

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

247210125
Ausfertigung digital

6 E 1165/25 f

G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
3571 Gars am Kamp, Tautendorf 8
Einlagezahl 37, Grundbuch 10074 Tautendorf bei Gars
Dietmanns, 2025-08-14



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---------------|
| 1. Allgemeines | - 3 - |
| 1.1. Auftrag | - 3 - |
| 1.2. Befundaufnahme | - 3 - |
| 1.3. Bewertungsstichtag | - 3 - |
| 1.4. Grundlagen | - 3 - |
| 1.5. Literaturnachweis | - 4 - |
| 2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung | - 5 - |
| 2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse | - 5 - |
| 2.2. Lage | - 8 - |
| 2.3. Standortbewertung | - 32 - |
| 2.4. Maße und Form, Topographie | - 32 - |
| 2.5. Anschlüsse | - 33 - |
| 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen | - 34 - |
| 2.7. Bauakt | - 36 - |
| 2.8. Beschreibung | - 41 - |
| 2.9. Außenanlagen | - 60 - |
| 2.10. Vermietungen | - 62 - |
| 2.11. Kontaminierungen | - 62 - |
| 2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen | - 62 - |
| 2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten | - 65 - |
| 2.14. Energieausweis | - 65 - |
| 2.15. Zubehör | - 65 - |
| 3. Gutachten | - 66 - |
| 3.1. Sachwert | - 68 - |
| 3.1.1 Bodenwert | - 68 - |
| 3.1.2. Gebäudewert | - 72 - |
| 3.2. Verkehrswert | - 73 - |
| 4. Anmerkungen | - 75 - |

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag erfolgte durch Herrn Richter Markus Stimpfl LL.M. zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3571 Gars am Kamp, Tautendorf 8.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 16.02.2023 durchgeführt.
Beginn: 09:00 Uhr, Ende: 10:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Franz Steininger
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 14.08.2025.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigung am 14.08.2025
- Grundbuchauszug vom 14.08.2025
- Mappenkopie vom 14.08.2025
- Angaben der Marktgemeinde Gars am Kamp hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Erhebungen am Vermessungsamt Krems an der Donau, Dienststelle Horn
- Planunterlagen sowie Bescheide, soweit sie im Bauakt der Gemeinde aufgelegt sind

- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Tautendorf bei Gars BG Horn
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Tautendorf bei Gars BG Horn
- Erhebungen auf www.terravistor.at
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

1.5. Literaturnachweis

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

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 37 Grundbuch 10074 Tautendorf bei Gars umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
400      Landw (30)              181
1439/1   GST-Fläche                2361
          Bauf. (10)              853
          Bauf. (20)              292
          Gärten (10)            1216  Tautendorf 8
GESAMTFLÄCHE                2542
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Landw (30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Im A2-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** A2 *****
4  a 2609/2001 Urkunde 2001-01-12 Zuschreibung Gst 104 aus EZ 14 (FH 3438/2)
6  a 2609/2001 Urkunde 2001-01-12 Zuschreibung Gst 101 aus EZ 38 (FH 3438/2)
14 a 2458/2011 Anmeldungsbogen 2011-06-08 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
    427/3 (Tfl 118) aus EZ 330; Einbeziehung in Gst 400 (A 3596/11)
15 a 2458/2011 Anmeldungsbogen 2011-06-08 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
    1368/1 (Tfl 95) aus EZ 330; Einbeziehung in Gst 141 (A 3596/11)
22 a gelöscht
```

Als Eigentümer ist im B-Blatt

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Franz Steininger

GEB: 1965-08-09 ADR: Tautendorf bei Gars 8 3571

a 3453/1992 Übergabsvertrag 1992-02-14 Eigentumsrecht
g gelöscht

5 ANTEIL: 1/2

Franz Josef Steininger

GEB: 1965-08-09 ADR: Tautendorf 8, Gars am Kamp 3571

b 227/2006 gerichtl Vergleich 2004-09-27 Eigentumsrecht
f gelöscht

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

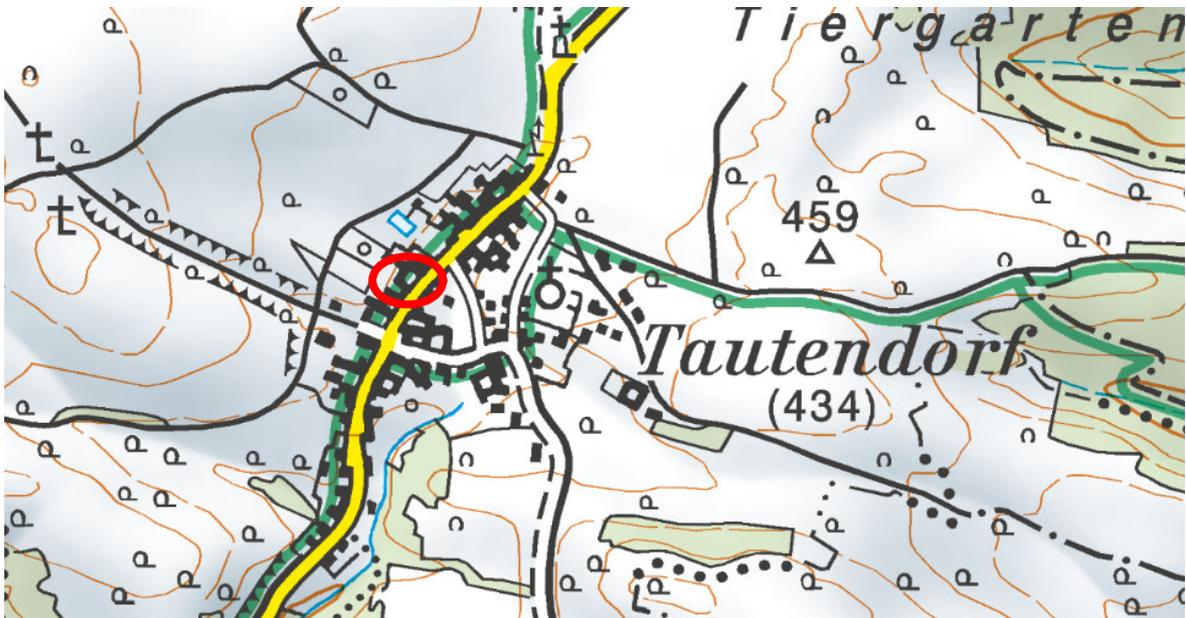
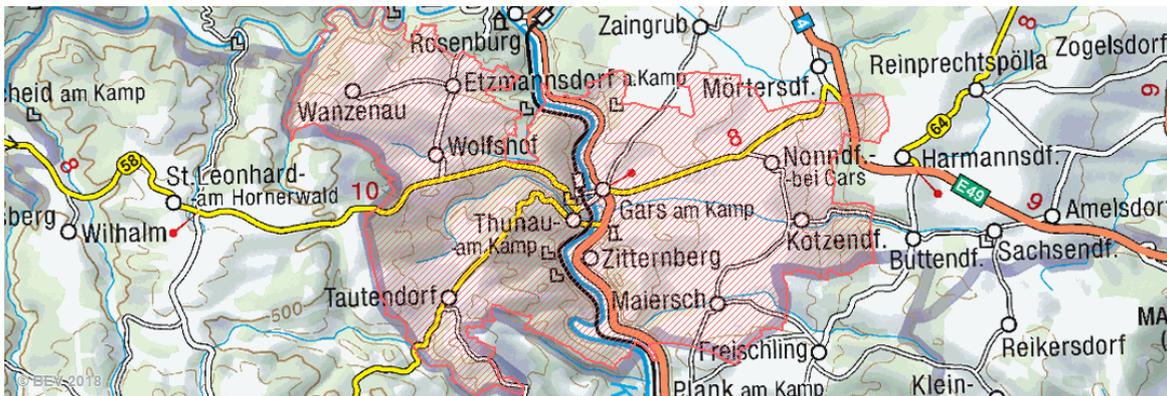
```
***** C *****
6 a 1388/2013 Pfandurkunde 2013-06-14
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.400,--
    für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte registrierte
    Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 49470a)
    c gelöscht
8 a 233/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-04
    PFANDRECHT vollstr EUR 3.117,07
    14,4 % Z aus EUR 9.314,99 ab 2010-10-20 bis 2010-12-21
    14,4 % Z aus EUR 3.117,07 ab 2010-12-22
    Kosten EUR 499,37 samt 4 % Z seit 2012-04-23
    Kosten EUR 280,12, EUR 15,--, EUR 251,13, EUR 25,--, EUR
    25,--, EUR 33,70, EUR 33,70, EUR 33,70, EUR 35,20, EUR
    255,13, EUR 25,--, EUR 38,63, EUR 276,32, EUR 38,63, EUR
    280,32, EUR 280,32, EUR 38,63, EUR 31,13, EUR 280,32, EUR
    25,--, EUR 38,63, EUR 38,63, EUR 38,63, EUR 44,99;
    Antragskosten EUR 408,68 füreasyleasing GmbH - FN 87244
    (6 E 202/25p)
9 a 1694/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 3.117,07 samt
    1,2 % Zinsen aus EUR 3.117,07 seit 22.12.2010
    1,2 % Zinsen aus EUR 9.314,99 von 20.10.2010 bis 21.12.2010
    der Kosten von EUR 499,37 samt 4% Zinsen seit 23.4.2012
    Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 280,13, EUR
    15,00, EUR 251,13, EUR 25,00, EUR 25,00, EUR 33,70, EUR
    33,70, EUR 33,70, EUR 35,20, EUR 255,13, EUR 25,00, EUR
    38,63, EUR 276,32, EUR 38,63, EUR 280,32, EUR 280,32, EUR
    38,63, EUR 31,13, EUR 280,32, EUR 25,00, EUR 38,63, EUR
    38,63, EUR 38,63, EUR 44,99, EUR 408,68 EUR 35,00;
    Antragskosten EUR 372,68 für
    easyleasing GmbH (FN 87244a) (6 E 1165/25f)
```

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

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

2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der kleinen Ortschaft Tautendorf in der Marktgemeinde Gars am Kamp im Bezirk Horn. Die Bezirkshauptstadt Horn ist etwa 11 km von der Marktgemeinde Gars am Kamp entfernt. Die Bundeshauptstadt Wien liegt etwa 84 km von der Stadt Horn entfernt.





Quelle: <https://maps.bev.gv.at/#/center/13.35.47.7702/zoom/8> vom 14.08.2025

Bericht



Lageprofil

LAGEIMMO

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

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

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

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



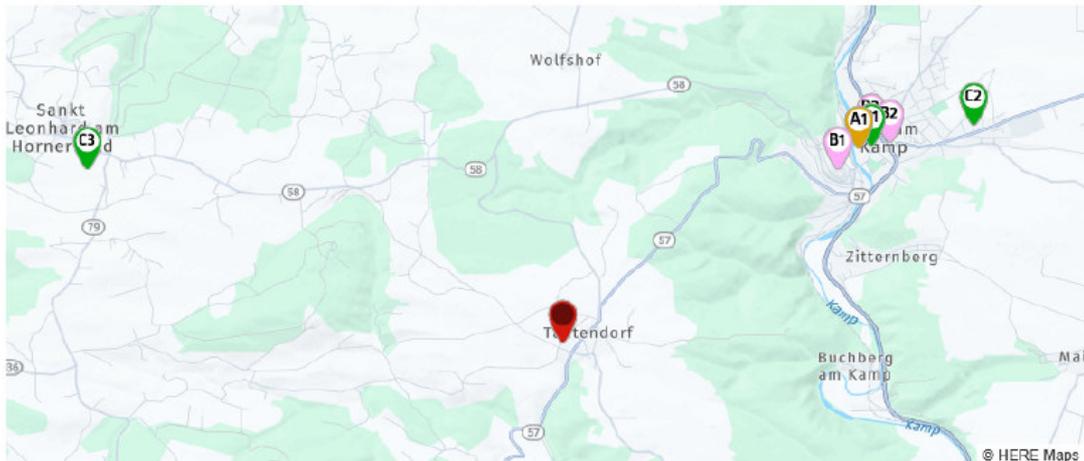
über 2 km:

- Bäckerei: 3,6 km
- Metzgerei: 3,3 km
- Supermarkt: 3,8 km
- Drogerie: 9,8 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

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



| Bäckerei | Metzgerei | Supermarkt | Drogerie |
|---|--|---|---|
| A1) EHRENBERGER GesmbHKonditorei - R... Dreifaltigkeitsplatz 55 3571 Gars am Kamp (3,64 km / 5,16 km) (Luftlinie / Mit Auto) Andreas Wögenstein Zwettler Straße 9 3591 Altenburg (7,74 km / 13,41 km) (Luftlinie / Mit Auto) Andreas Wögenstein (Bäckerei Wögens... Zwettler Straße 9 3591 Altenburg (7,74 km / 13,41 km) (Luftlinie / Mit Auto) | B1) Schober Roman GmbH Thunau 10 3571 Gars- Thunau am Kamp (3,35 km / 4,88 km) (Luftlinie / Mit Auto) B2) Kocourek GmbH (da'Waldviertler) Wiener Straße 113B/9 3571 Gars am Kamp (3,94 km / 5,54 km) (Luftlinie / Mit Auto) B3) Richard Kolobratnik Gesellschaft m.... Hauptplatz 92 3571 Gars am Kamp (3,82 km / 5,58 km) (Luftlinie / Mit Auto) | C1) Nah&Frisch Hauptplatz 7 3571 Gars am Kamp (3,76 km / 5,46 km) (Luftlinie / Mit Auto) C2) Billa Schwedengasse 622 3571 Gars am Kamp (4,77 km / 6,45 km) (Luftlinie / Mit Auto) C3) Raiffeisen Lagerhaus Wolfshoferamt (5,18 km / 7,45 km) (Luftlinie / Mit Auto) | dm Am Kuhberg 6 3580 Horn (9,85 km / 16,93 km) (Luftlinie / Mit Auto) Bipa (10,00 km / 16,99 km) (Luftlinie / Mit Auto) |

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

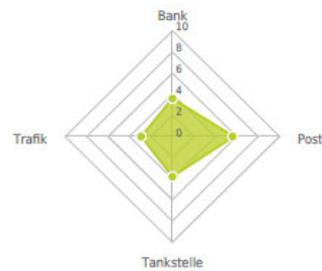
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

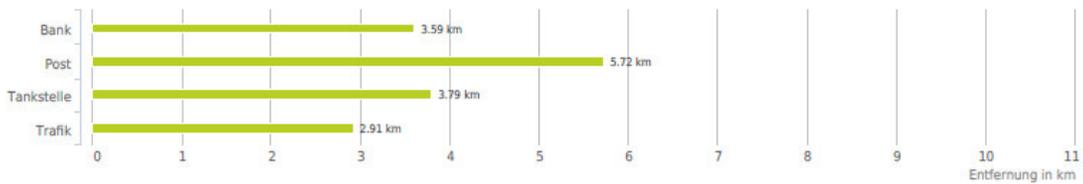
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



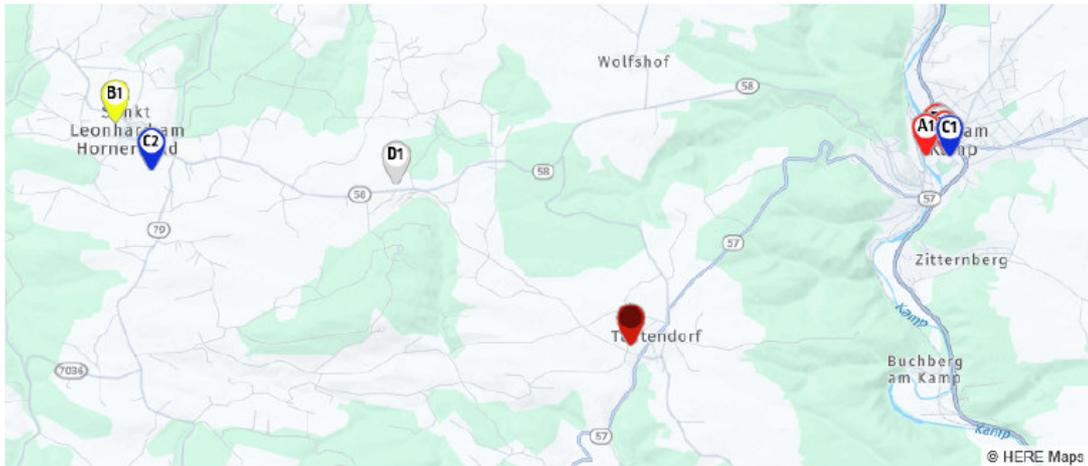
über 2 km:

- Bank: 3,6 km
- Post: 5,7 km
- Tankstelle: 3,8 km
- Trafik: 2,9 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

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



Bank

- A1** Volksbank
Dreifaltigkeitsplatz 53
3571 Gars am Kamp
(3,59 km / 5,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Sparkasse –
Geschäftsstelle Gars
Kremserstraße 649
3571 Gars am Kamp
(3,76 km / 5,43 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Raiffeisenbank
Hauptplatz 4
3571 Gars am Kamp
(3,74 km / 5,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

- B1** Postpartner St. Leonhard
am Hornerwald
1
3572
(5,72 km / 8,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Post Filiale 3580
Prager Straße 5
3580 Horn
(9,81 km / 14,85 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

- C1** Shell
Kremser Straße 170
3571 Gars am Kamp
(3,79 km / 5,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Shell
Nr. 148
3572 Wolfshoferamt
(5,19 km / 7,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Turmöl
Mold 1a
3580 Horn
(9,38 km / 12,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Trafik

- D1** Trafik Silvia Steiner
Wolfshoferamt 142
3572 St. Leonhard am
Hornerwald
(2,91 km / 4,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Trafik
Hauptplatz 7
3571 Gars am Kamp
(3,77 km / 5,46 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Trafik Helga Nußbaum
Etzmannsdorf 10
3573 Gars am Kamp
(4,37 km / 6,20 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

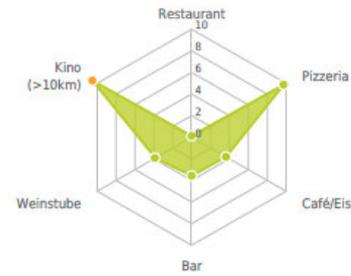
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Ausgheinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgheinrichtungen



bis 0,5 km:

- Restaurant

über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Pizza/Snack: 9,8 km
- Café/Eis: 3,6 km
- Bar/Lokal: 3,6 km
- Weinlokal: 5,0 km
- Kino: >5 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Gastronomie und Ausgehen

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



| Restaurant | Pizza/Snack | Café/Eis | Bar/Lokal |
|---|---|---|--|
| <p>A1 Gasthof Zehethofer (0,13 km / 0,16 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A2 Steiner's Mostschenke (0,16 km / 0,44 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A3 Gasthaus Steiner (2,90 km / 4,76 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>McDonald's (9,76 km / 16,85 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Horner Pizza & Schnitzelservice Prager Straße 50 3580 Horn (9,78 km / 16,85 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>C1 Café & Bäckerei Ehrenberger (3,64 km / 5,16 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C2 Museumscafe 84 3572 (5,73 km / 7,99 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Schloss Cafe (6,60 km / 12,59 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>D1 Tanzcafé Whiskeymühle (3,57 km / 5,06 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Pfiff (9,62 km / 14,55 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> |
| <p>Weinlokal</p> <p>Schenter Josef Thürneustift 6 3562 Schönberg am Kamp (4,96 km / 5,77 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Most Butt'n - Josef + Andreas Gschwa... Wolfshoferamt 86 3572 Sankt Leonhard am Hornerwald (3,84 km / 5,91 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>E3 Laberl's Heuriger - Gerhard Labner Kampthalstraße 74 3564 Plank am Kamp (4,72 km / 6,10 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | | | |

Herold Business Data ©

Ausbildung und Kinderbetreuung



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

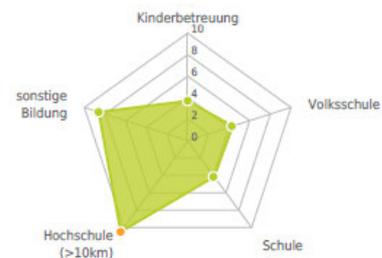
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



über 2 km:

- Kinderbetreuung: 3,7 km
- Volksschule: 4,4 km
- Schule: 4,2 km
- Hochschule: >5 km
- sonstige Bildung: 8,6 km

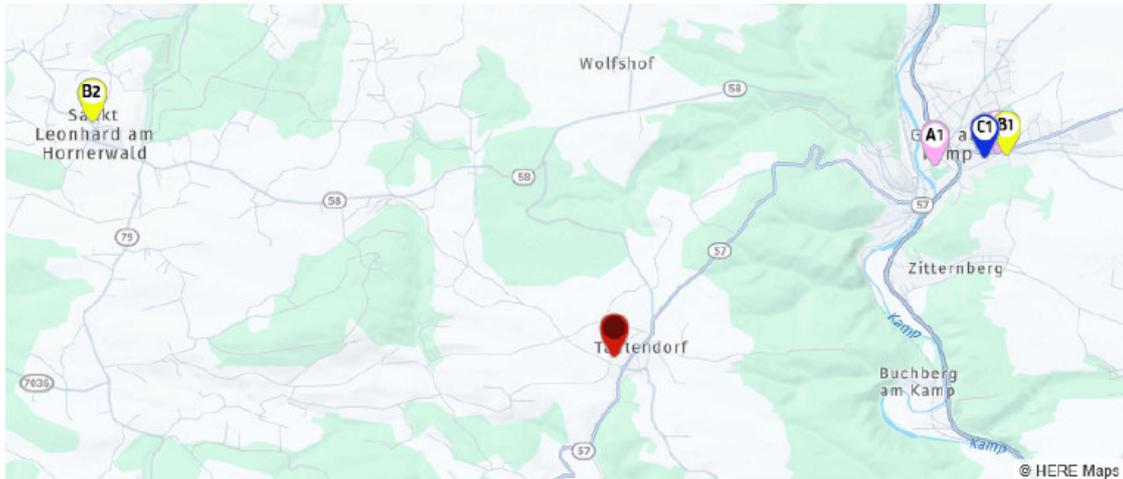
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Ausbildung und Kinderbetreuung

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

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

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



| Kinderbetreuung | Volksschule | Schule | sonstige Bildung |
|---|--|---|---|
| <p>A1 Kindergarten Gars am Kamp Rainharterstraße 16 3571 Gars am Kamp (3,70 km / 5,34 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A2 Kindertagesgruppe Sonnenschein Rainharterstraße 16 3571 Gars/Kamp (3,70 km / 5,34 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A3 Kindergarten Gars am Kamp Spitalgasse 124 3571 Gars am Kamp (4,28 km / 6,00 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>B1 Volksschule Gars am Kamp Spitalgasse 500 3571 Gars am Kamp (4,36 km / 6,10 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B2 Volksschule St. Leonhard am Hornerwald Nr. 61 3572 St. Leonhard am Hornerwald (5,64 km / 8,11 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Volksschule Rosenberg - Mold Nr. 16 3573 Rosenberg (5,83 km / 10,39 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>C1 Neue Niederösterreichische Mittelschule Haanstrasse 450 3571 Gars am Kamp (4,16 km / 5,88 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>Deibler GmbH Hauptstraße 51 3562 Schönberg am Kamp (8,62 km / 11,41 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>ibis acam Bildungs GmbH Kirchenplatz 1 3580 Horn (9,98 km / 15,96 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> |

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

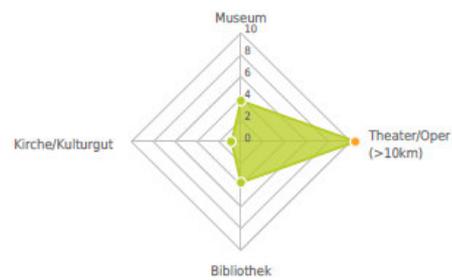
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

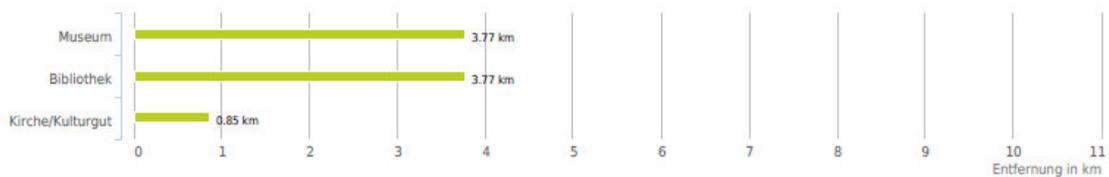
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Kirche/Kulturgut

über 2 km:

- Museum: 3,8 km
- Theater/Oper: >5 km
- Bibliothek: 3,8 km

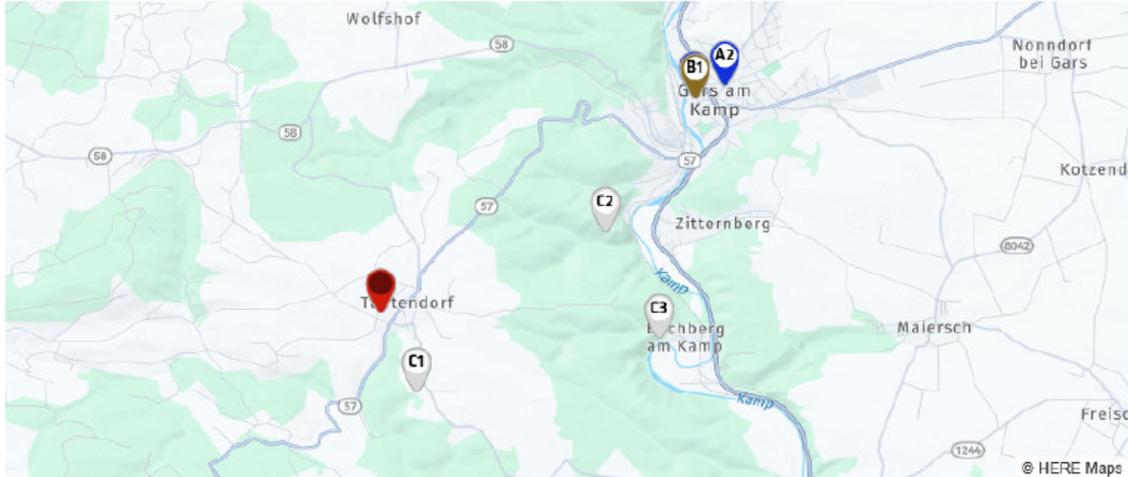
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Kunst und Kultur

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

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

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



Museum

- A1** Zeitbrücke - Museum
Kollergasse 155
3571 Gars am Kamp
(3,77 km / 5,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Feuerwehrmuseum
Schillerstraße 520
3571 Gars am Kamp
(4,08 km / 6,20 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Renaissance Schloss Rosenberg
Rosenburg 1
3573 Rosenberg-Mold
(5,71 km / 7,75 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

- B1** Gemeindebücherei Gars am Kamp
Hauptplatz 83
3571 Gars am Kamp
(3,77 km / 5,61 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- C1** Zigeunerkreuz
(0,85 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Ruine Schimmelsprung
(2,36 km / 5,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Schloss Buchberg am Kamp
(2,75 km / 7,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

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

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



über 2 km:

- Schwimmbad/Therme: 3,4 km
- Kino: >5 km
- Videothek: >5 km
- Sportanlage: >5 km
- Freizeitanlage: 3,4 km
- Fitnessstudio: 4,7 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- Erholungsraum: 4,9 km
- See: >5 km

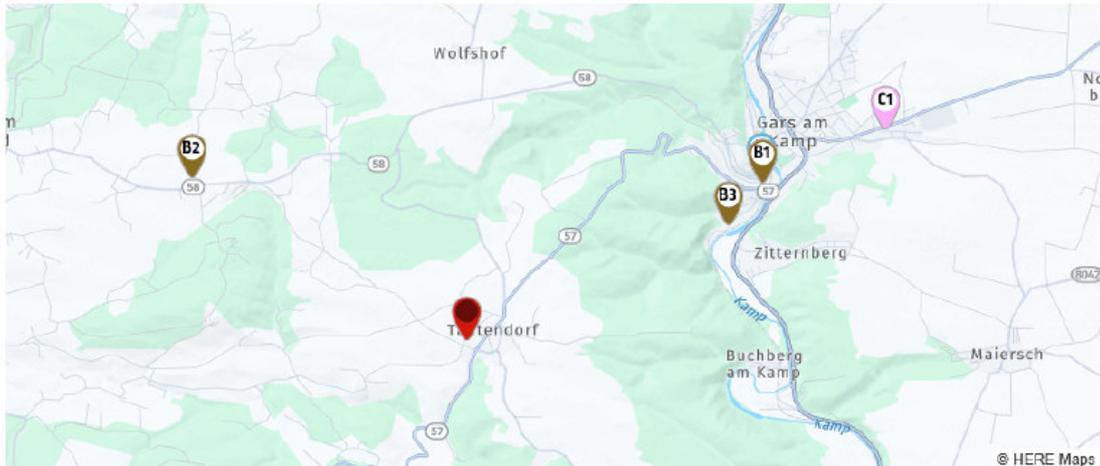
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Sport, Freizeit und Skigebiete

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

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

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



Schwimmbad/Therme

- A1** Sport- und Erlebnisbad Gars
Gars am Kamp
(3,41 km / 4,87 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Freibad Schönberg
Schönberg am Kamp
(8,44 km / 11,91 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Freizeitanlage

- B1** Bootsverleih Sport- und Erlebnisbad...
Gars am Kamp
(3,39 km / 4,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Badeteiche Naturbadeteich
Sankt Leonhard am Hornerwald
(3,22 km / 5,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Wildbadestelle Badestelle Thunau
Gars am Kamp
(2,89 km / 5,17 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Fitnessstudio

- C1** dms-office.at GmbH
Feldgasse 595
3571 Gars am Kamp
(4,74 km / 6,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Erich Weghofer
Mörtersdorf 67
3580 Rosenberg-Mold
(8,53 km / 11,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bettina Stroher
Prager Straße 50
3580 Horn
(9,77 km / 16,64 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Erholungsraum

- Kamp Stallegg
(4,86 km / 8,72 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kamp-Auen Zöbing
(9,48 km / 12,49 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Mittleres Kamptal
(6,04 km / 16,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ärzte



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

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

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



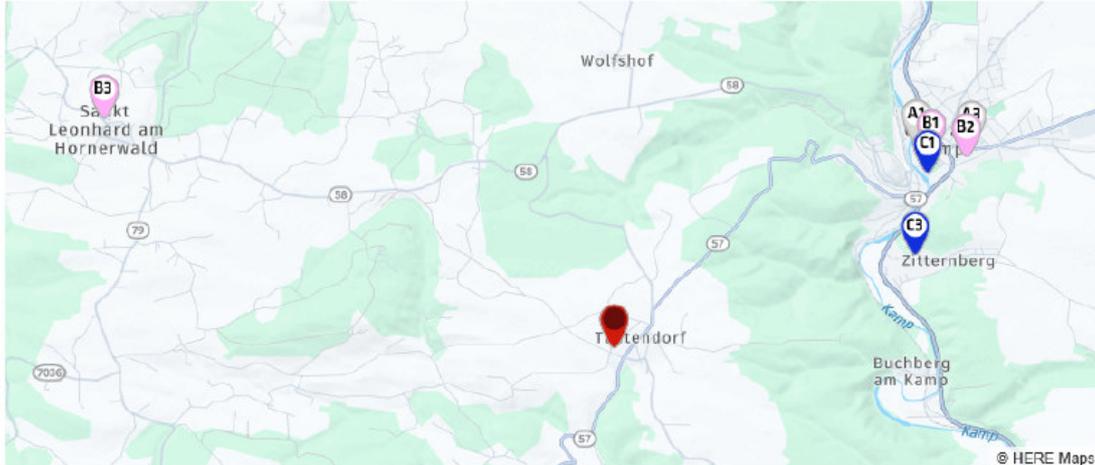
über 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin: 3,7 km
- Zahnarzt: 3,8 km
- Facharzt: 3,6 km
- Kinderarzt: >5 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Ärzte

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



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Fröhlich Sabine
Hauptplatz 58
3571 Gars am Kamp
(3,69 km / 5,24 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Dr. Zauner Manfred
Hauptplatz 58
3571 Gars am Kamp
(3,69 km / 5,24 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Dr. Greillinger Anita
Schillerstraße 163
3571 Gars am Kamp
(4,16 km / 5,92 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

- B1** DDr. Glas Harald
Kremser Straße 649
3571 Gars am Kamp
(3,77 km / 5,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Dr. med. dent. Loimer Lukas
Haangasse 579
3571 Gars am Kamp
(4,05 km / 5,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** DDr. Krischkovsky Gustav
St. Leonhard am Hornerwald 61
3572 Sankt Leonhard am Hornerwald
(5,64 km / 8,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

- C1** Dr Schlüter Martina
Kremserstraße 656
3571 Gars am Kamp
(3,63 km / 5,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Prim. Dr. Riffer Friedrich
Kremserstraße 656
3571 Gars am Kamp
(3,63 km / 5,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Dr. Kaiser-Hrasdin Julie Anne
Zitternberg 99
3571 Gars am Kamp
(3,18 km / 5,93 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

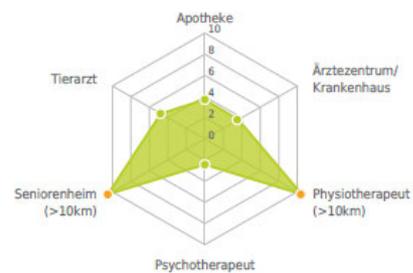
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



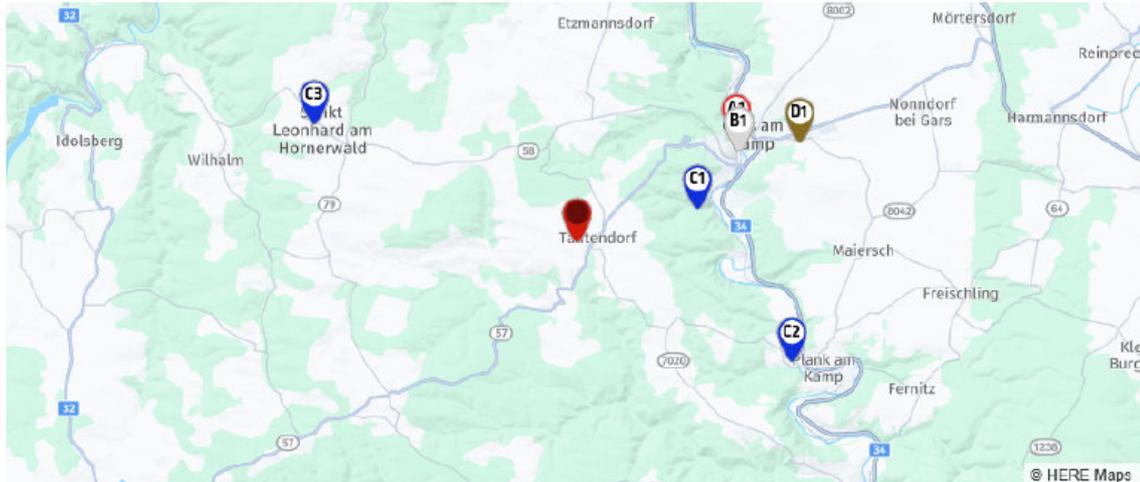
über 2 km:

- Apotheke: 3,7 km
- Ärztezentrum/Krankenhaus: 3,6 km
- Physiotherapeut: >5 km
- Psychotherapeut: 2,4 km
- Seniorenheim: >5 km
- Tierarzt: 4,8 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Medizinische Versorgung und Therapie

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



| Apothek | Ärztzentrum/Krankenhaus | Psychotherapeut | Tierarzt |
|--|--|---|--|
| <p>A1 Apotheke "Zur heiligen Gertrud"</p> <p>Hauptplatz 5 3571 Gars am Kamp (3,72 km / 5,28 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Landschafts-Apotheke "Z. schwarzen A..."</p> <p>Hauptplatz 14 3580 Horn (9,97 km / 15,13 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>B1 Rehabilitationsklinik Gars am Kamp ...</p> <p>Kremser Straße 656 3571 Gars am Kamp (3,63 km / 5,11 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>C1 Theresia Weinschenk</p> <p>Schimmelsprunggasse 43 3571 Gars am Kamp (2,43 km / 5,58 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C2 Mag.phil. Dominik Witzmann</p> <p>Stritzelberggasse 17 3564 Plank am Kamp (4,81 km / 6,10 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C3 Margit Steininger</p> <p>St. Leonard 61 3572 St. Leonhard im Hornerwald (5,64 km / 8,11 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> | <p>D1 Dipl.-TA Dr. Ertl Karin</p> <p>Spitalgasse 634 3571 Gars am Kamp (4,76 km / 6,62 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> |

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

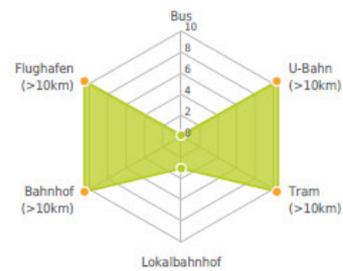
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

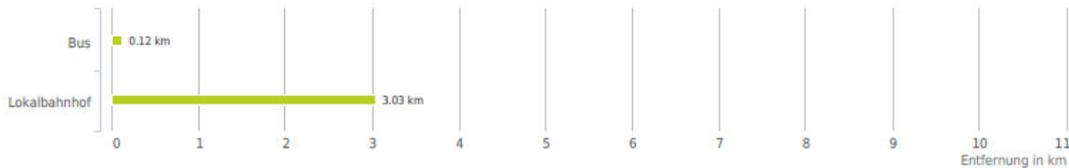
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus

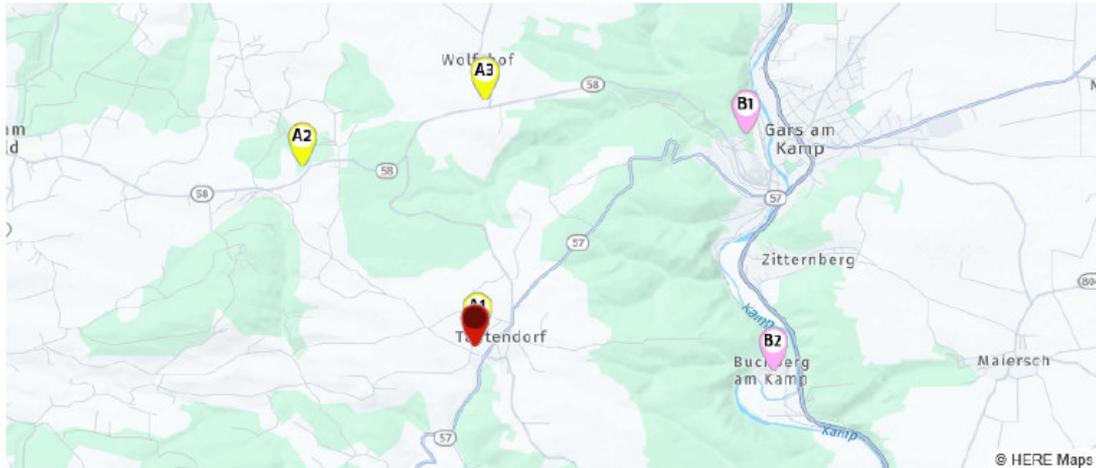
über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Lokalbahnhof: 3,5 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Öffentlicher Nahverkehr

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



Bus

- A1** Bushaltestelle
(0,12 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bushaltestelle
(2,54 km / 4,02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Bushaltestelle
(2,52 km / 4,21 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Lokalbahnhof

- B1** Gars-Thunau
(3,51 km / 5,27 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Buchberg am Kamp
(3,03 km / 7,04 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kamegg
(4,60 km / 7,15 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung



Erklärung

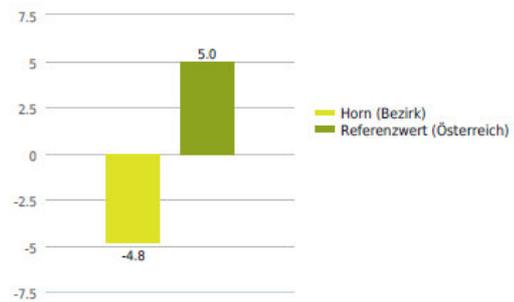
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

Ergebnis

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



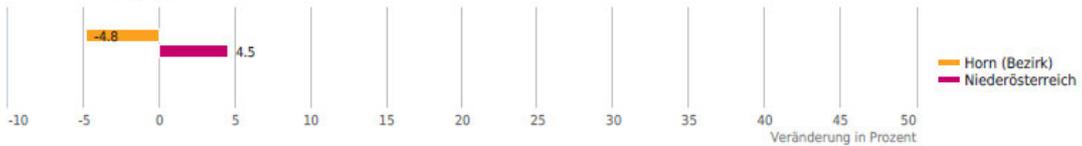
Bevölkerungsprognose bis 2035



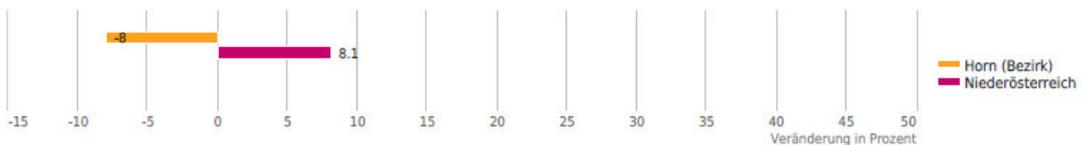
Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050

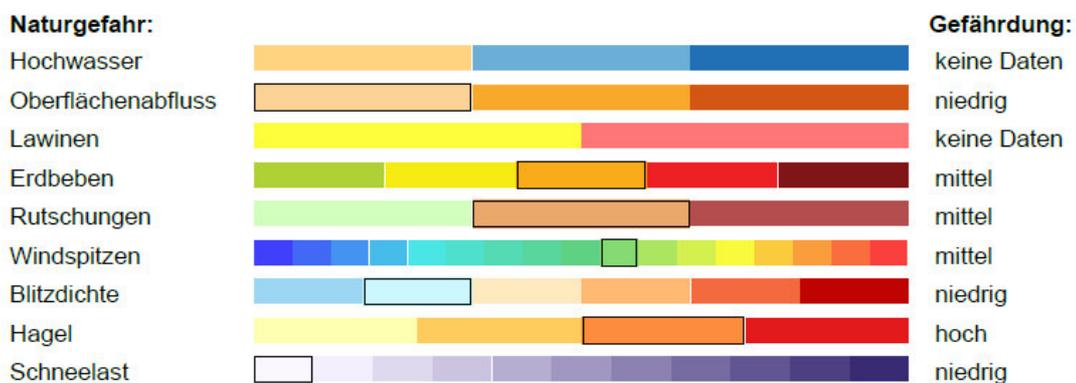


© IMMOSERVICE AUSTRIA

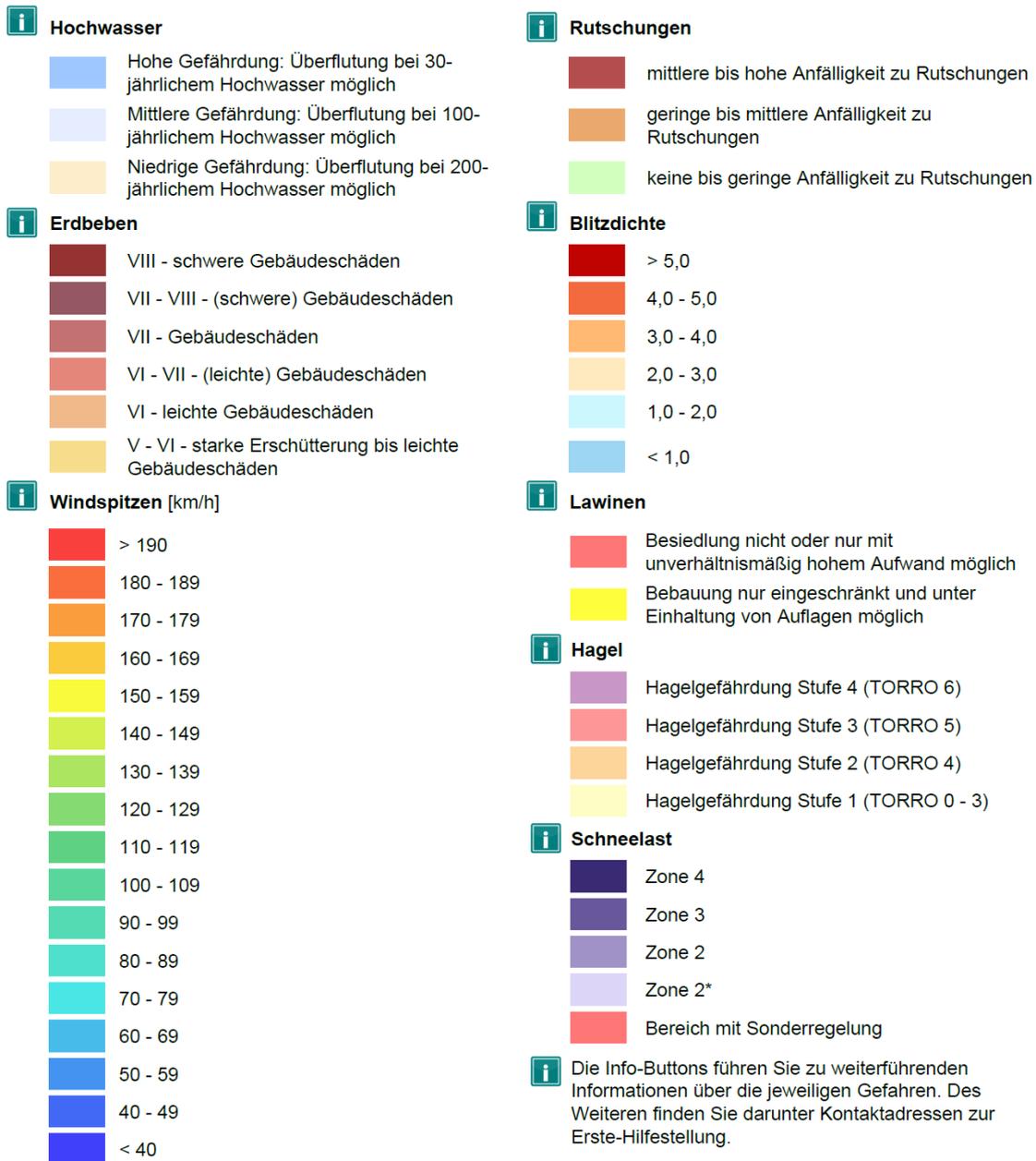
HORA-Pass

Adresse: Tautendorf bei Gars 8, 3571 Gars am Kamp
 Seehöhe: 429 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,57815° N | 15,61771° O

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



Legende und weiterführende Informationen



Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 14.08.2025

2.3. Standortbewertung:

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

2.4. Maße und Form, Topographie:

GST 1439/1

Das Grundstück weist eine annähernd rechteckige Form auf und befindet sich außerhalb der Ortschaft Tautendorf. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 8,00 Meter, die durchschnittliche Länge beträgt ca. 22,00 Meter.

GST 400

Das Grundstück weist eine vieleckige Form auf. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 29,00 Meter, die durchschnittliche Länge beträgt ca. 81,00 Meter.



2.5. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz
- Hausbrunnen (Die Wasserqualität und -quantität konnte nicht erhoben werden.)

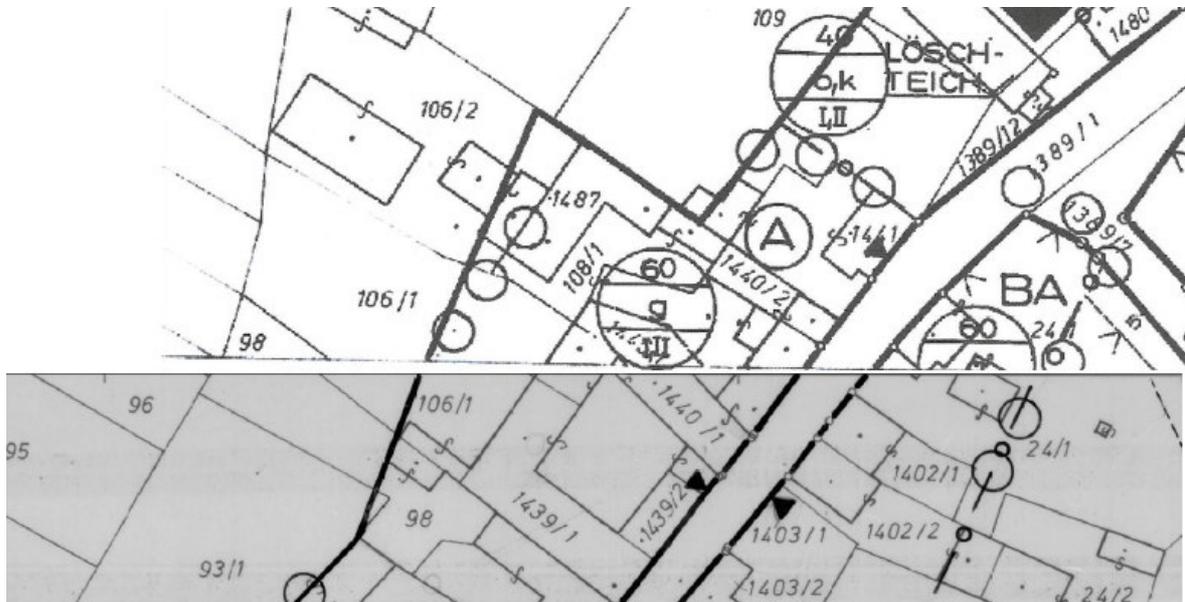
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:

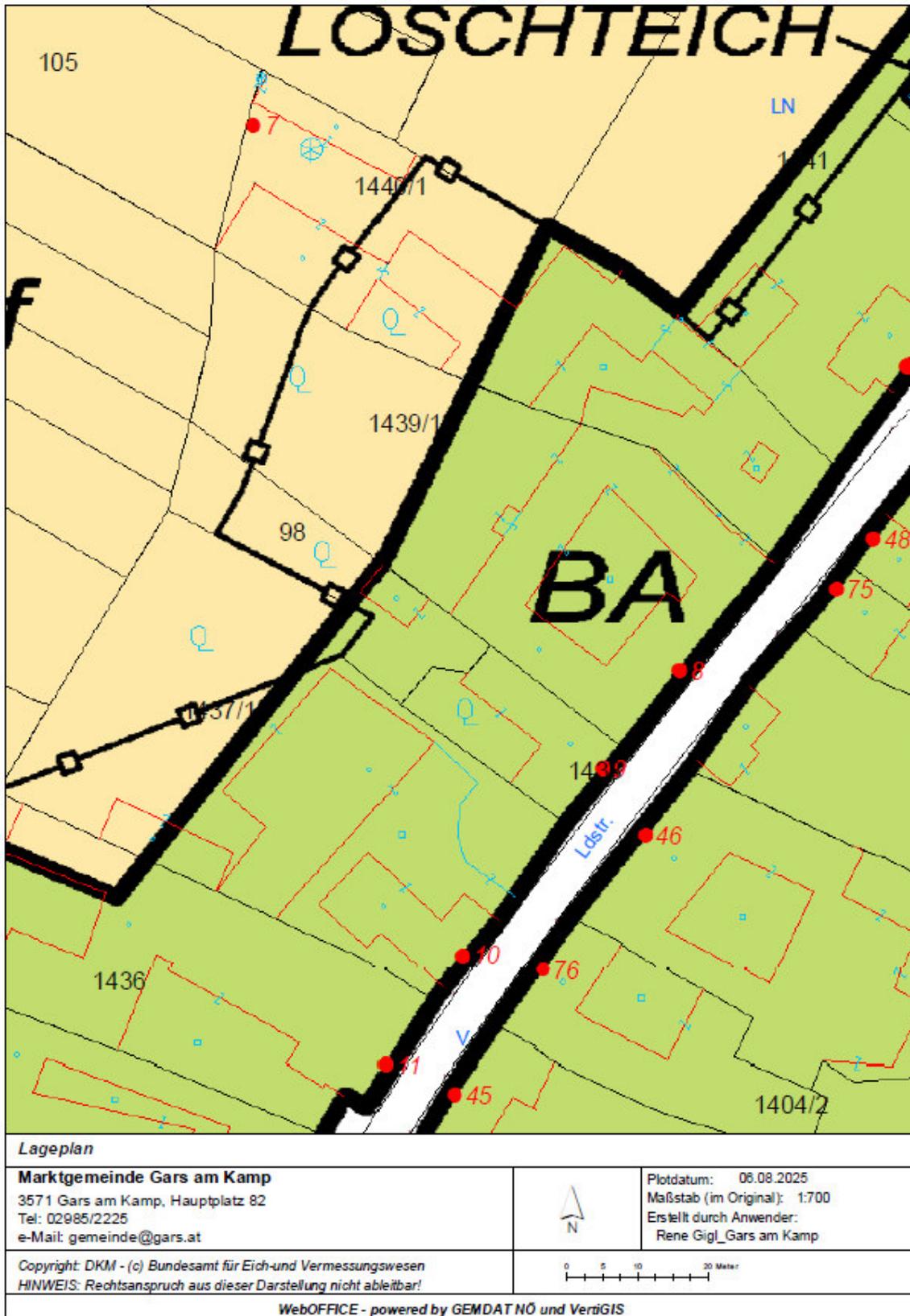
Laut Auskunft der Marktgemeinde Gars am Kamp lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:

Bauland-Agrargebiet, Grünland - Land- und Forstwirtschaft

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

bis 60 % Bebauungsdichte
geschlossene Bauweise
Bauklasse I oder II





2.7. Bauakt

Der Sachverständige geht davon aus, dass über die gegenständlichen Bebauung Konsens herrscht. Im Bauakt der Marktgemeinde liegen folgende Unterlagen auf:



Marktgemeinde Gars am Kamp

3571 Gars am Kamp, Hauptplatz 82

Pol. Bezirk Horn

Telefon: 02985 / 22 25

Internet: <http://www.gars.at>

FAX: 02985 / 22 25 - 24

e-mail: gemeinde@gars.at

Parteienverkehr: Mo - Fr: 8,00 Uhr bis 12,30 Uhr u. Do: 13,00 Uhr bis 15,30 Uhr

UID-Nr. ATU16218509

Bankverbindung: Sparkasse Horn AG;
Raiffeisenbank Gars,
Volksbank Wien AG;

IBAN: AT20 2022 1031 0099 5000 BIC: SPHNAT21
IBAN: AT59 3299 0050 0160 0315 BIC: FLNWAUTWAZWZ
IBAN: AT70 4500 0099 0430 0160 BIC: VBOEATWW



Gars am Kamp, am 27. März 2025
Bearbeiter: Rene Gigl, 02985/2225/17

Herr
Steininger Franz

Tautendorf 8/2
3571 Gars am Kamp

Sehr geehrter Herr Steininger!

Betreffend Liegenschaft Tautendorf 8, EZ.37, Gst. Nr. 1439/1, KG Tautendorf kann folgendes mitgeteilt werden:

Es liegen für die Bauvorhaben Zubau zur Scheune, Niederschrift vom 01.04.1951, für den Neubau eines Rinder- und Schweinestalles, Niederschrift vom 06.03.1958 und Baubewilligung für einen Maschinenschuppen, PKW und Traktoreinstellraum, Niederschrift vom 22.02.1962 und Bescheid vom 28.02.1962 eine Baubewilligung vor. Für die große Wohnung wurde durch den Eigentümer ein Einreichplan vom 11.09.1967 übermittelt, somit kann ein Konsens angenommen werden. Für den Zwischenstadl wurde ein Bestandsplan und eine Stellungnahme durch eine Bausachverständige erstellt.

Die Kollaudierungsbescheide liegen jedoch im Aktenstand der Gemeindeverwaltung nicht auf.

Da im Rahmen der Eingemeindung der Gemeinde Tautendorf in die Marktgemeinde Gars am Kamp nicht der vollständige Aktenbestand weitergegeben wurde, muß angenommen werden, dass diese Benützungsbewilligung in der Gemeinde Tautendorf vorlag, jedoch an die Marktgemeinde Gars am Kamp nicht weitergegeben wurde oder verloren gegangen ist.

Aus diesem Grund kann seitens der Baubehörde angenommen werden, dass dieser Zubau zur Scheune, der Neubau eines Rinder- und Schweinestalles und die Baubewilligung für einen Maschinenschuppen, PKW und Traktoreinstellraum, die große Wohnung sowie der Zwischenstadl zum damaligen Zeitpunkt durch die Gemeinde Tautendorf ordnungsgemäß kollaudiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister




Ing. Martin Falk

Beigelegt:

Übersichtsplan mit Bezeichnungen

Übersicht der Liegenschaft Tautendorf 8



- Zubau Scheune:** Bestätigung eines Baukonsenses seitens der Marktgemeinde Gars am Kamp (Niederschrift vom 01.04.1951)
- Stallungen:** Bestätigung eines Baukonsenses seitens der Marktgemeinde Gars am Kamp (Niederschrift vom 06.03.1958)
- Maschinenhalle:** Bestätigung eines Baukonsenses seitens der Marktgemeinde Gars am Kamp (Bescheid vom 28.02.1962)
- Zwischenstadt:** Bestandsplan inkl. Stellungnahme (Bestandsplan und Stellungnahme vom 28.03.2025)
- Große Wohnung:** Bestätigung eines Baukonsenses seitens der Marktgemeinde Gars am Kamp (Einreichplan vom 11.09.1967)
- Ausgedinge:** Fertigstellung des Bauverfahrens am 12.02.2025 (AZ.: 21-95 vom 08.03.1995)



PARIE



BESTANDSPLAN

BAUVORHABEN

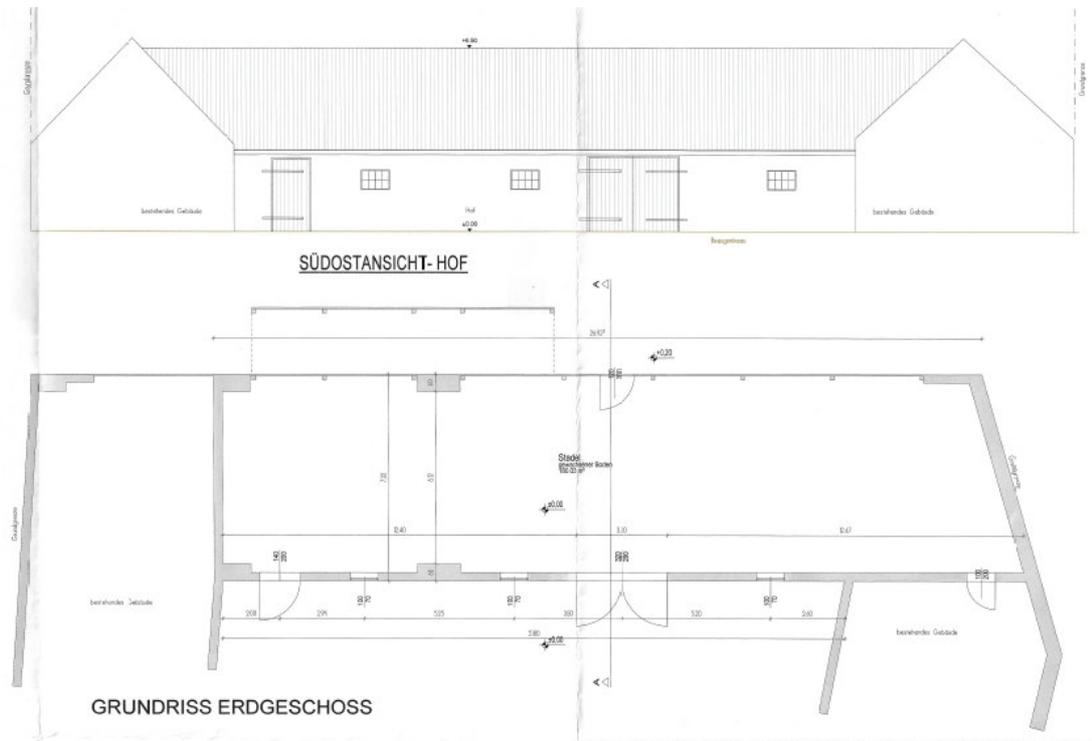
Errichtung eines Stadels in 3571 Tautendorf 8

| | | | |
|---|-------------|--|--|
| E.Z. 37 | GST. 1439/1 | KG: 10074 Tautendorf bei Gars | |
| BAUWERBER Franz Steininger Tautendorf 8 3571 Tautendorf bei Gars  | | BAUFÜHRER | |
| GRUNDEIGENTUMER Franz Steininger Tautendorf 8 3571 Tautendorf bei Gars  | | BEHÖRDE Mittels Bauanzeige zur Kenntnis genommen am <u>28.03.2025</u>  | |
| P L A N V E R F A S S E R | | | |



| | | |
|--|---------------------------------------|---------------------|
| PLANINHALT | GRUNDRISSE-SCHNITT-ANSICHTEN-LAGEPLAN | |
| M = 1:100/1:500 | PLANNR/413_2025/09 | Krems, am 14.2.2025 |
| Hinweis: Dieser Plan dient zur Vorlage bei der Baubehörde und ist kein Ausführungsplan für die Baustelle im Sinne der ONORM. Das Urheberrecht und geistige Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser und ist gesetzlich geschützt. | | |





2.8. Beschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft ist ein landwirtschaftliches Gebäude mit der Unterteilung in Scheune, Stall und Wohngebäude. Das Wohngebäude unterteilt sich in ein Hauptwohngebäude und ein Ausgedinge.

Die Gebäudeanlage ist in Massivbauweise auf Streifenfundamenten 4-seitig ausgeführt. Der Hof ist über ein doppelflügeliges Holztor befahrbar. Die Nebengebäude sind auf Streifenfundamenten errichtet. Das Wohngebäude ist unterkellert, der Rest ist eingeschossig ausgeführt. Die Dächer sind Ziegeldächer auf Holzdachstuhl. Kamine sind über das Dach gezogen. Teilweise sind Massivdecken, teilweise Holztramdecken hergestellt. Die Fenster vom Wohngebäude sind aus Kunststoff hergestellt, der Rest der Fenster ist aus Beton und einfach verglast. Die Fassaden sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Verblechungen sind teilweise Zinkblech und teilweise Aluminium. Die Hofeingangstüren sind Holztüren. Der Hof selbst ist befestigt. In der Einfahrt befindet sich der Sicherungskasten für die elektrische Anlage, welche sich nicht am Stand der Technik befindet. Die Eingangstüre ist eine Kunststofftür mit Metallzargen.







Keller

Eine einfache Holztüre führt in den Keller. In den Keller gelangt man über eine einfache Betonstufe. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein einfacher Erdboden. Im Raum befinden sich die Anschlüsse für Kanal und Ortswasser. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Ein Kaminanschluss ist vorhanden. Der Keller hat ein Ausmaß von 123,00 m².



Eine Betontreppe führt in den Heizraum, welcher sich unter dem Wohnhaus befindet.

Heizraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Im Raum befindet sich der Festbrennstoffofen für die Hausheizungsanlage sowie ein Pumpwerk für den Hausbrunnen. Der Ofen ist älteren Baujahres. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 23,05 m².



Über 7 Betonstufen gelangt man in den Vorraum des Wohnhauses.

Vorraum

Die Eingangstür ist eine Holzeingangstüre. Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzargen. Der Boden ist verfliest. Der Raum ist mit einem Anschluss für ein Telefon ausgestattet. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 18,34 m².



Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Spannteppich belegt. Der Raum hat ein Ausmaß von 24,92 m².



Wohnküche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Linoleum belegt und teilweise verfliest. Der Raum ist mit den Anschlüssen für eine Küchenzeile und dem Anschluss für einen Festbrennstoffofen ausgestattet. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 22,72 m².





Badezimmer

Über eine Holztüre mit Holzzarge gelangt man in das Badezimmer. Die Wände sind bis auf eine Höhe von 1,20 m verfliest, der Rest ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Raum ist mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einem Warmwasserboiler ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 4,12 m².



Speis

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Die Be- und Entlüftung erfolgt über ein Fenster, welches straßenseitig verschlossen ist. Der Raum hat ein Ausmaß von 3,01 m².



Schlafzimmer Nr. 1

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Linoleum belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 21,06 m².





Schlafzimmer Nr. 2

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Linoleum belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 17,22 m².



Über eine Holztüre mit Holzzarge gelangt man in das 3. Schlafzimmer.

Schlafzimmer Nr. 3

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. An den Wänden sind Rissbildungen ersichtlich. Der Boden ist mit Spannteppich belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 18,07 m².



Waschküche

Die Wände sind verputzt, mineralisch gestrichen und teilweise verfliest. Der Raum ist mit den Anschlüssen für eine Waschmaschine, einem Waschbecken und einem Abfluss im Boden ausgestattet. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Boden ist verfliest. Der Raum hat ein Ausmaß von 7,22 m².



WC

Die Wände sind bis auf eine Höhe von 1,20 Meter verfliest, der Rest der Wände ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,64 m².



Scheune linksseitig von Straße

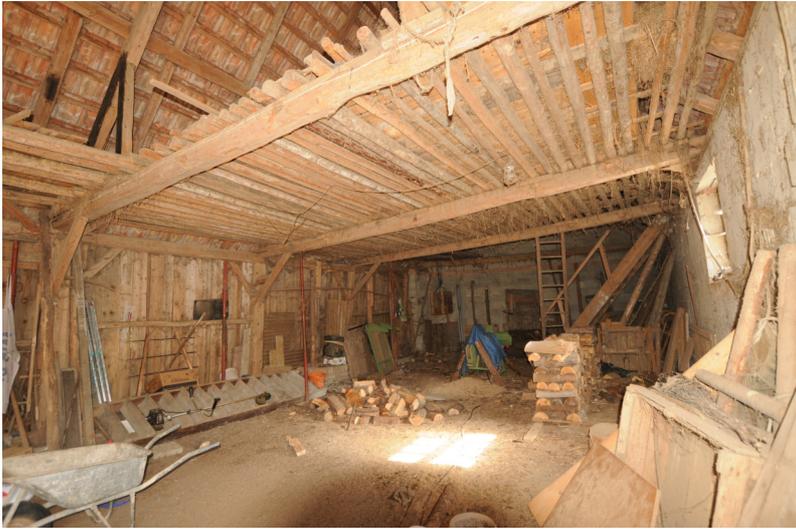
Die Scheune ist innen teilweise verputzt und teilweise mineralisch gestrichen. Die Zwischendecke ist eine Holztramdecke. Der Boden ist teilweise befestigt und teilweise ein Erdboden. In die Scheune gelangt man über ein einfaches Holztor. Die Scheune hat ein Ausmaß von 124,16 m². Zur Scheune gehört noch ein weiterer Abschnitt, mit einem Verschlag in Richtung Garten im Ausmaß von 41,25 m².





Scheunenquergebäude

Die Scheune ist teilweise massiv ausgeführt und teilweise aus Holz hergestellt. Teilweise sind die Zwischendecken aus Holz hergestellt. Die Böden sind teilweise befestigt und teilweise Erdböden. Unterpöhlungen mit Metallstehern sind sichtbar und notwendig. Die Scheune hat ein Ausmaß von 180,36 m². Eine einfache Holztüre führt auf den Dachboden, der nicht begangen werden konnte.





Stall Nr. 1 - mit entsprechender Aufstallung

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Decke ist eine Massivdecke.
Der Raum hat ein Ausmaß von 72,52 m².



Stall Nr. 2 – mit entsprechender Aufstallung

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist befestigt. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Eingang erfolgt über eine Holztür. Der Raum hat ein Ausmaß von 58,03 m².



Ausgedinge

Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verfliest. Ein Rauchrohr führt durch den Raum. Der Raum hat ein Ausmaß von 5,23 m².



Ein einfacher Schiebevorhang führt in das Badezimmer

Badezimmer

Die Wände sind bis an die Decke verfliest. Der Raum ist mit einem Sitz-WC, einem Waschbecken, einer Dusche, einer Badewanne, einem Warmwasserboiler und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 7,98 m².



Küche

Die Eingangstür ist eine Holztür mit Glaseinlagen und Holzcharge. Der Boden ist mit PVC-Belag belegt. Der Raum ist mit den Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 15,79 m².



Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit PVC-Belag belegt. Feuchtigkeitsschäden sind ersichtlich. Der Raum hat ein Ausmaß von 12,54 m².





2.9. Außenanlagen

Der Innenhof ist teilweise befestigt. Rückseitig ist ein Obstgarten mit entsprechenden Obstbäumen angelegt. Ein Hausbrunnen ist vorhanden.



2.10. Vermietungen

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

2.11. Kontaminierungen

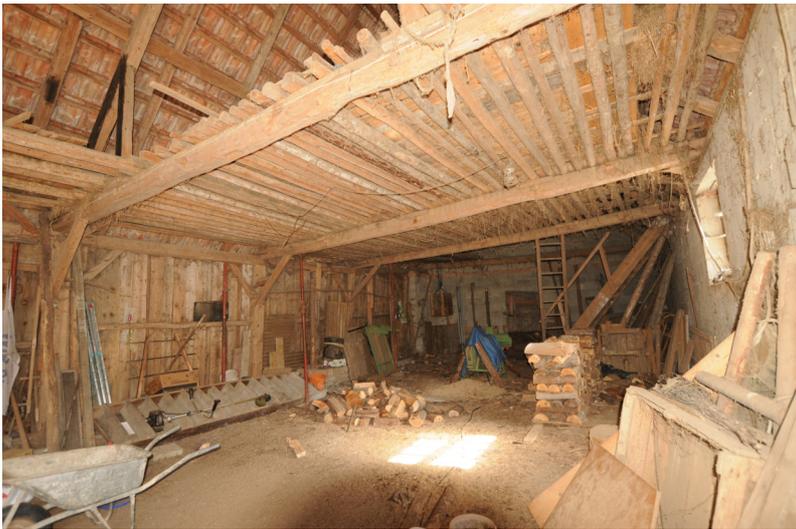
Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Haustechnik befindet sich nicht am Stand der Technik.
- Verputzschäden sind an der Fassade erkennbar.
- Kellergeschoß: Aufsteigende Feuchtigkeit aufgrund fehlender horizontaler und vertikaler Isolierung ist vorhanden.
- Erdgeschoß Wohnhaus: Teilweise sind Rissbildungen an den Wänden ersichtlich.
- Erdgeschoß Ausgedinge: Aufsteigende Feuchtigkeit aufgrund fehlender horizontaler und vertikaler Isolierung ist vorhanden.
- Scheunenquergebäude: Unterpöhlungen mit Metallstehern sind sichtbar und notwendig.





2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten

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

Seitens des Gemeindeverbands Horn für Abfallwirtschaft und Abgaben besteht eine offene Forderung in Höhe von € 159,85.

Seitens der Stadtgemeinde Gars am Kamp besteht eine offene Forderung in Höhe von € 2.425,26.

Die beiden offenen Forderung sind nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

2.14. Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

2.15. Zubehör:

An der Liegenschaft besteht kein Zubehör.

3. GUTACHTEN

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

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

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 14.08.2025.

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

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

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

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

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

3.1. Sachwert

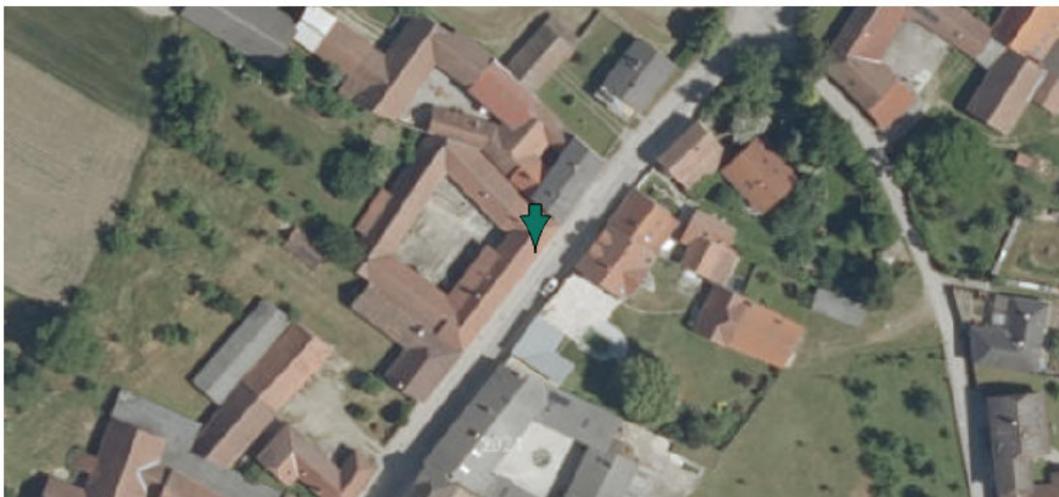
3.1.1 Bodenwert

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



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - LANDWIRTSCHAFT



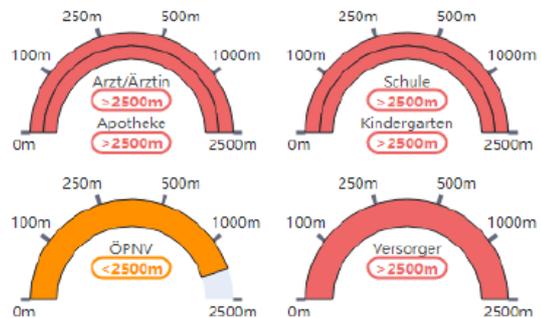
 **14.08.2025**
Bewertungsstichtag

 **2,18 €**
Wert je m²

Bewertungsobjekt - Landwirtschaft

Statistik

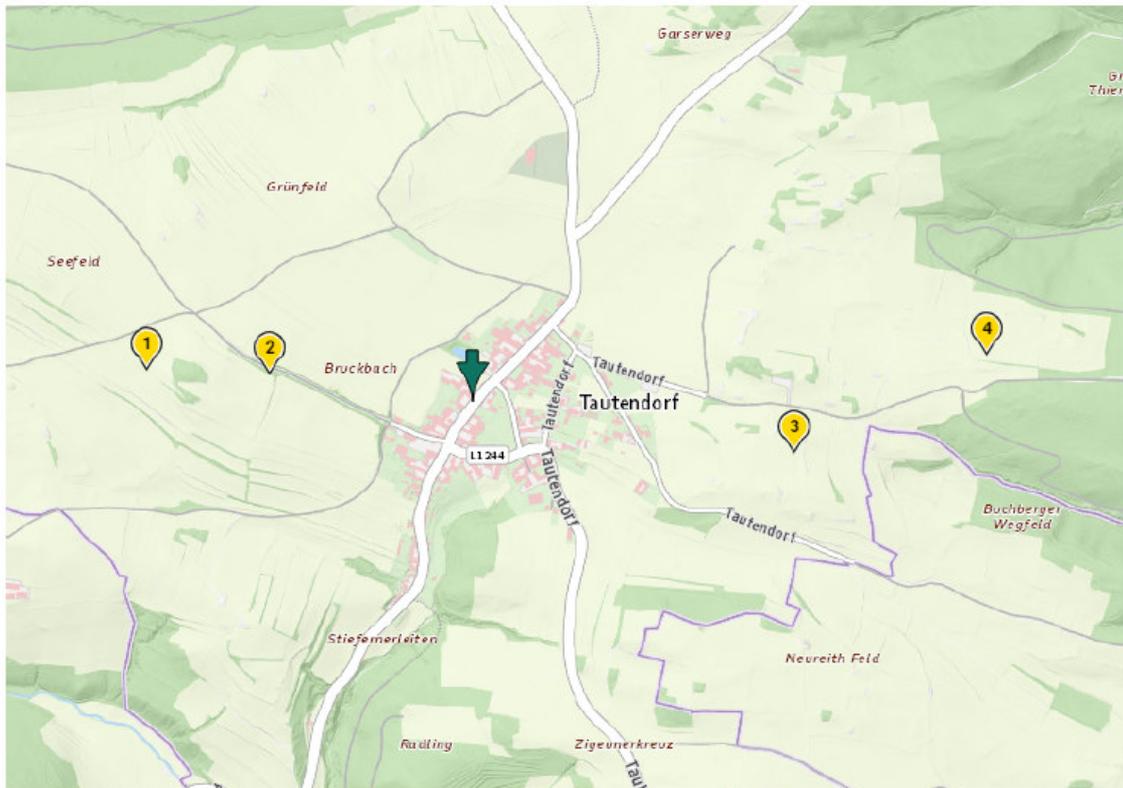
| | |
|--------------------------|-----------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 4 |
| Gewählte Vergleichswerte | 4 |
| Arith. Mittel | 2,18 € |
| Standardabweichung | 0,63 € |
| Variationskoeffizient | 28,68 % |
| 95%-Konfidenzintervall | 1,57 € - 2,80 € |
| Stichtag | 14.08.2025 |



Bewertungsobjekt - Landwirtschaft

| | |
|-------------------|--|
| Adresse | Tautendorf bei Gars 8, 3571 Tautendorf, Österreich |
| Koordinaten | 48,578224; 15,617854 |
| Katastralgemeinde | 10074 Tautendorf bei Gars |

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr | Kategorie | TZ/Jahr | Datum KV | Grundstücksfl. | Preis/m ² Kaufvertrag | Preis korr./m ² |
|----|--|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1 |  Landwirtschaft nur Boden | 1801/2024 | 04.04.2024 | 8.732,00 | 1,50 € | 1,50 € * |
| 2 |  Landwirtschaft nur Boden | 2955/2022 | 03.10.2022 | 4.485,00 | 2,23 € | 2,23 € * |
| 3 |  Landwirtschaft nur Boden | 1594/2023 | 29.04.2023 | 7.323,00 | 3,00 € | 3,00 € * |
| 4 |  Landwirtschaft nur Boden | 2737/2021 | 26.05.2021 | 3.273,00 | 2,00 € | 2,00 € * |

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

GST 400 - Grünland - Land- und Forstwirtschaft

Grundfläche

181 m²¹

Preis per m² nach den Vergleichswerten:

2,18

181 x 2,18 = 394,58

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

GST 1439/1

| | |
|---|------------------------|
| Grundfläche | 2361 m ²² |
| Anteil Bauland-Agrargebiet | 1761 m ²³ |
| Preis per m ² nach den Vergleichswerten: | 25,00 |
| 1761 x 25,00 = 44.025,00 | |
| Anteil Grünland Land- und Forstwirtschaft | 600 m ²⁴ |
| Preis per m ² nach den Vergleichswerten: | 2,18 |
| 600 x 2,18 = 1.308,00 | |
| ergibt Bodenwert gesamt | 45.727,58 ⁵ |

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

³ Größe entspricht der groben Vermessung durch den SV

⁴ Größe entspricht der groben Vermessung durch den SV

⁵ Im Herstellungswert ist der Wert der Aufschließungskosten bereits berücksichtigt, diese wurden nicht außer Acht gelassen.

3.1.2. Gebäudewert

Wohnhaus

Nettonutzfläche:

| | |
|--|-----------------------|
| Kellergeschoß | 146,05 m ² |
| Erdgeschoß | 138,32 m ² |
| Preis pro m ² Kellergeschoß | 1.600,00 |
| Preis pro m ² Erdgeschoß | 2.200,00 |
| Ergibt Zwischensumme: | 537.984,00 |
| Fertigstellungsgrad 100 % | |
| Neuherstellungswert | 537.984,00 |
| - rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁶ | 60.000,00 |
| - verlorener Bauaufwand ⁷ 15 % | 80.697,60 |
| - lineare Wertminderung ⁸ 56,25 % | 302.616,00 |
| Bauwert | 94.670,40 |

Ergibt Bauwert

94.670,40

⁶ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

⁷ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

⁸ Wertminderung wegen Alters: fiktives Baujahr 1980: 45 Jahre/80 Jahre *100 = 56,25 %.

Nebengebäude - Scheunengebäude , Stallungen und Ausgedinge

| | |
|--|-----------------------|
| Nettonutzfläche: | |
| Scheunen gesamt | 345,77 m ² |
| Stallungen gesamt | 130,55 m ² |
| Ausgedinge | 41,54 m ² |
| Preis pro m ² Scheunengebäude | 800,00 |
| Preis pro m ² Stallungen | 1.200,00 |
| Preis pro m ² Ausgedinge | 1.600,00 |
| Ergibt Zwischensumme: | 499.740,00 |
| Fertigstellungsgrad 100 % | |
| Neuherstellungswert | 499.740,00 |
| - rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁹ | 50.000,00 |
| - verlorener Bauaufwand ¹⁰ 15 % | 74.961,00 |
| - lineare Wertminderung ¹¹ 70 % | 349.818,00 |
| Bauwert | 24.961,00 |

Ergibt Bauwert 24.961,00

Sachwert

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Bodenwert | 45.727,58 |
| Wohnhaus | 94.670,40 |
| Nebengebäude | 24.961,00 |
| + Außenanlagen 5 % | 5.981,57 |
| Sachwert der Liegenschaft | 171.340,55 |

Sachwert der Liegenschaft gerundet 171.000,00

3.2. Verkehrswert

Der errechnete Sachwert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, so dass keine Anpassung notwendig ist.

⁹ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

¹⁰ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

¹¹ Bei älteren Gebäuden, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind, werden in der Regel noch mindestens 30 % des Herstellungswerts bei einem Verkauf erzielbar sein. Die Alterswertminderung wird deshalb grundsätzlich auf einen Betrag zu beschränken sein, der sich bei einem Alter von 70 % der Lebensdauer ergibt.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
3571 Gars am Kamp, Tautendorf 8
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 14.08.2025
gerundet € 171.000,00
in Worten. Euro einhunderteinundsiebzigttausend

DER SACHVERSTÄNDIGE


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

4. ANMERKUNGEN

Umsatzsteuer

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

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

Unterlagen und erteilte Informationen

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

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

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

Steuerliche Aspekte

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

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

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

Besichtigung

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

Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

Anmerkung Energieausweisvorlage

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