

Auftrag	Mit Beschluss des BG Neulengbach vom 5. März 2026 wurde in der Exekutionssache GZ 2 E 2/26 m - 7 die Schätzung der Liegenschaft EZ 97 GB 19730 Kirchstetten mit der Adresse Hinterholz 11, 3062 Kirchstetten angeordnet.
Auftraggeber	Bezirksgericht Neulengbach Abteilung 2 Mag. Natascha Gindl-Prichenfried, Richterin Hauptplatz 2 3040 Neulengbach Telefon: +43 2772 52581 Fax: +43 2772 52581 11
Grund	EXEKUTIONSSACHE: Wegen € 0,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften) Zu: 11 S 116/24f LG Wr. Neustadt
Betreibende Partei	Mag. Maximilian Kocher als MV im Konkurs Der BOBIE M Bau GmbH Bahnstraße 43 2345 Brunn am Gebirge Tel.: +43 2236 378 348 Fax: +43 2236 378 348 – 20 ERsB-Ordnungsnummer 9110023614410 (Zeichen: 11 S 116/24f LG Wr. Neustadt)
Verpflichtete Partei	DOBIE M Bau GmbH, FN 575857z Anrissenweg 6/I/3b 2345 Brunn am Gebirge vertreten durch Mag. Erich Hochauer, Rechtsanwalt Fütterergasse 1 1010 Wien Tel.: +43 1 532 19 99 Fax: +43 1 535 53 88
Tag der Befundaufnahme	15. April 2026
Stichtag des Gutachtens	15. April 2026
Teilnehmer	<ul style="list-style-type: none">• Manfred Scheibenreiter, juristischer Mitarbeiter der Rechtsanwaltskanzlei Mag. Maximilian Kocher• Siegfried Maier, SV Fachgruppe Immobilien

Bewertungsmethodik	Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802.
Verkehrswert	€ 193.000,-- (in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)
Erhöhter Einheitswert zum 1.1.2024	Aktenzeichen 29 060-2-0009/3 € 10.600,00 (in Worten: Euro zehntausendsechshundert)
Bodenwert	€ 1,8168
Grundsteuerermessbetrag	€ 17,55

A. ALLGEMEINES	6
1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	6
1.1. Von den Auftraggebern zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	6
1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten.....	6
2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung.....	9
4. Hypothesen der Bewertung	9
B. BEFUND.....	10
1. Makrostandort	10
1.1. Großräumige Lage.....	10
1.2. Verkehrsverhältnisse	10
1.3. Statistische Daten	11
1.4. Infrastruktur.....	14
2. Mikrostandort.....	15
2.1. Kleinräumige Lage	15
2.2. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz.....	16
2.3. Immissionen.....	17
2.4. Wassergefahren.....	18
2.5. Geogene Gefahren	18
2.6. HORA-Pass	20
2.7. Lagekriterien	20
3. Grundstücksdaten	21
3.1. Grundbuchsauszug.....	21
3.2. Rechte und Lasten.....	22
3.2.1. Dingliche Rechte.....	22
3.2.2. Dingliche Lasten	22
3.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten	22
3.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	23
3.4. Beschreibung der Grundstücke, Konfiguration, Maße, Topografie	24
3.5. Flächenwidmung.....	25
3.6. Bebauungsbestimmungen	27
3.7. Altlastenkataster	28
3.8. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	29
3.9. Abgabenrechtlicher Zustand/Aufschließungsabgabe.....	30
3.10. Fotodokumentation	30
4. Vermietungen oder sonstige Bestandrechte Dritter	32
C. BEWERTUNG	33
1. Bewertungsgrundsatz.....	33
2. Bewertungsmethodik.....	33
3. Verfahrenswahl	33
4. Vergleichswertverfahren.....	34
4.1. Verfahrensablauf Vergleichswertverfahren	35
4.2. Vergleichsdaten Bodenwert	36
4.2.1. Allgemeine Marktdaten	36
4.2.2. Preissteigerung abgeleitet aus dem Immobilienpreisspiegel	37
4.2.3. Grundsätzlich zum Vergleich taugliche Transaktionen	37
4.2.3.1. Vergleichspreis 1, 3062 Kirchstetten, Aschberg, Autobahnnähe	38
4.2.3.2. Vergleichspreis 2, 3071 Böheimkirchen, Ortsrand, Bahnnähe.....	38
4.2.3.3. Vergleichspreis 3, 3062 Kirchstetten, Doppel	39
4.2.3.4. Vergleichspreis 4, 3062 Kirchstetten, Totzenbach/Paltram.....	39
4.2.3.5. Vergleichspreis 5, 3062 Kirchstetten, Oberwolfersbach.....	40

4.2.3.6. Vergleichspreis 6, 3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnähe	40
4.2.3.7. Vergleichspreis 7, 3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnähe	41
4.2.3.8. Vergleichspreis 8, 3071 Böheimkirchen, nördlicher Ortsrand	41
4.2.3.9. Vergleichspreis 9, 3072 Kasten bei Böheimkirchen	42
4.2.3.10. Vergleichspreis 10, 3072 Kasten bei Böheimkirchen	42
4.2.4. Ermittlung des Bodenwertes	43
4.2.5. Marktanpassung I	44
5. Verkehrswert der ganzen Liegenschaft vor Bewertung von Rechten und Lasten	45
6. Rechte und Lasten	45
7. Zwischenwert nach Bewertung von Rechten und Lasten	45
8. Marktanpassung II	45
9. Marktgängigkeit	46
D. ERGEBNIS	47
E. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	48
1. Interessenskonflikt	48
2. Unabhängigkeit des Sachverständigen	48
F. LITERATURVERZEICHNIS	50
G. BEILAGEN	52

A. ALLGEMEINES

1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

1.1. Von den Auftraggebern zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 3.3.2026
- Unterlagen aus der Gerichtsakte

1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten

- Grundbuchsauszug vom 8.3.2026
- Erhöhter Einheitswert, Bodenwert und Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt Österreich
- Kaufvertrag zu TZ 2521/2023 samt Widmungsbestätigung als Bauland Wohngebiet der Marktgemeinde Kirchstetten
- Beschluss über die Eröffnung eines Konkursverfahrens der Schuldnerin DOBIE M Bau GmbH vom 27.11.2024 des LG Wr. Neustadt
- Digitale Katastralmappe vom 18.3.2026
- Aktueller Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 24.3.2026 samt Legende und Bebauungsvorschriften
- Teilungsbescheid vom 13.6.2024, in Rechtskraft erwachsen am 2.7.2024
- Teilungsplan von ZT DI Oppitz, Purkersdorf, GZ 345, Plandatum 24.5.2024
- Bescheid Ergänzungsabgabe für die neugeformten Grundstücke 458/1, 458/3, 458/4 und 458/5
- Schreiben der BH St. Pölten vom 13.3.2026 betreffend den Ablauf/Eröschen der Rodungsbewilligung vom 19.2.2024 und Wiederbewaldung bis spätestens 15.4.2026
- Kontoblatt des GVV f. d. politischen Bezirk St. Pölten-Land vom 16.3.2026
- Luftbild des digitalen NÖ Atlas
- Abfrage der Hochwasserabflussbereiche beim Land NÖ
- Abfrage Lärmkarte
- Abfrage der Standorte für Mobilfunk- und Rundfunkstationen
- Abfrage Hochwasserrisiko zonierung
- Abfrage im Altlastenatlas
- Örtliche Besichtigung vom 15.4.2026
- Fotos, welche anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung angefertigt wurden
- Erteilte Auskünfte und erhaltene Informationen
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt

2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Die Wertermittlung wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802-1, 1802-2 und 1802-3 und/oder anderer anerkannter Regeln erstellt.
- Der Sachverständige geht grundsätzlich davon aus, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder ein Baurecht besteht und sich auch kein Superädifikat befindet.
- Erhebungen von Vergleichspreisen erfolgen bei Maklern, Sachverständigen und sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne und externe Datenbanken und Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches.

- Währungsbeträge sind in Euro angegeben. Bei der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da grundsätzlich eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Es wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012, insbesondere im Hinblick auf eventuelle Vorsteuerberichtigungen, hingewiesen.
- Flächenausmaße sind in m² und Rauminhalte in m³ angegeben. Sie werden grundsätzlich nach der ÖNORM B 1800 berechnet. Davon wird abgegangen, wenn die Genauigkeit der Wertermittlung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Flächen- und Maße werden vor Ort nicht überprüft und den zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen entnommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes wird nicht übernommen. Die angegebenen Nutzflächen sind nicht für andere Zwecke (z. B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet.
- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontamination“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandteile auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B 4015 kann und wird vom Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechend ausgebildeter Personen ausgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Das Objekt wird nur in zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zugänglichen Bereichen besichtigt.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes werden nicht durchgeführt. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.
- Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wird nicht überprüft. Eine ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
- Zirkulationsleitungen einer Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen, die Armaturen, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, des Weiteren Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme werden nicht nach Legionellenkonzentrationen untersucht. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Grenzwerte überschritten werden und die Anlagen funktionstüchtig sind.
- Die Beurteilung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt.

- Wird kein Energieausweis vorgelegt, wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Wertänderungen aufgrund einer abweichenden Energiekennzahl sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer bzw. der Vermieter oder Verpächter eines Gebäudes den potenziellen Käufern bzw. Mietern oder Pächtern einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen hat.
- Grundsätzlich werden keine Prüfungen über fehlende behördliche Genehmigungen und Grundbuchsrecherchen zu dinglichen Nutzungsrechten, Servituten oder sonstigen Eintragungen durchgeführt.
- Es wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden und die notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind.
- Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Ein Bauwerksbuch sowie eine Dokumentation im Sinne der ÖNÖRM B 1300 wurde nicht vorgelegt.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Eine Überprüfung der Bestandverträge wird in der Regel nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte.
- Die Bewertung erfolgt auch ohne Berücksichtigung von eventuellen Vorzugspfandrechten nach § 13 c WEG 1975 bzw. § 27 WEG 2002 für eine allenfalls bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 27 Abs. 3 WEG 2002 die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen ist, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber ist sie vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden.
- Unverbücherte dingliche Lasten, die durch nach verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u. ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken werden grundsätzlich nicht erhoben. Sie wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels

dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

- Allfällige Dienstbarkeiten werden als wertneutral angesehen
- Der ausgewiesene Wert versteht sich grundsätzlich inklusive mit dem Gebäude verbundenen Zubehör, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststellbare Größe sein.
- Die Berechnungen erfolgen u. a. auf „Excel“ Basis, sodass Rundungsdifferenzen entstehen können.
- Im Verwertungsfalle muss der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- Das Gutachten baut auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen auf. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.
- Dieses Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Eine Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist verboten.
- Eine Weitergabe des Gutachtens, oder auch nur Teile davon, ist ohne Zustimmung des Sachverständigen nicht erlaubt.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistung für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, im Ausmaß der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit.
- Allfällige Fahrnisse und Zubehör sind auftragsgemäß nicht bewertungsgegenständlich.

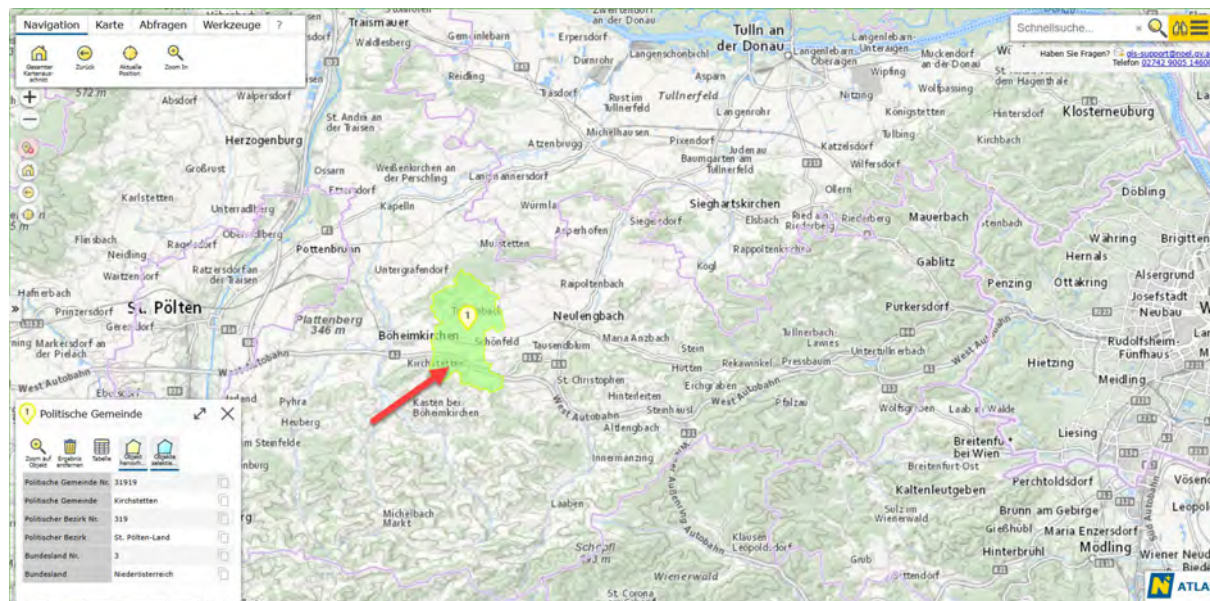
4. Hypothesen der Bewertung

- Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.

B. BEFUND

1. Makrostandort

1.1. Großräumige Lage



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Basiskarten%20und%20Bilder/N%C3%96%20Adressen>

Die Marktgemeinde Kirchstetten gehört zum politischen Bezirk St. Pölten-Land des Bundeslandes Niederösterreich. Sie liegt im Mostviertel, an den westlichen Ausläufern des Wienerwaldes, ca. 17 km östlich von der Landeshauptstadt St. Pölten und ca. 45 km westlich von Wien. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 17,76 km². 22,43 % der Fläche sind bewaldet. Sie liegt auf einer Seehöhe von 270 m bis 444 m über Adria.

Die Gemeinde gliedert sich in viele kleine Ortschaften, wie z. B. Aschberg, Doppel, Fuchsberg, Gstockert, Hinterholz, Kirchstetten als Hauptort, Totzenbach, Ober-Wolfsbach, Paltram, Pettenau, Senning, Sichelbach und Waasen.

Nachbargemeinden sind Perschling, Neulengbach, Kasten bei Böheimkirchen und Böheimkirchen.

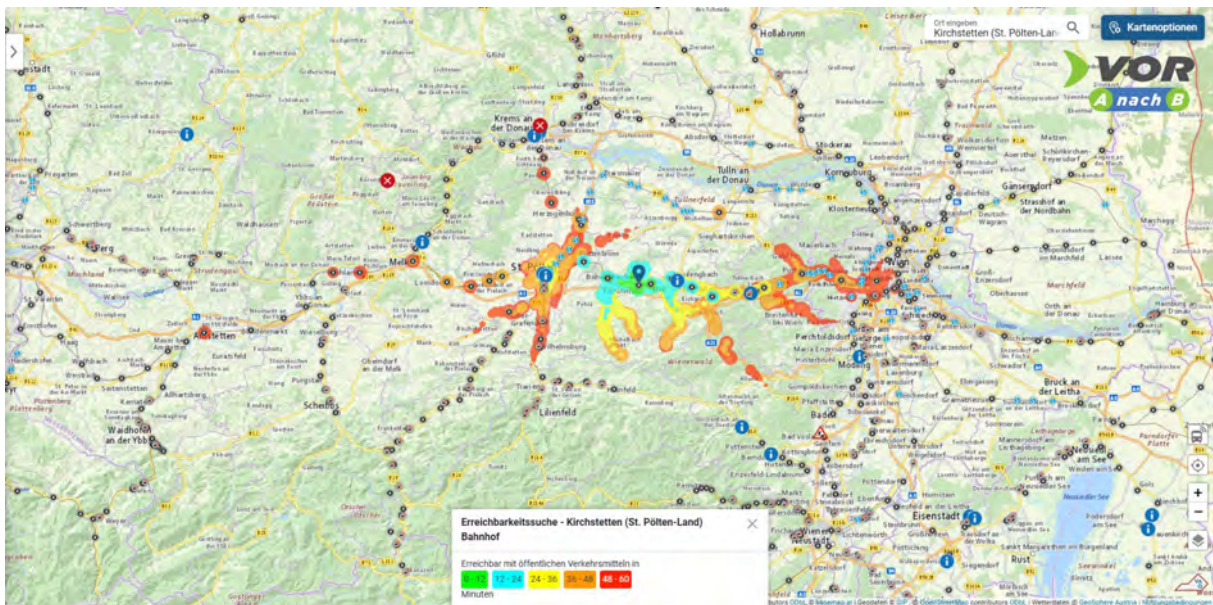
1.2. Verkehrsverhältnisse

Die Gemeinde Kirchstetten ist mit Individualverkehr der Ost/West Verbindung L 129, von der Tullner Straße B 19 in Neulengbach bis zur Wiener Straße B 1a in St. Pölten, gut erreichbar. Des Weiteren gibt es zahlreiche untergeordnete Landesstraßen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, die A 1 Westautobahn erfolgt im Westen über die Anschlussstelle Böheimkirchen und im Osten über St. Christophen.

Die Entfernungen bzw. Fahrzeiten zu den nächsten größeren Städten betragen bei normalen Witterungsbedingungen und ohne Verkehrsstörungen: Bundeshauptstadt Wien, Innere Stadt ca. 53 km/1 Std 2 Min., Landeshauptstadt St. Pölten ca. 23 km/27 Min., Stadt Neulengbach 8 km/15 Min., Stadt Tulln an der Donau 32 km /41 Min., Stadt Hainfeld 29 km/46 Min.

Öffentlich wird Kirchstetten mit der alten Westbahnstrecke in ausreichenden Taktfrequenzen angefahren. Die Transferzeit nach St. Pölten Hauptbahnhof beträgt 14 Min. und nach Wien Westbahnhof ca. 42 bis 47 Min. Zusätzlich gibt es mehrere regionale Buslinien.

Zur Visualisierung der Erreichbarkeiten innerhalb von 60 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ab Bahnhof Kirchstetten, wird nachstehend ein Ausschnitt einer Abfrage unter www.vor.at wiedergegeben.



1.3. Statistische Daten

Bürgermeisterin /
Bürgermeister: Johannes Hölzl MSc.
Amtsleitung: Anita Zauner

Kontakt:
Telefon: (0 27 43) 8206
Fax: (0 27 43) 8206 18
E-Mail: gemeindeamt@kirchstetten.at
Homepage: www.kirchstetten.at

Adresse:
Marktgemeinde
Wienerstraße 32
3062
Kirchstetten

Bezirk: St Pölten
Flächengröße: 18 km²
Stat. Kennziffer: 31919

Einwohner: 2.347
Bezirk: St. Pölten-Land
Wahlzahl: 50,300

	Gem.ratsw. 25			Gem.ratsw. 20			Diff. GRW25/GRW20		
	Stimmen	%	Mand.	Stimmen	%	Mand.	Stimmen	%	Mand.
Wahlberecht.	1.936		21	2.125		21	-189	-8,89	+0
Abgegeben	1.147	59,25		1.346	63,34		-199	-4,09	
Ungültig	65			31			+34		
Gültig	1.082	94,33		1.315	97,70		-233	-3,37	
VPNMKT	579	53,51	11	736	55,97	12	-157	-2,46	-1
L. SPÖ	503	46,49	10	383	29,13	6	+120	+17,36	+4
FPÖ				67	5,10	1	-67	-5,10	-1
.....				129	9,81	2			

31.01.2025, 14:15 Uhr

VPNMKT VP NIEDERÖSTERREICH MARKTGEMEINDE KIRCHSTETTEN-TOTZENBACH (ÖVP-nahe Liste)
L. SPÖ TEAM SPÖ KIRCHSTETTEN-TOTZENBACH (SPÖ-nahe Liste)

Gemeindestatistik

Katasterfläche: 1.776,2 ha
Anteil der Waldfläche: 22,41 %
Seehöhe des Hauptortes: 270 m

Bevölkerung

Wohnbevölkerung gesamt

2025	2011	2001	1991
2.292	2.040	1.814	1.617

Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

	2025		2011	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
bis unter 15 Jahre	161	155	145	154
15 bis unter 60 Jahre	608	630	619	613
60 Jahre und älter	345	393	216	293

Wohnbevölkerung (15 Jahre und älter) nach höchster abgeschlossener Ausbildung

	2021	2011
Hochschule	168	102
Hochschulverwandte Ausbildung	47	37
Berufsbildene höhere Schule	165	134
Allgemeinbildende höhere Schule	113	93
Berufsbildende mittlere Schule	338	285
Lehre	711	656
Allgemeinbildende Pflichtschule	382	434

Bevölkerungsbewegung

	2024	2023	2022
Lebendgeborene	14	13	30
Gestorbene	72	71	81
Geburtenbilanz	-58	-58	-51
Zuzug	202	175	169
Wegzug	116	124	100
Wanderungsbilanz	86	51	69

Arbeit

Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

2021	2011
123	111

Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe

2020	2010
33	44

Erwerbstätige am Wohnort

2021	2011
1.087	998

Erwerbstätige am Arbeitsort

	2021	2011
insgesamt	535	495
Primärer Sektor	25	38
Sekundärer Sektor	54	182
Tertiärer Sektor	456	275

Pendler		
	2021	2011
Auspendler	868	795
Einpendler	347	309

Erwerbsquote	
2021	2011
50,49	51,27

Arbeitslose Jahresdurchschnitt		
2025	2024	2023
44	47	42

Familie ⊕

Familien	
2021	2011
617	570

Familien nach Familientyp		
	2021	2011
Ehepaar	437	409
Lebensgemeinschaft	101	79
Alleinerziehender Vater	18	17
Alleinerziehende Mutter	61	65

Familien nach Anzahl der Kinder		
	2021	2011
Keine Kinder	254	209
Ein Kind	185	192
Zwei Kinder	139	132
Drei Kinder	30	31
Vier und mehr Kinder	9	6

Privathaushalte	
2021	2011
911	794

Privathaushalte nach Haushaltsgröße mit		
	2021	2011
1 Person	299	228
2 Personen	285	246
3 Personen	148	145
mehr als 3 Personen	179	175

Gebäude	
2021	2011
840	752

Wohnungen	
2021	2011
1.061	948

Gebäudeanteil in % nach Bauperioden

	2021	2011
erbaut vor 1919	15	18,22
erbaut 1919 bis 1944	4,64	5,32
erbaut 1945 bis 1960	4,17	4,52
erbaut 1961 bis 1980	22,02	25,13
erbaut 1981 bis 2000	30	33,24
2001 und später	24,17	13,56

Anteil der Wohnungen in % nach Ausstattungskategorie

	2021	2011
Kategorie A	89,44	85,65
Kategorie B	8,67	11,08
Kategorie C	0,47	1,05
Kategorie D	1,41	2,22

Gemeindefinanzen (Angaben in 1.000 Euro - ausgenommen Steuerkopfquote)

	2023	2022
Gemeindeabgaben insgesamt	679	817
Ertragsanteile	2.247	2.298
Grundsteuer	148	161
Steuerkopfquote	1.288	1.382

Quelle: www.no.e.gv.at

1.4. Infrastruktur



Quelle: Ortsplan der Marktgemeinde Kirchstetten aufliegend im Gemeindeamt

Die Marktgemeinde Kirchstetten weist mit Gemeindeamt samt Bücherei, Kirchen in Kirchstetten und Totzenbach, Kindergärten in Kirchstetten und Totzenbach, Volksschule in Totzenbach, Nah & Frisch Einkaufsmarkt in Kirchstetten, Gasthöfe und praktischem Arzt mit einer Hausapotheke eine für ländliche Gemeinden typische Infrastruktur auf.

Die Neue Mittelschule und Musikschule ist in Böheimkirchen, wo auch weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen.

Darüberhinausgehende infrastrukturelle Einrichtungen wie z. B. höherbildende Schulen, Universitäten, Krankenhaus etc. sind in der Stadt Neulengbach bzw. in der Landeshauptstadt St. Pölten, Tulln und Wien vorhanden.

Nähere Informationen finden sie auch unter www.kirchstetten.at

2. Mikrostandort

2.1. Kleinräumige Lage



Quelle: www.immomapping.com

Die Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Kirchstetten im Ortsteil Hinterholz, nahe südlich der A1 Westautobahn. Der Bahnhof Kirchstetten liegt etwa 1,3 km nördlich. Dort befindet sich auch das Gemeindeamt und eine Einkaufsmöglichkeit.

Zum Kindergarten gelangt man fußläufig durch die Autobahnunterführung in etwa 5 Minuten in dessen Nähe sich auch die Pfarrkirche befindet.

Die Volksschule ist im Ort Totzenbach, nördlich des Hauptortes Kirchstetten. Die Entfernung beträgt etwa 3,8 km bzw. ca. 6 Minuten Fahrzeit per PKW. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa bei dem Kindergarten, dem Weinheberplatz. In der Umgebung befinden sich zum Teil locker bebaute und auch noch unbebaute Grundstücke sowie landwirtschaftlich genutzte und bewaldete Flächen. Parkmöglichkeiten sind auf Eigengrund vorhanden bzw. vorgesehen.

Nachstehend die Zufahrtssituation vom Norden kommend zur Veranschaulichung.

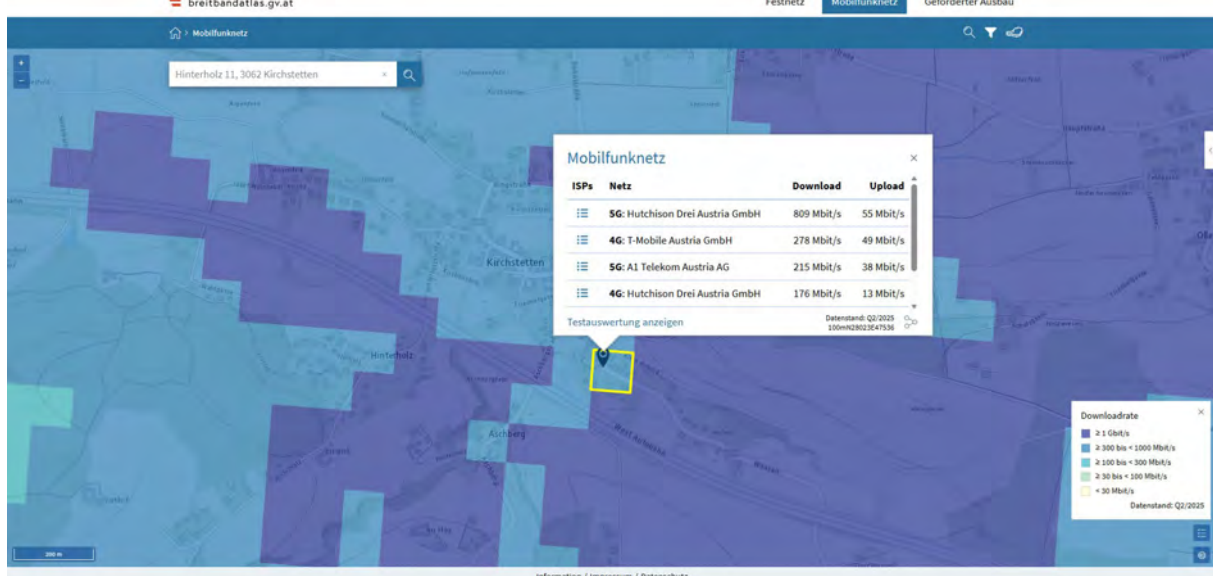
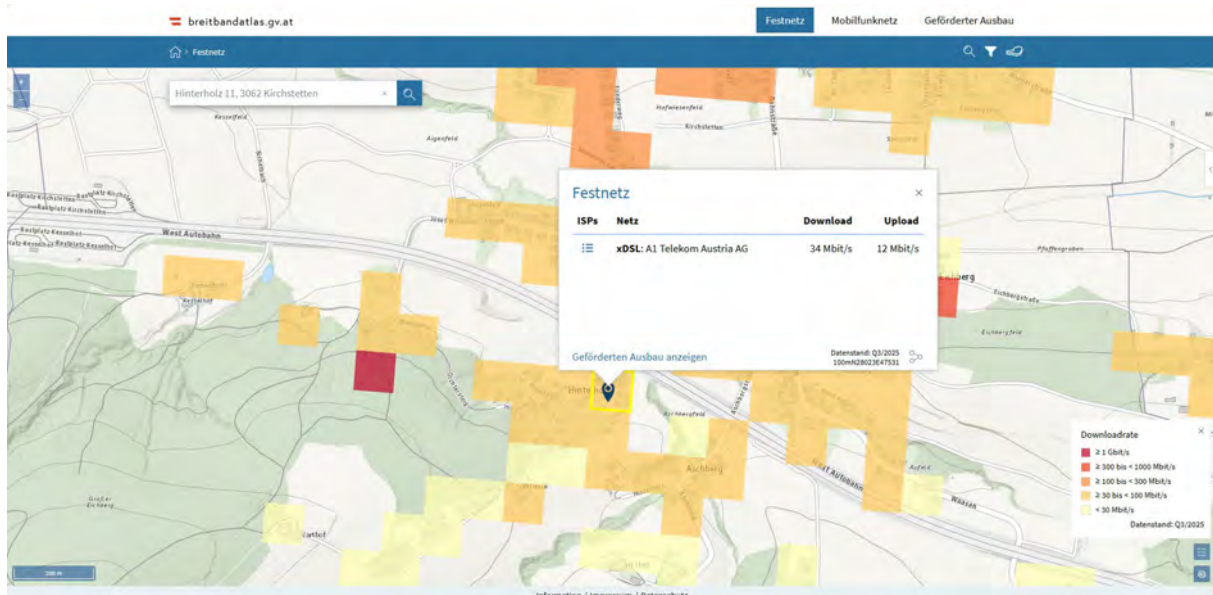


Durch die Autobahnhunterführung vom Norden nach Süden



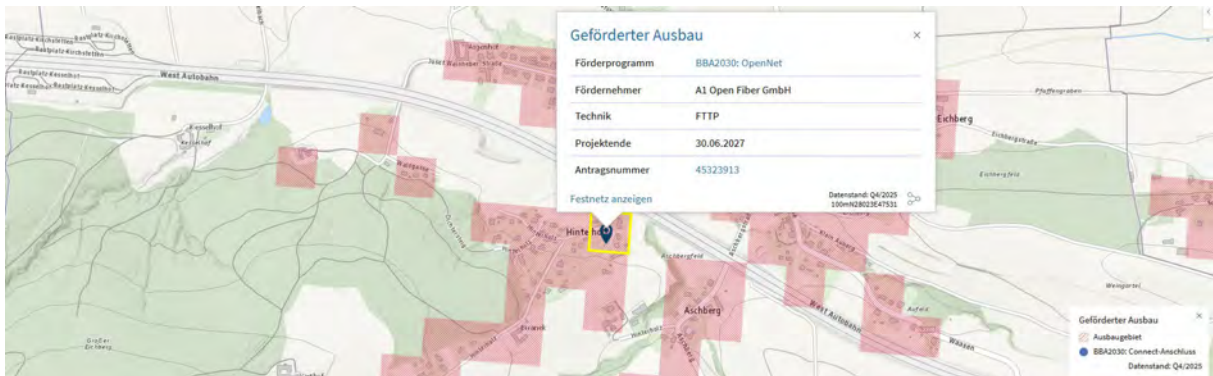
... und anschließend in spitzer Kehre steil nach links

2.2. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz



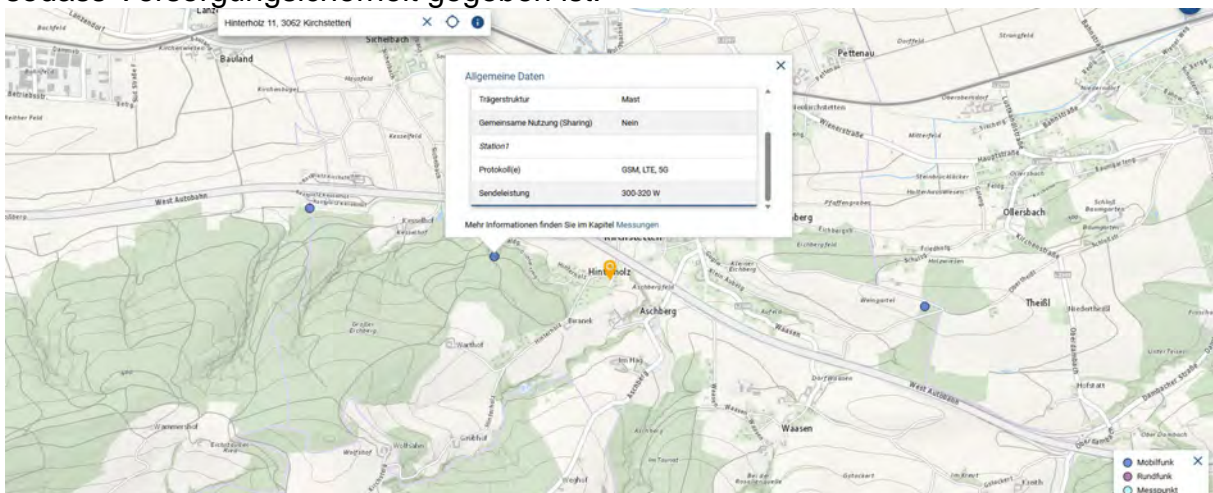
Mit Datenstand 3/24 bis 2/26 werden in Testauswertungen basierend auf 4G Messergebnissen des RTR-Netztests eine mittlere Downloadrate von zwischen 111 und 226 Mbit/s angegeben. Sie ist von der Netzabdeckung, dem Tarif, der

Auslastung des Netzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) abhängig.



Quelle: www.breitbandatlas.info

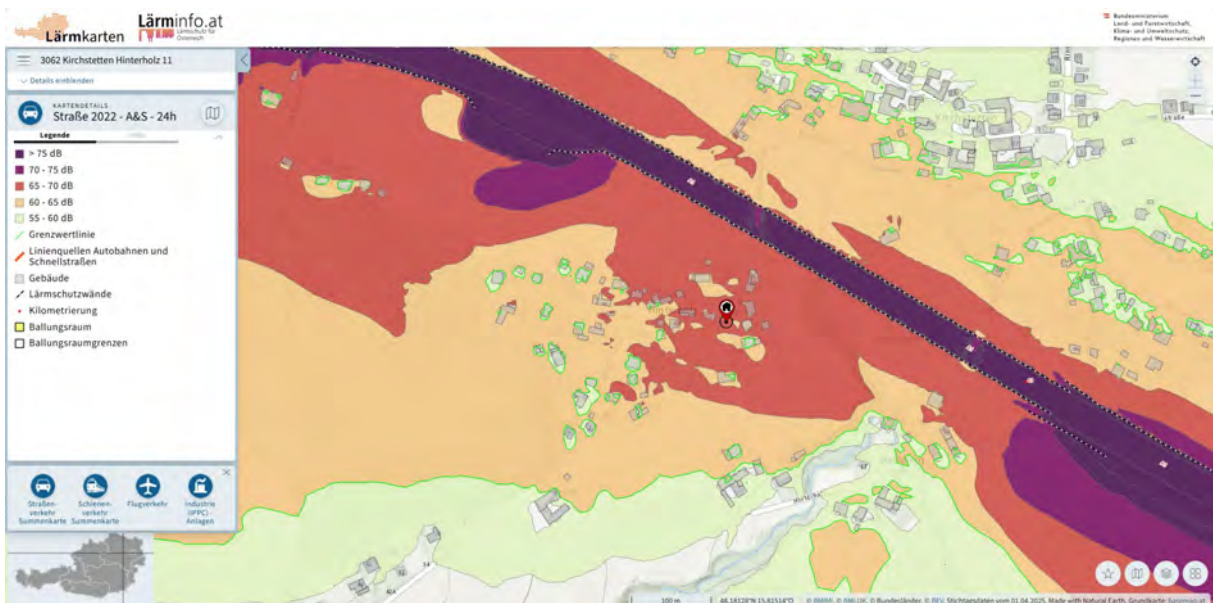
Wie auf nachfolgender Abbildung ersichtlich, sind einige Mobilfunksender in der Nähe sodass Versorgungssicherheit gegeben ist.



Quelle: www.senderkaster.at

2.3. Immissionen

Unter dem Begriff Immissionen werden Lärm-, Rauch, Staub-, Geruchs- sowie Erschütterungsbelastungen und Elektromog verstanden.

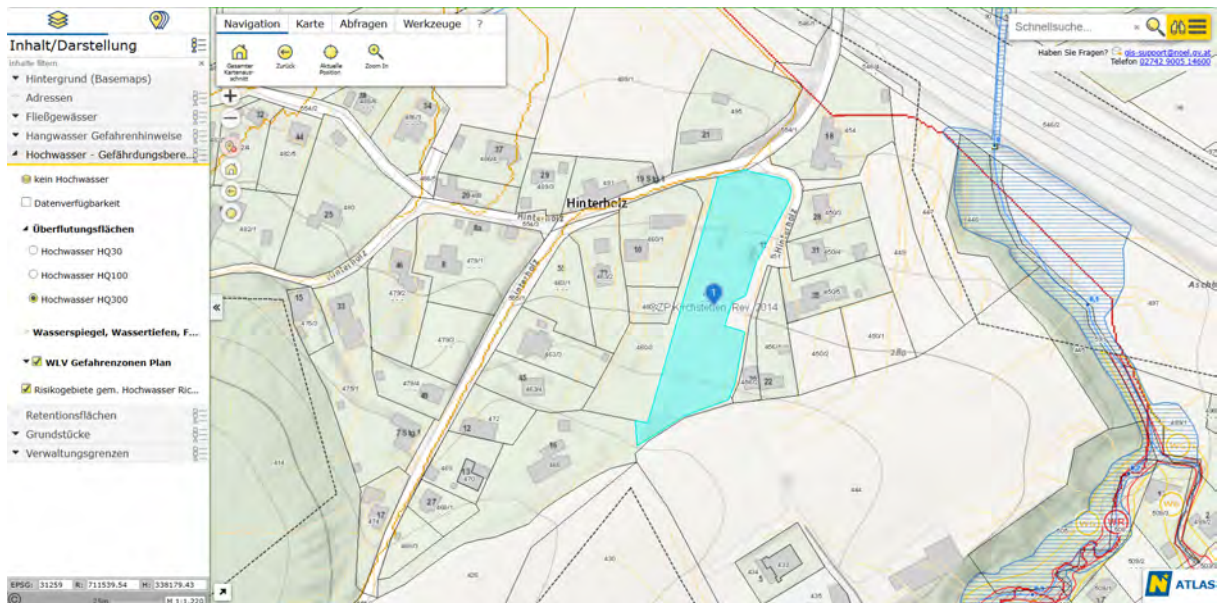


Quelle: www.maps.laerminfo.at

Wie oben ersichtlich liegt die Liegenschaft im Bereich von 65 – 70 dB der durch Autobahnen und Schnellstraßen verursachten Lärmbeeinträchtigungen und somit an der unteren Gesundheitsgefährdungsgrenze¹

Sie liegt nicht im Erfassungsbereich von Lärmbeeinträchtigungen durch Schienenverkehr. Anlässlich der Befundaufnahme konnten sonst keinerlei Immissionen festgestellt werden.

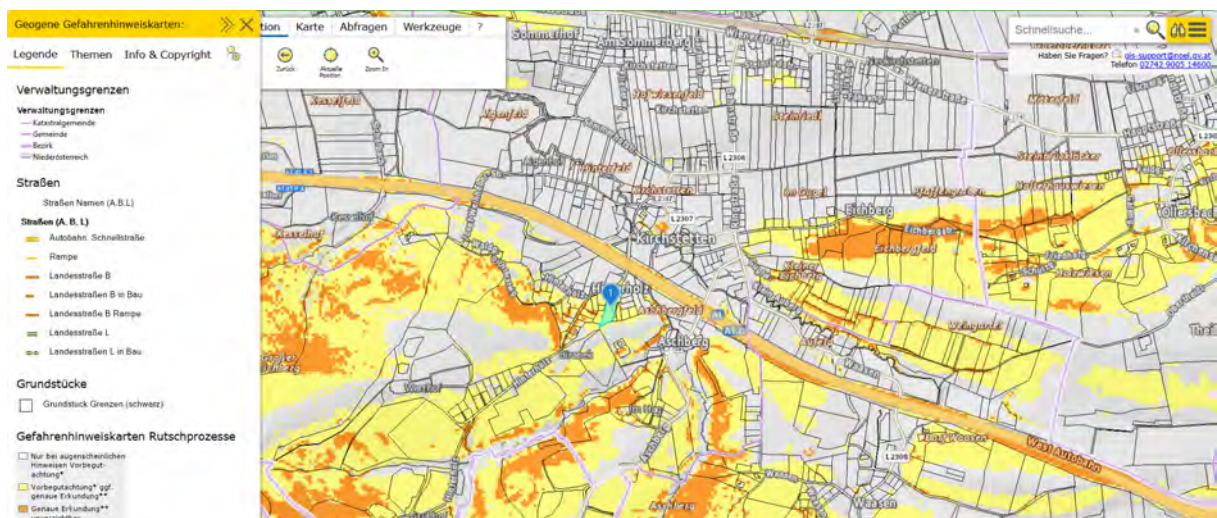
2.4. Wassergefahren



Quelle: www.noel.gv.at

Das bewertungsgegenständliche Gebäude liegt in keinem Hochwasserabflussbereich (HQ 30/100/300) oder einer Wildbach-Gefahrenzone des digitalen NÖ Atlas. Sie liegt auch nicht in einer Hochwasserrisikozone der Kartierung des Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft.

2.5. Geogene Gefahren

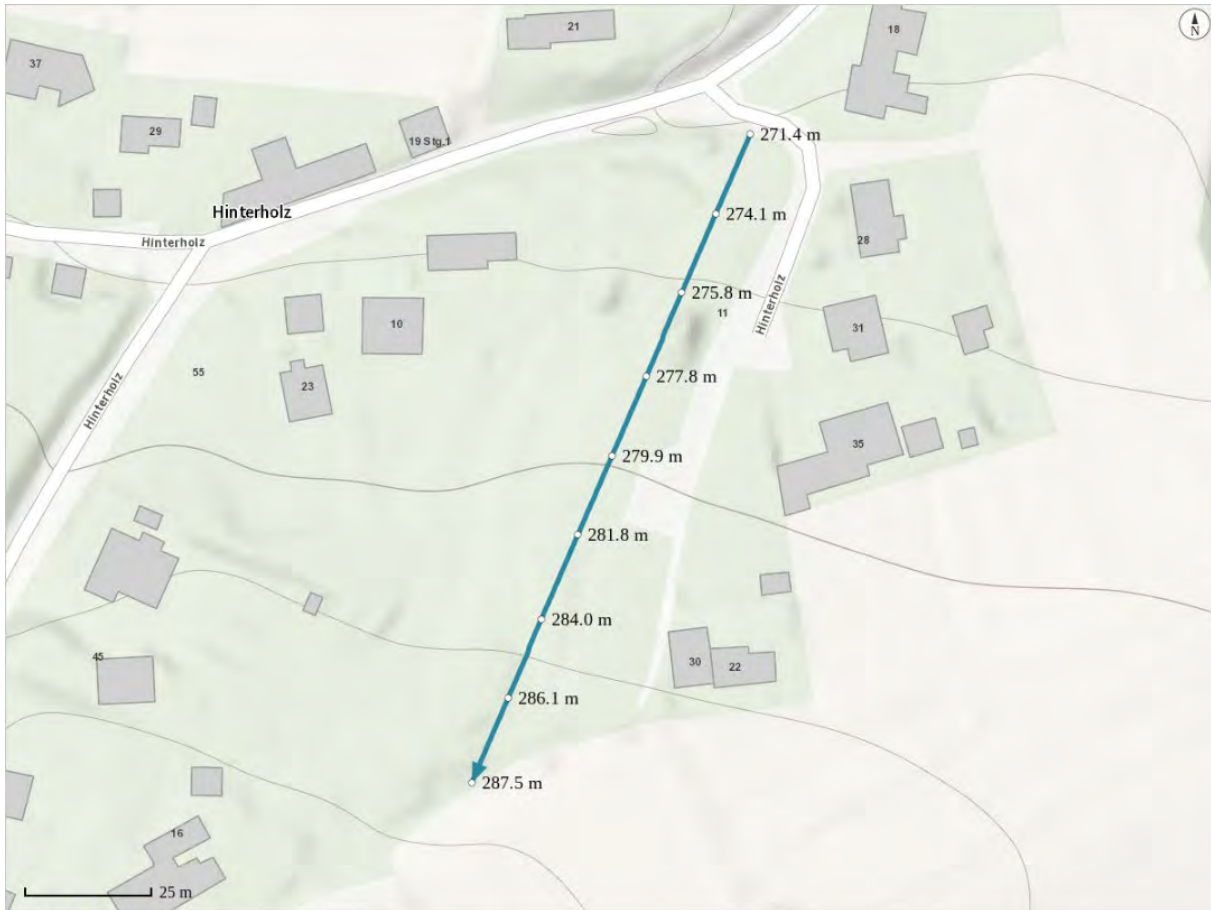


Quelle: www.noel.gv.at

¹ Quelle: Der Sachverständige Heft 4/2004 Seiten 183-194

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im gelben Bereich der Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse; Vorbegutachtung erforderlich.

Zu besseren Veranschaulichung wird nachstehend auch das Höhenprofil des digitalen NÖ Atlas abgebildet. Das Grundstück steigt von Norden nach Süden an.



Grundkarte: [basemap.at](https://www.basemap.at)

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass im südlichen bzw. Rodungsbereich kleinere Geländeänderungen vorgenommen wurden.



Geländeniveau von Süden nach Norden in Richtung Kirche und Autobahn



... und von etwa Mitte des Grundstückes in Richtung Süden

2.6. HORA-Pass

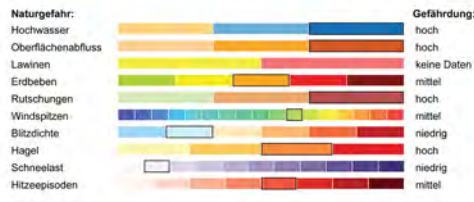
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Hinterholz 11, 3062 Kirchstetten
Seehöhe: 275 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 48,18125° N | 15,81506° O

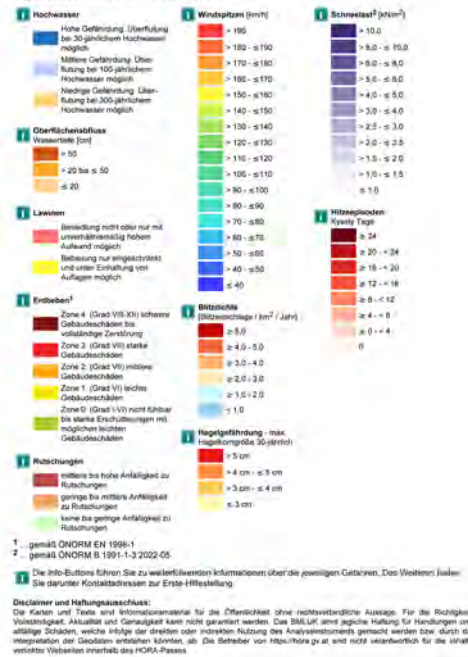
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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.



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen



Quelle: www.hora.gv.at

2.7. Lagekriterien

Lage	sehr gut	gut	normal	mäßig	sehr schlecht
Geschäftslage				✓	
Bürolage				✓	
Gewerbelage				✓	
Wohnlage					✓
Individualverkehr			✓		
öffentlicher Verkehr			✓		
Parkplatz auf öffentlichem Grund			✓		
Parkplatz auf eigenem Grund			✓		
Nähe zum Zentrum			✓		
Immissionen				✓	
Standortimage				✓	
Gesamteindruck			✓		

Zusammenfassend kann für den Bezirk St. Pölten Land aufgrund der spärlichen Infrastruktur und der Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenverkehr von einer mäßig schlechten Wohnlage gesprochen werden.

3. Grundstücksdaten

3.1. Grundbuchsauszug

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 19730 Kirchstetten EINLAGEZAHL 97
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 31/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
458 G GST-Fläche * 4397
Bauf.(10) 129
Gärten(10) 4268 Hinterholz 11

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 20764/2012 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2012-05-31 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 466 (TS 1) aus EZ 101, Einbeziehung in Gst 458
4 a gelöscht

***** B *****
9 ANTEIL: 1/1
Delmond Bau GmbH (FN 575857z)
ADR: Erlaufstraße 25/3, Maria Enzersdorf 2344
a 2521/2023 IM RANG 2386/2023 Kaufvertrag 2022-05-30 Eigentumsrecht
b 2627/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-10-21
(11 S 116/34f - Landesgericht Wiener Neustadt)

***** C *****
32 a 2521/2023 Pfandurkunde 2023-08-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 351.000,--
für Raiffeisenbank Grein eGen (FN 77454d)

33 a 1733/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-24
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.400,--
12,58 % Z aus EUR 3.400,-- ab 2023-11-16, Kosten EUR 646,83
samt 4 % Z seit 2024-06-24, Antragskosten EUR 397,18
für Helmut Stefan Derdak geb 1970-05-06 (5 E 1990/24f)

34 a 31/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119 IO
(11 S 116/24f - Landesgericht Wiener Neustadt) 2 E 1/26m

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

Grundbuch 08.03.2026 09:03:28
Seite 1 von 1

Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen. Die Fläche und die Grenzen sind rechtsverbindlich.

Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich.

Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen.

Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes!

Quelle: www.bev.gv.at

3.2. Rechte und Lasten

3.2.1. Dingliche Rechte

- Keine

3.2.2. Dingliche Lasten

- Keine

3.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten

Die nach verschiedenen landesgesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u. ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Laut Mailverkehr mit dem Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten vom 16.3.2026 und 19.3.2026 beträgt zum Stichtag 16.3.2026 laut beiliegendem Kontoblatt der Rückstand € 1,89.


Laut mündlicher Auskunft von Frau Dipl.-Ing.⁽ⁱⁿ⁾ Tamara Eder, Mitarbeiterin im Bauamt der Marktgemeinde Kirchstetten gibt es keine Anschlüsse, daher auch keine Vorschriften bzw. dingliche Lasten. Auch Müll- und Kanalgebühren gibt es aktuell nicht, da die Gebäude demontiert wurden.

Wie auch im Punkt B 3.9. beschrieben wurde das Grundstück 458 auf 4 Grundstücke geteilt. Folgend war eine Ergänzungsabgabe für die Aufschließungsabgabe zu entrichten. Diese Abgabe wurde nicht bezahlt. Sie beträgt laut beiliegendem Bescheid vom 11.7.2024 € 49.677,05.

Der Bezug habende Teilungsplan kann laut mündlicher Auskunft von Frau Dipl.-Ing.⁽ⁱⁿ⁾ Tamara Eder, Mitarbeiterin im Bauamt der Marktgemeinde Kirchstetten erst nach Zahlung der o. a. Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe verbüchert werden. Nachdem der Verpflichtete die Zahlung nicht geleistet hat, war folgend auch keine Erteilung einer Baubewilligung möglich und wurde diese daher vom Verpflichteten zurückgezogen.

Es ist davon auszugehen, dass der Teilungsplan nicht zur Verbücherung gelangte.

3.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten
Katastralgemeinde: Kirchstetten (19730)
Mappenblatt-Nr.: 7234-10/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



© BEV 2026 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1

Abgabedatum: 18.03.2026, Bestellnr: 0105248754

Quelle: www.bev.gv.at

3.4. Beschreibung der Grundstücke, Konfiguration, Maße, Topografie



Quelle: www.noel.gv.at

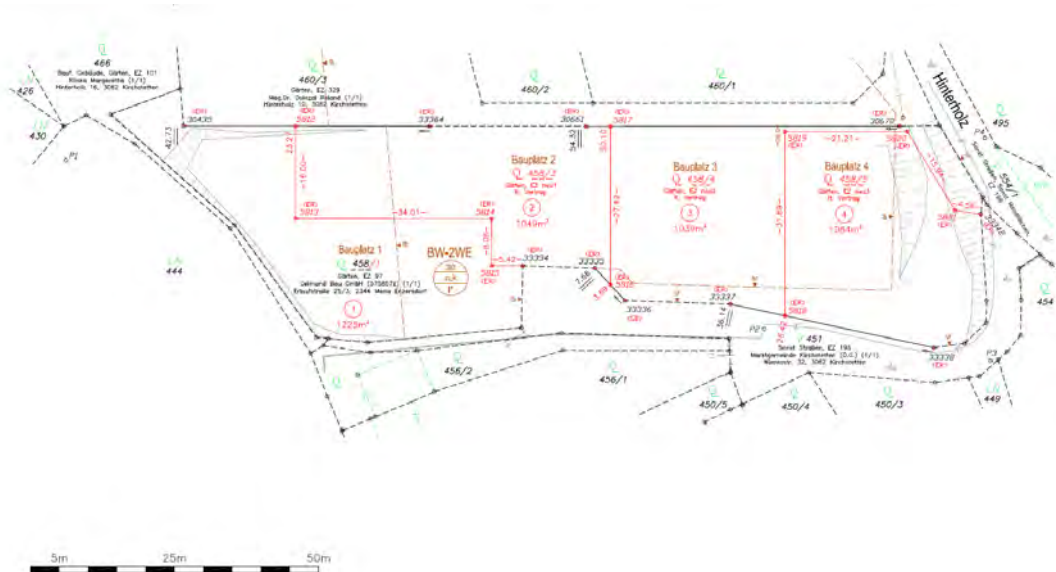
Das Grundstück 458 erstreckt sich von Norden nach Süden, wie oben abgebildet und mit Hilfe des digitalen NÖ Atlas gemessen, auf eine Länge von ca. 127 m oder mehr. Die Breite misst im Norden etwa 34 m, mittig bei der Zubringerstraße ca. 24 m und im Süden bis zu ca. 38 m. Das verbindliche grundbücherliche Flächenausmaß beträgt 4.397m². Das Geländeneiveau steigt von Norden nach Süden an und ist auf der Nordseite, zu den angrenzenden Straßen geböschet. Die Anbindung an das öffentliche Gut besteht über das Gst. 451.

Die am Luftbild ersichtlichen Bauwerke wurden laut Mailverkehr mit der Markgemeinde Kirchstetten vom 18.3.2026 entfernt. Zudem wurde die Teilfläche von ca. 1.400 m² gemäß Rodungsbescheid vom 19.2.2024 gerodet.



Quelle: Planbeilage zum Rodungsbewilligungsbescheid der BH St. Pölten vom 19.2.2024 Kennzeichen PLL1-V-222/033

Es liegt nachstehend abgebildeter nicht verbücherteter Teilungsplan vor.



Quelle: Vermessung Oppitz ZT GmbH, Teilungsplan mit Vermessungsdatum 23.1.2024 und Plandatum 24.5.2024, Hinterholz 11, zur Verfügung gestellt von der Marktgemeinde Kirchstetten; Hinweis: Gemäß den geltenden Bauvorschriften beträgt grundsätzlich die Mindestgröße für Bauplätze südlich der Autobahn 1.000 m².

Die Grenzänderungen wurden bewilligt. Eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe in Höhe von € 49.677,05 wurde vorgeschrieben, aber nicht beglichen.

Der Rodungsbewilligungsbescheid vom 21.11.2022 ist ohne mögliche Verlängerung innerhalb der Frist abgelaufen. Mit Rodungsbewilligungsbescheid vom 19.2.2024 wurde der Delmond Bau GmbH ein neuer Rodungsbewilligungsbescheid, ZL. PLL1-V-222/033, erteilt.

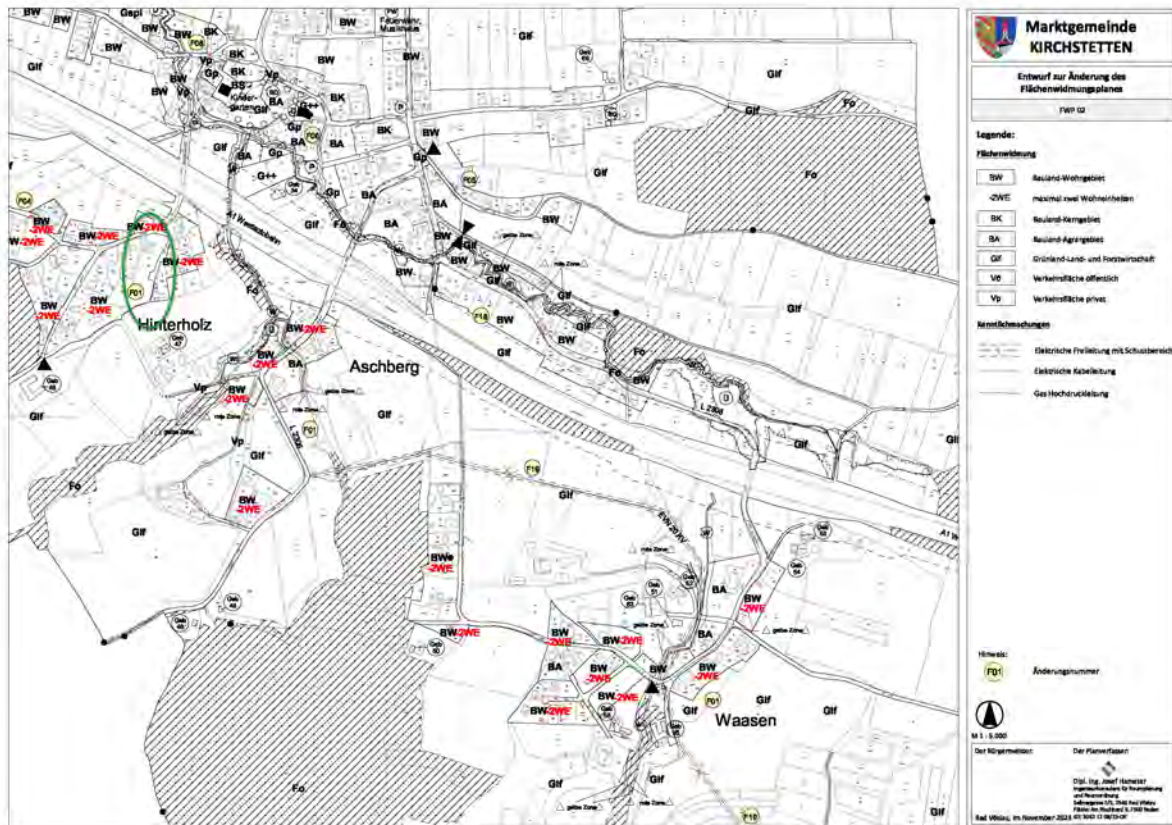
In diesem Bescheid war der Beginn der Bebauung bis spätestens 31.12.2025 vereinbart. Im Bewertungsstichtag liegt kein bewilligtes Bauvorhaben vor. Am 19.1.2026 wurden die Auflagen des Rodungsbewilligungsbescheides von der BH St. Pölten kontrolliert und festgestellt, dass nicht mit den Baumaßnahmen begonnen wurde.

Somit ist die Rodungsbewilligung vom 19.2.2024 PLL1-V-222-033 erloschen und die Fläche ist nach den Kriterien des Forstgesetzes wieder zu bewalden. Die Wiederbewaldung ist unverzüglich mit Beginn der Wachstumsperiode 2026 spätestens bis 15.4.2026 mit mindestens 2.500 Stk. standortgerechten forstlichen Gehölzen aufzuforsten und wird im Mai 2026 durch die Behörde kontrolliert. Der Masseverwalter Mag. Maximilian Kocher wurde mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 13.3.2026 über oben kurz zusammengefassten Inhalt und falls ein Bauvorhaben weiterverfolgt wird, die Möglichkeit besteht eine neue Rodungsbewilligung einzureichen, informiert.

3.5. Flächenwidmung

Das Grundstück weist laut nachstehend abgebildetem Flächenwidmungsplan folgende Flächenwidmung auf.

Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE)



Quelle: Marktgemeinde Kirchstetten

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014:

§ 16

Bauland

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschößflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

(5) Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B. Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.).

Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist.

Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.

Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. Ist dies erfolgt, dürfen nicht mehr Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden, als maximale Wohneinheiten festgelegt wurden.

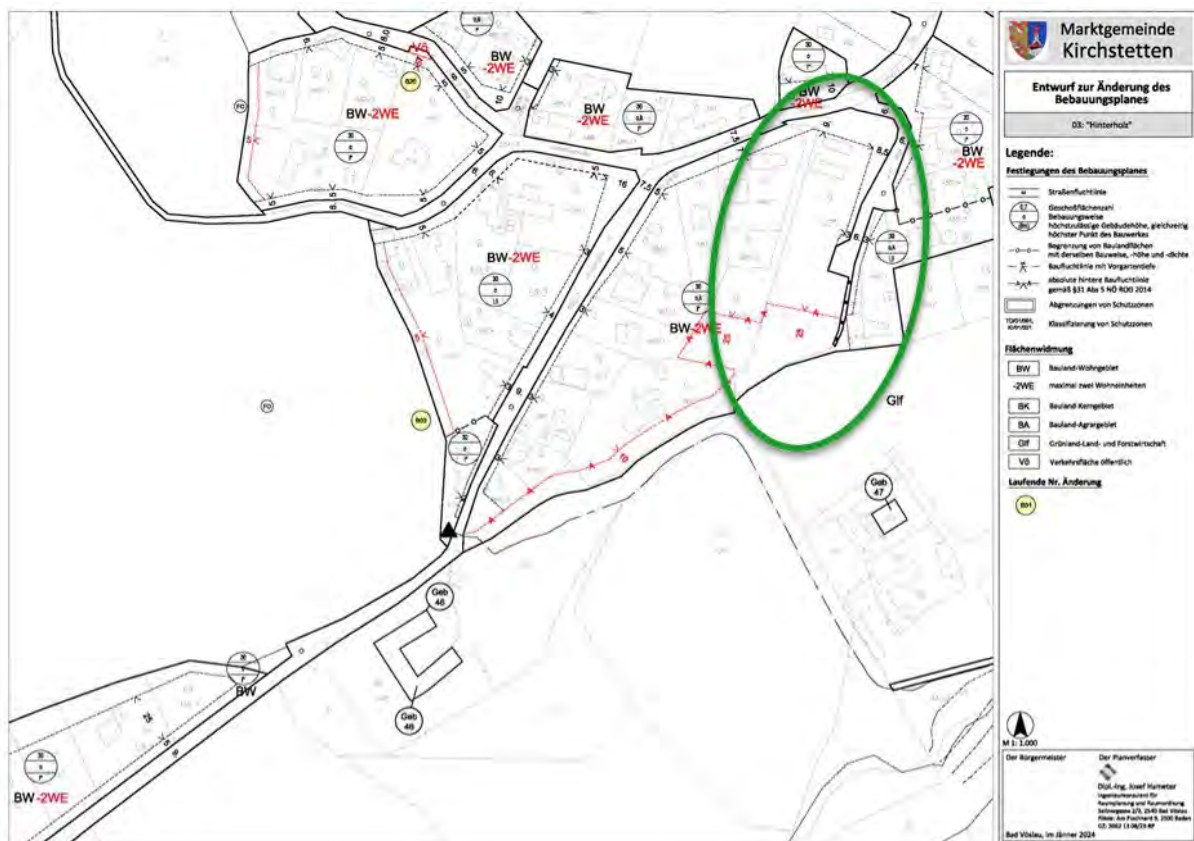
3.6. Bebauungsbestimmungen

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde ein Bebauungsplan erlassen. Es gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

Bebauungsdichte 30 % (30)
offene oder gekuppelte Bauweise (o,k)
Bauklasse I*

(Entsprechend der Bauklasse I beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 5 Meter. Diese darf in Hanglage an der talseitigen Gebäudefront sowie an den seitlichen Gebäudefronten um bis zu 3 Meter überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung – Höhendifferenz zwischen berg- und talseitiger Gebäudefront – ergibt.)

Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung im Norden 9 m, im Süden 25 m, im Westen 8,5 m und nach Süden zum Umkehrplatz auf 3 m schmaler werdend



Quelle: rechtskräftiger Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014:

§ 31

Regelung der Bebauung

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sind auf dem Grundstück mehrere Baulandflächen abgegrenzt, dürfen dafür unterschiedliche Bebauungsweisen festgelegt werden. Die Bebauungsweise kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBI. 8200/1-3, erfolgen.

Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

3. einseitig offene Bauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwisch einzuhalten.

4. offene Bauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten.

Die Bauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

Auszug aus der NÖ Bauordnung 2014

§ 4

Begriffsbestimmungen

10. **Bebauungsdichte:** das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;

Die zum Bewertungsstichtag geltenden Bauvorschriften und beiliegende Verordnung zu den Bauvorschriften der Marktgemeinde Kirchstetten, wie insbesondere z. B. die Mindestgröße von neu geschaffenen bzw. geänderten Bauplätzen in den Baulandbereichen südlich der Autobahn von 1.000 m², sind zu berücksichtigen.

3.7. Altlastenkataster



Laut Homepage vom Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung <https://www.umweltbundesamt.at/vfka> gibt es entsprechend einer Novelle des Altlastenansicherungsgesetzes seit 1.1.2025 keinen Ausweis von Verdachtsflächen.

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):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,

- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Wie oben ersichtlich scheinen bei Abfrage unter altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/ scheinen keine Eintragungen auf.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine gesundheitsgefährdenden Stoffe und keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich am Grundstück ein Brunnen, Autoreifen und Baumwurzelstöcke befinden.



Brunnen



Autoreifen



Wurzelstöcke

Weitere Hinweise wurden nicht wahrgenommen.

3.8. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die Liegenschaft ist derzeit an keine Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Nachdem sich insbesondere unmittelbar östlich bebautes Gebiet befindet, ist davon auszugehen, dass sich sämtliche notwendigen Versorgungsleitungen auf öffentlichem Gut befinden.

3.9. Abgabenrechtlicher Zustand/Aufschließungsabgabe

Laut mündlicher Information von Frau Dipl.-Ing.⁽ⁱⁿ⁾ Tamara Eder, Mitarbeiterin im Bauamt der Marktgemeinde Kirchstetten gibt es keine Anschlüsse und daher auch keine Bescheide hinsichtlich Wasseranschluss- und Kanaleinmündungsabgabe.

Wie schon im Punkt B 3.2.3 beschrieben wurde das Grundstück 458 auf 4 Grundstücke geteilt. Folgend war eine Ergänzungsabgabe für die Aufschließungsabgabe zu entrichten. Diese Abgabe wurde noch nicht bezahlt. Sie beträgt laut beiliegendem Bescheid vom 11.7.2024 € 49.677,05.

Differenz der Ber.länge	Bauklassen-koeffizient	Einheits-satz	Ergänzungs-abgabe (in €)
66,2361	1,25	600,00	€ 49.677,05

Anteilige Ergänzungsabgabe für die einzelnen Bauplätze:

Bauplatz-Nr. 458	€ 0,00
Bauplatz-Nr. 458/1	€ 13.117,69
Bauplatz-Nr. 458/3	€ 12.138,84
Bauplatz-Nr. 458/4	€ 12.080,83
Bauplatz-Nr. 458/5	€ 12.339,69
<hr/>	
	€ 49.677,05

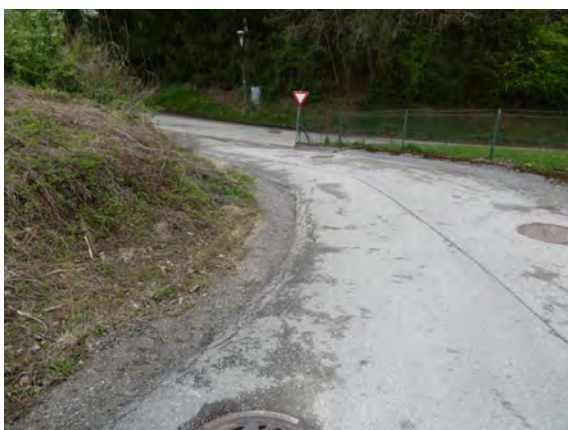
Quelle: Ausschnitt aus dem Bescheid vom 11.7.2024 der Marktgemeinde Kirchstetten betreffen die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe

Für allfällige Ergänzungsabgaben haften auch spätere Eigentümer. Sollte der Teilungsplan nicht fristgerecht gemäß Vermessungsgesetz -VermG eingebracht werden/worden sein ist eine neue Bescheinigung bzw. ein allenfalls aktualisierter Plan notwendig, andernfalls die Teilung und auch die Vorschreibung der Ergänzungsabgabe gegenstandslos ist. Es ist davon auszugehen, dass der Teilungsplan nicht eingebracht wurde.

Hinweis: Auf der Homepage der Marktgemeinde Kirchstetten <https://www.kirchstetten.at/Aufschliessungsabgabe> wird der seit 1.1.2025 geltende Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe mit € 750,00 veröffentlicht.

Bei sonst gleichen Grundstücksteilungen errechnet sich eine künftig fiktive Abgabe in Höhe von € 62.096,34.

3.10. Fotodokumentation



Zufahrtsituation: Spitzkehre und steil bergauf



Blickrichtung Süden, im Norden großer Böschungsbereich



Nördlicher Grundstücksteil mit Böschungsbereich in Richtung Westen



Blickrichtung von Norden nach Süden



Blickrichtung Westen im Bereich des Umkehrplatzes



Blickrichtung Süden etwa von der Mitte des langgezogenen Grundstückes



rechts des Zaunes links befindet sich ein schmaler öffentlicher Weg



... rechts/westlich der Grenzbereich mit Altbaumbestand des Nachbargrundstückes/Fahnenparzelle Gst. 460/3



Fläche außerhalb der Baufluchtlinie



Blickrichtung von Süden nach Norden



rechts/südlich außerhalb der Zaunpfähle befindet sich ein
schmaler Grundstücksstreifen/Weg Gst. 466



Blickrichtung Norden

4. Vermietungen oder sonstige Bestandrechte Dritter

Es gibt keine Hinweise auf Bestandverhältnisse.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit.

Das Bestehen von Pachtverhältnissen oder sonstigen, vergleichbaren Nutzungsrechten wurde nicht bekanntgegeben.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsatz

Es wird der Verkehrswert laut § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150/1992, ermittelt.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert entspricht auch dem Marktwert gemäß Definition der Europäischen Bewertungsstandards 2016².

EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 1

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2. Bewertungsmethodik

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 regelt in § 3 die Bewertungsmethoden.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Neben den oben in § 3 (1) angeführten Verfahren, welche auch in der ÖNORM B 1802-1 geregelt sind, können auch das Discounted Cash Flow-Verfahren laut ÖNORM B 1802-2 und Residualwertverfahren laut ÖNORM B 1802-3 zur Anwendung gelangen.

3. Verfahrenswahl

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen.

² Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVa – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, EVS 1, Seite 18 ff

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Eine unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes steht nicht im Einklang mit den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes³.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Bei gegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück. Es ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

4. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 3 und 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 geregelt.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) 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.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren.

³ Vgl. Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ Prof. Dr. Jürgen Schiller in „Der Sachverständige“ 2013 Seiten 135 ff

Der Bodenwert ist idealerweise im direkten Vergleich zu ermitteln. Für den Fall, dass die zu bewertende Liegenschaft in allen Wert beeinflussenden Merkmalen mit den zum Vergleich herangezogenen Vergleichsobjekten übereinstimmt, kann der Mittelwert als Verkehrswert angenommen werden.

Ist der direkte Vergleich nicht möglich, kann der Wert auch durch indirekten Preisvergleich ermittelt werden. Etwaige Unterschiede zu den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dabei kann auch auf allgemeine Marktanalysen an Hand von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden.

Den Bodenwert beeinflussende individuelle Merkmale sind insbesondere z. B. die Lage, die Größe des Grundstückes, die Flächenwidmung und das Maß der baulichen Nutzung, die Konfiguration, das Geländeniveau, Boden- und Untergrundverhältnisse und die Anschlussmöglichkeiten sowie die Abwasserbeseitigung.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich grundsätzlich auch für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser so die wertbestimmenden Merkmale bekannt sind bzw. sein können.

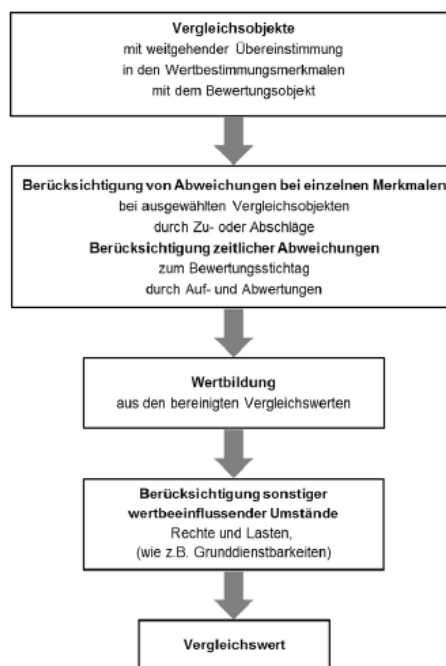
Gemäß § 6 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Sachwertverfahren

§ 6.

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

4.1. Verfahrensablauf Vergleichswertverfahren



4.2. Vergleichsdaten Bodenwert

4.2.1. Allgemeine Marktdaten

Unter www.bodenpreise.at⁴ kann für die Marktgemeinde Kirchstetten ein mittlerer Kaufpreis von € 76,31 für Bauland und € 5,36 für Grünland abgefragt werden.

Für den Bezirk St. Pölten-Land wurden im Immobilienpreisspiegel folgende Preise für Baugrundstücke, welche für die Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) vorgesehen sind, veröffentlicht.

€/m ²									
Wohnlage	St. Pölten (Land)			St. Pölten (Stadt)			Scheibbs		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	65,46	72,12	10,17	101,22	106,81	5,52	34,54	36,51	5,71
normal	89,90	96,73	7,59	129,80	132,56	2,13	49,26	50,31	2,14
gut	110,42	111,95	1,39	188,78	196,96	4,33	76,81	79,83	3,93
sehr gut	161,55	182,49	12,96	278,72	307,74	10,41	132,77	135,69	2,20

€/m ²									
Wohnlage	St. Pölten (Land)			St. Pölten (Stadt)			Scheibbs		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	79,04	80,44	1,77	115,60	116,88	1,10	35,63	34,67	-2,68
normal	102,65	103,93	1,25	144,19	150,59	4,44	51,54	49,94	-3,09
gut	121,93	128,79	5,63	218,02	232,78	6,77	78,42	82,25	4,88
sehr gut	190,73	189,40	-0,70	333,50	362,74	8,77	145,23	151,50	4,32

Quelle: Ausschnitte aus den Immobilienpreisspiegeln der Jahre 2022 bis 2025

Allgemeine Informationen zu den Lagekriterien von Wohnimmobilien:

Besonders positiv zu bewerten sind Kriterien wie beispielsweise

- Zentrale Lage bzw. Stadtnähe
- Sehr gute Infrastruktur (wie etwa Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung etc.)
- Dienstleistungsangebot bzw. Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfes
- Gute Verkehrsanbindung (vor allem des öffentlichen Verkehrs)
- Freizeit- und Kulturangebot
- Ruhelage/Erholungsgebiete
- Ausgesprochene Wohnlage/"Cottagelage"
- Nachbarschaft (sozialer Status/Zustand der Bebauung/Bebauungsdichte)

Bis hin zu

- Randlage (abgelegen)
- Wenig bis kaum vorhandene Infrastruktur
- Wenig ausgebaute Verkehrsanbindung/öffentlicher Verkehr
- Belastung durch Immissionen (Verkehr, Gewerbe...)

Baugrundstücke:

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.).

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2025 der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Zusammenfassend kann für den Bezirk St. Pölten Land aufgrund der spärlichen Infrastruktur und der Mikrolage direkt südlich der Autobahn von einer mäßig schlechten Lage gesprochen werden.

⁴ Die IMMOUnited GmbH erhebt sämtliche im Grundbuch verbücherten Kaufverträge. Sie werden datenbankmäßig erfasst und ausgewertet (jährlich rund 100.000 Kaufverträge). Handelt es sich beim Kaufgegenstand um ein - weitgehend unbebautes - Grundstück (auch Wald, Weingärten oder Alpe), wurde zwischen Bauland und Grünland unterschieden. Es werden alle Kaufverträge von 1.1.2009 bis Ende 2022 zur Auswertung herangezogen. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung der Grundstücke valorisiert. Der für jede Gemeinde ausgewiesene Wert stellt den mittleren Kaufpreis (Median) der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in dieser Gemeinde dar. Er gibt damit einen Richtwert, welcher Quadratmeterpreis für ein Grundstück im Mittel erzielt werden kann.

4.2.2. Preissteigerung abgeleitet aus dem Immobilienpreisspiegel

durchschnittliche jährliche Preissteigerung der letzten 3 Erhebungsjahre Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in St. Pölten-Land				
	mäßige Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
2023	72,12	96,73	111,95	182,49
2024	79,04	102,65	121,93	190,73
2025	80,84	103,93	128,79	189,40
	12,09%	7,44%	15,04%	3,79%
Preissteigerungsrate im Zeitraum 2022 bis 2025				
9,59%				
Preissteigerung jährlich gerundet				
3,20%				
bzw. monatliche Preissteigerung gerundet ca.				
0,27%				

4.2.3. Grundsätzlich zum Vergleich taugliche Transaktionen

Mit Hilfe von www.immomapping.com wurden folgende Vergleichspreise von unbebauten Baugrundstücken in vergleichbaren Lagen und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben.



Nr.	Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	3062 Kirchstetten, Aschberg	02.08.2021	€ 82,51	€ 58.667,00
2	3071 Böheimkirchen, Ortsrand, Bahnähe	12.10.2023	€ 80,00	€ 178.080,00
3	3062 Kirchstetten, Doppel	24.10.2023	€ 148,33	€ 155.000,00
4	3062 Totzenbach, Paltram	22.07.2024	€ 113,39	€ 155.000,00
5	3062 Kirchstetten, Oberwolfersbach	02.08.2024	€ 80,00	€ 80.000,00
6	3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnähe	07.02.2025	€ 118,00	€ 79.886,00
7	3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnähe	14.02.2025	€ 118,00	€ 80.004,00
8	3071 Böheimkirchen, nördlicher Ortsrand	18.08.2025	€ 80,00	€ 62.000,00
9	3072 Kasten bei Böheimkirchen	18.12.2025	€ 68,00	€ 60.180,00
10	3072 Kasten bei Böheimkirchen	05.03.2026	€ 68,00	€ 51.136,00

Ø m²-Preis der gewählten Kaufvertragsdetails: € 95,63

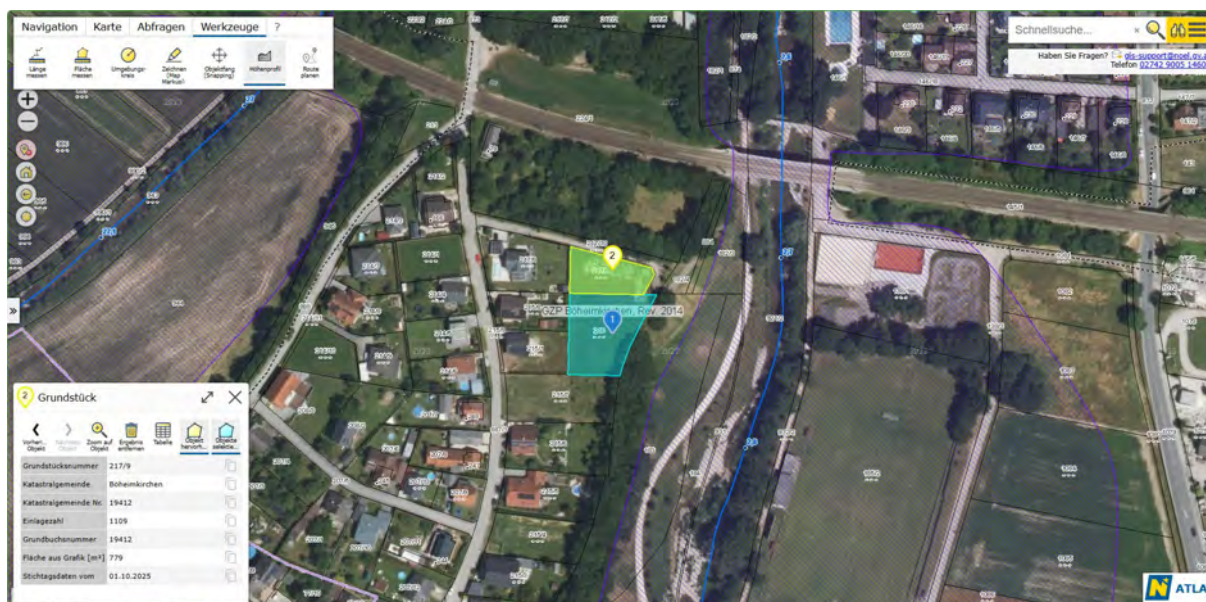
4.2.3.1. Vergleichspreis 1, 3062 Kirchstetten, Aschberg, Autobahnnähe



Quelle: www.noegv.at

Die Liegenschaft wurde mit TZ 2877/2021 bzw. Kaufvertrag vom 2.8.2021 gemeinsam mit dem bebauten Grundstück 509/3 aus einer Verlassenschaft an eine Privatperson verkauft. Das Grundstück ist relativ eben, normal konfiguriert, hat eine Fläche von 711 m² und liegt auch südlich der Autobahn im grünen Bereich von 55-60 dB. Laut Kaufvertrag entfällt auf das Grundstück 509/2 ein Kaufpreisteil von € 58.667,00 bzw. € 82,51 je m². Mit TZ 1302/2013 wurde im A2 Blatt die Zahlung des Aufschließungsbeitrages angemerkt.

4.2.3.2. Vergleichspreis 2, 3071 Böheimkirchen, Ortsrand, Bahnnähe



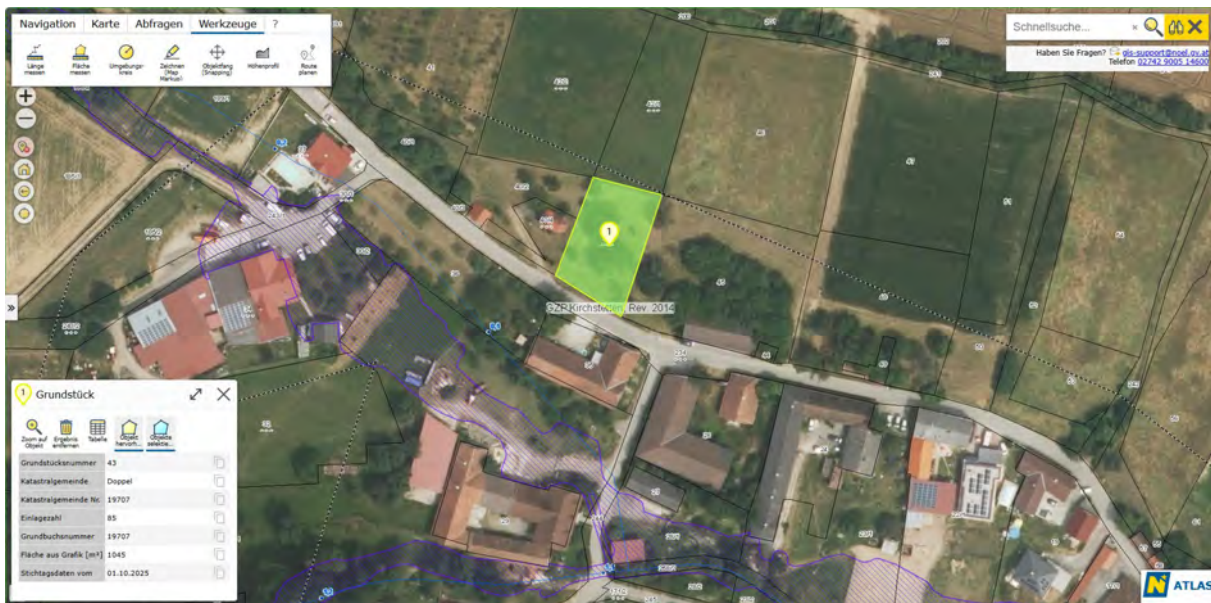
Quelle: www.noegv.at

Böheimkirchen hat eine deutlich bessere Infrastruktur und eine Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten. Die Liegenschaft liegt am Ortsrand in Siedlungslage südlich der „alten“ Westbahnstrecke und somit im Erfassungsbereich von Lärmimmissionen der Bahn im roten Bereich von 65-70 dB.

Sie besteht aus zwei unbebauten, relativ ebenen und gut konfigurierten Grundstücken, jeweils mit Anschluss an das öffentliche Gut. Das Grundstück 216 hat für eine Teilfläche von etwa 600 m² die Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft weshalb eine entsprechende Anpassung vorzunehmen ist. Der Grünlandteil liegt südlich, kann zwar nicht bebaut werden aber es ist dafür auch keine Anschließungsabgabe zu entrichten.

Sie wurden mit TZ 2666/2023 bzw. Kaufvertrag vom 12.10.2023 zwischen Privaten transaktioniert. Es ist davon auszugehen, dass die Anschließungsabgabe noch nicht entrichtet ist.

4.2.3.3. Vergleichspreis 3, 3062 Kirchstetten, Doppel



Quelle: www.noel.gv.at

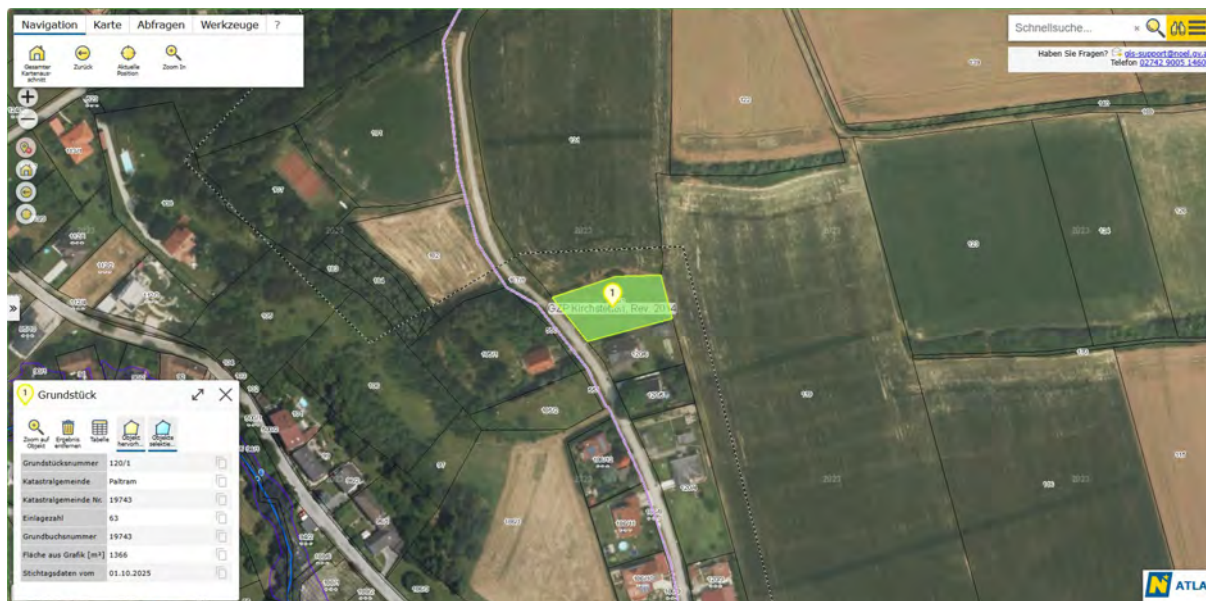
Die unbebaute Liegenschaft mit 1.045 m² wurde zwischen Privaten mit TZ 2728/2023 bzw. Kaufvertrag vom 24.10.2023 transaktioniert. Das Gelände steigt von Süden nach Norden an und hat damit eine gute auch Aussichtslage in einem eher sonst abgeschiedenen Dorf, angrenzend an Grünland und kleiner Kapelle. Die Konfiguration ist normal.

Es hat die Flächenwidmung Bauland Agrargebiet und somit sind bis zu 4 Wohneinheiten pro Grundstück grundsätzlich zulässig. Die Anschließungskosten sind laut Information im Kaufvertrag noch nicht entrichtet.

4.2.3.4. Vergleichspreis 4, 3062 Kirchstetten, Totzenbach/Paltram

Die unbebaute Liegenschaft mit 1.367 m² wurde zwischen Privaten mit TZ 1690/2024 bzw. Kaufvertrag vom 22.7.2024 transaktioniert. Das relativ ebene Grundstück liegt am Rand einer kleinen Siedlung und grenzt an Grünland an. Es hat die Widmung Bauland Wohnen.

Die Anschließungsabgabe wurde laut Kaufvertrag noch nicht entrichtet.



Quelle: www.noegv.at

4.2.3.5. Vergleichspreis 5, 3062 Kirchstetten, Oberwolfersbach



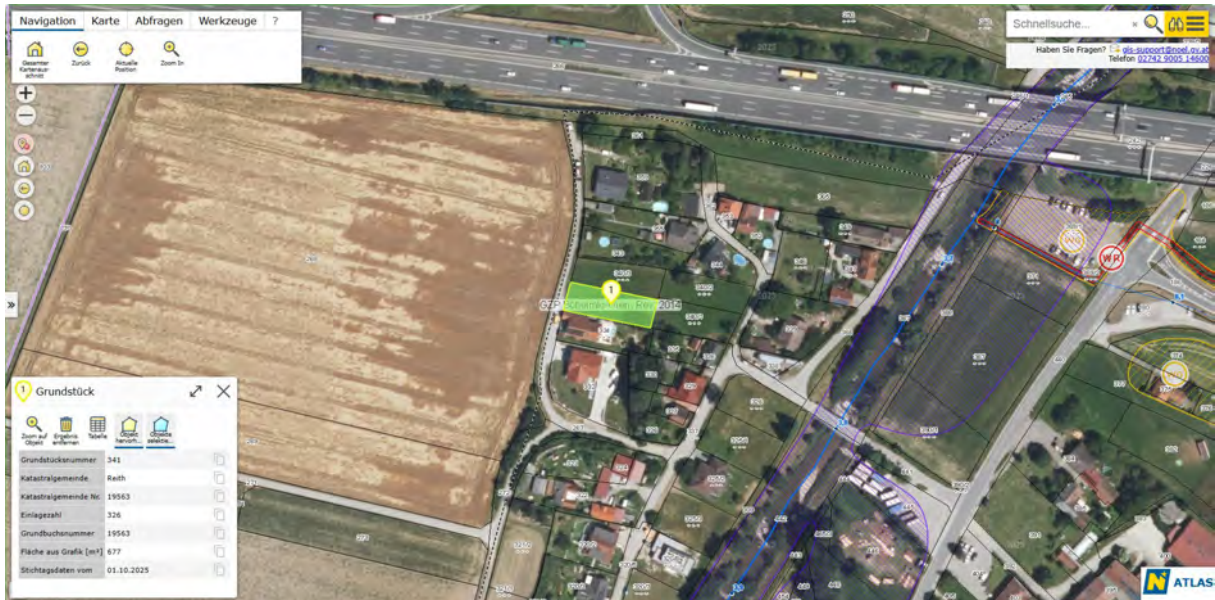
Quelle: www.noegv.at

Die unbebaute Liegenschaft mit 1.000 m² wurde zwischen Privaten mit TZ 1972/2024 bzw. Kaufvertrag vom 2.8.2024 transaktioniert. Sie liegt im Dorf Oberwolfersbach in einer kleinen Siedlung bereits etwas weiter von den Hauptorten Kirchstetten und Totzenbach entfernt. Das Grundstück hat die Widmung Bauland Wohngebiet und ein Gefälle von Süden nach Norden. Es ist davon auszugehen, dass die Anschließungsabgabe noch nicht entrichtet ist.

4.2.3.6. Vergleichspreis 6, 3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnähe

Die Liegenschaft liegt nahe des Zubringers bzw. südlich der A 1 Westautobahn in einer kleinen Siedlung außerhalb des Ortsgebietes der Marktgemeinde Böheimkirchen und somit im Erfassungsbereich der Lärmimmissionen im roten Bereich von 65-70 dB. Sie entstand durch Teilung in vier etwa gleich große Parzellen die welche zeitnahe um den

gleichen Preis je m² veräußert wurden. Mit TZ 417/2025 bzw. Kaufvertrag vom 7.2.2025 wurde das 677 m² große Grundstück 341 um € 118,00 je m² transaktioniert. Böheimkirchen hat eine deutlich bessere Infrastruktur und bietet auch viele Arbeitsplätze. Die Liegenschaft ist normal konfiguriert, hat die Widmung Bauland Wohngebiet und ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten. Die Aufschließungsabgabe wurde noch nicht entrichtet.

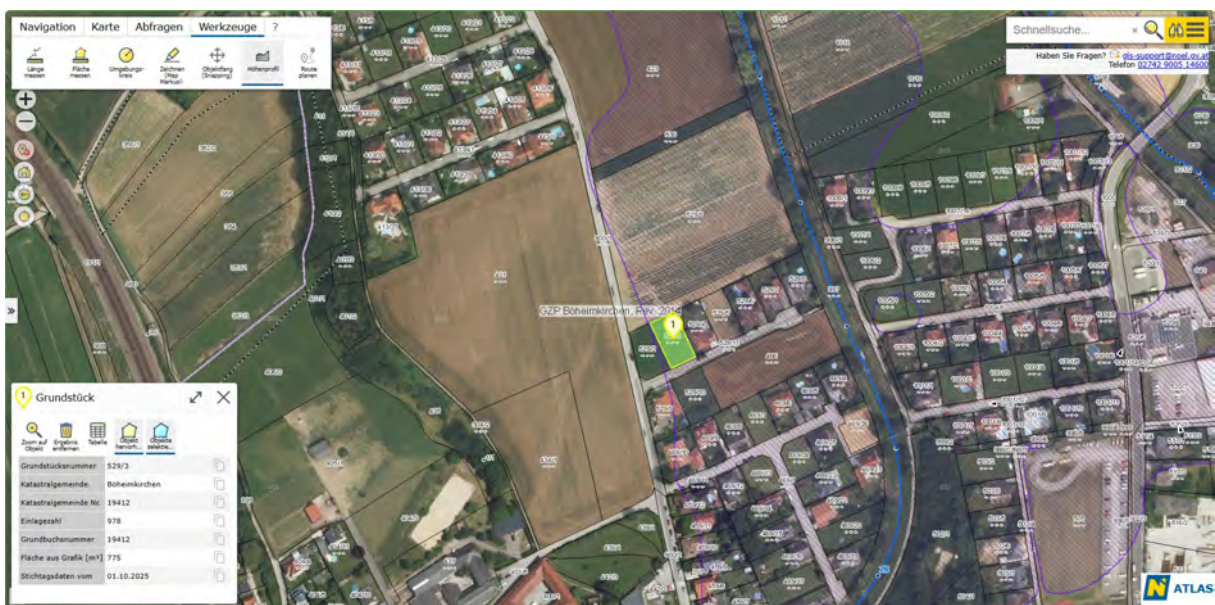


Quelle: www.noe.gv.at

4.2.3.7. Vergleichspreis 7, 3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnähe

Gegenständliche Liegenschaft ist Teil der in obigem Bild ersichtlichen 4 unbebauten Grundstücke. Es wurde vom gleichen Verkäufer zu gleichem Preis an Private verkauft.

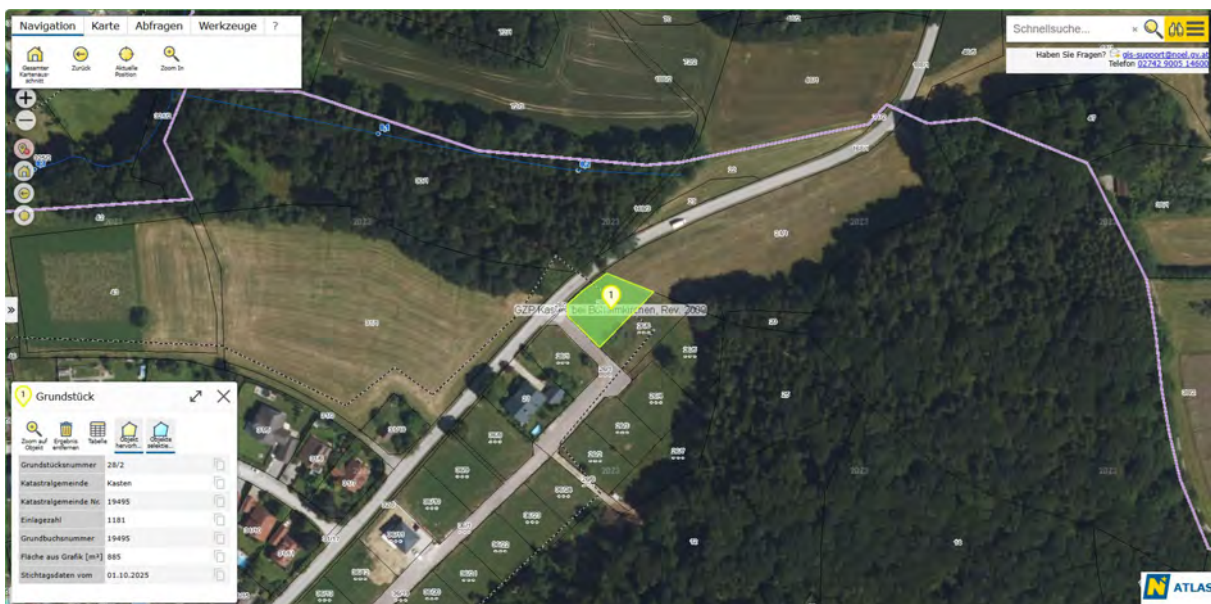
4.2.3.8. Vergleichspreis 8, 3071 Böheimkirchen, nördlicher Ortsrand



Quelle: www.noe.gv.at

Böheimkirchen hat eine deutlich bessere Infrastruktur und eine Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten. Die Liegenschaft liegt am nördlichen Ortsrand in Siedlungslage und noch im HQ 100 und am Rande des HQ 30 Bereiches. Sie liegt auch östlich der „alten“ Westbahnstrecke und daher noch im grünen Bereich von 55-60 dB. Das Grundstück ist eben und gut konfiguriert und grenzt im Norden an Grünland Land- und Fortwirtschaft an. Es wurde nach dem Hochwasserereignis September 2024 mit TZ 2264/2025 bzw. Kaufvertrag vom 18.8.2025 zwischen Privaten transaktioniert, weshalb eine bei den Immissionen eine weitere Anpassung von 5 % als angemessen vorzunehmen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Anschließungsabgabe noch nicht entrichtet ist.

4.2.3.9. Vergleichspreis 9, 3072 Kasten bei Böheimkirchen



Quelle: www.noegv.at

Die unbebaute Liegenschaft mit 885 m² wurde (wie auch mehrere andere Grundstücke) von der Gemeinde Kasten bei Böheimkirchen an Private mit TZ 96/2026 bzw. Kaufvertrag vom 18.12.2025 transaktioniert. Sie liegt im am Ende einer Siedlung im Norden von Kasten bei Böheimkirchen, direkt an einer Landesstraße. Es hat die Widmung Bauland Wohngebiet und ist relativ eben und waagrecht. Es ist davon auszugehen, dass die Anschließungsabgabe noch nicht entrichtet ist. Es wurde eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren und der Fertigstellung innerhalb von weiteren 5 Jahren vereinbart. Bei Nichteinhaltung dieser Fristen ist eine Nachbesserung des Kaufpreises in Höhe von € 13,60 bzw. 20 % des Kaufpreises wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2020 zu zahlen.

4.2.3.10. Vergleichspreis 10, 3072 Kasten bei Böheimkirchen

Gegenständliche Liegenschaft liegt im gleichen Siedlungsgebiet, nicht direkt an der Landesstraße und wurde auch von der Gemeinde Kasten bei Böheimkirchen verkauft.

4.2.4. Ermittlung des Bodenwertes

Die Bewertung erfolgt, wie unter Punkt 4. beschrieben, im Vergleichswertverfahren.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück hat eine Fläche von 4.397 m², welche für die Beschränkung der Flächenwidmung 2 WE nicht typisch für den Einfamilien- oder Doppelhausbau geeignet ist. In der Verordnung zu den Bebauungsbestimmungen wird eine Mindestgröße der Bauplätze von 1.000 m² vorgegeben. Üblicherweise wird ein Erwerber wie z. B. ein privater oder gewerblicher Entwickler bzw. ein gemeinnütziger Bauträger eine Grundstücksteilung (weiter) vorantreiben um folgend das Grundstück an einzelne Kaufwerber zu veräußern, zu bebauen und zu veräußern oder im Falle von gemeinnützigen Bauträgern allenfalls auch in Bestand zu geben.

Bei der Bewertung wird daher eine Grundstücksteilung und der anschließende Weiterverkauf unterstellt. Die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer 3,5 %, Grundbuchseintragungsgebühr für das Eigentumsrecht 1,1 %, Maklergebühr 3,6 %), Kosten für Wartezeit (2 Jahre zu je 6 % für Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalverzinsung einschließlich Geldbeschaffungskosten) und Kalkulation eines Deckungsbeitrages/Risikoausgleich von 10 %, somit gesamt rund 30 % sind zu berücksichtigen.

Weitere unterschiedliche Eigenschaften wie z. B. die Lage, die Größe, Immissionen, der Aufschließungszustand, die Widmung, die baurechtliche Ausnutzung und Konfiguration des Grundstückes etc. sind zu harmonisieren und um die unterschiedlichen Kaufpreiszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag zu valorisieren.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hat hohe Böschungsanteile und insbesondere südlichen Teil eine tief in das Grundstück hineinversetzte Baufluchtlinie. Im Vergleich mit Grundstücken üblicher Baufluchtlinien und ohne Böschungsanteile ist eine Anpassung von 10 % bei den Bebauungsbestimmungen als angemessen anzusetzen.

Das Grundstück liegt des Weiteren direkt südlich der A 1 Westautobahn und damit im Lärmbereich von 65-70 dB bzw. an der unteren Gesundheitsgefährdungsgrenze⁵. Die Immissionen waren auch bei der Befundaufnahme deutlich wahrnehmbar.

Die Kosten einer allenfalls temporären Wiederaufforstung ist von untergeordneter Bedeutung und bleibt außer Ansatz, da unterstellt wird, dass eine Rodung neu bewilligt wird.

Vergleichsdaten										
Anzahl	Nr.	Anschrift	EZ	KG	Gst	TZ	KV-Datum	Fläche	Kaufpreis	Preis je m ²
1	1	3062 Kirchstetten, Aschberg	302	19730	509/2	2877/2021	02.08.2021	711,00	€ 58 667,00	€ 82,51
2	2	3071 Böheimkirchen, Ortsrand, Bahnnahe	1109	19412	216.217/9	2666/2023	12.10.2023	2226,00	€ 178 080,00	€ 80,00
3	3	3062 Kirchstetten, Doppel	85	19707	43	2728/2023	24.10.2023	1045,00	€ 155 000,00	€ 148,33
4	4	3062 Kirchstetten, Totzenbach/Paltram	63	19743	120/1	1690/2024	22.07.2024	1366,00	€ 155 000,00	€ 113,47
5	5	3062 Kirchstetten, Oberwolfersbach	64	19740	85/5	1972/2024	02.08.2024	1000,00	€ 80 000,00	€ 80,00
6	6	3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnahe	326	19563	341	417/2025	07.02.2025	677,00	€ 79 886,00	€ 118,00
7	7	3071 Böheimkirchen, Plosdorf, Autobahnnahe	323	19563	340/1	417/2025	14.02.2025	678,00	€ 80 004,00	€ 118,00
8	8	3071 Böheimkirchen, nördlicher Ortsrand	978	19412	529/3	2264/2025	18.08.2025	775,00	€ 62 000,00	€ 80,00
9	9	3072 Kasten bei Böheimkirchen	1203	19495	28/2	96/2026	18.12.2025	885,00	€ 60 180,00	€ 68,00
10	10	3072 Kasten bei Böheimkirchen	1198	19495	36/22	563/2026	05.03.2026	752,00	€ 51 136,00	€ 68,00
		Durchschnittswerte						1011,50		€ 95,63

⁵ Vgl. Der Sachverständige, Heft 4/2004 Seiten 183 bis 194

Nr.	Lage		Immissionen		Größe		Widmung/BB	
1	südlich der Autobahn	0,00%	55-60 dB, Rand Gefahrenzone Wildbach	0,00%	kleineres Grundstück	-5,00%	BW 2WE	-10,00%
2	bessere Infrastruktur	-15,00%	65-70 dB	0,00%	zwei kleinere Baugrundst	-5,00%	BW/ca. 600 m² Gif	10,00%
3	weiter vom Hauptort entfernt aber Weit- und Grünblick	-5,00%	keine	-20,00%		0,00%	BA	-15,00%
4	Südausrichtung, Aussichtslage, an Grünland angrenzend	-15,00%	keine	-20,00%	größeres Grundstück	5,00%	BW	-10,00%
5	weiter von den Hauptorten entfernt	5,00%	keine	-20,00%		0,00%	BW	-10,00%
6	bessere Infrastruktur	-15,00%	65-70 dB	0,00%	kleineres Grundstück	-5,00%	BW	-10,00%
7	bessere Infrastruktur	-15,00%	65-70 dB	0,00%	kleineres Grundstück	-5,00%	BW	-10,00%
8	bessere Infrastruktur	-15,00%	55-60 dB, HQ 30	0,00%	kleineres Grundstück	-5,00%	BW	-10,00%
9	nördlicher Orstrand	0,00%	ortsüblich, an der Landesstraße	-15,00%		0,00%	BW/Nachbesserung	10,00%
10	nördlicher Orstrand	0,00%	keine	-20,00%	kleineres Grundstück	-5,00%	BW/Nachbesserung	10,00%

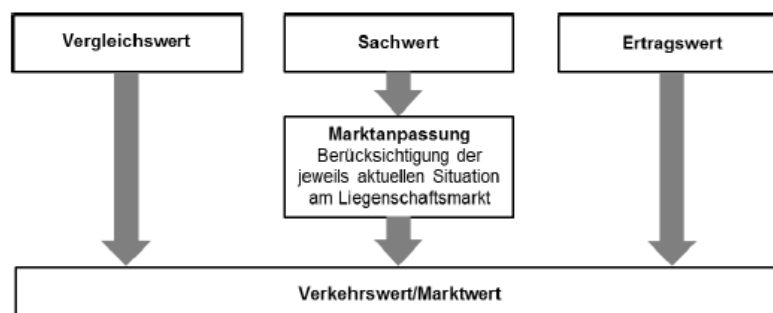
Aufschließung		Entwicklungszustand		Stichtag 15.04.2026		Summe		Preis harm.		Ausreißertest		Preis korrigiert	
				Diff in Monaten				Anz.	y	[(y - Øy)²]			
entrichtet	-34,00%	baureif	-30,00%	56	14,93%	-64,07%	€ 29,65	1	29,65	204,23	€	29,65	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	30	8,00%	-32,00%	€ 54,40	2	54,40	109,40	€	54,40	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	29	7,73%	-62,27%	€ 55,97	3	55,97	144,66	€	55,97	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	20	5,33%	-64,67%	€ 40,09	4	40,09	14,81	€	40,09	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	20	5,33%	-49,67%	€ 40,27	5	40,27	13,50	€	40,27	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	14	3,73%	-56,27%	€ 51,61	6	51,61	58,75	€	51,61	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	14	3,73%	-56,27%	€ 51,61	7	51,61	58,75	€	51,61	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	7	1,87%	-58,13%	€ 33,49	8	33,49	109,15	€	33,49	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	3	0,80%	-34,20%	€ 44,74	9	44,74	0,65	€	44,74	
nicht entrichtet	0,00%	baureif	-30,00%	1	0,27%	-44,73%	€ 37,58	10	37,58	40,44	€	37,58	
							€ 43,94				€	43,94	

Die harmonisierten Vergleichswerte wurden mit Hilfe der 1,5fachen Standardabweichung auf Ausreißer geprüft. Es wurden keine Ausreißer festgestellt.

Øy =	43,94
Standardabw.:	11,23
Øy + 1,50	= s = obere Grenze
Øy - 1,50	= s = untere Grenze
obere Grenze	60,78
untere Grenze	27,10

3062 Kirchstetten, Hinterholz 11				
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.	Bodenwert	
97	458	4 397,00 m²	€43,94/m²	€193 207,10
Bodenwert gerundet				€193 000,00

4.2.5. Marktanpassung I



Quelle: Ausschnitt aus der ÖNORM B 1802-1

Bei Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren berücksichtigt und keine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes vorzunehmen.

5. Verkehrswert der ganzen Liegenschaft vor Bewertung von Rechten und Lasten

= Verkehrswert vor Bewertung von Rechten und Lasten gerundet	€ 193 000,00
---	---------------------

6. Rechte und Lasten

Die Bewertung von Rechten und Lasten ist in den den §§ 3, 9 und 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 geregelt.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Es sind keine Rechte und Lasten zu bewerten.

7. Zwischenwert nach Bewertung von Rechten und Lasten

= Verkehrswert vor Bewertung von Rechten und Lasten gerundet	€ 193 000,00
+/- Rechte und Lasten	
= Zwischenwert	€ 193 000,00

8. Marktanpassung II

Nachdem keine Rechte und Lasten zu bewerten sind ist in weiterer Folge auch keine zusätzliche Marktanpassung anzusetzen.

= Zwischenwert	€ 193 000,00	
+/- Marktanpassung	0%	€ 0,00
= VKW Hälfteanteil nach Bewertung von Rechten und Lasten	€ 193 000,00	
= VKW Hälfteanteil nach Bewertung von Rechten und Lasten gerundet	€ 193 000,00	

9. Marktgängigkeit

Unter Heranziehung der im Befund und Gutachten beschriebenen Umstände ist mit einem eingeschränkten Interessentenkreis und folgend einer längeren Verwertungsdauer bzw. weiteren Abschlägen zu rechnen.

D. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der
unbebauten Liegenschaft

Hinterholz 11, 3062 Kirchstetten

B-LNr. 9 Gst. Nr. 458 EZ 97 GB 19730 Kirchstetten BG Neulengbach

beträgt zum Bewertungsstichtag 15. April 2026 gerundet

€ 193.000,--

(in Worten: Euro einhundertdreiundneunzigtausend)

- aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme –
 - unter Annahme der Bestandfreiheit –
- der erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen -
- den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten sowie der Lage am Realitätenmarkt –
 - **ohne Berücksichtigung außerbücherlicher dinglicher Lasten** –
 - unter Annahme sonstiger Lasten- und Geldlastenfreiheit –

Siegfried Maier, CIS ImmoZert, REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die Fachgebiete 94.15, 94.17, 94.20, 94.23

St. Pölten, am 18.4.2026

E. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA 8. Auflage⁶ erstellt hat.

EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 3

Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise auszuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Gutachter nicht zum Schaden gereicht.

Der Gutachter muss über berufliche Fachkenntnisse, das für die Art und den Umfang der Bewertung geeignete Wissen, Sorgfalt und ethische Verhalten verfügen; und die nötige Kompetenz verfügen; außerdem hat er jegliche Faktoren, die eine Befangenheit bedeuten könnten, offen zu legen.

Das Gutachten liefert eine sachkundige und unabhängige Werteinschätzung, die auf einer anerkannten Wertgrundlage beruht.

1. Interessenskonflikt

Die Anforderungen an den Gutachter hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Klienten ersuchen, durch ihn betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.

Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag aufrecht erhalten möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Wertzertifikaten oder Gutachten, die durch den Gutachter erstellt werden.

Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrages trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

2. Unabhängigkeit des Sachverständigen

Zwar hat der Gutachter in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Gutachters (und – wo angebracht – seitens des Bewertungsunternehmens) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten. Die ausgewiesene Werteinschätzung muss diejenige des Gutachters und keiner anderen Partei sein, auch wenn eine Bewertungsfirma die Verantwortung übernehmen kann.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

Bestehen in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

⁶ Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, Seite 57 ff

Der fertigende Sachverständige erklärt des Weiteren

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

F. LITERATURVERZEICHNIS

- Schulungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 6. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03694-2
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03696-6
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, ISBN-10: 3-200-00690-0, ISBN-13: 978-3-200-00690-4
- Der Wert von Immobilien
Baurat h.c. Dipl. Ing. Franz Josef Seiser MRICS, Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)
1. Auflage 2011, ISBN 978-3-200-00688-1
- Praxishandbuch für Bauträger und Projektentwickler, 5. Auflage
Kallinger/Gartner/Stingl, ISBN 978-3-214080846
- Immobilienkennzahlen
Der Peter Wendlinger, 2012, ISBN 978-3-7143-0204-2
- Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage
Sven Bienert und Margret Funk, ISBN 978-3-902266-11-8
- Immobilienbewertung Österreich, 3. aktualisierte & erweiterte Auflage
ISBN 978-3-902266-25-5
- Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte & erweiterte Auflage
ISBN 978-3-902266-34-7
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. vollständig neu bearbeitete Auflage
2017, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Wolfgang Kleiber, ISBN 978-3-8462-0680-5
- MRG idF der WRN 2009
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†), ISBN 978-3-902266-19-4
- MRG 2013 idF des ZVG 2013
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†) u. a., ISBN 978-3-902266-23-1
- Erhaltung und Wartung im Mietrecht, WRN 2015
Kothbauer, ISBN978-3-902266-27-9
- WEG idF der WRN 2009
Dr. Wolfgang Dirnbacher(†), ISBN 978-3-902266-21-7
- Energieausweis in der Praxis
Holzapfel, Steixner, Vonkilch, ISBN 978 -3-902266-18-7
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl,
3. Auflage, ISBN 978-3-214-12063-4
- Der Mietzins
RA Dr. Erich René Karascheck, Mag. Franz Strafella (†), ISBN 978-3-7073-1469-4
- Der Mietzins, 2. Auflage
RA Dr. Erich René Karascheck, Mag. Georg Strafella, ISBN 978-3-7073-2330-6
- Mietzinsminderung
RA Dr. Eike Lindinger, ISBN 978-3-214-03651-5
- Immobilienmanagement Österreich 5. Auflage
Malloth, ISBN 978-3-902266-24-8

- Der Rustler 5 Immobilienmanagement
Rustler Gruppe GmbH, ISBN 978-3-200-01523-4
- BauR NÖ, Niederösterreichisches Baurecht Kommentar, 10. Auflage, Stand 1.10.2017, Pallitsch, Pallitsch, Kleewein
- Europäische Bewertungsstandards, Gross- Hubner – Muhr - Reinberg, 7. Auflage
- Europäische Bewertungsstandards, Edlauer – Hubner – Muhr – Reinberg, 8. Auflage, ISBN 978-3-200-04793-8
- Normensammlung Immobilienbewertung, 1. Auflage 2019 der Austrian Standard Plus GmbH
- Zeitschriften „Der Sachverständige“, „Österreichische Immobilienzeitung“, „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, „ÖVI-News“, „Immolex“, „ImmoAktuell“
- Immobilienpreisspiegel 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025
- Marktberichte von EHL und Otto Immobilien

G. BEILAGEN

- Grundbuchsauszug vom 8.3.2026
- Informationen zum Einheitswert, Bodenwert und Grundsteuermessbetrag zur Anfrage vom 16.3.2026
- Digitale Katastralmappe vom 18.3.2026
- Aktueller Flächenwidmungsplan samt Legende
- Aktueller Bebauungsplan samt Bebauungsvorschriften
- Teilungsbescheid und Teilungsplan (nicht verbüchert)
- Ergänzungsabgabenbescheid (Abgabe wurde nicht entrichtet)
- Schreiben der BH St. Pölten vom 13.3.2026 wegen Ablauf der Rodungsbewilligung samt Planbeilage
- Grundsteuerbescheid vom 18.4.2013 und Kontoblatt des GVU