²		1864	35,28
	Wald (10)	530 m ²			
270/2			42.489 m ²		
	Landw (10)	4.993 m ²		1348	27,00
	Wald (10)	37.428 m ²			
	Sonst (10)	68 m ²			
271/1	Wald (10)		1.880 m ²		
272/1	Wald (10)		4.210 m ²		
272/3			86.014 m ²		
	Landw (10)	85.500 m ²		33997	39,76
	Wald (10)	514 m ²			
276	Landw (10)		6.700 m ²	2397	35,78
279/1			2.456 m ²		
	Landw (10)	2.305 m ²		702	30,46
	Sonst (10)	151 m ²			
279/2	Landw (10)		5.080 m ²	2231	43,92
280			3.057 m ²		
	Landw (10)	3.020 m ²		1364	45,17
	Sonst (10)	37 m ²			
281			3.453 m ²		
	Landw (10)	3.318 m ²		1544	46,53
	Sonst (10)	135 m ²			
283	Landw (10)		1.658 m ²	746	44,99
284			4.265 m ²		
	Landw (10)	4.203 m ²		953	22,67
	Gewässer (20)	62 m ²			
287			81.048 m ²		
	Bauf. (10)	1.417 m ²			
	Landw (10)	71.814 m ²		21837	30,41
	Wald (10)	2.987 m ²			
	Gewässer (20)	644 m ²			
	Sonst (10)	682 m ²			
	Sonst (50)	3.504 m ²			
297			3.368 m ²		
	Landw (10)	3.335 m ²		1250	37,48
	Sonst (10)	33 m ²			

Grdst. Nr.	BA (NUTZUNG)	Teilfläche	Fläche	EMZ	Bodenzahl
298	Landw (10)		1.716 m ²	783	45,63
708			148 m ²		
	Landw (10)	123 m ²		53	43,09
	Sonst (10)	25 m ²			
Gesamtfläche:			270.404 m ²		

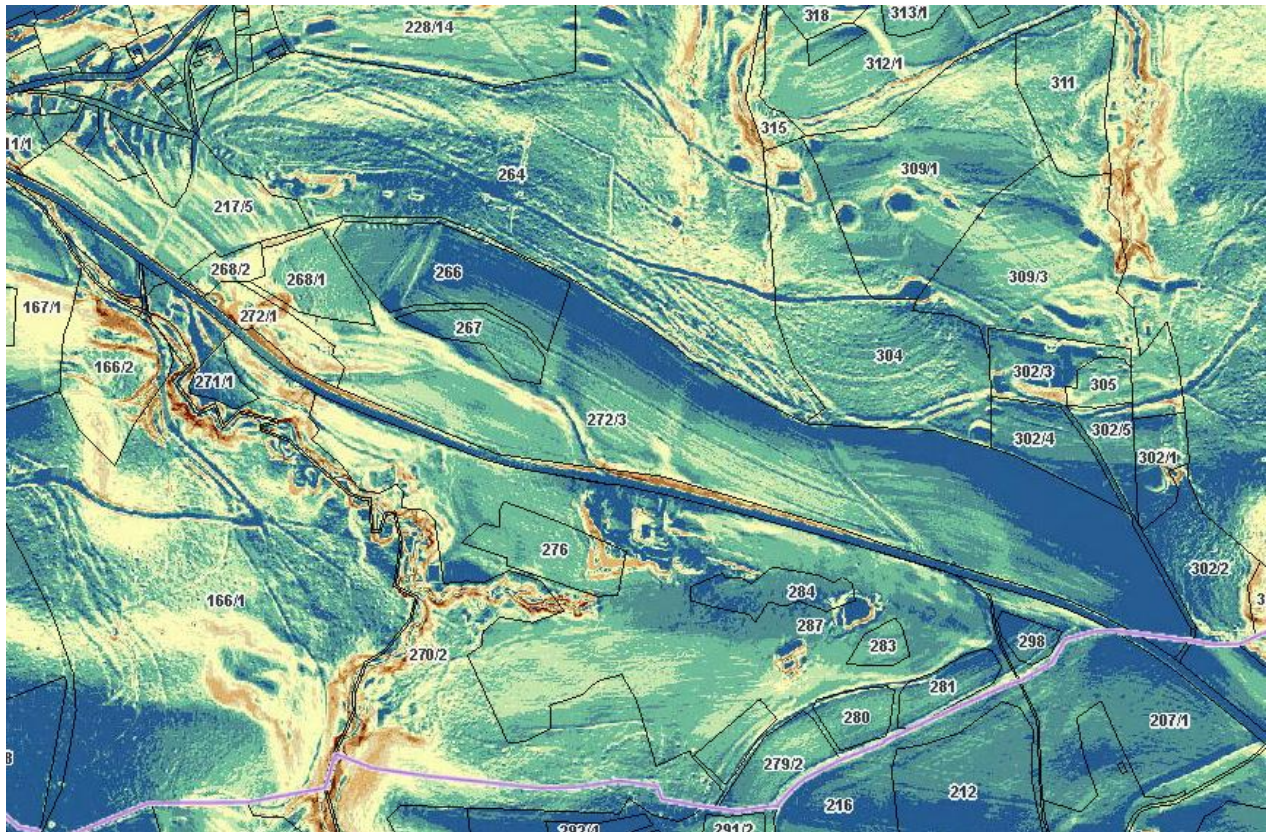
2.3.5 Zufahrt



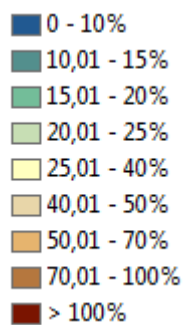
Quelle: NÖ-Atlas

Die Liegenschaft ist von der Marktgemeinde Steinakirchen über die Landesstraße L6158 gut erreichbar. Die einzelnen Grundstücke sind über die Landesstraße sowie Wege auf Eigengrund erreichbar.

2.3.6 Gelände



Quelle: NÖ-Atlas

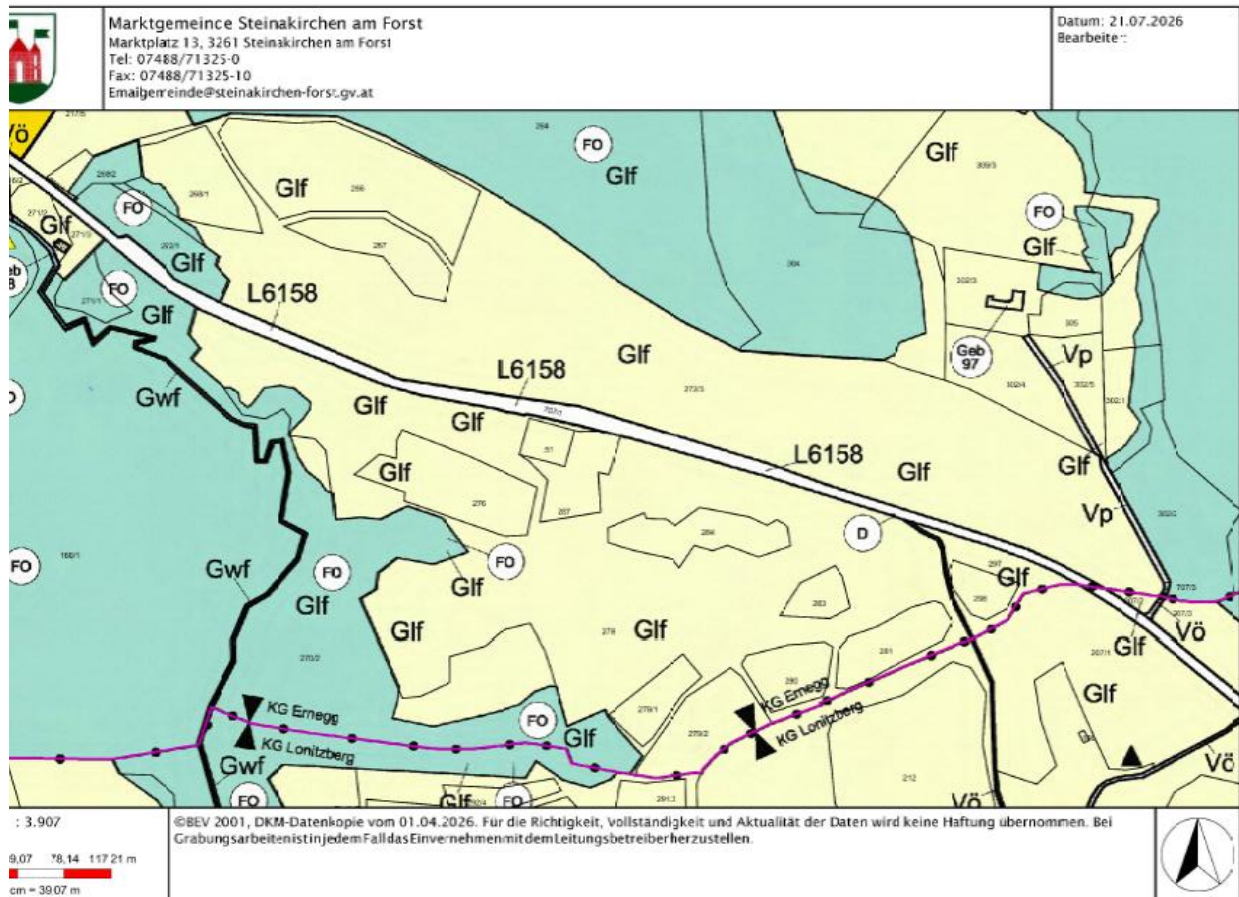


Ebene	Bis 15% Neigung
Traktorfähiges Ackerland	Bis 25% Neigung
Traktoreinsatzgrenze	45% Neigung
Seilzugfähig	30 bis 70% Neigung

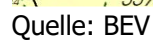
Quelle: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“

Das Gelände ist abgesehen von den Waldflächen zum Großteil leicht geneigt bis mittelsteil.

2.3.7 Flächenwidmung



Die Grundstücke befinden sich alle im Grünland.



— | + 75 % ▾

6. Grünland-Bergmahd (GrBgm). Als Grünland-Bergmahd werden Dauergrünlandflächen im Hochgebirge bezeichnet, die für die Beweidung zu steil sind und ausschließlich der Heugewinnung dienen.

7. Grünland-Streu (GrStr). Als Grünland-Streu werden nasse Dauergrünlandflächen bezeichnet, die vorwiegend der Streunutzung dienen.

8. Grünland-Hutweide (GrHu). Als Grünland-Hutweide werden Dauergrünlandflächen bezeichnet, die nur geringe Ertragsfähigkeit haben, landwirtschaftlich nicht bestellt werden können und nur eine gelegentliche Weidenutzung zulassen.

Bodenarten - Ackerschätzung

Abkürzung	Bezeichnung
S	Sand
Sl	anlehmgiger Sand
IS	lehmgiger Sand
SL	stark lehmiger Sand, stark sandiger Lehm
sL	sandiger Lehm
L	Lehm
LT	lehmgiger Ton, toniger Lehm
T	Ton
Mo	Moor

Bodenarten - Grünlandschätzung

Abkürzung	Bezeichnung
S	Sand
IS	lehmgiger Sand
L	Lehm
T	Ton
Mo	Moor

Zustandsstufen - Ackerschätzung

Abkürzung	Bezeichnung
1	günstigste Zustandsstufe
2	
3	
4	
5	

Inhalte der Schätzungsreinkarten bzw. DBE
(Datenabgabe gem. § 16a BoSchätzG 1970)

6	
7	ungünstigste Zustandsstufe
Zustandsstufen - Grünlandschätzung	
Abkürzung	Bezeichnung
I	günstigste Zustandsstufe
II	
III	
IV	ungünstigste Zustandsstufe
Entstehungsarten - Ackerschätzung	
Abkürzung	Bezeichnung
D	Diluvialböden und Böden aus tertiären Sedimenten
Dg	Diluvialböden und Böden aus tertiären Sedimenten mit hohem Grobstein(schotter)gehalt in der Krume
Lö	Löß, Lößböden
Al	Alluvien, aus postglazialen fluviatilen Sedimenten entstandene Böden und/oder grundwasserbeeinflusste Böden
Alg	Alluvien, aus postglazialen fluviatilen Sedimenten entstandene und/oder grundwasserbeeinflusste Böden mit hohem Grobstein(schotter)gehalt in der Krume
V	Verwitterungsböden, in Situ entstanden (nicht durch eiszeitliche Einflüsse verlagerte Sedimente)
Vg	Verwitterungsböden, in Situ entstanden (nicht durch eiszeitliche Einflüsse verlagerte Sedimente) mit hohem Grobsteingehalt in der Krume
AID; DAI; LÖD; Lö,D; LÖ/D	Entstehungsart-Kombinationen, Schichtprofile, Mischprofile
*	keine Entstehungsart bei Moor und künstlichen Böden ab Ü2

Inhalte der Schätzungsreinkarten bzw. DBE
(Datenabgabe gem. § 16a BoSchätzG 1970)

Klimastufen - Grünlandschätzung

Abkürzung	Bezeichnung
a	günstigste Klimastufe
b	
c	
d	
e	ungünstigste Klimastufe

Wasserstufen/Wasserverhältnisse - Grünlandschätzung

Abkürzung	Bezeichnung
1	beste Wasserverhältnisse
2	gute Wasserverhältnisse
3	feuchte Lagen
3-	trockene Lagen
3+-	wechselfeuchte Lagen bzw. Lagen mit Wechsel von feuchten und trockenen Stellen
3-+	wechselfeucht mit Überwiegen der trockenen Phase bzw. der trockenen Stellen
4	sehr feuchte Lagen
4-	sehr trockene Lagen
4+-	stark wechselfeuchte Lagen bzw. Lagen mit Wechsel zwischen sehr feuchten und sehr trockenen Stellen
4-+	stark wechselfeuchte Lagen mit Überwiegen der Trockenphase bzw. der sehr trockenen Stellen
5	extrem nasse/sumpfige Lagen
5-	extrem trockene Lagen
5+-	(Lagen mit Wechsel zwischen extrem nassen und extrem trockenen Stellen)
5-+	(Lagen mit Wechsel zwischen extrem nassen und extrem trockenen Stellen, die überwiegen)

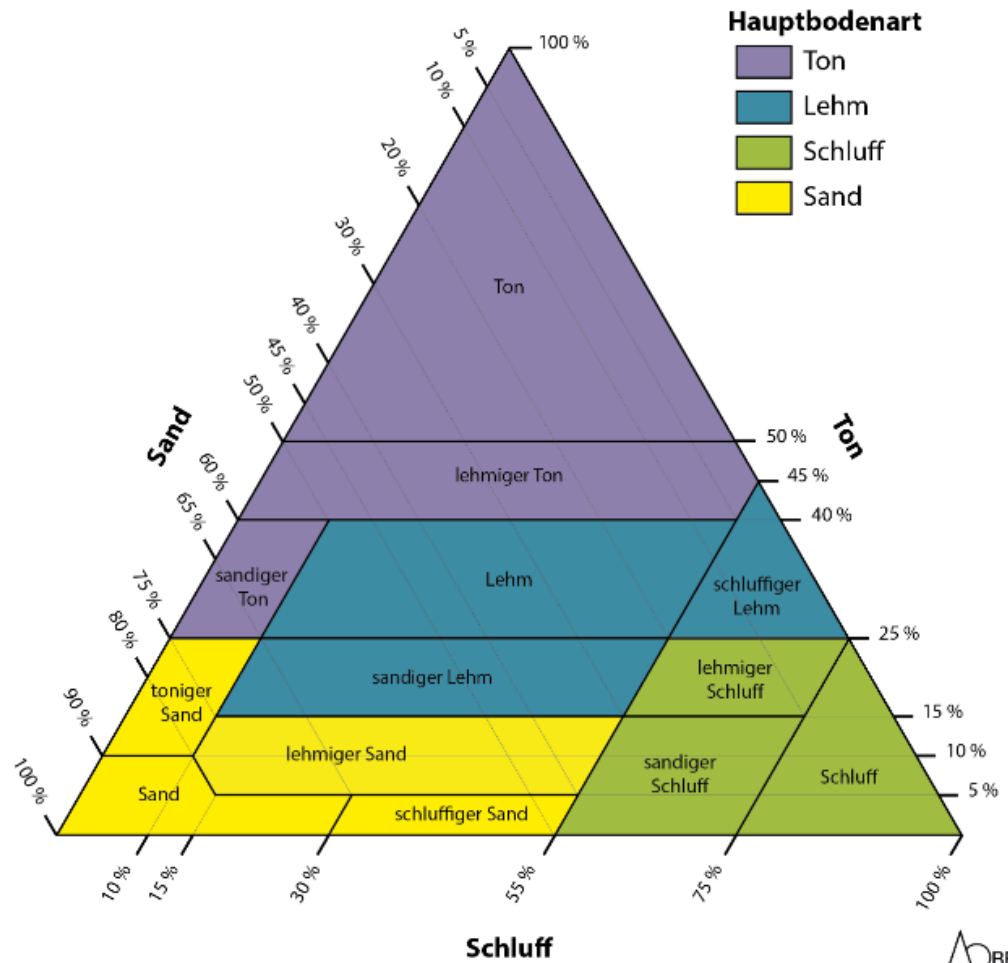
Inhalte der Schätzungsreinkarten bzw. DBE
(Datenabgabe gem. § 16a BoSchätzG 1970)

Wertzahlen der Bodenschätzung	
Abkürzung	Bezeichnung
Ackerschätzung	
Zahl	Bodenzahl 7 bis 100 (lt. Ackerschätzungsrahmen)
Zahl	Ackerzahl 1 bis 100
Grünlandschätzung	
Zahl	Grünlandgrundzahl 5 bis 85*) (lt. Grünlandschätzungsrahmen) *) vor 1997: 7 bis 88
Zahl	Grünlandzahl 1 bis < 100

Indices zu den Wertzahlen der Bodenschätzung	
Abkürzung	Bezeichnung
Hu	zur Grünlandzahl (<i>Hutweidezahl</i>) bei Kulturart Grünland-Hutweide, z.B. 6 Hu
Str	zur Grünlandzahl (<i>Streuzahl</i>) bei Kulturart Grünland-Streu, z.B. 3 Str
W	bei Kulturart Grünland-Wiese, z.B. 25/15 W
Bgm	zur Grünlandzahl (<i>Bergmahdzahl</i>) bei Kulturart Grünland-Bergmahd, z.B. 4 Bgm
e	einschnittige Wiesen bei Kulturart Grünland, z.B. 20/14 e
+ NH, +LNH, +LH, Geb	Ergänzende Zusätze zu Grünland- und Ackerzahlen, z.B. 26/20 + LH, 6 Hu + LNH, uam. Geb = Gebüsch, NH = Nadelholz, LH = Laubholz; LNH = Nadel- und Laubholz
NK	Neukultur bei allen Kulturarten möglich

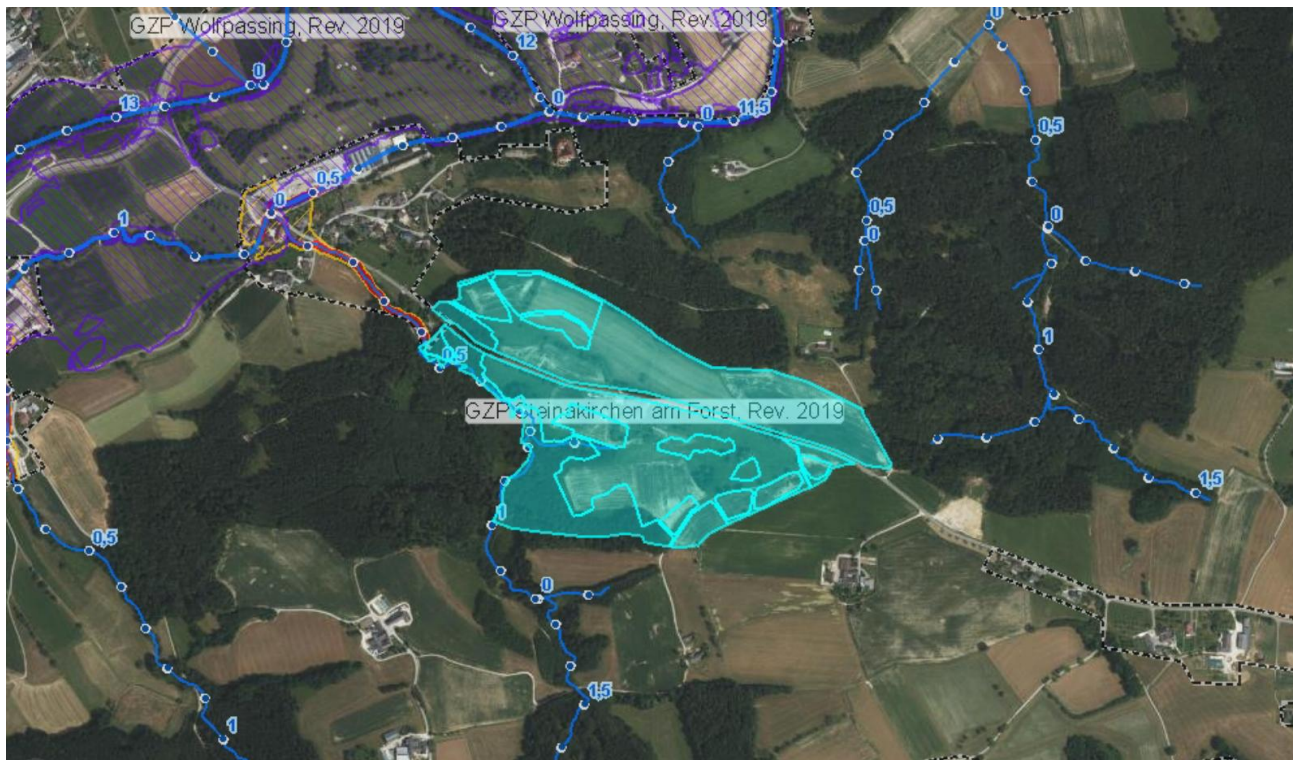
Österreichisches Texturdreieck

nach Hauptbodenart (ÖNORM L 1050)



2.3.9 Naturgefahren

Die Grundstücke weisen keine Hochwassergefährdung auf.



Quelle: NÖ-Atlas



Quelle: HORA

HORA-Pass

Adresse: Emegg 8, 3261 Steinakirchen am Forst
Seehöhe: 351 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,06092° N | 15,06711° O

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

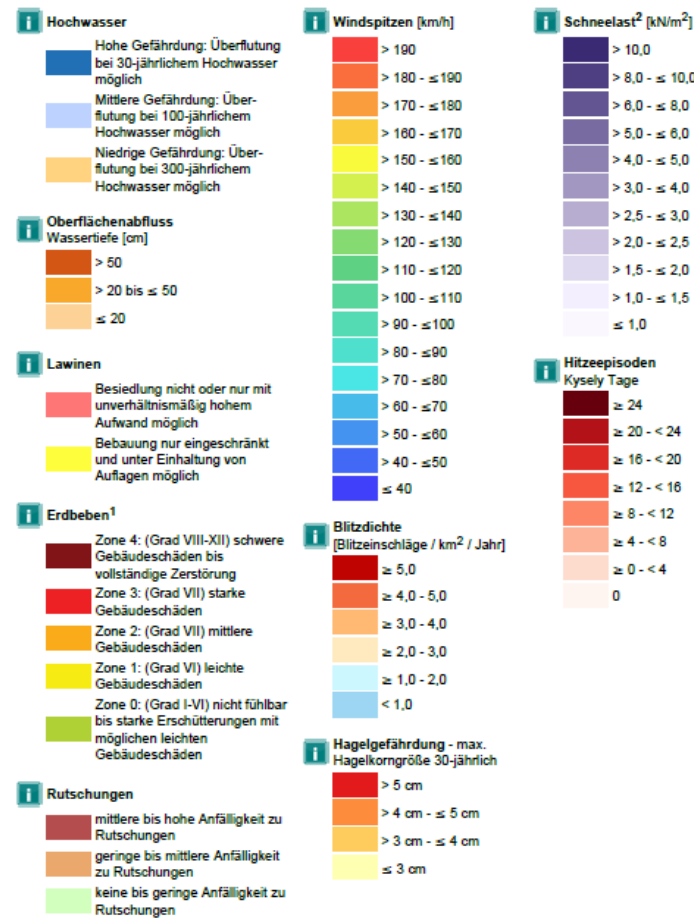


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

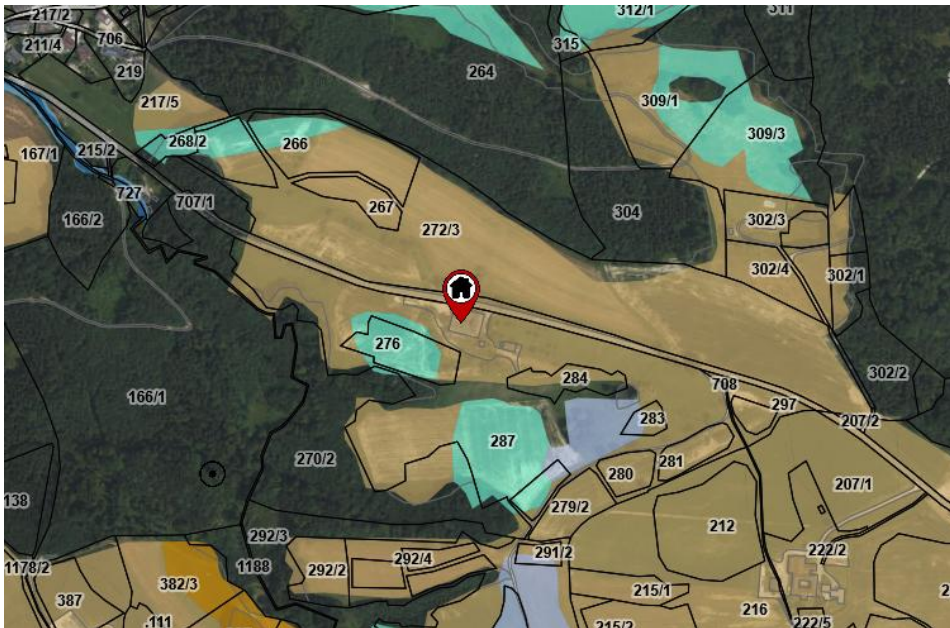
HORA-Pass 48,06092° N; 15,06711° O; Datum: 03.07.2026

Seite 2 / 2

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

2.3.10 Bodentypen

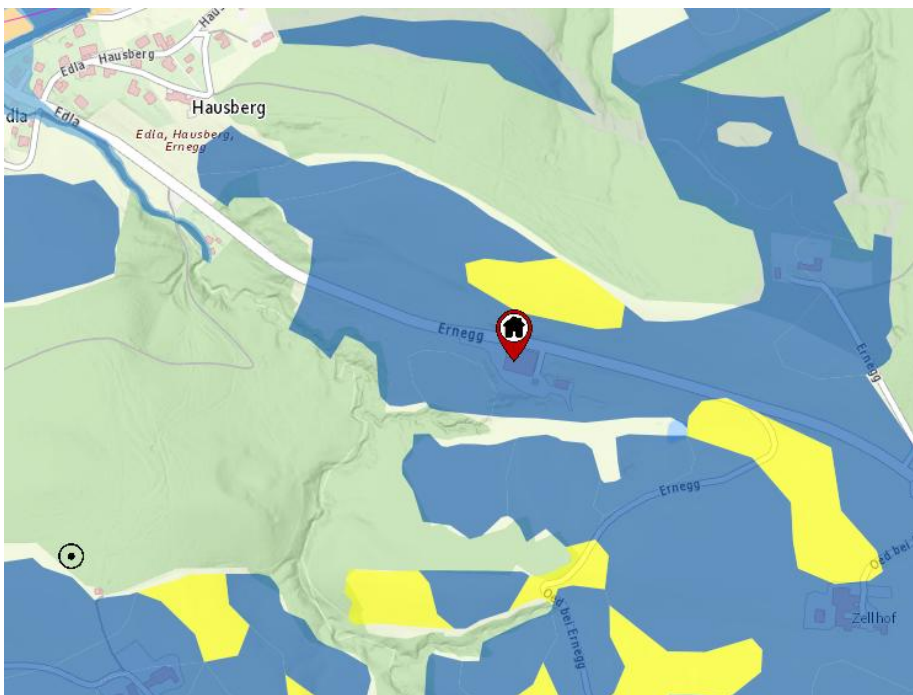


Braun Felsbraunerde
Türkis Pseudogley
Violett: Hanggley

Die überwiegende Fläche ist hier Felsbraunerde. Eine Felsbraunerde ist eine flachgründige Braunerde, die direkt über kompaktem Festgestein liegt, im Gegensatz zu tiefgründigeren Braunerden, die über lockerem oder stärker verwittertem Untergrund liegen.

Bei einer Felsbraunerde liegt zwar der Boden-Horizont selbst flach über dem Felsen – aber wenn das anstehende Gestein stark geklüftet oder verwittert ist, können Pflanzenwurzeln tief in die Gesteinsspalten eindringen. In diesem Fall gilt der Standort forstlich oder landwirtschaftlich als tiefgründig, weil die *effektive Durchwurzelungstiefe* groß ist – auch ohne mächtigen Bodenhorizont.

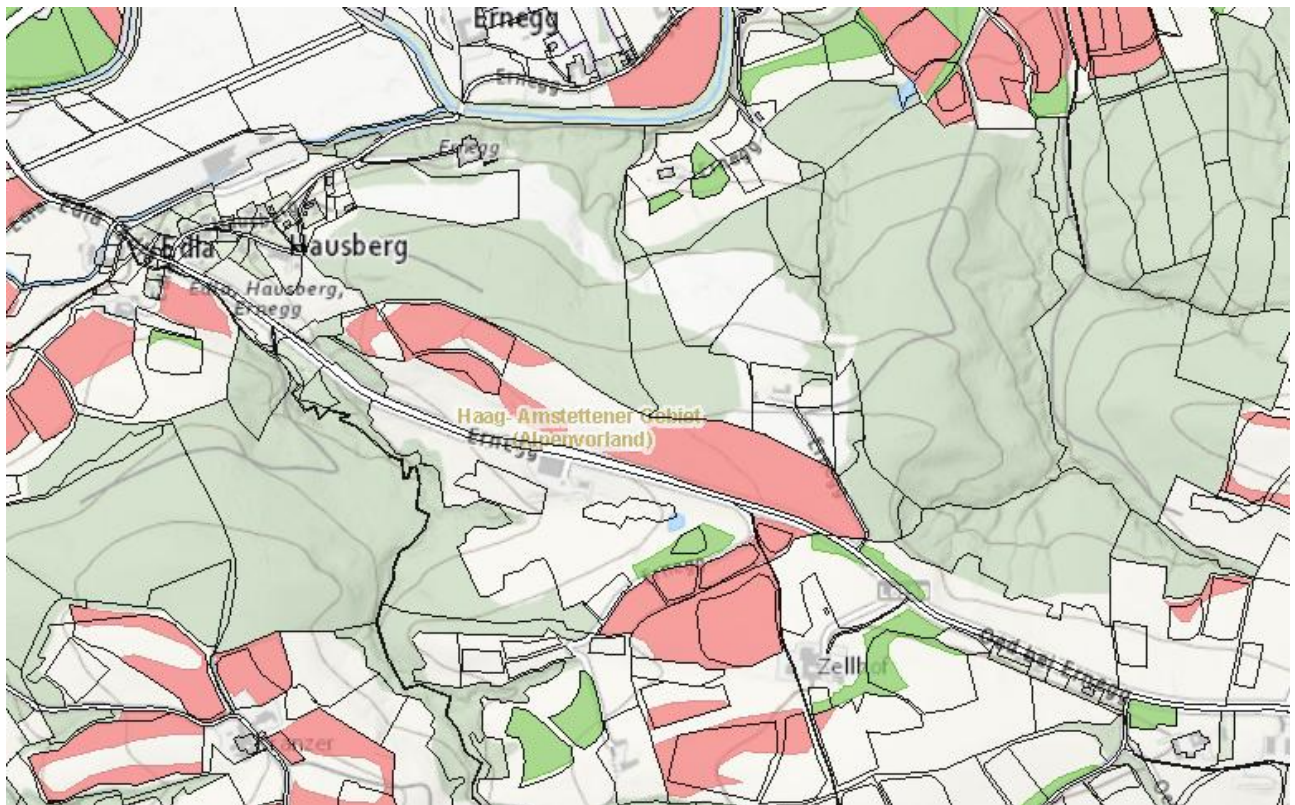
2.3.11 Boden, Gründigkeit



Die Böden sind tiefgründig (blau) und mittelgründig (gelb).

2.3.12 Produktionsgebiet

Kleinproduktionsgebiet Haag- Amstettner Gebiet



Quelle HORA

Das **Kleinproduktionsgebiet 610 „Haager und Amstettner Gebiet“** bezeichnet konkret die Region rund um Haag und Amstetten in Niederösterreich – also im westlichen Mostviertel, im Bezirk Amstetten.

Es dient als Grundlage für die **Bodenklimazahl** und die **Betriebszahl**, mit denen der Ertragswert landwirtschaftlicher Flächen für die Einheitsbewertung (z. B. für die Grundsteuer oder Sozialversicherungsbeiträge der Bauern) berechnet wird.

Landwirtschaftliche Betriebe in diesem Gebiet werden also steuerlich/bewertungstechnisch einer gemeinsamen Vergleichsregion zugeordnet, weil die Böden und klimatischen Bedingungen dort als vergleichbar gelten.

Produktionsschwerpunkte: Die Region ist traditionell stark durch die **Milchwirtschaft und Rinderhaltung** geprägt. Aufgrund der naturräumlichen Bedingungen im Alpenvorland kombiniert das Gebiet intensivere Grünlandwirtschaft mit Ackerbau.

Viehbesatz: Im österreichweiten Vergleich weist das Haag-Amstettner Gebiet einen **sehr hohen Viehbesatz** pro Hektar auf. Ökopunkte- und Bio-Betriebe halten hier im Schnitt zwischen 1,14 und 1,5 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar, was deutlich über dem Durchschnitt vieler anderer Regionen liegt.

Landschaftstypus: Charakteristisch für dieses Gebiet ist die hügelige, von der Mostkultur geprägte Landschaft des Bezirks Amstetten. Die Böden bieten eine wertvolle Grundlage für die regionale Ernährungssicherung sowohl im Acker- als auch im Grünlandbereich.

2.3.13 Altlasten



Quelle: Altlastenportal des Umweltbundesamtes

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Steinakirchen am Forst (Ernegg), Ernegg 8 (Adresse)"

Die Befundaufnahme vor Ort hat keine Hinweise ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den im Gutachten ermittelten Wert verringern.

Bei der Wertermittlung wird daher von einer unbelasteten Liegenschaft ausgegangen.

2.4 Beschreibung – Gebäude

2.4.1 Allgemeine Beschreibung



Es sind die typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäude eines Bauernhofes in der bewertungsgegenständlichen Gegend vorhanden. Die Gebäude befinden sich alle bei der Hofstelle. Die Hofstelle besteht aus einem Wohngebäude, sowie den Nebengebäuden wie Stall, Bergeräume, Lager und Garagen.

2.4.2 Ver- und Entsorgung der Liegenschaft

Strom: Strom ist auf der Liegenschaft vorhanden.

Wasser: Die Liegenschaft verfügt über zwei Brunnen.

Ein Anschluss an die Ortswasserleitung wäre laut Auskunft des Eigentümers möglich.

Kanal: Die Abwässer werden in einer Senkgrube gesammelt.

2.4.3 Beschreibung – Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes ist unbekannt. Der Zustand des Wohnhauses ist als schlecht zu bezeichnen. Der Wohnteil ist sehr einfach ausgestattet. Die vorhandene Ausstattung entspricht nicht den derzeitigen Wohnbedürfnissen.

Die Errichtung erfolgte in einer zum Errichtungszeitpunkt damals üblichen Bauweise. Die Räume werden zurzeit mit Elektroöfen beheizt. Es ist eine sehr einfache Bad- und WC- Ausstattung vorhanden. Die Fenster sind einfache Kunststofffenster und wurden ca. 1990 eingebaut. Die Fassade wurde 1992 erneuert. Der Dachstuhl und die Dachdeckung wurden 1969 erneuert. Es sind Setzungsrisse und Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Ein Innenputz wurde im Jahre 1980 angebracht.

Die Installationen sind alt, der Sicherungskasten dürfte vor mindestens 20 Jahren erneuert worden sein. Es ist ein typischer Mostkeller mit Gewölbe vorhanden. Das Obergeschoss ist nicht ausgebaut.

Fundamente: Naturstein und Streifenfundamente

Außenmauerwerk: Normalformat Ziegelmischmauerwerk und Naturstein, sowie Hohlblockziegel.

Dachstuhl: Holz, keine Schalung und keine Wärmedämmung.

Dachdeckung: Welleternit, schadhaft

Decken: über dem Erdgeschoß Doppelbaumdecke, über dem Obergeschoß teilweise Holzdecke.

Stiegen: In den Keller führt eine Betonstiege vom Vorhaus aus (Falltür). In das Obergeschoß führt eine einfache Betonstiege. Ein Handlauf ist nicht vorhanden.

Heizung: Kachelofen, Küchenherd, Elektropaneele. Laut Angabe des Eigentümers werden nur mehr die Elektropaneele verwendet. Ausschlaggebend dafür dürfte teilweise auch die feuerpolizeiliche Beschau vom 07. 04. 2008 sein

Dachwasser: Ableitung über schadhafte Hängerinnen und Abfallrohre.

**Feuerpolizeiliche Beschau der Wohn- und Wirtschaftsgebäude am 07.04.2008.
Bescheid vom 26.05.2009 (Behebung feuerpolizeilicher Mängel)**

Auflagen:

Lagerbehälter (Öl, Treibstoffe) sind entweder doppelwandig auszuführen oder in einer Auffangwanne aufzustellen.

Die Tür zum Dachboden ist brandhemmend und selbstschließend auszuführen.

Der Dachboden ist mit einem nichtbrennbaren Fußbodenbelag zu versehen.

Der Selchschlauch ist abzudichten.

Die Selchkammertür darf sich nicht in Schlafräumen befinden.

Die innere Brandwand ist beidseitig zu verputzen.

Die Elektroleitung im Getreidelager ist gem. ÖVE-Vorschriften herzustellen.

Für die Garage ist ein tragbarer Feuerlöscher bereitzuhalten.

Der Kachelofen im Erdgeschoß ist abzudichten.

Das Rauchabgasrohr ist zu erneuern.

Zwischen dem Stall und Strohlager ist eine Brandwand herzustellen.

Die Futterluke im Stall ist brandhemmend abzudecken.

In der Werkstatt ist das Rauchgasrohr abzumontieren.

Ob die vorliegenden Mängel behoben wurden, konnte nicht eindeutig festgestellt werden. Da die Gebäude derzeit nicht bewohnt und genutzt werden, sind verschiedene Auflagen derzeit obsolet. Sie werden aber bei der Wertermittlung berücksichtigt.



Wohnraum im Erdgeschoss mit Holzdecke



Küche im Erdgeschoss



In der Küche befindet sich noch ein alter Küchenherd.



Das Wohnhaus verfügt über ein großes Vorhaus. Das Mauerwerk ist teilweise von Schimmel befallen.

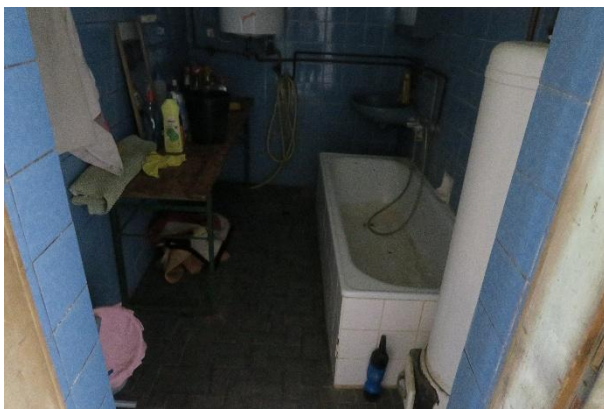




Risse im Mauerwerk



Wirtschaftsraum im Erdgeschoss



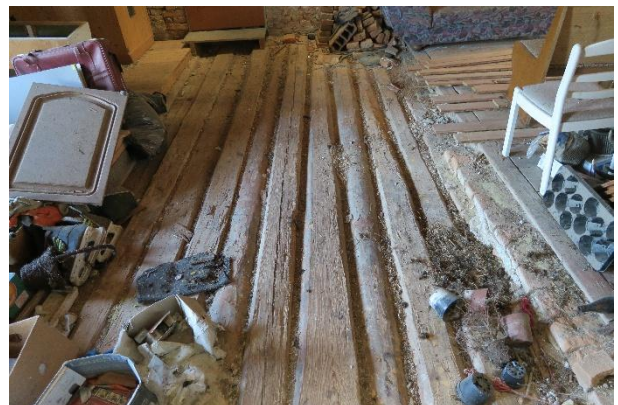
Badezimmer im Erdgeschoss. Ein WC befindet sich daneben.



Eine einfache Betonstiege führt in das Obergeschoß.

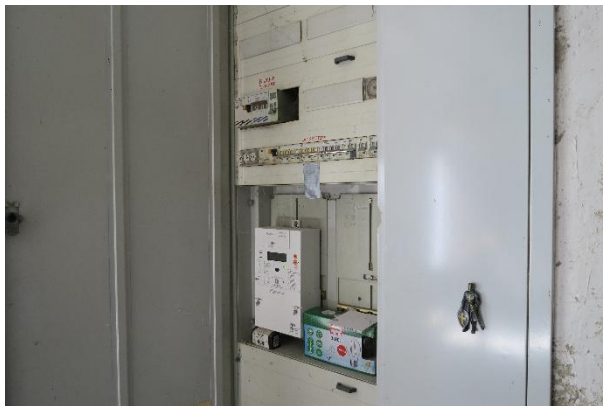


Das Obergeschoss ist nicht ausgebaut.





Der Raum wurde als Wohnraum ausgebaut.



Zählerkasten im Erdgeschoß



Alter Mostkeller

2.4.4 Beschreibung – Schweinestall und Garage

Kellergeschoss:

Der ehemalige Keller ist wegen Lagerung von Altgeräten und Bauteilen nicht zugänglich. Laut Angabe des Eigentümers beträgt die Kellerfläche die Hälfte der darüber befindlichen Fläche der Werkstätte.

Erdgeschoss:

Ehemaliger Schweinestall, Einstellraum und Werkstätte. Teilweise unverputzte Schalbetonsteine, Betondecke, innen teilweise unverputzt, bzw. sehr schadhafter Verputz, keine Horizontalisolierung, Holztüren, Betonboden, Feuchteschäden. Massive Zwischenwände.

Obergeschoss:

Unverputzte Schalbetonsteine, teilweise Pfeiler und einfache Bretterwände.

Dach:

Satteldach mit Welleternitdeckung.

Laut Angabe des Eigentümers wurde das Gebäude ca. im Jahre 1970 errichtet.



Ehemaliger Schweinestall



Garage



Werkstätte

2.4.5 Beschreibung – Einstellraum

Mit Bescheid der Marktgemeinde Steinakirchen am Forst Zl. 19/86 vom 24. 07. 1986 wurde Herr Buder Gottfried als Bauherrn und Herrn Buder Johann als Grundeigentümer am Grundstück Nr. 287 die Bewilligung zur Errichtung eines Einstellraumes erteilt.

Einstellraum für Maschinen und Geräte im Erdgeschoß, darüber befindet sich teilweise eine Holzdecke.

Fundamente: Streifenfundamente und Betonplatte.

Boden: Schotter und Erdboden.

Außenwände: Sockelmauerwerk und Säulen aus Betonsteinen, einfache Bretterwände.

Innenwände: soweit vorhanden Holz

Dach: Satteldach, Pultdach mit Welleternitdeckung.



2.4.6 Beschreibung – Rinderstall

Tierhaltungsverordnung (BGBl II 485/2004):

Platzangebot: Der benötigte Platz richtet sich nach dem Körpergewicht des Tieres. Bei einem Gewicht von über 650 kg muss dem Tier gesetzlich eine Stallfläche von mindestens drei Quadratmetern zur Verfügung stehen, bei 500–650 kg sind es mindestens 2,7 Quadratmeter. Übergeordnet gilt laut § 16 Tierschutzgesetz: Die Bewegungsfreiheit eines Tieres darf nicht so eingeschränkt sein, dass ihm Schmerzen, Leiden oder Schäden zugefügt werden, und es muss über einen seinen physiologischen und ethologischen Bedürfnissen angemessenen Platz verfügen.

Kälber: Kälber bis 150 kg (etwa bis zum Alter von 5 Monaten) benötigen eine trockene, weiche und verformbare Liegefläche und dürfen nicht auf reinem Vollspaltenboden gehalten werden.

Anbindehaltung: Hier hat sich durch eine Novelle des Tierschutzgesetzes und der 1. Tierhaltungsverordnung einiges geändert. Rindern sind geeignete Bewegungsmöglichkeiten, Auslauf oder Weidegang an mindestens 90 Tagen im Jahr zu gewähren. Bestehende Ausnahmeregelungen für die dauerhafte Anbindehaltung treten mit 1.1.2030 außer Kraft – d.h. dauerhafte Anbindehaltung ohne Weidegang ist nur noch bis Ende 2029 erlaubt. Die Anbindung an den Hörnern ist bereits jetzt verboten. Der Weidegang dürfte aufgrund des Vorhandenseins von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken kein Problem sein.

Quelle: LK Österreich

Mit Bescheid der Marktgemeinde Steinakirchen am Forst **Zl. 372/1968 vom 18.06.1968** wurde Herrn Buder Gottfried als Bauherrn und Herrn Buder Johann als Grundeigentümer am Grundstück Nr. 287 die Bewilligung zur Errichtung eines Rinderstalles erteilt.

Erdgeschoss:

Fundamente: Streifenfundamente

Böden: Beton, teilweise Spaltenböden über der Güllegrube

Außenwände: Betonsteinwände unverputzt

Decke: Massiv

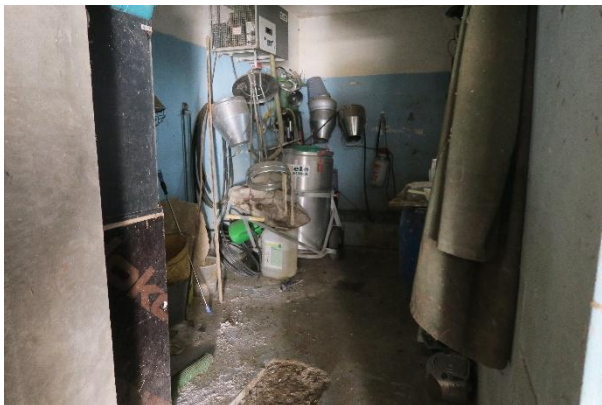
Obergeschoss:

Betonsteinziegelwände und Pfeiler mit Bretterwänden, keine Decke.

Dach: Satteldach mit Eternitdeckung.

Die Aufstallung und der Zustand des Stalls entsprechen nicht mehr heutigen modernen Erfordernissen. Für eine zeitgemäße Verwendung sind größere Investitionen notwendig. Der Stall wird derzeit nicht genutzt.

Beim Stall befinden sich Nebenräume wie Milchlager, Technikraum usw.



2.4.7 Beschreibung – Kälberstall

Im Jahre 1996 wurde ein Plan über die Errichtung eines Kälberstalles bei der Baubehörde eingereicht.



Der Kälberstall wurde als Laufstall für die Rinder genutzt.

2.4.8 Beschreibung – Zubau bei den bestehenden Wirtschaftsgebäuden

Mit Bescheid der Marktgemeinde Steinakirchen am Forst Zl. 120208/02 vom 11. 10. 2006 wurde Herrn Buder Wolfgang auf den Grundstücken Nr. 276, 278 und 287 die Bewilligung zur Errichtung von Wirtschaftsgebäuden, einer Senkgrube und eines Mistplatzes erteilt.

Die Errichtung soll in zwei Abschnitten erfolgen.

Bauabschnitt 1, Patz. Nr. 278, 287 KG: Ernegg.

Stallgebäude 1 ca. 335 m²

Senkgrube ca. 200 m²

Mistplatz ca. 110,00 m²

Bauabschnitt 2

Stallgebäude 2

Verbaute Fläche neu: ca. 1.155 m²

Der Bauabschnitt 1 befindet sich südlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes – der Bauabschnitt 2 westlich.

Fundamente: Stahlbeton

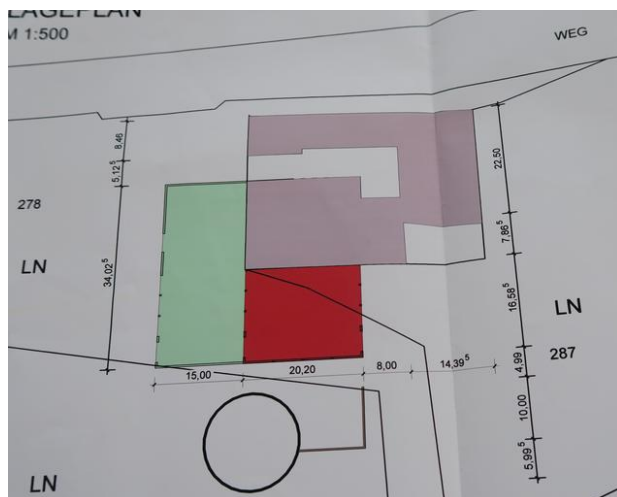
Wände: Holzträger und Holzsäulen auf Betonsockel.

Dach: Sattel bzw. Pultdach

Dachdeckung: Eternit.



Vom geplanten und bewilligten Bauvorhaben wurden lediglich die Mistdeponie und ein Abstellraum ausgeführt. Diese Mistdeponie dürfte auch der Ersatz für die beanstandeten Festmistlagerstätten sein.



Die hellviolette Fläche stellt den vor der Bewilligung 11. 10. 2006 vorhandenen Bestand dar. Die rote Fläche ist die Darstellung des Bauabschnittes 1. Die hellgrüne Fläche stellt den Bauabschnitt II dar.

2.4.9 Beschreibung – Alte Holzhütte



Die auf dem Gelände befindliche Holzhütte ist abbruchreif.

Aktenvermerk vom 11.04.2022 auszugsweise.

*betreffend Durchführung eines baubehördlich angeordneten Lokalaugenscheines hinsichtlich Ausführung des mit Bescheid vom 11.10.2006 bewilligten Zubaus beim bestehenden Wirtschaftsgebäude sowie Errichtung einer Senkgrube und eines Mistplatzes auf den Grundstücken Nr. 276, 278 u. 287, EZ 6, alle KG Ernegg 8, 3261 Steinakirchen am Forst, von Herrn **Wolfgang Buder**, Ernegg 8, 3261 Steinakirchen am Forst.*

Beim durchgeführten Lokalaugenschein vom 11.04.2022 wurde festgestellt, dass die mit Bescheid vom 11.10.2006, AZ: 120208/02 bewilligten landwirtschaftlichen Bauten nur bedingt ausgeführt wurden. Das Wirtschaftsgebäude wurde in wesentlich kleinerer Form als bewilligt hergestellt.

Die Senkgrube bzw. Güllegrube und der Mistplatz wurden gar nicht ausgeführt.

Bei der bestehenden Güllegrube besteht bei Starkregen die Gefahr, dass Abwässer auf das angrenzende Gelände abfließen können. Herr Wolfgang Buder entleert derzeit gerade die Güllegrube und will auch die anderen Missstände beheben.

Es wird vereinbart, dass für das in kleinerer Form als bewilligt errichtete Stallgebäude ein Bestandsplan vorgelegt wird. Ein Bestandsplan wurde hergestellt, aber offensichtlich der Baubehörde nicht vorgelegt.

Als Termin für die Planvorlage wird der 30 Juni 2022 festgelegt, wobei zumindest ein Bestandsplan vorzulegen ist.

Hinsichtlich dieser Auflagen wurde am 14. 04. 2022 von der **Marktgemeinde Steinakirchen am Walde** ein entsprechender Bescheid erlassen.

Die Behebung der Mängel (Bestandsplanvorlage) bis zum 30.06.2022 wird hiermit angeordnet.

Es ist bereits ein Bestandsplan von Baumeister Gerold Stöger vom 23. 08. 2022 vorhanden. Er wurde offensichtlich der Baubehörde noch nicht vorgelegt.

Bescheid der BH Scheibbs, Zl.: SBW3-W-221/001 vom 22.03.2022.

Betrifft: Buder Wolfgang; Gewässerverunreinigung im Bereich des Edlagrabens; KG: Ernegg, Grundstück Nr.: 278 und 287; gewässerpolizeilicher Auftrag

Bescheid

I. Die Bezirkshauptmannschaft Scheibbs **erteilt** Herrn Buder Wolfgang, den **Auftrag**, folgende Maßnahmen **unverzüglich** durchzuführen:

Die auf den Grundstücken Nr. 278 und 287, KG Ernegg, befindliche Güllegrube, südlich des Stallgebäudes, ist abzusaugen (zumindest 4m³) um ein Überlaufen der Güllegrube zu verhindern.

Die Gülle ist entweder großflächig, entsprechend dem Aktionsprogramm Nitrat idgF. auf landwirtschaftlichen Flächen aufzubringen oder ordnungsgemäß durch einen Befugten (Kanalräumunternehmen, Kläranlage) zu entsorgen.

Über die Durchführung der Maßnahmen ist der Bezirkshauptmannschaft Scheibbs unaufgefordert **binnen einer Woche ab Zustellung** dieses Bescheides zu berichten.

II. Um zukünftig ein Überlaufen der unter Spruchpunkt I. angeführten Güllegrube zu verhindern **erteilt** die Bezirkshauptmannschaft Scheibbs Herrn Buder Wolfgang, den Auftrag, regelmäßig mehrere m³ Gülle aus der Güllegrube bevor diese überläuft abzusaugen.

Wieweit dem Auftrag Folge geleistet wird, konnte nicht festgestellt werden. Laut Auskunft von Herrn Buder ist das Haus derzeit nicht bewohnt.

Bescheid der BH Scheibbs, Zl.: SBW3-W-221/001 vom 22.03.2022.

Betrifft: Buder Wolfgang; Gewässerverunreinigung durch Fahrsilowässer im Bereich des Edlagrabens; Politische Gemeinde: Steinakirchen am Forst, KG: Ernegg, Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Scheibbs verpflichtet Herrn Buder Wolfgang nachstehende Maßnahmen zur Behebung der durch eine Gewässerverunreinigung verursachten Missstände **bis längstens 30.5.2022** vorzunehmen:

Der Fahrsilo bzw. die Felddüngerlagerstätte auf den Grundstücken Nr. 278 und 284, KG Ernegg, auf unbefestigter Wiesenfläche im Bereich der Tiefenlinie für Oberflächenwässer bzw. Quellaustritte sind restlos zu entfernen und ist der ursprüngliche Grabenverlauf wieder herzustellen.

Ebenso ist der auf dem Grundstück Nr. 278, KG Ernegg, an der nördlichen Grundgrenze des GSt.Nr. 278 zur Landesstraße L6158, befindliche Fahrsilo auf nicht abgedichteter Oberfläche restlos zu entfernen.

Die auf den Grundstücken Nr. 278 und 276 bestehenden Festmistlagerstätten (im nördlichen Bereich des GSt. Nr. 278, im nordöstlichen Teil des GSt. Nr. 276 und GSt. Nr. 278 sowie östlich des Stalles) sind zu entfernen. Alternativ ist der Festmist auf nachgewiesene flüssigkeitsdichte Lagerbereiche von denen anfallende Sickerwässer in eine dichte Güllegrube abgeleitet werden zu verbringen.

Zur Festlegung bzw. Abklärung im Hinblick auf die wasser-, natur-, veterinär- und forstrechtlichen Bestimmungen wurde am 17.3.2022 ein weiterer Lokalaugenschein durchgeführt.

Die Amtssachverständige für Wasserbautechnik führte in ihrer Stellungnahme vom 21.3.2022 wie folgt aus:

Zur Festlegung bzw. Abklärung im Hinblick auf die wasser-, natur-, veterinär- und forstrechtlichen Bestimmungen wurde am 17.3.2022 ein weiterer Lokalaugenschein durchgeführt.

„Am 18.1.2022 wurde der BH Scheibbs eine Gewässerverunreinigung durch einen Fahrsilo im Bereich des Edlagrabens auf Grundstück Nr. 278, KG Ernegg, angezeigt. Es erfolgte daraufhin eine Überprüfung durch die Technische Gewässeraufsicht, und wurden Sofortmaßnahmen angeordnet. Es sollte ein Umlenkgraben östlich des Fahrsilos bis zum Beginn des Zubringers zum Edlagraben hergestellt werden. Weiters sollte ein Auffangbecken zur Sammlung von Sickerwässern hergestellt werden.“

Am 17.03.2022 wurde ein Ortsaugenschein im Beisein von Herrn Mag. Höfer von BH Scheibbs, den ASV für Naturschutz und Forst sowie Veterinärwesen, PI Gaming (UKO), Herrn Bürgermeister, und Herrn DI Höfler von der Österr. Fischereigesellschaft durchgeführt. Der Grundeigentümer war nicht anwesend.

Beim Lokalaugenschein konnte folgendes festgestellt werden:

Fahrsilo bzw. Felddüngerlagerstätte auf GSt. Nr. 278 und 284, KG Ernegg:

Es besteht ein Fahrsilo bzw. Felddüngerlagerstätte auf unbefestigter Wiesenfläche, von diesem gelangen organisch belastete Sickerwässer in den Zubringer zum Edlagraben. Die durch die Technische Gewässeraufsicht (TGA) angeordnete Sofortmaßnahmen, Errichtung eines Umlenkgrabens und Auffangbecken, wurden augenscheinlich umgesetzt und können die Maßnahmen zur Kenntnis genommen werden.

Nach telefonischer Rücksprache mit Ing. Bauernfried (TGA) sollte das Auffangbecken eine Weiterleitung der Sickerwässer in den Umlenkgraben und Zubringer zum Edlagraben verhindern. Das Auffangbecken sollte regelmäßig abgepumpt und die Wässer großflächig auf den umliegenden Wiesenflächen aufgebracht werden.

Beim Lokalaugenschein zeigte sich, dass das Auffangbecken als Grube mit Abmessungen von rd. 2 m x 2 m hergestellt wurde. Ob diese Grube regelmäßig ausgepumpt wird, konnte am heutigen Tage nicht festgestellt werden.

Es erfolgen jedoch nach wie vor diffuse Versickerungen im Bereich zwischen dem auf unbefestigter Fläche errichteten Fahrsilo bzw. Lagerstätte und Umlenkgraben, was in weiterer Folge einen Eintrag von hoch organisch belasteten Sickerwässern in den Zubringer zum Edlagraben bedeutet.

Aus dem beiliegenden imap Auszug der Hangwasserkarte ist ersichtlich, dass sich der Fahrsilo in der Tiefenlinie des umliegenden Geländes befindet. In östlicher Richtung hangaufwärts des Fahrsilos waren auch mehrere Quellaustritte von rd. 0,5 - 1 l/s im Bereich des Umlenkgrabens erkennbar. Bei Starkregenereignissen ist hier auch mit größeren Wassermengen zu rechnen, die über die Abflusskapazität des Umlenkgrabens hinausgehen und ist ein Übertreten in den Bereich des Silolagers möglich.

Bezirkshauptmannschaft Scheibbs SBW3-W-221/001 vom 22. 03. 2022

Betrifft: Buder Wolfgang, Gemeinde Steinakirchen am Forst, KG Ernegg, Teiche

Sehr geehrter Herr Buder!

Im Zuge einer Begehung am 17.3.2022 betreffend Missstände an Fahrsilos bzw. Felddüngerlagerstätten bei Ihrer Liegenschaft wurden u.a. 2 Teichanlagen vorgefunden, die durch die Amtssachverständige für Wasserbautechnik wie folgt beurteilt wurde:

„Es befinden sich weiters 2 Teichanlagen auf den o.a. Grundstücken, die gem. Ausweisung im imap nicht im Wasserbuch verzeichnet sind.

Ein Teich befindet sich auf den GSt. Nr. 284 und 278, mit Aufdämmung im Bereich des Ablaufes. Die Art der Speisung des Teiches konnte nicht eindeutig geklärt werden, vermutlich durch austretende Hangwässer bzw. aufgehende Quellen. Der Ablauf aus der Teichanlage erfolgt über eine Rohrleitung vermutlich DN 150 in ein schachtbrunnenartiges Bauwerk, in das weitere Drainageausläufe einmünden. In diesem Schacht ist auch die Durchführung einer Wasserleitung ersichtlich.

Vom Grundeigentümer ist bekannt zu geben, ob diese Anlage weiterverwendet wird oder die Teichanlage mit unbedenklichem Material verfüllt wird, und eine geordnete Drainagierung und Ableitung bis in den Zubringer zum Edlagraben hergestellt wird.

Zwei weitere Teiche befinden sich südwestlich des o.a. Teiches, wobei der obere Teich durch aufgehende Quellen bzw. Ausleitung von Drainagen und der untere Teich durch Überlaufwässer des oberen Teiches gespeist wird. Es war augenscheinlich kein Ablauf aus dem zweiten Teich vorhanden, die Wässer fließen derzeit unkontrolliert über die nördliche Teichböschung und versickern anschließend auf der als Wiese genutzten Fläche.

Vom Grundeigentümer ist auch für diese Anlage bekannt zu geben, ob diese weiterverwendet wird oder die Teichanlage mit unbedenklichem Material verfüllt wird.

Ob von den beanstandeten Anlagen weiterhin eine Gefahr ausgeht, konnte vom unterfertigten Sachverständigen nicht geprüft werden. Die beanstandeten Anlagen wurden teilweise entfernt.

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.

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren 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.

3.2.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren § 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, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

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 den Bodenwert wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden übereinstimmen. 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 Immobilienmakler eingeschätzt wird.

Bei den Gebäudewerten wird das Sachwertverfahren angewendet. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden der Zeitschrift „Sachverständige“ entnommen und an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Die Herstellungskosten der landwirtschaftlichen Nebengebäude werden von den „Pauschalkostensätzen Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen“ Sonderrichtlinie des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz Regionen und Wasserwirtschaft zur Umsetzung von Projektmaßnahmen der Ländlichen Entwicklung im Rahmen des GAP-Strategieplans Österreich 2023-2027. Die Werte werden ebenfalls an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

3.3 Bewertung – Grundstücke

3.3.1 Allgemeines

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden in den Gerichtsbezirken in verschiedenen Abständen Grundpreiserhebungen durchgeführt. So erfolgt eine ständige Beobachtung des Grundstücksmarktes.

Der Wert von **aufgelassenen Bahngrundstücken** ist nicht pauschal festlegbar – er schwankt extrem stark je nach Lage, Widmung und Nutzungsmöglichkeiten.

3.3.2 Erhebungen im Grundbuch über Grünland



1	13.03.2017	Oed bei Ernegg 11, 3261 Steinakirchen am Forst KG Lonitzberg, KGNr. 22118, EZ 76, GStNr. 149/2	€ 60.000,00	10.189 m ²	€ 5,89/m ²
2	06.08.2018	3262 Wang KG Reidlingberg, KGNr. 22127, EZ 276, GStNr. 656/2	€ 5.000,00	1.154 m ²	€ 4,33/m ²
3	25.05.2021	3261 Steinakirchen am Forst KG Etzerstetten, KGNr. 22107, EZ 59, GStNr. 346	€ 80.000,00	16.746 m ²	€ 4,78/m ²
4	10.06.2021	3262 Wang KG Wang, KGNr. 22139, EZ 366, GStNr. 759;760	€ 37.984,50	8.441 m ²	€ 4,50/m ²
5	08.04.2022	3261 Wolfpassing KG Etzerstetten, KGNr. 22107, EZ 62, GStNr. 424	€ 312,00	52 m ²	€ 6,00/m ²
6	21.10.2024	3261 Steinakirchen am Forst KG Ernegg, KGNr. 22106, EZ 139, GStNr. 761/2	€ 3.444,00	861 m ²	€ 4,00/m ²
7	31.07.2025	3261 Wolfpassing KG Wolfpassing, KGNr. 22145, EZ 272, GStNr. 1058	€ 2.976,00	496 m ²	€ 6,00/m ²
		durchschnittlicher Preis:	€ 27.102,36		€ 5,07/m ²

3.3.3 Auswertung der Erhebungen

Da die Kaufpreise nicht zum Bewertungsstichtag vereinbart wurden, ist eine Preisvalorisierung zu berücksichtigen. Entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes wurden die harmonisierten Preise für den Zeitraum zwischen dem jeweiligen Kaufvertragsdatum und dem Bewertungsstichtag auf- bzw. abgewertet. Zur Bestimmung der Höhe der Preisschwankung wurde anhand der ausgewählten Vergleichswerte eine Regressionsanalyse durchgeführt bzw. wurde ein allgemein verfügbarer Preisindex dafür herangezogen.

Angewendete Preissteigerung pro Jahr: 2,50 %

Prognose-Band (jährlich)

Durchschnittliche Preissteigerung: **ca. +2 % bis +5 % p.a.**

(dies hängt stark von regionaler Nachfrage, Wirtschaftslage und Bodenpolitik ab)

Risiken & Unsicherheitsfaktoren

Politische und regulatorische Änderungen:

Neue Einschränkungen bei Bodenverwendung oder Raumplanung können zu temporärer Preisstagnation führen.

Konjunkturelle Schwankungen:

Wenn landwirtschaftliche Produkte schwache Preise haben oder die EU-Agrarpolitik reformiert wird, kann dies die Nachfrage nach Grünland reduzieren.

Klimatische Veränderungen:

Schlechte Ernten können die Zahlungsbereitschaft der Landwirte und damit auch die Nachfrage nach Grünland verringern.

Kurzfasit

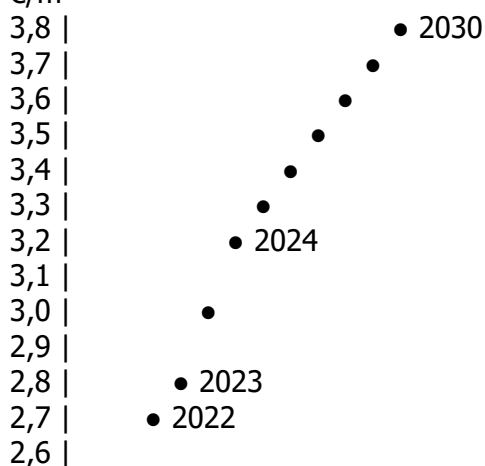
Dauergrünlandpreise in Niederösterreich/Österreich werden wahrscheinlich weiterhin moderat steigen, getragen durch die anhaltende Nachfrage, abnehmende Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Fläche und positiver Einkommensentwicklung in der Landwirtschaft.

Prognose: ein jährlicher Anstieg im mittleren einstelligen Prozentbereich (ca. 2 – 5 % p.a.) bis 2030, mit regionalen Abweichungen möglich.

Annahmen für das gesamte Bundesgebiet:

- Ist-Werte 2021–2024: abgeleitet aus Statistik-Austria-Niveau
- Prognose ab 2025: **≈ +2,5 % p.a. (realistisches Szenario)**

€/m²



Nr	Begründung für Zu- bzw. Abschläge	m ² -Preis lt. Kaufvertrag	Zu- bzw. Abschlag	harmonisierter m ² -Preis
1	Fläche: Wertsteigerung (+22,5%)	€ 5,89/m ²	+22,5%	€ 7,21/m ²
2	Fläche: (+20%)	€ 4,33/m ²	+20%	€ 5,20/m ²
3	Fläche: Wertsteigerung (+12,5%)	€ 4,78/m ²	+12,5%	€ 5,37/m ²
4	Fläche: Wertsteigerung (+12,5%)	€ 4,50/m ²	+12,5%	€ 5,06/m ²
5	Fläche: Wertsteigerung (+10%)	€ 6,00/m ²	+10%	€ 6,60/m ²
6	Fläche: Wertsteigerung (+5%)	€ 4,00/m ²	+5%	€ 4,20/m ²
7	Fläche: Wertsteigerung (+2,5%)	€ 6,00/m ²	+2,5%	€ 6,15/m ²
	durchschnittlicher m²-Preis:	€ 5,07/m ²		€ 5,69/m ²

3.3.4 Statistische Auswertung

Statistische Methoden bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Anzahl der statistisch ausgewerteten Vergleichsobjekte: 7

In der Bewertungsliteratur wird empfohlen, dass aufgrund statistischer Erfahrungswerte rund sieben bis acht Vergleichswertpreise vorliegen sollten.

Arithmetisches Mittel: € 5,69

Das wichtigste Maß in der Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist der Mittelwert. Es erfolgt keine Gewichtung der einzelnen Vergleichsobjekte in Abhängigkeit ihrer Aussagekraft, da alle gleichermaßen dem gleichen Teilmarkt angehören.

Median: € 5,37

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50% der Werte darüber und 50% der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: € 1,03

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Die geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Verkehrswertes mit Hilfe des arithmetischen Mittels hin.

90%-Konfidenzintervall: € 3,74 – € 7,63

Die in der Liegenschaftsbewertung anzuwendende Student-Verteilung führt zum Ergebnis, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% ausgesagt werden kann, dass sich der Verkehrswert innerhalb dieser Bandbreite bewegt.

Bereichsgrenzen Ausreißertest: € 3,70 – € 7,68

Die Anwendung der in der Bewertungsliteratur empfohlenen Bereichsgrenzen von +- 35% des arithmetischen Mittels ergibt, dass keine Vergleichswerte außerhalb dieses Bereiches liegen und daher aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse auszuschneiden gewesen wären.

Variationskoeffizient v: 0,18

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.

Korrelationskoeffizient r: -0,397

Die Anwendung einer Regressionsanalyse zeigt die Kaufpreisentwicklung der harmonisierten Vergleichsobjekte in Form einer Regressionsgeraden (Trendlinie). Je näher der Korrelationskoeffizient bei 1 bzw. -1 (bei einer negativen Entwicklung) liegt, desto höher ist der Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Kaufzeitpunkten.

Das arithmetische Mittel der Ackergrundstücke liegt bei gerundet € 5,70 pro m². Der Median liegt bei gerundet € 5,40 pro m². Das ergibt bei einem Bewertungsschlüssel von 3 : 2 : 1 für Acker, Wiese und Wald einen Bodenwert von **€ 5,70 pro m² für Ackerflächen** von **€ 3.80 pro m² für Wiesen** und € 1,90 pro m² für Waldflächen.

Die **Waldflächen** werden aufgrund des steilen Geländes, der Form und der Bringungsmöglichkeit um bis zu 40% abgewertet. Der Waldbodenpreis beträgt daher **€ 1,14 pro m²**.

3.3.5 Lagezuschlag für die Hofffläche



Quelle: NÖ-Atlas

Die Hofffläche beträgt ca. 10.357 m²

Grundstück Nr. 287: 9.224 m²

Grundstück Nr. 276: 1.133 m²

Im Bewertungskatalog wird dazu u. a. folgendes ausgeführt: Als Hofffläche 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 Hoffflächen zuzuzählen.

Als **Mindestwert** für die Hoffflächen ist der Verkehrswert von hofnahen landwirtschaftlichen Grundstücken zuzüglich der örtlichen Aufschließungskosten anzusehen.

Örtliche Aufschließungskosten:

Wurzel aus der Fläche 10.357 m ²	Bauklasse I/II	Hebesatz	Aufschließungskosten	Fiktive Aufschließungskosten/m ²
101,77	1,25	€ 600	€ 76.327,50	€ 7,37

Durchschnittlicher Grundstückspreis gerundet:	€ 5,70
Aufwertung für hofnahe Flächen 10%	€ 0,57
Fiktive Aufschließung:	€ 7,37
Preis für Hoffflächen gerundet:	€ 13,60

3.3.6 Lagezuschlag für hofnahe Flächen

Hofnahe Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche über eine verhältnismäßig kurze Wegstrecke von der Hofstelle aus erreichbar sind und welche das Merkmal der wirtschaftlichen Überschaubarkeit aufweisen. Als Wertaufschlag sind in der Regel bis zu 30% des Verkehrswertes angemessen. Die Höhe des Zuschlages richtet sich nach der Betriebsform und der Bedeutung der Bewertungsfläche für den zugehörigen Betrieb. Der Wertaufschlag ist zu begründen.

Für die Betriebsform als Wiese, Weide und Ackerflächen ist die Nähe zu den Betriebsgebäuden ein großer Vorteil. Die Weideflächen können erreicht werden, ohne dass die Tiere über öffentliche Straßen oder Wege getrieben werden müssen. Das gilt selbstverständlich auch für Ackerflächen, wenn sie ohne Benützung öffentlicher Verkehrswege erreichbar sind.

Im gegenständlichen Fall können alle Grundstücke, die südlich der Landesstraße liegen, als hofnahe bezeichnet werden. Diese Hofnähe rechtfertigt einen Zuschlag von 10%. Je nach Nähe des Gesamtgrundstückes oder dessen Anteil. Dieser Wert wird dann aufgrund der Bodenqualität, der Lage, der Form und des Geländes angepasst. Der eher niedrige Zuschlag erfolgt daher, weil im vorliegenden Fall der Großteil der Grundstücke an angrenzende Landwirte verkauft werden wird, sodass die Nähe zu den Betriebsgebäuden nicht einen so großen Vorteil bietet.

Käufer einer derartigen Liegenschaft sind bereit, für einen Teil der angrenzenden Flächen einen höheren Preis zu bezahlen und diese Flächen gemeinsam mit dem Wohnhaus zu erwerben. Grundstücke, die weiter entfernt sind, werden zum Großteil an Landwirte in der Umgebung verkauft.

3.3.7 Bestandeswert

Der Wald ist ein Laumischwald mit einem Anteil von ca. 20% Fichten. Vor ca. 20 Jahren wurde auf einer Fläche von ca. 0,5 ha ein damals vorhandener Anteil von Fichten geschlägert. Das durchschnittliche Bestandesalter wird mit ca. 50 Jahren angenommen. Der Wald ist ungepflegt und es wurden in letzten Jahren keine Pflegemaßnahmen vorgenommen.

Das Gelände ist teilweise sehr steil, sodass die Bringung aufwändig ist.

Baumart	AKL	fi	Fläche	BG	A(u)	Wi
Fichte	III	0,536	0,7486	1	24899	9 990,71
Laubholz	III	0,432	2,9942	1	6840	8 847,50
			3,7428			18 838,22

Der Bestandeswert beträgt gerundet: **€ 0,50 pro m²**.

Dieser Bestandeswert kann bei den Grundstücken Nr. 270/2, 268/1, 271/1 und 272/1 angewendet werden.

3.3.8 Wert der Grundstücke

Grdst. Nr.	BA (NUTZUNG)	Teilfläche	Fläche	Preis/m ²	Preis/Fläche
266	Landw(10)		13.059 m ²	€ 4,20	€ 54.847,80
267	Landw(10)		3.989 m ²	€ 4,40	€ 17.551,60
268/1			5.814 m ²		
	Landw(10)	5.284 m ²		€ 3,40	€ 17.965,60
	Wald(10)	530 m ²		€ 1,64	€ 869,20
270/2			42.489 m ²		
	Landw(10)	4.993 m ²		€ 2,50	€ 12.482,50
	Wald(10)	37.428 m ²		€ 1,64	€ 61.381,92
	Sonst(10)	68 m ²		€ 1,00	€ 68,00
271/1	Wald(10)		1.880 m ²	€ 1,64	€ 3.083,20
272/1	Wald(10)		4.210 m ²	€ 1,64	€ 6.904,40
272/3			86.014 m ²		
	Landw(10)	85.500 m ²		€ 3,80	€ 324.900,00
	Wald(10)	514 m ²		€ 1,14	€ 585,96
276	Landw(10)		5.567 m ²	€ 4,50	€ 25.051,50
	Hofffläche		1.133 m ²	€ 13,60	€ 15.408,80
279/1			2.456 m ²		
	Landw(10)	2.305 m ²		€ 3,00	€ 6.915,00
	Sonst(10)	151v		€ 1,00	€ 151,00
279/2	Landw(10)		5.080 m ²	€ 3,70	€ 18.796,00
280			3.057 m ²		
	Landw(10)	3.020 m ²		€ 3,90	€ 11.778,00
	Sonst(10)	37 m ²		€ 1,00	€ 37,00
281			3.453 m ²		
	Landw(10)	3.318 m ²		€ 4,20	€ 13.935,60
	Sonst(10)	135 m ²		€ 1,00	€ 135,00
283	Landw(10)		1.658 m ²	€ 4,10	€ 6.797,80
284			4.265 m ²		
	Landw(10)	4.203 m ²		€ 2,20	€ 9.246,60
	Gewässer(20)	62 m ²		€ 1,00	€ 62,00
287			81.048 m ²		
	Bauf.(10)	1.417 m ²		€ 3,50	€ 4.959,50
	Landw(10)	62.590 m ²		€ 3,50	€ 219.065,00
	Hofffläche	9.224 m ²		€ 13,60	€ 125.446,40
	Wald(10)	2.987 m ²		€ 1,14	€ 3.405,18
	Gewässer(20)	644 m ²		€ 1,00	€ 644,00
	Sonst(10)	682 m ²		€ 1,00	€ 682,00
	Sonst(50)	3.504 m ²		€ 3,50	€ 12.264,00
297			3.368 m ²		
	Landw(10)	3.335 m ²		€ 3,20	€ 10.672,00
	Sonst(10)	33 m ²		€ 1,00	€ 33,00
298	Landw(10)		1.716 m ²	€ 3,80	€ 6.520,80

Grdst. Nr.	BA (NUTZUNG)	Teilfläche	Fläche	Preis/m ²	Preis/Fläche
708			148 m ²		
	Landw(10)	123 m ²		€ 1,00	€ 123,00
	Sonst(10)	25 m ²		€ 1,00	€ 25,00
Summe:			270.404 m ²		€ 992.794,36

Der Wert der Grundstücke (ohne Marktanpassung) beträgt insgesamt gerundet:

€ 993.000,00

3.4 Bewertung – Gebäude

3.4.1 Herstellungskosten Wohnhaus

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 €	4.000 €	5.300 €	(++)	
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €	(++)	
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €	(++)	
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €	(++)	
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €	(++)	
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €	(++)	
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €	(++)	
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €	(++)	
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	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 %
Niederösterr.	3.600 €	anpassen → Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	anpassen → Ø -25 % (-/+)
Oberösterr.	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 % (-/+)

Für den ländlichen Bereich kommen 80% der Herstellungskosten für eine normale Ausstattung zur Anwendung. (80% von 2.900 = 2.320). Alterswertminderung.

Quellen: Zeitschrift „Sachverständige“, Immobilienbewertung Österreich, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile; BM für Land- und Forstwirtschaft, Beratungsstelle – Inventur und Bewertung

3.4.2 Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Wohnhäusern beträgt 60 bis 70 Jahre.
Die Nutzungsdauer von Rinderställen beträgt 30 bis 50 Jahre.
Von Hallenbauten in Massivbauweise 30 bis 60 Jahre.
Von Hallenbauten in Leichtbauweise 20 bis 40 Jahre.
Betonsilos, Jauchegruben, Güllegruben 25 bis 30 Jahre.

Quellen: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich, „Der Nutzungsdauerkatalog 2020“; Bienert/Funk, „Immobilienbewertung Österreich“, Seiser/Kainz, „Der Wert von Immobilien“; Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung; Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, BM für Land- und Forstwirtschaft, Beratungsstelle – Inventur und Bewertung

3.4.3 Unbehebbarer Baumängel

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und besitzt mit großer Wahrscheinlichkeit keine Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Dafür erfolgt ein Abschlag von **10%** der Herstellungskosten.

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

Das Wohnhaus weist einen sehr schlechten Bau- und Erhaltungszustand auf. Sanierung und Erneuerung des Putzes, Erneuerung von Fenstern und Türen. Teilweise Erneuerung der Fußböden, Einbau einer funktionstüchtigen Heizung, Behebung der Mängel laut Bescheid. Es sind umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Die Zustandsnote beträgt daher **3,00**. (Abschlag 18,17%) für das Erdgeschoss. Das Obergeschoss ist nahezu zur Gänze nicht ausgebaut. Die Zustandsnote beträgt hier **4,00** (Abschlag 52,49%).

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 wegen der Grundrissgestaltung mit **8,00%** geschätzt.

3.4.6 Bewertung – Wohnhaus

Alter des Wohnhauses: unbekannt
Nutzungsdauer: 70 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer: 8 Jahre
Fiktives Gebäudealter 62 Jahre
Nutzflächenfaktor: 0,80
Alterswertminderung: 89%

Geschoß	Fläche	Herstellungskosten/m ²	Herstellungskosten/Geschoß
KG	10,00 m ²	€ 928,00	€ 9.280,00
EG	268,52 m ²	€ 2 320,00	€ 622.966,40
OG	268,52 m ²	€ 2 320,00	€ 622.966,40
Summe:			€ 1.255.212,80
unbehebbarer Baumängel: 10%			- € 125.521,28
verlorener Bauaufwand: 8%			- € 100.417,02
verminderte Herstellungskosten:			€ 1.029.274,50
Wertminderung nach Heideck EG: 18,17%			- € 92.818,26
(Summe EG+OG vermindert um die anteiligen unbehebbarer Baumängel und verlorener Bauaufwand) /2			
Wertminderung nach Heideck OG: 52,49%			- € 268.135,95
(Summe EG+OG vermindert um die anteiligen unbehebbarer Baumängel und verlorener Bauaufwand) /2			
			€ 668.320,29
Alterswertminderung: 89%			- € 594.805,06
Bauwert des Wohnhauses:			€ 73.515,23

Der Bauwert des Wohnhauses beträgt gerundet:

€ 74.000,00

3.4.7 Herstellungskosten der Wirtschaftsgebäude

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Sonderrichtlinie des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) zur Umsetzung von Projektmaßnahmen der ländlichen Entwicklung im Rahmen des GAP-Strategieplans Österreich 2023-2027.

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		€/m²	
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			
	Gummimatte Liegefläche	150	-
Rinder		€/m²	
A, B, C	Einstreubuchten, Ein- oder Zweiflächenbucht * (h max. 4,00 m)	583	
A, B, C	Liegeboxenlaufstall * (h max. 4,00 m)	798	
A, B, C	Anbindestall / Warmstall (h max. 3,20 m)	802	
A, B, C	Laufstall mit Vollspalten (h max. 4,00 m)	732	
* Bei mehrhäusiger Ausführung oder einfacher Gebäudekonstruktion (z.B. Pultdach etc.) können entsprechende Abschläge vorgenommen werden.			
Schweine		€/m²	
A, B, C	Ferkelaufzucht, Mastschweine / Außenklimastall (h max. 4,00 m)	809	
A, B, C	Ferkelaufzucht / Warmstall (h max. 3,20 m)	1160	
A, B, C	Mastschweine / Warmstall (h max. 3,20 m)	933	
A, B, C	Zuchtschweinestall / Warmstall (h max. 3,20 m)	983	
A, B, C	Zuchtschweinestall / Außenklimastall (h max. 4,00 m)	809	
A, B, C	Abferkelstall mit perforiertem Boden (h max. 3,20 m)	1160	
A, B, C	Abferkelstall mit planbefestigtem Boden (h max. 3,20 m)	983	

3.4.8 Bewertung – Schweinestall und Garage

Baujahr: 1970 laut Angabe des Eigentümers

Alter des Gebäudes: 56 Jahre

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Geschätzte Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Fiktives Gebäudealter 40 Jahre

Alterswertminderung: 80%

Geschoß	Raum	Fläche	Herstellungskosten/m²	Herstellungskosten/Geschoß
KG	Keller	37,00 m²	€ 294,00	€ 10 878,00
EG	Werkstätte	73,32 m²	€ 734,00	€ 53 816,88
EG	Garage	31,96 m²	€ 734,00	€ 23 458,64
EG	Schweine	86,02 m²	€ 933,00	€ 80 256,66
DG	Lager	191,30 m²	€ 363,00	€ 69 441,90
	Herstellungskosten:			€ 237 852,08
	Abwertung fehlender Außenputz 5%			- € 11.892,60
	verminderte Herstellungskosten:			€ 225.959,48
	Alterswertminderung linear 80%			- € 180.767,58
	Gebäudewert:			€ 45.191,90

Der Bauwert des Schweinestalles mit Garage und Werkstätte beträgt gerundet:

€ 45.000,00

3.4.9 Bewertung – Rinderstall

Baujahr: 1968 laut Angabe des Eigentümers

Alter des Gebäudes: 58Jahre

Nutzungsdauer: 50 Jahre

Geschätzte Restnutzungsdauer: 5 Jahre

Fiktives Gebäudealter 45 Jahre

Alterswertminderung: 90%

Geschoß	Raum	Fläche	Herstellungskosten/m²	Herstellungskosten/Geschoß
EG	Kälber	89,62 m²	€ 583,00	€ 52.248,46
EG	Stall	261,69 m²	€ 732,00	€ 191.557,08
EG	Stall	69,54 m²	€ 583,00	€ 40.541,82
EG	Milchkammer	15,00 m²	€ 1.210,00	€ 18.150,00
EG	Abstellraum	10,00 m²	€ 700,00	€ 7.000,00
DB	Berger.	445,85 m²	€ 363,00	€ 161.843,55
EG	Mistplatz	85,65 m²		
	Bodenplatte	85,65 m²	€ 159,00	€ 13.618,35
	Mauer	34,05 m²	€ 198,00	€ 6.741,90
EG	Abstellraum	27,71 m²	€ 566,00	€ 15.683,86
UG	Güllegruben	59,00 m²		Nutzungsdauer überschritten
UG	Güllegruben	59,00 m²		Nutzungsdauer überschritten
	2 Silo			Nutzungsdauer überschritten
	Herstellungskosten:			€ 507.385,02
	Abwertung fehlender Außenputz 5%			-€ 25.369,25
	verminderte Herstellungskosten:			€ 482.015,77
	Alterswertminderung linear 90%			- € 433.814,19
	Gebäudewert:			€ 48.201,58

Der Bauwert des Rinderstalles beträgt gerundet:

€ 48.000,00

Was die Lebensdauer von Güllegruben und Siloanlagen beeinflusst:

- **Bauqualität & Bewehrung:** Entscheidend ist eine korrekte Betonrezeptur (chemisch beständig gegen die aggressiven Bestandteile der Gülle – z. B. Ammoniak, Säuren) sowie ausreichende Betonüberdeckung der Bewehrung. Wird das nicht sauber ausgeführt, sinkt die Lebensdauer spürbar.
- **Rissbildung als Hauptschwachpunkt:** Anbieter und Praktiker weisen darauf hin, dass Betonbehälter im Laufe der Zeit häufig Risse entwickeln, die sich vergrößern können und durch Wartungsarbeiten ausgebessert werden müssen, um eine Korrosion der Bewehrung und in der Folge einen Kollaps des Behälters zu vermeiden. Unbehandelt kann das die nutzbare Lebensdauer stark verkürzen.
- **Chemische Beanspruchung:** Gülle greift Beton chemisch an, besonders an der Oberfläche im Bereich des Flüssigkeitsspiegels (Grenzschicht Luft/Flüssigkeit ist oft am stärksten belastet). Beschichtungen können hier die Lebensdauer verlängern.

Mit solider Bauausführung (ordentliche Bewehrung, dichter Beton, ggf. Beschichtung) und regelmäßiger Wartung ist eine technische Lebensdauer von 40 Jahre und mehr durchaus realistisch – ohne Wartung und bei minderwertiger Ausführung kann sie aber schon nach 20–25 Jahren durch Risse und Undichtigkeiten deutlich eingeschränkt sein (Quelle: Stallkamp).

Auch wenn man von einer guten Bauqualität ausgeht, haben die Güllebehälter ihre Nutzungsdauer bereits überschritten.

Im Bauakt befindet sich ein Plan über die Errichtung eines Kälberstalles. Dieser Plan datiert aus dem Jahre 1996. Der Kälberstall bildet mit dem vorhandenen Stallgebäude eine bauliche Einheit. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt daher auch auf gleiche Weise wie für das Stallgebäude. Am Bestandsplan datiert vom 23.08.1922 (Stöger Bau) ist ein Stallzubau eingetragen, der laut Angabe des Eigentümers als einziger Zubau des gesamten Bauvorhabens aus dem Jahre 2006 verwirklicht worden ist. Auch dieser Zubau teilt laut Ansicht des gefertigten Sachverständigen das Schicksal des gesamten Stallgebäudes und es erfolgt daher auch hier die gleiche Alterswertminderung.

3.4.10 Bewertung – Einstellraum

Errichtung:	1986
Alter:	40 Jahre
Nutzungsdauer:	50 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 Jahre

Geschoß	Raum	Fläche	Herstellungskosten/m²	Herstellungskosten/Geschoß
EG	Einstellraum	171,20 m²	500,00	€ 85.600,00
Herstellungskosten:				€ 85.600,00
fehlende Vorderwand: 25%				- € 21.400,00
verminderte Herstellungskosten:				€ 64.200,00
Alterswertminderung linear 80%				-€ 51.360,00
Gebäudewert:				€ 12.840,00

Der Bauwert des Einstellraumes beträgt gerundet:

€ 13.000,00

3.4.11 Wert der Gebäude

Gebäude	Zeitwert
Wohnhaus	€ 74.000,00
Schweinestall und Garage	€ 45.000,00
Rinderstall	€ 48.000,00
Einstellraum	€ 13.000,00
GESAMT	€ 180.000,00

Der Zeitwert der Gebäude (ohne Marktanpassung) beträgt insgesamt gerundet:

€ 180.000,00

3.5 Verkehrswert der Liegenschaft

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

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt (Europäische Bewertungsstandards).

Der Wert der Grundstücke wurde im Vergleichswertverfahren ermittelt. Es wurden der Wertermittlung tatsächliche Verkäufe zugrunde gelegt und an die örtlichen Verhältnisse angepasst. Die Hoffläche wurde nach den Vorgaben des Bewertungskataloges ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Verkauf der Liegenschaft eine Aufteilung in Gebäude mit einer kleinen landwirtschaftlichen Fläche und einem Verkauf der weiteren Grundstücke an angrenzende Landwirte erfolgen wird. Damit wird eine derart große Hoffläche nicht benötigt. Es erfolgt daher bei der Hoffläche ein Abschlag von 50% des errechneten Wertes.

Grdst. Nr.	Nutzung	Fläche	Preis/m ²	Preis/Fläche
276 (Teilfläche)	Hoffläche	1.133 m ²	€ 13,60	€ 15.408,80
287 (Teilfläche)	Hoffläche	9.224 m ²	€ 13,60	€ 125.446,40
				€ 140.855,20
50% Verringerung der Hoffläche				€ 70.427,60

Damit verringert sich der ermittelte Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von € 993.000,00 um gerundet € 70.000,00 auf € 923.000,00.

Der Verkehrswert der Grundstücke beträgt gerundet:

€ 923.000,00

Bei den Gebäuden werden aufgrund ihrer Nutzbarkeit und ihres Erscheinungsbildes Abschläge vorgenommen:

Bei alten, kaum noch brauchbaren landwirtschaftlichen Nebengebäuden (z. B. Ställe, Schuppen, Remisen) werden in der Praxis oft **sehr hohe Abschläge bis hin zum „Restwert“** angesetzt. Die genaue Höhe hängt stark vom Zustand und der Nutzungsmöglichkeit ab, aber es gibt auch typische Orientierungswerte:

Übliche Abschläge / Wertansätze

1. Kaum nutzbar / stark veraltet
 - Abschlag: 70 % – 100 %
 - Oft wird nur noch ein Erinnerungswert (0–10 €/m²) oder reiner Abbruchwert angesetzt
 - Wenn Abriss nötig ist: sogar negativer Wert (Abbruchkosten!)
2. Eingeschränkt nutzbar (z. B. Lager)
 - Abschlag: 50 % – 70 %
 - Nur einfache Nutzung möglich (keine Tierhaltung mehr, statisch/größenmäßig ungeeignet)
3. Teilweise brauchbar / mit Sanierungsoption
 - Abschlag: 30 % – 50 %
 - Substanz noch ok, aber technisch/baulich nicht mehr zeitgemäß

Gebäude	Bauwert	Abschlag	Begründung	Verkehrswert
Wohnhaus	€ 74.000,00	30%	ungünstiges Erscheinungsbild, kaum brauchbare Nebengebäude	€ 52.000,00
Schweinestall, Garage	€ 45.000,00	50%	teilweise brauchbar	€ 23.000,00
Rinderstall	€ 48.000,00	70%	kaum brauchbar	€ 14.000,00
Einstellraum	€ 13.000,00	50%	teilweise brauchbar	€ 7.000,00
Wert der Gebäude				€ 96.000,00

Wert der Grundstücke	€ 923.000,00
Wert der Gebäude	€ 96.000,00
VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT	€ 1.019.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 6, KG 22106 Ernegg, samt den darauf befindlichen Baulichkeiten und Außenanlagen, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 1.019.000,00



(in Worten: Euro eine Million neunzehntausend)

3.6 Maschinen und Geräte

Die Maschinen und Geräte weisen einen sehr schlechten Instandhaltungszustand auf. Sie sind zum größten Teil von Gras und Sträuchern überwachsen. Wieweit sie noch funktionstüchtig sind, konnte nicht überprüft werden.



Gerät	Marke	Beschreibung	Restwert
Traktor	Fiat 640a	Bj: 1980 mit Frontlader Hauer 120 cm	€ 4.000,00
Traktor	Steyr 8080a	Bj: 1984 mit Frontlader Hauer 120 cm	€ 7.500,00
Traktor	Steyr 870	Bj: 1972	€ 3.500,00
Traktor	MF 135	Bj: 1970	€ 2.500,00
Traktor	Deutz Agrottron 4,85	Bj: 1997	€ 25.000,00
Schrotmühle	Großenberger	Bj: unbekannt	€ 400,00
Trommelmähwerk	Claas WM 185 RN	Bj: 1992 desolat	€ 200,00
Handelsdüngerstreuer	unbekannt	Bj: unbekannt alt	€ 50,00
Futtermischwagen	Biga	Bj: unbekannt	€ 400,00
Anhänger	Eigenbau	Bj: unbekannt alt desolat Holzbauweise	€ 100,00
Melkmaschine	Alfa Laval VB 18M	Bj: unbekannt, 2 Melkeimer	€ 200,00
Milchtank	Miele	250 Liter	€ 200,00
Eggenkombi	Unbekannt	250 cm mit 2 Walzen	€ 150,00
Egge		4,5 m	€ 100,00
Maishäcksler	Mengele		€ 200,00
Miststreuer	Kirchner	3,2 to, 4 stehende Walzen	€ 400,00
Miststreuer		5 to	€ 1.500,00
Scheiterwagen	Eigenbau	Bj: unbekannt	€ 50,00
Wendepflug	Lembken Opal 90	Bj: unbekannt, 3 Schar	€ 1.500,00
Rundballengabel	Unbekannt	Bj: unbekannt	€ 100,00

Gerät	Marke	Beschreibung	Restwert
Einachsskipper	Eigenbau	Bj: 1980	€ 100,00
Motormäher	AEBI AM 7	Bj: 1990	€ 200,00
Zweiachsanhänger	Unbekannt	alt, schlechter Zustand	€ 100,00
LKW-Anhänger	3-achsig	Bj: unbekannt, alt, Luftkipper	€ 150,00
Federzinkenkultivator	Regent 250 cm	Bj: unbekannt, 2 Sternwalzen	€ 300,00
Kreiselschwader	Kuhn 451	Bj: 2000, Nachläufer	€ 1.400,00
Wippkreissäge	Posch		€ 200,00
Kombi-Ballenpresse	Krone Multi CUT	Bj: 2000, Combi Pack 1250	€ 10.000,00
Mulcher	Geo Tech	Bj. unbekannt	€ 700,00
Werkstätten Einrichtung			€ 100,00
diverse Geräte		Pauschale	€ 400,00
Summe Maschinen und Geräte			€ 61.700,00

Der geschätzte Wert der Maschinen und Geräte beträgt gerundet:

€ 62.000,00



(in Worten: Euro zweiundsechzigtausend)

Amstetten, am 02.09.2026

Alois Reikersdorfer