



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Liegenschaft:	EZ 50 KG 22127 Reidlingberg
Auftraggeber:	Bezirksgericht Scheibbs Rathausplatz 5 3270 SCHEIBBS
Anlass:	8 E 5/25k – 4 Zwangsversteigerung Liegenschafts-, Fahrnis- und Forderungsexekution



Alois Reikersdorfer

Allgemein beideter 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	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Betreibende Partei.....	4
1.4	Verpflichtete Partei.....	4
1.5	Bewertungsstichtag.....	4
1.6	Befundaufnahme.....	5
1.7	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung.....	5
1.8	Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens.....	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuchstand.....	7
2.1.1	Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt).....	7
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt).....	7
2.1.3	Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt).....	8
2.1.4	Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt).....	8
2.2	Beschreibung - Lage.....	9
2.2.1	Lage der Liegenschaft.....	9
2.2.2	Zufahrt und Verkehr.....	10
2.2.3	Demographische Daten, Bezirk Scheibbs.....	11
2.3	Beschreibung – Grundstücke.....	12
2.3.1	Grundstücke.....	12
2.3.2	Kataster.....	13
2.3.3	Gelände.....	14
2.3.4	Flächenwidmung.....	15
2.3.5	Hochwassergefahr.....	15
2.3.6	Ackerzahl, Grünlandzahl.....	16
2.3.7	Bodenverunreinigung.....	16
2.4	Beschreibung - Gebäude.....	17
2.4.1	Wohnhaus.....	17
2.4.2	Rinderstall, Heustadl und Wirtschaftsgebäude.....	19
2.4.3	Fahrsilos.....	21
2.4.4	Güllegrube.....	22
2.4.5	Ver- und Entsorgung der Liegenschaft.....	22

3	GUTACHTEN	23
3.1	Allgemeines	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1	Vergleichswertverfahren	23
3.2.2	Sachwertverfahren	23
3.2.3	Ertragswertverfahren.....	24
3.2.4	Wahl der Ermittlungsmethode	24
3.3	Grundstücke	25
3.3.1	Vergleichsgrundstücke.....	25
3.3.2	Statistische Auswertung.....	26
3.3.3	Auswertung der Vergleichspreise.....	27
3.3.4	Lagezuschlag für die Hoffläche.....	28
3.3.5	Lagezuschlag für hofnahe Flächen.....	29
3.3.6	Grundstücksbewertung.....	29
3.4	Gebäude.....	30
3.4.1	Herstellungskosten.....	30
3.4.2	Alterswertminderung	31
3.4.3	Zustandswertminderung nach Heideck.....	31
3.4.4	Bewertung - Wohnhaus	32
3.4.5	Bewertung - Wirtschaftsgebäude.....	33
3.4.6	Bewertung - Rinderstall	33
3.4.7	Fahrsilos	34
3.4.8	Güllegrube.....	34
3.4.9	Summe Gebäude	35
3.5	Verkehrswert der Liegenschaft	36
3.6	Zusammenstellung	37
3.7	Anhang - Maschinen, Geräte und Tiere.....	38

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 50, KG 22127 Reidlingberg, samt den darauf befindlichen Baulichkeiten und Außenanlagen, Liegenschaftsadresse Reidlingdorf 7, 3262 Wang.

Die in der EZ 50, KG 22127 Reidlingberg, unter C eingetragenen Pfandrechte werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.2 Zweck des Gutachtens

Exekutionsverfahren
GZ: 8 E 5/25k-4 des Bezirksgerichtes Scheibbs

1.3 Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen
Linzer Straße 6
3382 Loosdorf

vertreten durch
Mag. Hans-Peter Pflügl
Oberndorfer Ortsstraße 56a
3130 Herzogenburg

1.4 Verpflichtete Partei

Roswitha Tippelreither
geb. 17. 03. 1979
Reidlingdorf 7
3262 Wang

1.5 Bewertungstichtag

8. Juli 2025 (Tag der Befundaufnahme)

1.6 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 08. Juli 2025 durch

- Herr
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
- Herr
Ing. Franz Siegl-Cachedenier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Rollfährstraße 1
3680 Persenbeug

in Anwesenheit von

- Herr
Mag. Hans-Peter Pflügl
Oberndorfer Ortsstraße 56a
3130 Herzogenburg
- Frau
Roswitha Toppelreither
Reidlingdorf 7
3262 Wang

1.7 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung

- Befundaufnahme am 8. Juli 2025
- Grundbuchsauszug (Abfragedatum 08. Juli 2025)
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- IMMOUnited (Kaufvertragsspiegel, IMMOmapping, IMMOvaluation, Imabis)
- GEOinfo Niederösterreich (NÖ-Atlas)
- Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
- Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA)
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage
- Pauschalkostensätze Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen
(BM für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft)
- Bienert/Funk: „Immobilienbewertung Österreich“
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- RIS-Rechtsinformationssystem

1.8 Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt u. Gewähr des Gutachtens

Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG) 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. Im Grenzkataster kann in diesem Fall auf die Richtigkeit der Flächenangabe aus numerischer Sicht vertraut werden. 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 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, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände, maschinelle Einrichtungen und Anlagen oder sonstige Fahrnisse werden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².

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

Die der Bewertung zugrunde gelegten Ausmaße der Gebäude dienen ausschließlich zur Ermittlung eines Gebäudewertes und können für andere Zwecke nicht verwendet werden.

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 22127 Reidlingberg
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

EINLAGEZAHL 50

Letzte TZ 963/2025

Steghof

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/2		Bauf.(10)	54	
516		GST-Fläche	16994	
		Landw(10)	16678	
		Sonst(10)	316	
520/4		GST-Fläche	3731	
		Bauf.(10)	55	
		Wald(10)	3676	
522/1		GST-Fläche	10092	
		Landw(10)	9993	
		Sonst(10)	99	
524/1		GST-Fläche	6195	
		Landw(10)	5886	
		Sonst(10)	309	
524/9		GST-Fläche	1753	
		Landw(10)	1399	
		Wald(10)	354	
528		GST-Fläche	18864	
		Bauf.(10)	1602	
		Landw(10)	10488	
		Wald(10)	2106	
		Sonst(10)	1061	
		Sonst(50)	3607	Reidlingdorf 7
GESAMTFLÄCHE			57683	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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 *****

3 a 250/2005 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2005-01-17 Zuschreibung Gst 523/2
aus EZ 54 Einbeziehung in Gst 528 (A-2086/04)



2.1.3 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

```
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
  Roswitha Tippelreither
  GEB: 1979-03-17 ADR: Reidlingdorf 7, Wang 3262
  a 2071/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-29 Eigentumsrecht
  b 2411/2021 Einantwortungsbeschluss 2020-10-09 Eigentumsrecht
  c 2411/2021 Zusammenziehung der Anteile
```

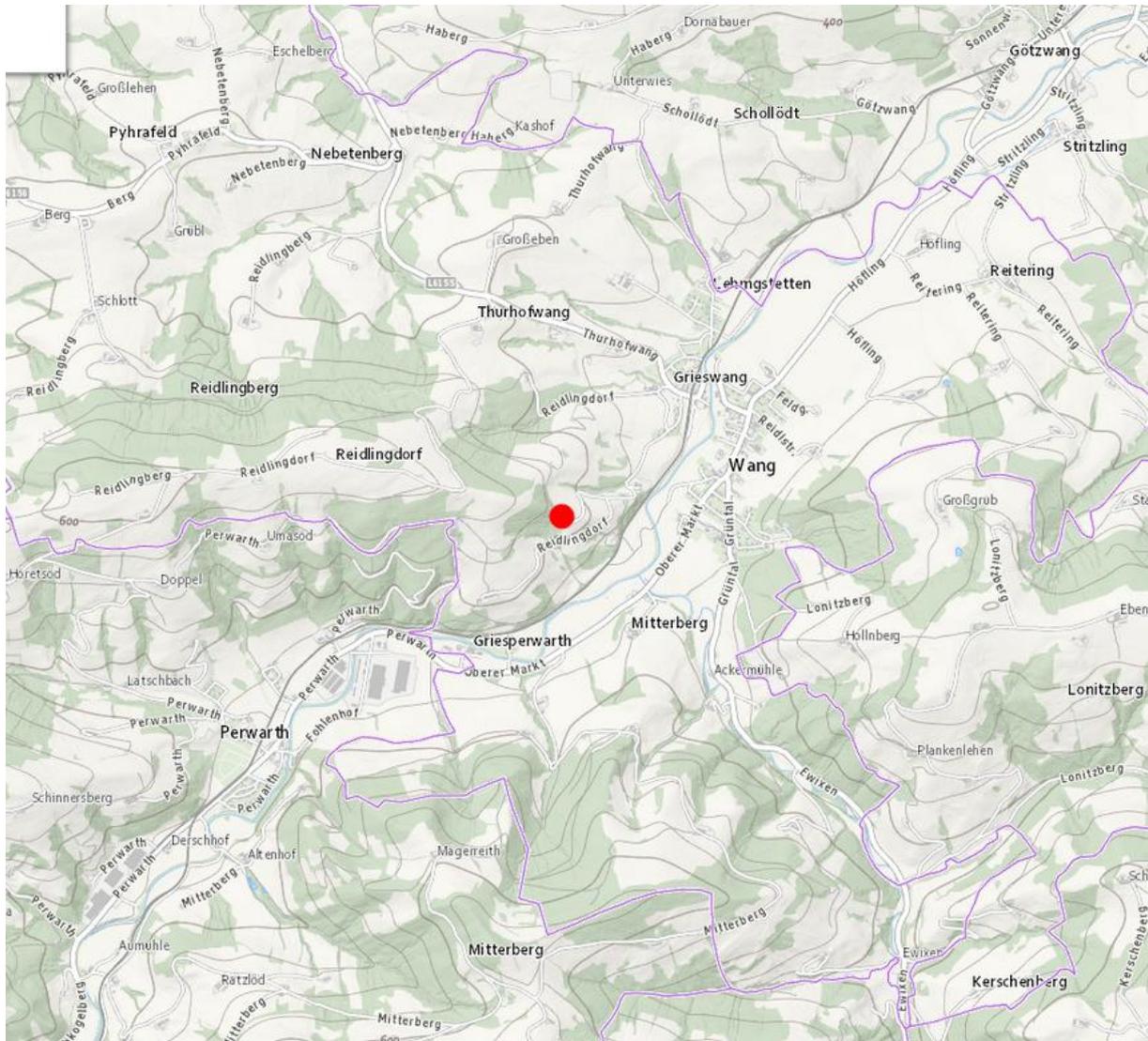
2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

```
***** C *****
16 a 2314/2018 Pfandurkunde 2018-10-19
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
    für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
  b gelöscht
17 a 2635/2018 Pfandurkunde 2018-10-19
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
    für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
  b gelöscht
18 a 2411/2021 3034/2021 2572/2024 Einantwortungsbeschluss
    2020-10-09
    PFANDRECHT je EUR 31.000,--
    4 % Z, 8 % VZ, NGS EUR 5.000,-- für
    a) Martina Tippelreither geb 2004-03-11
    b) Daniel Tippelreither geb 2006-09-26
  d gelöscht
21 a 1916/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-26
    PFANDRECHT vollstr EUR 1.628,24
    4 % Z aus EUR 1.628,24 ab 2022-01-29
    Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2024-06-26
    Antragskosten EUR 321,50
    für Mag. Gottfried Holzinger, geb 1965-03-08
    (220 001 E 1347/24 k)
22 a 963/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von EUR 321.388,36 samt Zinsen laut
    Bewilligung, Antragskosten EUR 2.632,60
    für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen, FN 77781I
    (220 008 E 5/25 k)
```

Quelle: IMMOUnited

2.2 Beschreibung - Lage

2.2.1 Lage der Liegenschaft



Wang liegt im Mostviertel in der niederösterreichischen Eisenwurzen. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 19,66 Quadratkilometer. 29,05 Prozent der Fläche sind bewaldet.

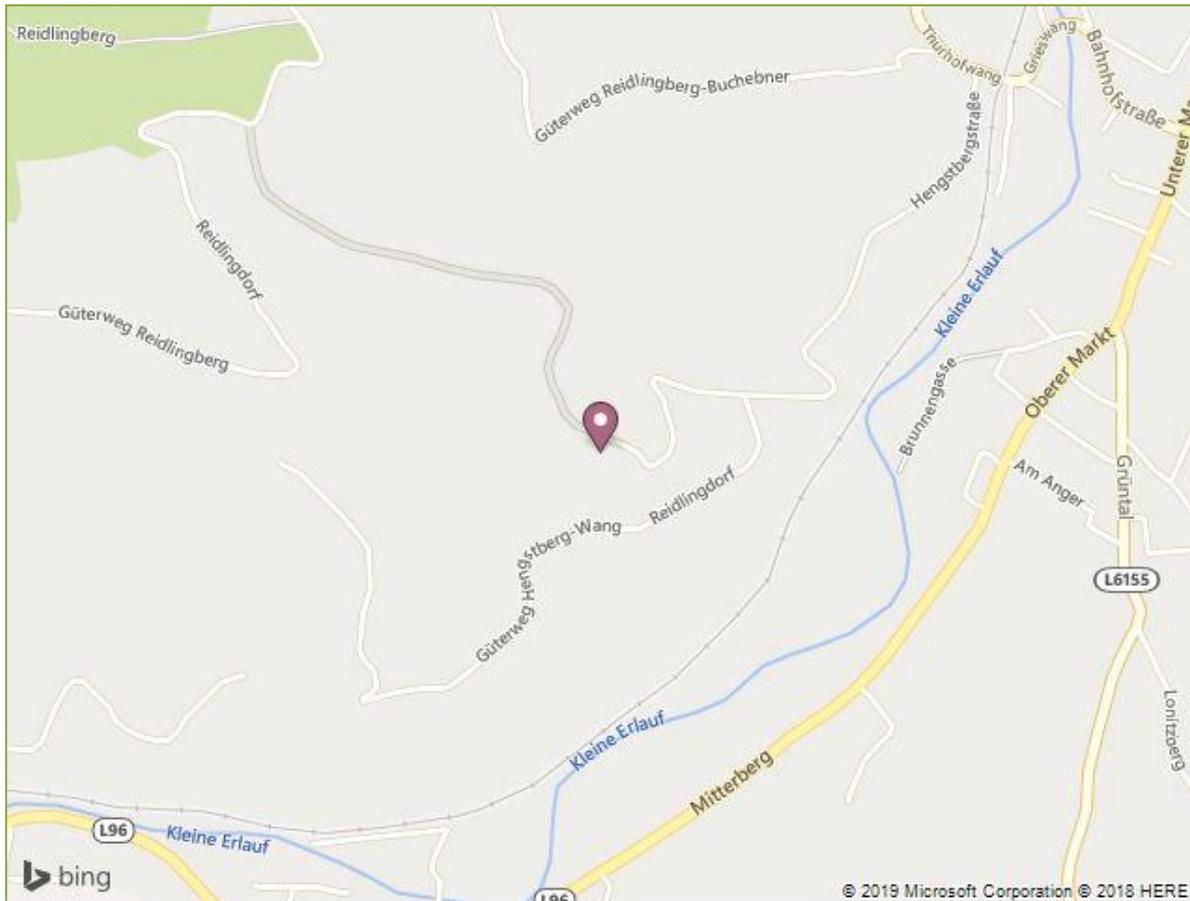
Einwohner: 1.355

Bevölkerungsdichte: 69 Einw. pro km²

Höhe: 323 m ü A

Quelle: Wikipedia

2.2.2 Zufahrt und Verkehr



Die Zufahrt erfolgt von der Landesstraße her über Gemeindestraßen und einen Güterweg.

2.2.3 Demographische Daten, Bezirk Scheibbs

	Bezirk Scheibbs	Mikroraster 250x250m	Niederösterreich
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung ¹)	41.999 (21,2%)	- (-)	1.723.723 (21%)
Herkunft (Geburtsland)	Österreich	-	70,5%
	EU	-	76,3%
	Nicht-EU	-	23,7%
Gebäude und Wohnungen			
Anzahl der Gebäude ² gesamt	16.688	-	734.363
Anzahl der Wohngebäude ³	12.468 (74,7%)	- (-)	591.192 (80,5%)
Anzahl der Wohnungen ⁴ (pro Wohngebäude)	21.494 (1,7)	- (-)	979.061 (1,7)
Kaufkraft			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen ⁵	€ 2.107,92	-	€ 2.253,67
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich ⁶	93,69	-	100

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2024 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

¹ Veränderung in Prozent bezogen auf die Registerzählung 2006 der Statistik Austria.

² Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

³ Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen. Der Prozentsatz gibt den Anteil an Wohngebäuden in Bezug auf die Anzahl der Gebäude wieder.

⁴ Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

⁵ Als Indikator für die Kaufkraft werden die Personen-Einkommen aus der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Statistik Austria herangezogen: Es werden die Nettomonatseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen (inkl. anteiligem 13. und 14. Monatsgehalt) erfasst. Datengrundlage für die Einkommensberechnung bilden die Lohnsteuerstatistik sowie die Daten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger. (Bevölkerung in Privathaushalten inkl. Präsenz- und Zivildienstler. - Einkommen inkl. 13. und 14. Monatsgehalt. - Mikrozensus: hochgerechnete Zahlen aus einer 0,6% Stichprobe. - Ohne Personen in Elternkarenz und ohne Personen mit freiem Dienstvertrag.)

⁶ Kaufkraftindex aus den Nettomonatseinkommen rechnerisch ermittelt.

Der Bezirk Scheibbs ist abgesehen von der Bezirkshauptstadt von kleineren Ortschaften und Einzelgehöften geprägt. Die Einkommenssituation ist damit geringer als im Durchschnitt von Niederösterreich.

2.3 Beschreibung – Grundstücke

2.3.1 Grundstücke

Grdst. Nr.	EZ	KG	BA	Teilfläche	Fläche
.32/2	50	Reidlingberg	Bauf. (10)		54 m ²
516					16.994 m ²
			Landw (10)	16.678 m ²	
			Sonst (10)	316 m ²	
520/4	50	Reidlingberg			3.731 m ²
			Bauf. (10)	55 m ²	
			Wald (10)	3.676 m ²	
522/1	50	Reidlingberg			10.092 m ²
			Landw (10)	9.993 m ²	
			Sonst (10)	99 m ²	
524/1	50	Reidlingberg			6.195 m ²
			Landw (10)	5.886 m ²	
			Sonst (10)	309 m ²	
524/9	50	Reidlingberg			1.753 m ²
			Landw (10)	1.399 m ²	
			Wald (10)	354 m ²	
528	50	Reidlingberg			18.864 m ²
			Bauf. (10)	1.602 m ²	
			Landw (10)	10.488 m ²	
			Wald (10)	2.106 m ²	
			Sonst (10)	1.061 m ²	
			Sonst (50)	3.607 m ²	
					57.683 m²



Grundstück Nr. 51



Grundstück Nr. 520/4, Grabenböschung mit Laubmischwald und geringem Fichtenanteil. Alle Altersstufen.



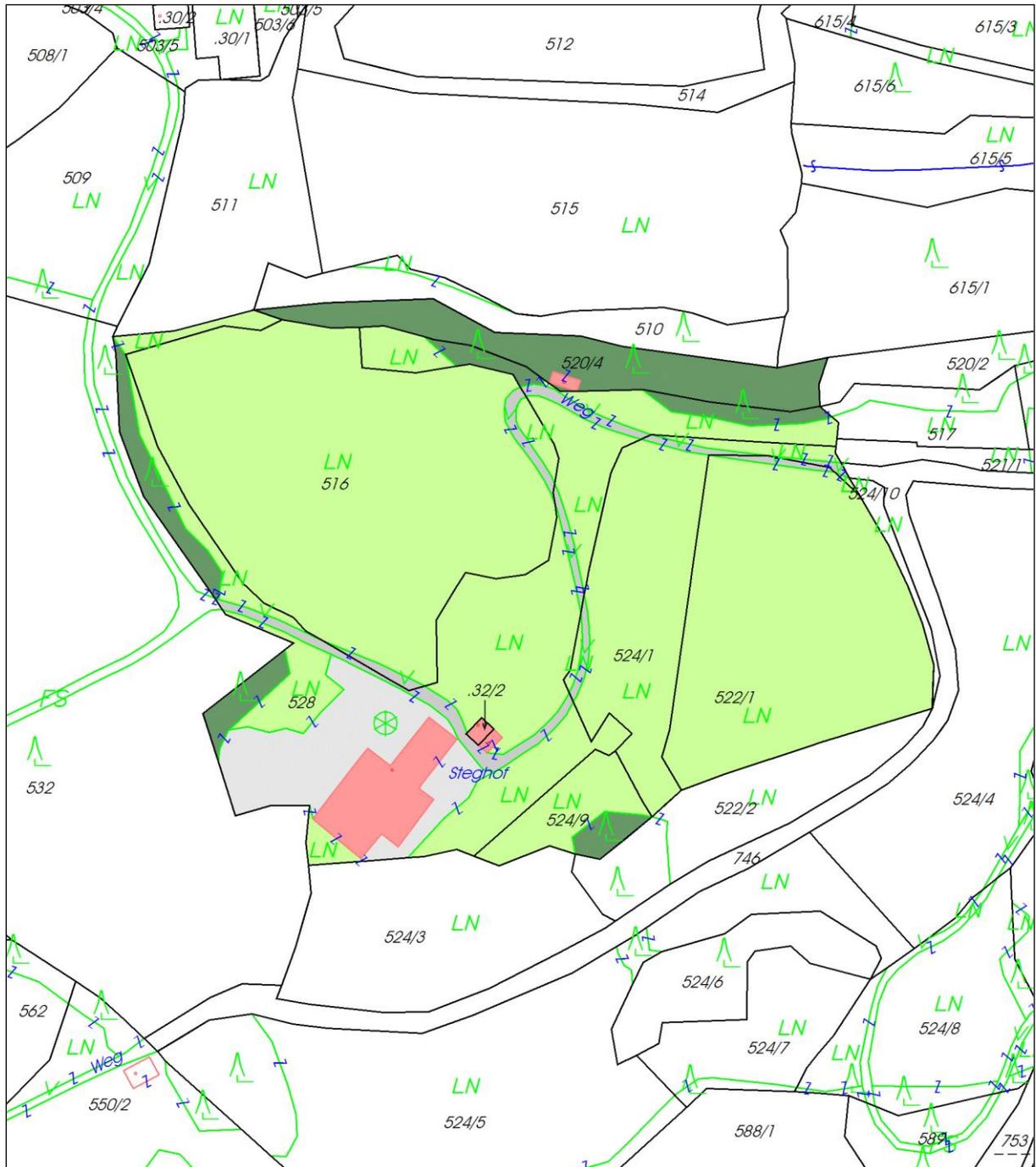
Grundstücke Nr. 522/1 und 524/1



Grundstück Nr. 524/9. Streuobstbäume und ein geringer Anteil an einem Laubmischwald.



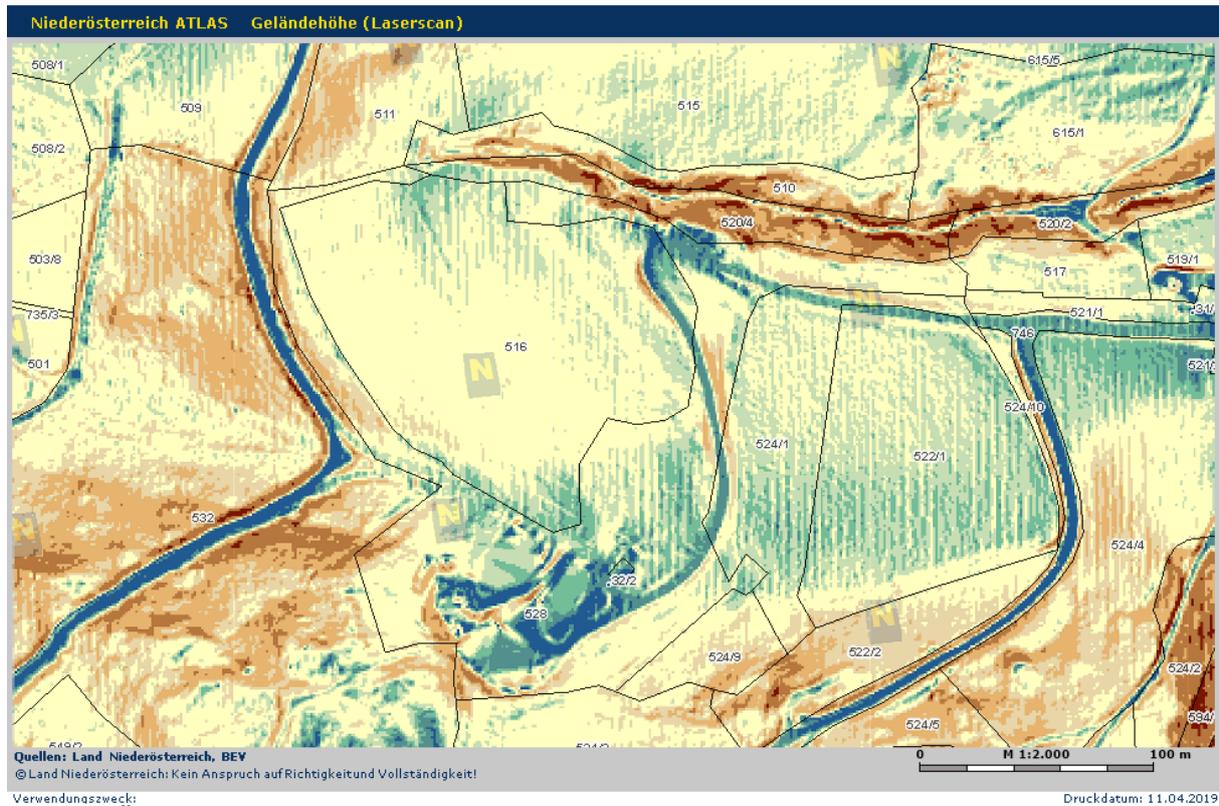
2.3.2 Kataster



Quelle: BEV

2.3.3 Gelände

Die Grundstücke können zum Großteil mit einem Traktor bearbeitet werden.

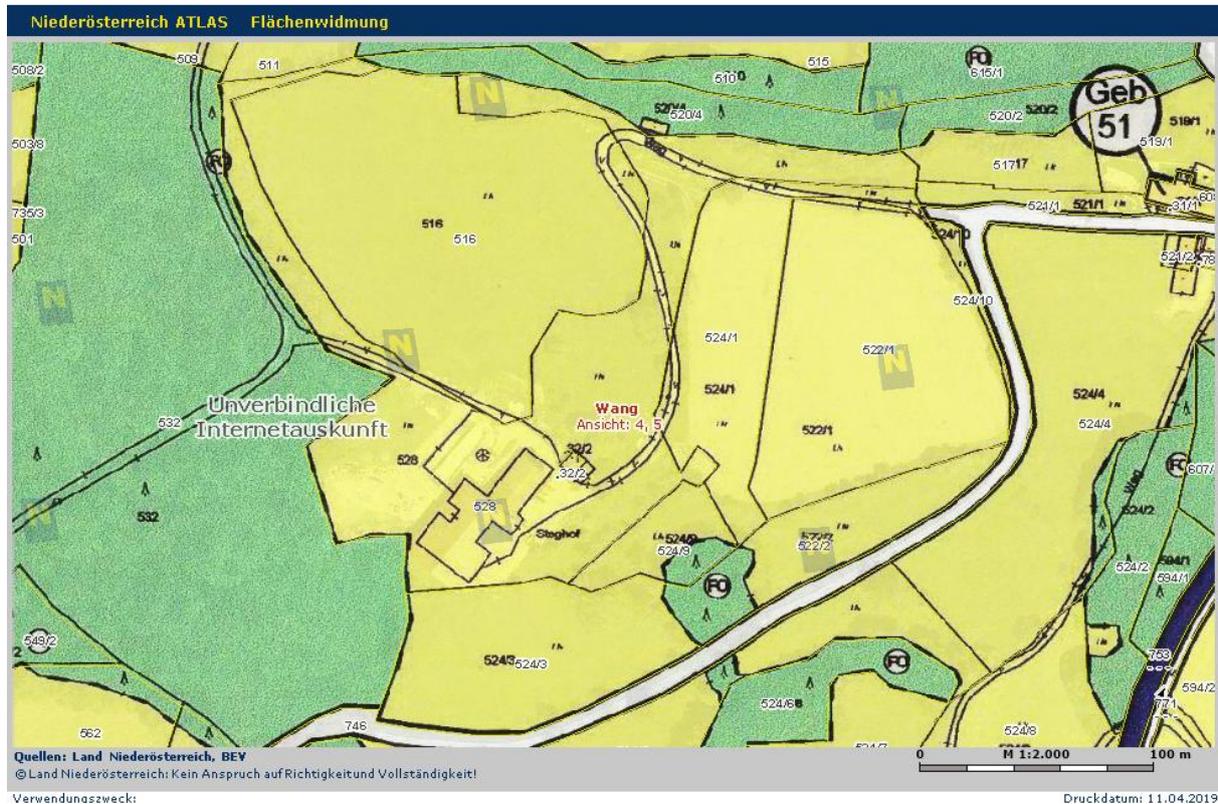


LEGENDE:

- 0 - 10%
- 10,01 - 15%
- 15,01 - 20%
- 20,01 - 25%
- 25,01 - 40%
- 40,01 - 50%
- 50,01 - 70%
- 70,01 - 100%
- > 100%

2.3.4 Flächenwidmung

Die Grundstücke befinden sich im Grünland.



Quelle: NÖ-Atlas

2.3.5 Hochwassergefahr

Laut NÖ Atlas sind die Grundstücke durch kein Hochwasser gefährdet.

Quellen: NÖ-Atlas & HORA

2.3.6 Ackerzahl, Grünlandzahl

Grdst. Nr.	EZ	KG	BA	Teilfläche	Fläche	Gelände	EMZ	Acker Grünlandzahl
.32/2	50	Reidlingberg	Bauf. (10)		54 m ²			
516					16.994 m ²	10 - 40%		
			Landw (10)	16.678 m ²			5184	31,08
			Sonst (10)	316 m ²				
520/4	50	Reidlingberg			3.731 m ²	40 - 100%		
			Bauf. (10)	55 m ²				
			Wald (10)	3.676 m ²				
522/1	50	Reidlingberg			10.092 m ²	10 - 40%		
			Landw (10)	9.993 m ²			3477	34,79
			Sonst (10)	99 m ²				
524/1	50	Reidlingberg			6.195 m ²	10 - 40%		
			Landw (10)	5.886 m ²			1929	32,77
			Sonst (10)	309 m ²				
524/9	50	Reidlingberg			1.753 m ²	40 - 70%		
			Landw (10)	1.399 m ²			143	10,22
			Wald (10)	354 m ²				
528	50	Reidlingberg			18.864 m ²	10 - 70%		
			Bauf. (10)	1.602 m ²				
			Landw (10)	10.488 m ²			2577	24,57
			Wald (10)	2.106 m ²				
			Sonst (10)	1.061 m ²				
			Sonst (50)	3.607 m ²				
					57.683			

Quelle: BEV

2.3.7 Bodenverunreinigung

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

2.4 Beschreibung - Gebäude

2.4.1 Wohnhaus

Bescheid	Zahl	Datum
Baubehördliche Bewilligung	16/76	18.09.1976
Umbau und Benützungsbewilligung	4/86	06.05.1986

Fundamente:	Streifenfundamente B 120
Isolierung:	1 Lage Flämmplatte
Tragende Mittelmauer:	25 cm Vibro Leichtbetonsteinmauerwerk
Zwischenwände:	10 cm Leichtwandsteine
Erdgeschoß:	30 cm Hohlziegelmauerwerk
Obergeschoß:	30 cm Hohlziegelmauerwerk
Dachkonstruktion:	2 fach stehender Pfettendachstuhl
Dachdeckung:	Ziegel
Stiege:	Terrazzo
Putze:	KZM grob und fein
Böden:	PVC, Klinker, Estrich
Fenster und Türen:	Holz
Nassräume:	Fliesen bis ca. 1,50m



Küche im Erdgeschoß



Waschraum im Erdgeschoß



Risse am Innenputz



Gang im Erdgeschoß. Verputz und Anstrich teilweise schadhaft.



Abstellraum (14,35m²) im EG



Deutliche Hinweise auf Mauerfeuchtigkeit.



Badezimmer neben WC im Erdgeschoß



Feuchte Stellen und Schimmel entlang der Glasbausteine.



Eine Terrazzostiege führt in das Obergeschoß.



Schadhafter Kunststoffbelag am Gang des Obergeschosses,



Feuchte Stellen und Schimmel im WC des Obergeschosses.

2.4.2 Rinderstall, Heustadl und Wirtschaftsgebäude.

Bescheid	Zahl	Datum
Baubehördliche Bewilligung. Abbruch und Neubau des Rinderstalles sowie Erweiterung der Fahrsilos.	05. 04	19.05.2004
Baubehördliche Bewilligung. Neuerrichtung des Rinderstalles und Heustadels sowie Sanierung des Wirtschaftsgebäudes.	HCh-16/11047/01	12.02.2016

Beschreibung Rinderstall:

Der im Jahre 2004 errichtete Rinderstall ist abgebrannt. Es wurde deshalb im Jahre 2016 ein neuer Rinderstall errichtet.

Fundamente:	Stahlbetonfundament
Außenwände:	Stahlbeton
Zwischenwände tragend:	25 cm HLZ-Mauerwerk
Decke:	Stahlbeton
Treppe zum Heustadl:	Holz

Beschreibung Heustadl:

Konstruktion:	Holzbinderkonstruktion
Außenwände:	Holzriegelkonstruktion
Dach:	Satteldach
Deckung:	Trapezblech



Einfahrtstore zum Rinderstall



Beschreibung Wirtschaftsgebäude:

Fundamente:	Stahlbetonfundament
Außenwände:	HLZ-Mauerwerk
Zwischenwände tragend:	25 cm HLZ Mauerwerk
Zwischenwände nicht tragend:	14 cm HLZ-Mauerwerk
Decke über EG	Stahlbeton
Decke über OG	Stahlbeton
Dach	Satteldach, Ziegeldeckung



Das Wirtschaftsgebäude wurde erst im Rohbau hergestellt. Im Erdgeschoß sind die Fenster bereits vorhanden. Die Elektro Installation wurde bereits teilweise hergestellt.

Festbrennstoffkessel und Pufferspeicher im Heizraum

2.4.3 Fahrsilos

Der neben dem Gebäude gelegene Fahrsilo wurde durch den Brand nahezu vollständig zerstört und ist nicht mehr brauchbar.

Bescheid	Zahl	Datum
Baubehördliche Bewilligung. Errichtung eines Fahrsilos.	35/91	14.11.1991
Baubehördliche Bewilligung. Errichtung von zwei Fahrsilos.	11/97	10.06.1997

Fahrsilo aus 1991:

Größe:	4,50 x 20,00 m. Die Höhe beträgt 2 m
Bodenplatte und Seitenwände:	Flüssigkeitsdichter Stahlbeton
Abdichtung Bodenplatte zu den Seitenwänden:	Fugenband
Abwässer:	Ableitung in die vorhandene Senkgrube

2 Fahrsilos aus 1997:

Größe:	4,00 x 13,50 m. Die Höhe beträgt 1,20 m
Bodenplatte und Seitenwände:	Stahlbeton
Abdichtung der Arbeitsfuge:	Fugenband
Abwässer:	Ableitung in die vorhandene Senkgrube

Eine Erweiterung der Fahrsilos erfolgte im Zuge der Neuerrichtung des Rinderstalles im Jahre 2004.



Dieser Fahrsilo wurde durch den Brand des Rinderstalles nahezu vollständig zerstört und ist nicht mehr nutzbar.

2.4.4 Güllegrube

Bescheid	Zahl	Datum
Baubehördliche Bewilligung. Errichtung einer Güllegrube.	16/96	19.04.1996

Fassungsraum:	314 m ³
Fundament:	Stahlbetonplatte als flüssigkeitsdichte Sohle 25 – 35 cm stark.
Umfassungsmauern:	Stahlbetonwand, bewehrt, flüssigkeitsdicht ausgeführt.
Decke:	Stahlbetonplatte, mittels Pilzsäule abgestützt. Nutzlast 2,5 t/m ²
Zulauf:	Flüssigkeitsdichter PVC-Kanal, 50 cm Durchmesser mit Betonsohle, Betonummantelung und Abdeckung



Im südöstlichen Bereich des Rinderstalles wurde die vorhandene Unebenheit des Geländes durch die Errichtung eines Güllekellers mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 m³ ausgeglichen.

2.4.5 Ver- und Entsorgung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.
Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen.
Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in eine Senkgrube.

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeines

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

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die gängigsten sind:

- ◆ das Vergleichswertverfahren
- ◆ das Sachwertverfahren
- ◆ das Ertragswertverfahren

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Vergleichswertverfahren

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

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.2.2 Sachwertverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren nach § 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).

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

3.2.4 Wahl der Ermittlungsmethode

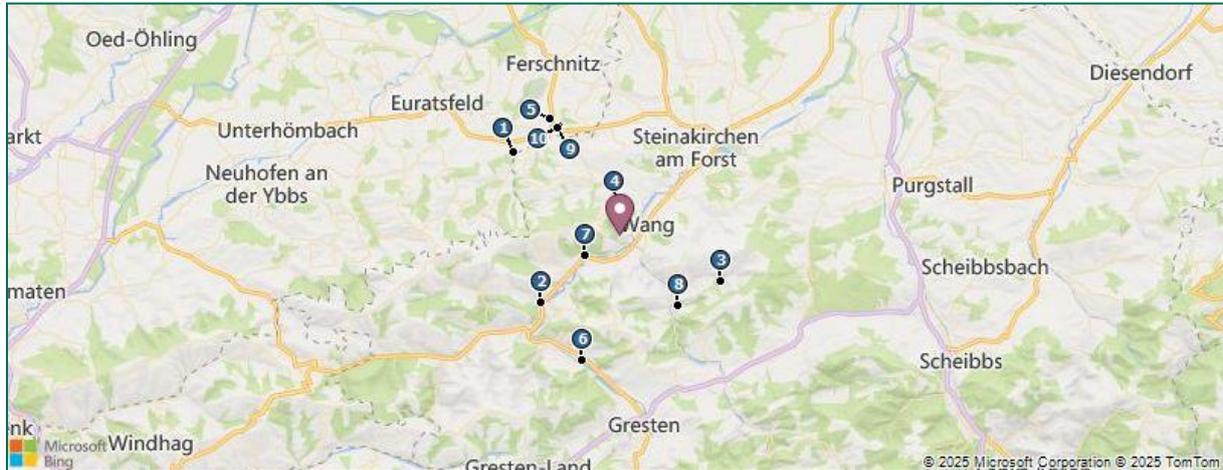
Für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke eignet sich in erster Linie das Vergleichswertverfahren.

Der Zeitwert der Gebäude wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ausgehend vom Vergleichswert und vom Sachwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) der Liegenschaft ermittelt.

3.3 Grundstücke

3.3.1 Vergleichsgrundstücke



1	07.03.2017	3324 Euratsfeld KG Gafring, KGNr. 3011, EZ 92, GStNr. 524/2; 525/2; 526; 527; 563/2	€ 10.000,00	6.880 m ²	€ 1,45/m ²
2	04.05.2018	3263 Randegg KG Perwarth, KGNr. 22024, EZ 30, GStNr. 522/1; 527/1	€ 3.272,00	1.636 m ²	€ 2,00/m ²
3	28.12.2018	3261 Steinakirchen am Forst KG Lonitzberg, KGNr. 22118, EZ 63, GStNr. 1127/2; 1127/9	€ 30.000,00	17.082 m ²	€ 1,76/m ²
4	29.01.2019	3262 Wang KG Reidlingberg, KGNr. 22127, EZ 25, GStNr. 214/3	€ 4.224,00	3.072 m ²	€ 1,38/m ²
5	12.02.2021	3325 Ferschnitz KG Ferschnitz, KGNr. 3009, EZ 717, GStNr. 2136/2	€ 100,00	60 m ²	€ 1,67/m ²
6	03.08.2021	3264 Gresten-Land KG Unteramt, KGNr. 22034, EZ 135, GStNr. 357/1; 357/3; 358/1; 358/2	€ 46.916,26	20.414 m ²	€ 2,30/m ²
7	10.05.2023	3263 Randegg KG Perwarth, KGNr. 22024, EZ 285, GStNr. 34/1	€ 6.016,67	3.635 m ²	€ 1,66/m ²
8	05.04.2024	3262 Wang KG Wang, KGNr. 22139, EZ 96, GStNr. 374/2; 374/3; 375; 377; 378; 380/3	€ 47.000,00	24.287 m ²	€ 1,94/m ²
9	07.03.2025	3325 Ferschnitz KG Ferschnitz, KGNr. 3009, EZ 217, GStNr. 2209/3; 23/5	€ 2.534,00	1.267 m ²	€ 2,00/m ²
10	07.03.2025	3325 Ferschnitz KG Ferschnitz, KGNr. 3009, EZ 217, GStNr. 2209/8	€ 932,00	466 m ²	€ 2,00/m ²
durchschnittlicher Preis:			€ 15.099,49		€ 1,81/m ²

Quelle: IMMOUnited

3.3.2 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: 10

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

Arithmetisches Mittel: € 1,81

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: € 1,85

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

Standardabweichung: € 0,28

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: € 1,30 – € 2,33

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: € 1,18 – € 2,45

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: 0,157

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: 0,487

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.

3.3.3 Auswertung der Vergleichspreise

Eine Mittelwertbildung der Vergleichsgrundstücke ergibt einen gerundeten Wert von € 1,81 pro m². Der Median liegt bei € 1,85 pro m².

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke werden als Wiesen (Weiden) bewirtschaftet. Der Mittelwert setzt sich aus Wiesen- und Waldgrundstücken zusammen. Wenn man von einem gebräuchlichen Schlüssel von Acker 3, Wiesen 2 und Wald 1 ausgeht, ergibt sich ein durchschnittlicher Wert für die Wiesen von ca. € 2,00 pro m². Dieser Wert wird aufgrund der Lage der Grundstücke, der Geländeneigung, der Bodenzahl und der Form anzupassen sein.

Beim Waldgrundstück wird davon ausgegangen, dass der reine Waldbodenwert ca. 1/2 der Grünlandflächen beträgt. Üblicherweise wird Waldboden nach der Formel: Waldboden: Wiese: Acker = 1:2:3(4) bewertet. Bei den nachstehenden Grundstücken wird aufgrund der Geländeneigung und der ungünstigen Bringung von einem mittleren Waldbodenwert von ca. € 0,90 pro m² ausgegangen.

3.3.4 Lagezuschlag für die Hoffläche



Im Bewertungskatalog wird dazu u. a. folgendes ausgeführt: Als Hoffläche sind umbaute, verbaute und nicht verbaute Grundflächen im Umfeld von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden usw., soweit sie zur Benutzung dieser notwendig sind, zu verstehen. Die bäuerlichen Hausgärten sind ebenfalls den Hofflächen zuzuzählen.

Als **Mindestwert** für die Hofflächen ist der Verkehrswert von hofnahen landwirtschaftlichen Grundstücken zuzüglich der örtlichen Anschließungskosten anzusehen. Zum Hofumland zählt eine Fläche von 4.173 m² aus dem Grundstück Nr. 528 sowie die gesamte Fläche des Grundstückes Nr. .32/2 Das ergibt eine Fläche von 4.227 m², die als Hofumland bezeichnet werden kann.

Grdst. Nr.	Fläche	Wurzel	Baukl. I/II	Hebesatz	Wert	Betrag/m ²
	4.227 m ²					
.32/2	54 m ²					
528	4.173 m ²					
Summe	4.227 m ²	65,02	1,25	€ 490,00	€ 39.824,75	€ 9,42

Der Wert der Hofflächen beträgt daher gerundet € 11,80 pro m² (€ 2,40* + € 9,42).

*) Zuschlag 20% für hofnahe Fläche.

3.3.5 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 und Weide ist die Nähe zu den Stallgebäuden 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 als Hofnahe bezeichnet werden. Diese Hofnahe rechtfertigt einen Zuschlag von 20%. Das ergibt einen durchschnittlichen Preis von € 2,40 pro m² für die Wiesenflächen.

3.3.6 Grundstücksbewertung

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke. Der Preis wurde im Vergleichsverfahren als Durchschnitt von vergleichbaren Transaktionen ermittelt und wird aufgrund der Lage, der Bodenqualität und der Form der Grundstücke angepasst.

Grdst. Nr.	BA	Teilfläche	Fläche	Acker Grünlandzahl	Preis pro m ²	Preis/ Grundstück	Anmerkung
.32/2	Bauf. (10)		54 m ²		€ 11,80	€ 637,20	Hofffläche
516			16.994 m ²				
	Landw (10)	16.678 m ²		31,08	€ 2,40	€ 40.027,20	teilweise an der Traktorgrenze
	Sonst (10)	316 m ²			€ 1,00	€ 316,00	Wegfläche, teilweise hofnahe
520/4			3.731 m ²				
	Bauf. (10)	55 m ²			€ 0,70	€ 38,50	Grabenböschung
	Wald (10)	3.676 m ²			€ 0,70	€ 2.573,20	Grabenböschung
522/1			10.092 m ²				
	Landw (10)	9.993 m ²		34,79	€ 3,00	€ 29.979,00	mittlere Geländeneigung
	Sonst (10)	99 m ²			€ 1,00	€ 99,00	Wegfläche
524/1			6.195 m ²				
	Landw (10)	5.886 m ²		32,77	€ 2,90	€ 17.069,40	mittlere Geländeneigung
	Sonst (10)	309 m ²			€ 1,00	€ 309,00	Wegfläche
524/9			1.753 m ²				
	Landw (10)	1.399 m ²		10,22	€ 1,20	€ 1.678,80	Weide, steil
	Wald (10)	354 m ²			€ 0,80	€ 283,20	
528			18.864 m ²				
	Bauf. (10)	1.602 m ²			€ 11,80	€ 18.903,60	Hofffläche, hofnahe
	Landw (10)	10.488 m ²		24,57	€ 4,25	€ 44.574,00	teilweise Hofffläche
	Wald (10)	2.106 m ²			€ 0,80	€ 1.684,80	Böschungen
	Sonst (10)	1.061 m ²			€ 1,00	€ 1.061,00	Wegfläche
	Sonst (50)	3.607 m ²			€ 0,80	€ 2.885,60	Strauchfläche
			57.683			€ 162.119,50	

Der Verkehrswert der Grundstücke beträgt gerundet:

€ 162.000,00

3.4 Gebäude

3.4.1 Herstellungskosten

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2% - 10%		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)				ca. 7% - 20%		
* Umsatzsteuer				20%		
In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5% - 15%		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf		
* Erschwernisse				nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30%		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10%		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 40% bis 70%		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 20% bis 50%		

Für die Berechnung der Herstellungskosten wurden die Werte aus der Zeitschrift „Sachverständige“ Heft 3/24 herangezogen und entsprechend angepasst. Es wurden die Werte aus dem Bundesland Niederösterreich für eine ländliche Gegend angenommen und mit dem Baupreisindex zum Bewertungsstichtag aufgewertet.

(80% von 2.900 = 2.320) Eine Aufwertung mit dem BPI ergibt € 2.327, - gerundet € 2.330)

3.4.2 Alterswertminderung

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: Immobilienbewertung Österreich, Landesverband Steiermark und Kärnten (Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile), BM für Land- und Forstwirtschaft, Beratungsstelle – Inventur und Bewertung, Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

3.4.3 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 gegenständliche Wohnhaus wurde mit der Zustandsnote **3,50** eingestuft.

3.4.4 Bewertung - Wohnhaus

Das Wohnhaus weist einen sehr einfachen Bau- und Erhaltungszustand auf. Das gesamte Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig.

Baujahr:		1976/86
Gebäudealter:		39 Jahre
Nutzungsdauer:		70 Jahre
Restnutzungsdauer:		31 Jahre
Alterswertminderung:		56%

Geschoss	Raum	Fläche	Preis/m ²	Preis/Fläche	Preis/Geschoss
EG	Gang	21,70 m ²			
EG	SP	6,35 m ²			
EG	Abstellraum	14,35 m ²			
EG	Lager	10,53 m ²			
EG	Bad	3,45 m ²			
EG	VR	1,70 m ²			
EG	Küche	25,12 m ²			
EG	Zimmer	20,50 m ²			
EG	Zimmer	21,30 m ²			
		125,00 m ²	€ 2.330,00	€ 291.250,00	€ 291.250,00
OG	Zimmer	17,76 m ²			
	Zimmer	20,60 m ²			
	AR	6,50 m ²			
	Gang	20,60 m ²			
	WC	1,35 m ²			
	BR	1,44 m ²			
	Küche	21,10 m ²			
	Zimmer	20,54 m ²			
	Zimmer	21,30 m ²			
		131,19 m ²	€ 2.330,00	€ 305.672,70	€ 305.672,70
	Errichtungskosten:				€ 596.922,70
	schwer behebbare Baumängel	15%	0,15	€ 89.538,41	
	verlorener Bauaufwand:	10%	0,10	€ 59.692,27	
	Zustandsnote nach				
	Heideck:	3,5	33,09%	0,3309	€ 197.521,72
					€ 346.752,40
					€ 250.170,30
	Alterswertminderung:	56%	0,56	€ 140.095,37	
	Bauwert des Wohnhauses:				€ 110.074,93

Der Bauwert des Wohnhauses beträgt gerundet:

€ 110.000,00

3.4.5 Bewertung - Wirtschaftsgebäude

Baujahr:		2016
Gebäudealter:		9 Jahre
Nutzungsdauer:		70 Jahre
Restnutzungsdauer:		61 Jahre
Alterswertminderung:		13,00%

Geschoss	Raum	Fläche	Preis/m ²	Preis/Fläche
EG	Lager	22,15 m ²		
EG	Vorraum	16,15 m ²		
EG	WC	2,50 m ²		
EG	Abstellraum	4,81 m ²		
EG	Büro	12,58 m ²		
EG	Schmutzschleuse	15,59 m ²		
EG	Dusche	3,36 m ²		
EG	Wirtschaftsraum	19,52 m ²		
EG	Garage	42,00 m ²		
OG	Lager	30,90 m ²		
OG	Lager	115,03 m ²		
		284,59 m ²	€ 550,00	€ 156.524,50
OG	Raum	29,89 m ²	€ 550,00	€ 16.439,50
OG	Balkon	19,07 m ²	€ 120,00	€ 2.288,40
				€ 175.252,40
	Alterswertminderung 13%	0,13	€ 22.782,81	
	Bauwert des Wirtschaftsgebäudes:			€ 152.469,59

Der Bauwert des Wirtschaftsgebäudes beträgt gerundet:

€ 152.000,00

3.4.6 Bewertung - Rinderstall

Baujahr:		2016
Gebäudealter:		9 Jahre
Nutzungsdauer:		40 Jahre
Restnutzungsdauer:		31 Jahre
Alterswertminderung:		23,00%

	Raum	Fläche	Preis/m ²	Preis/Fläche	Preis/Geschoss
EG	Rinderstall	1.075,16 m ²	€ 750,00	€ 806.370,00	€ 806.370,00
EG	Milchkammer	21,35 m ²	€ 1.238,00	€ 26.431,30	€ 26.431,30
OG	Bergeraum	1.020,43 m ²	€ 371,00	€ 378.579,53	€ 378.579,53
	Herstellungskosten:				€ 1.211.380,83
	Alterswertminderung:	23%	0,23	€ 278.617,59	
	Bauwert des Rinderstalles:				€ 932.763,24

Der Bauwert des Rinderstalles beträgt gerundet:

€ 933.000,00

3.4.7 Fahrsilos

Baujahr:		1997
Erweiterung:		2004
fiktives Baujahr:		2000
Gebäudealter:		25 Jahre
Nutzungsdauer:		30 Jahre
Restnutzungsdauer:		5 Jahre
Alterswertminderung:		83,00%

	Bezeichnung	Kubatur	Preis/m ³	Preis/Anlage
	Fahrsilo 1	468,18 m ³		
	Fahrsilo 2	468,18 m ³		
	Fahrsilo 3	422,28 m ³		
		1.358,64 m ³	€ 110,00	€ 149.450,40
Alterswertminderung:		83%	0,83	- € 124 043,83
Bauwert der Fahrsilos:				€ 25.406,57

Der Bauwert der Fahrsilos beträgt gerundet:

€ 25.000,00

3.4.8 Güllegrube

Baujahr:		1996
Gebäudealter:		29 Jahre
Nutzungsdauer:		30 Jahre
Restnutzungsdauer:		1 Jahr
Alterswertminderung:		97,00%

	Bezeichnung	Kubatur m ³	Preis/m ³	Preis/Anlage
	Güllegrube	314,00 m ³		
	bis 200m ²	200,00 m ³	€ 180,00	€ 36.000,00
	114 m ³	114,00 m ³	€ 150,00	€ 17.100,00
				€ 53.100,00
Alterswertminderung:			0,97	- € 51.507,00
Bauwert der Güllegrube:				€ 1.593,00

Der Bauwert der Güllegrube beträgt:

€ 2.000,00

3.4.9 Summe Gebäude

Gebäude	Bauwert
Wohnhaus	€ 110.000,00
Wirtschaftsgebäude:	€ 152.000,00
Rinderstall:	€ 933.000,00
Fahrsilo:	€ 25.000,00
Güllegrube:	€ 2.000,00
Summe:	€ 1.222.000,00
Außenanlagen: 5%	€ 61.000,00
	€ 1.283.000,00

Der Bauwert der Gebäude und Außenanlagen beträgt insgesamt gerundet:

€ 1.283.000,00

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).

Grundstücke:

Der Wert der Grundstücke wurde im Vergleichswertverfahren ermittelt. Damit entspricht der ermittelte Wert dem Verkehrswert.

Wohnhaus:

Das Wohnhaus ist sehr einfach ausgeführt. Es wurden seit dem Errichtungszeitpunkt kaum Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter der Voraussetzung, dass nur das Wohnhaus zum Verkauf angeboten wird, könnte der errechnete Bauwert dem Verkehrswert entsprechen. Die Lage ist für Käufer, die eine ruhige Wohnumgebung suchen, optimal. Abwertend wirkt sich die Zufahrt über einen Weg auf Privatgrundstücken aus. Abwertend wirkt natürlich auch das Erfordernis, die auf der Liegenschaft befindlichen landwirtschaftlichen Nebengebäude zu erwerben. Damit kommt das Wohnhaus nur für Käufer infrage, die derartige Gebäude benötigen. Es erfolgt daher eine Abwertung um 50% des Gebäudewertes.

Wirtschaftsgebäude:

Die Wirtschaftsgebäude befinden sich derzeit im Rohbau. Teile der E- Installation wurden bereits verlegt. Die Fenster im Erdgeschoß wurden bereits montiert. Im Obergeschoß wäre der Ausbau von Ferienwohnungen möglich. Ein Erwerb ist allerdings nur mit dem vorhandenen Wohnhaus und den landwirtschaftlichen Nebengebäuden möglich. Damit ist das Gebäude sehr schwer verkäuflich. Es erfolgt daher eine Abwertung um 50% des Gebäudewertes.

Rinderstall:

Der vorhandene Rinderstall ist für diese Landwirtschaft zu groß. Die Bewirtschaftung ist nur möglich, wenn ausreichend Pachtgrund vorhanden ist. Die Liegenschaft befindet sich im Grünland. Es ist keine Geb. Widmung vorhanden. Damit ist nur eine Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke möglich. Die Liegenschaft ist über einen Güterweg erreichbar, an dem sich mehrere Einfamilienhäuser befinden. Eine Geb. Widmung wäre nach Rückfrage bei der NÖ Landesregierung möglich, wenn die Gemeinde keine Einwände erhebt.

Diese besondere Situation beim Rinderstall führt dazu, dass auch die weiteren Gebäude auf der Liegenschaft sehr schwer verkäuflich sind. Abwertung 75% des Gebäudewertes.

Fahrsilos und Güllegrube:

Die Fahrsilos werden für einen Betrieb als Rinderstall benötigt. Eine andere Nutzung ist aufgrund der Widmung schwer möglich. Möglicherweise würde ein Bestandnehmer die Siloanlagen anders situieren. Viele Möglichkeiten gibt es hier allerdings nicht. Das trifft auch auf die Güllegrube zu. Die Abwertung auf den Verkehrswert beträgt hier 50%.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen wie Stiegen, befestigte Flächen, Umfassungsmauern usw. müssen bei einem allfälligen Verkauf angepasst werden. Der Abschlag beträgt daher 50% des Wertes.

3.6 Zusammenstellung

Gebäude/Grundstücke	Bauwert	Abwertung	Abwertung/€	Verkehrswert
Grundstücke				€ 162.000,00
Wohnhaus	€ 110.000,00	50%	€ 55.000,00	€ 55.000,00
Wirtschaftsgebäude:	€ 152.000,00	50%	€ 76.000,00	€ 76.000,00
Rinderstall:	€ 933.000,00	75%	€ 700.000,00	€ 233.000,00
Fahrsilo:	€ 25.000,00	50%	€ 13.000,00	€ 12.000,00
Güllegrube:	€ 2.000,00	50%	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Summe:	€ 1.222.000,00			
Außenanlagen: 5%	€ 61.000,00	50%	€ 31.000,00	€ 30.000,00
				€ 569.000,00

Der Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft EZ 50, KG 22127 Reidlingberg, samt den darauf befindlichen Baulichkeiten und Außenanlagen, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 569.000,00



(in Worten: Euro fünfhundertneunundsechzigtausend)

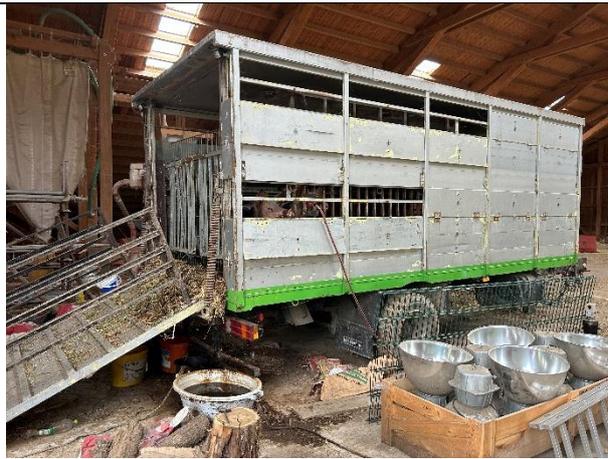
Amstetten, am 13.08.2025

Alois Reikersdorfer

3.7 Anhang - Maschinen, Geräte und Tiere

Die auf der Liegenschaft befindlichen Maschinen und Geräte wurden abgebildet und anhand von Vergleichsangeboten bewertet. Laut Angabe der Liegenschaftseigentümerin befinden sich verschiedene Maschinen und Geräte im alleinigen Eigentum ihres Sohnes, Herrn Alexander Toppelreiter und einige Geräte im Miteigentum mit örtlichen Landwirten. Dieser Umstand wurde mit einer Abwertung von 70% des geschätzten Wertes berücksichtigt. Dokumente, die ein Allein- oder Miteigentum nachweisen, wurden nicht vorgelegt.

Laut Angabe der Liegenschaftseigentümerin befinden sich auf der Liegenschaft 14 Stück Jungvieh und 3 Stück ältere Rinder, die sich im Eigentum des Sohnes befinden.



Tiertransporter mit Rampe € 3.000, -
Der Wagen befindet sich laut Auskunft der
Liegenschaftseigentümerin im Eigentum von
Herrn Andreas Toppelreiter. Abschlag für nicht
geklärtes Eigentumsrecht 70%
€ 900,00



Heckstapler **€ 150,00**



€ 1.500
Das Gerät befindet sich laut Auskunft der
Liegenschaftseigentümerin im Eigentum von
Herrn Andreas Toppelreiter. Abschlag für nicht
geklärtes Eigentumsrecht 70%
gerundet: **€ 500,00**



Scheibenmäherwerk:
Krone Aktiv Mow R 320
€ 4.000,00



HYDRAC Schaufel
€ 400,00



Kirchner Combi Getreidemühle **€ 200,-**



Dieser Traktor befindet sich im Miteigentum
von Frau Tippelreiter und ihrem Sohn.
Geschätzter Wert: € 35.000,-
70% Abwertung für Miteigentum
Wert: **€ 11.000,00**



Dieseltank € 800,00



Kreissäge € 300,00



€ 300, -
Das Gerät befindet sich laut Auskunft der Liegenschaftseigentümerin im Eigentum von Herrn Andreas Toppelreiter. Abschlag für nicht geklärtes Eigentumsrecht 70%
Gerundet: € 100,00



Siloking Silokamm € 3.000, -
Abschlag für Miteigentum 70%
€ 900,00



Schwader, Pöttinger TOP 422 € 9.000, -
Dieses Gerät befindet sich im Miteigentum.
Abschlag für Miteigentum 70%
€ 2.700,00



Wagner Westfalia Milchtank **€ 700,00**



ATIKA Betonmischmaschine **€ 100,00**



€ 30.000,00
Der Traktor befindet sich laut Auskunft der
Liegenschaftseigentümerin im Eigentum von
Herrn Andreas Toppelreiter. Abschlag 70%
3166 Betriebsstunden.
€ 9.000,00

Zusammenstellung:

Tiertransporter	€ 900,00
Heckstapler	€ 150,00
Getreidemühle	€ 500,00
Scheibenmähwerk	€ 4.000,00
Hydrac	€ 400,00
Kirchner Combi	€ 200,00
Traktor	€ 11.000,00
Dieseltank	€ 800,00
Kreissäge	€ 300,00
Ladeschaufel	€ 100,00
Silokamm	€ 3.000,00
Schwader, Pöttinger	€ 2.700,00
Milchtank	€ 700,00
Mischmaschine	€ 100,00
Traktor	€ 9.000,00
Summe:	€ 33.850,00

Der Wert der Maschinen und Geräte beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 33.850,00



(in Worten: Euro dreiunddreißigtausendachthundertfünfzig)

Amstetten, am 13.08.2025

Alois Reikersdorfer