

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

23 E 1/24z

Bezirksgericht Mistelbach
Museumsgasse 1
2130 Mistelbach

Mit Beschluss des Bezirksamtes Mistelbach vom 25.03.2024, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen
Rathausplatz 7
3400 Klosterneuburg
Firmenbuchnummer 98295b

vertreten durch: Bürgermeister & Alberer Rechtsanwaltspartnerschaft
Kierlinger Straße 12
3400 Klosterneuburg
Tel.: +43 2243 32343
Tel.: +43 2243 32343
(Zeichen: RAIFFEISEN-KRAMARIC-1/23)

Verpflichtete Partei: Veronika Kramaric
geb. 30.06.1983
Unterschoderlee 30
2153 Stronsdorf
(vormals Wagner)

Wegen: € 82.074,20 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30



Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über den Auftrag vom 25.03.2024 des Bezirksgerichtes Mistelbach erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30



Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19



1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 08.05.2024 (Tag der Befundaufnahme).

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 275, EZ 19** am 08.05.2024 unter Anwesenheit von:

1. Frau Verinika Kramaric, Verpflichtete Partei
2. Lebensgefährtin von Frau Kramaric
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 06.05.2024

1.5.4. Akteneinsicht bei der zuständigen Baubehörde

1.5.5. Fotos

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043**
Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse
2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Veronika Kramaric (Verpflichtete) das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Rückstände Gemeindekonto:

Laut Kontoauszug der Marktgemeinde Stronsdorf vom 07.08.2024 ist ein Rückstand von gesamt € 4.824,76 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis:

Laut Auskunft von Frau Veronika Kramaric (Verpflichtete) ist kein Energieausweis für das Wohnhaus erstellt worden.

Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Veronika Kramaric (Verpflichtete) das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Rückstände Gemeindekonto:

Laut Kontoauszug der Marktgemeinde Stronsdorf vom 07.08.2024 ist ein Rückstand von gesamt € 5.136,58 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis:

Laut Auskunft von Frau Veronika Kramaric (Verpflichtete) ist kein Energieausweis für das Wohnhaus erstellt worden.

Kontoauszug der Marktgemeinde Stronsdorf vom 07.08.2024

Stronsdorf

Seite 1 von 16
DSCHWAB
Dagmar Schwab
07.08.2024 09:46

Kontoauszug **3001901** **Veronika Kramaric**
Unterschoderlee 19
2153 Stronsdorf

Filter: Nr.: 3001901, Haushaltsjahrfiter: 2024, Gemeindefiter: 01,
Optionen: Objektbezeichnung drucken: Ja

Endgültiger Sollbetrag 5.136,58
Istbetrag 0,00
Offener Sollbetrag 5.136,58
 davon gestundet 0,00
 davon ausgesetzt 0,00

Statistik PK	Einnahmen Lfd	Ausgaben Lfd	Einnahmen KR	Ausgaben KR
Sollbetrag Gesamt	487,43	29,79	4.678,94	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	487,43	29,79	4.678,94	0,00
Istbetrag	0,00	29,79	29,79	0,00
Offener Sollbetrag	487,43	0,00	4.649,15	0,00

Statistik SK	Einnahmen Lfd	Ausgaben Lfd	Einnahmen KR	Ausgaben KR
Sollbetrag Gesamt	0,00	0,00	0,00	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Offener Sollbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00

Fälligkeit	KR	Gem.	Voranschlagsstell		Zahlcode	Buchungstext	Kassenzeichen	VA-Jahr	Betrag	Soll/ Ist
			Zahltag	ZW						
1 15.05.14	KR	01	2.85100.852000			HBAbg. 2.Qu.2014	#ABID000361274-000479		49,35	Soll
			2501	162		HBAbg. 2.Qu.2014		2020		
Objektnr./Bezeichnung			001						49,35	
1 15.08.14	KR	01	2.85200.852000			HBAbg. 3.Qu.2014	#ABID000361270-000448		22,56	Soll
			102	159		HBAbg. 3.Qu.2014		2020		
Objektnr./Bezeichnung			001						22,56	
1 15.08.14	KR	01	2.85100.852000			HBAbg. 3.Qu.2014	#ABID000361274-000521		60,47	Soll
			2501	163		HBAbg. 3.Qu.2014		2020		
Objektnr./Bezeichnung			001						60,47	
1 31.10.14	KR	01	2.92000.849000			Mahngebühren, Säumniszü	#ABID000361276-000523		11,58	Soll
			1001	73	EZ	Mahngebühren, Säumniszuschl ag		2020		
Objektnr./Bezeichnung			001						11,58	
1 15.11.14	KR	01	2.85200.852000			HBAbg. 4.Qu.2014	#ABID000361270-000552		29,04	Soll
			102	160		HBAbg. 4.Qu.2014		2020		
Objektnr./Bezeichnung			001						29,04	
1 15.11.14	KR	01	0.00000.361100			HBAbg. 4.Qu.2014	#ABID000361271-000553		3,38	Soll
			199	121		HBAbg. 4.Qu.2014		2020		
Objektnr./Bezeichnung			001						3,38	

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

Grundbuchauszug vom 06.05.2024

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 13043 Unterschoderlee			EINLAGEZAHL 275		
BEZIRKSGERICHT Mistelbach					

Letzte TZ 915/2024					
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBL. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
52	GST-Fläche	1158			
	Bauf.(10)	381			
	Gärten(10)	777	Unterschoderlee 30		
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a gelöscht					
***** B *****					
1 ANTEIL: 1/1					
Veronika Wagner					
GEB: 1983-06-30 ADR: Haus 30, Unterschoderlee 2153					
e 8445/2014 Kaufvertrag 2014-05-21 Eigentumsrecht					
f gelöscht					
***** C *****					
6 a 8445/2014 Pfandurkunde 2014-07-09					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 110.000,--			
für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)					
b 8445/2014 Simultanhaftung mit					
EZ 19 275 je KG 13043 Unterschoderlee					
c 7257/2023 Hypothekarklage (29 Cg 119/23h LG Korneuburg)					
7 a 703/2015 Pfandbestellungsurkunde 2014-07-09					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 35.000,--			
für Ernst Rieberer geb 1951-01-28					
b 703/2015 Simultanhaftung mit EZ 19 275					
8 a 7819/2015					
DIENSTBARKEIT des Rechts des Gehens und Fahrens gem Pkt 1					
Urteil des Bezirksgerichtes Mistelbach 2015-03-14					
auf Gnt 52 für Gnt 49					
9 a 5463/2016 Beschluss 2015-12-03					
PFANDRECHT		vollstr EUR 0,--			
Kosten EUR 833,42 samt 4 % Z seit 3.12.2015,					
Antragskosten EUR 300,80 für					
Matthias Schöffmann geb 1954-04-08 (22 E 1189/16m)					
b 5463/2016 Simultanhaftung mit EZ 19 275					
11 b 10271/2017 IM RANG 8067/2017 Versäumungsurteil 2017-08-29					
PFANDRECHT		vollstr EUR 63.000,--			
samt 4 % Z seit 15.6.2017, Kosten EUR 4.701,-- samt 4 % Z					
seit 29.8.2017, Kosten EUR 1.470,02, EUR 1.607,47 für					
Immobilienwerkstatt GmbH (FN 369683b) (13 E 21/17g)					
c 10271/2017 Simultanhaftung mit					
EZ 19 275 je KG 13043 Unterschoderlee					

- 13 a 4825/2021 Rückstandsausweis 2021-06-09
PFANDRECHT vollstr EUR 151,65
Kosten ds Antrages EUR 76,40 für
Grundsteuereinhebungsverband Laa/Thaya (3 E 1995/21h)
- 14 a 634/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 82.074,20,
samt 7,25 % Sollzinsen p.a. seit 1.10.2023,
3,8 % Verzugs- und Überziehungszinsen p.a. seit 1.10.2023,
vollstr. Kosten des Titelverfahrens EUR 6.512,98
samt 4 % Z seit 5.12.2023,
Kosten ds Antrages EUR 1.617,06 für
Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
23 E 1/24z

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

Grundbuch

06.05.2024 11:15:11

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

Grundbuchauszug vom 06.05.2024

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 13043 Unterschoderlee BEZIRKSGERICHT Mistelbach	EINLAGEZAHL 19
***** Letzte TZ 634/2024 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 *****	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
160 GST-Fläche 1010	
Bauf.(10) 152	
Gärten(10) 858	Unterschoderlee 19
161 Gärten(10) 18	
GESAMTFLÄCHE 1028	
Legende: Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
***** B *****	
3 ANTEIL: 1/1 Veronika Wagner GEB: 1983-06-30 ADR: Haus 30, Unterschoderlee 2153 g 8445/2014 Kaufvertrag 2014-05-21 Eigentumsrecht h gelöscht	
***** C *****	
13 a 8445/2014 Pfandurkunde 2014-07-09	Höchstbetrag EUR 110.000,--
PFANDRECHT für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)	
b 8445/2014 Simultanhaftung mit EZ 19 275 je KG 13043 Unterschoderlee	
c 7257/2023 Hypothekarklage (29 Cg 119/23h LG Korneuburg)	
14 a 703/2015 Pfandbestellungsurkunde 2014-07-09	Höchstbetrag EUR 35.000,--
PFANDRECHT für Ernst Rieberer geb 1951-01-28	
b 703/2015 Simultanhaftung mit EZ 19 275	
15 a 5463/2016 Beschluss 2015-12-03	vollstr EUR 0,--
PFANDRECHT Kosten EUR 833,42 samt 4 % Z seit 3.12.2015, Antragskosten EUR 300,80 für Matthias Schöfmann geb 1954-04-08 (22 E 1189/16m)	
b 5463/2016 Simultanhaftung mit EZ 19 275	
17 b 10271/2017 IM RANG 8067/2017 Versäumungsurteil 2017-08-29	vollstr EUR 63.000,--
PFANDRECHT samt 4 % Z seit 15.6.2017, Kosten EUR 4.701,-- samt 4 % Z seit 29.8.2017, Kosten EUR 1.470,02, EUR 1.607,47 für Immobilienwerkstatt GmbH (FN 369683b) (13 E 21/17g)	
c 10271/2017 Simultanhaftung mit EZ 19 275 je KG 13043 Unterschoderlee	
19 a 634/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 82.074,20, samt 7,25 % Sollzinsen p.a. seit 1.10.2023,	
Seite 1 von 2	

3,8 % Verzugs- und Überziehungszinsen p.a. seit 1.10.2023,
vollstr. Kosten des Titelverfahrens EUR 6.512,98
samt 4 % Z seit 5.12.2023,
Kosten des Antrages EUR 1.617,06 für
Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
23 E 1/24z

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

Grundbuch

06.05.2024 11:15:24

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

Abbildung 1:

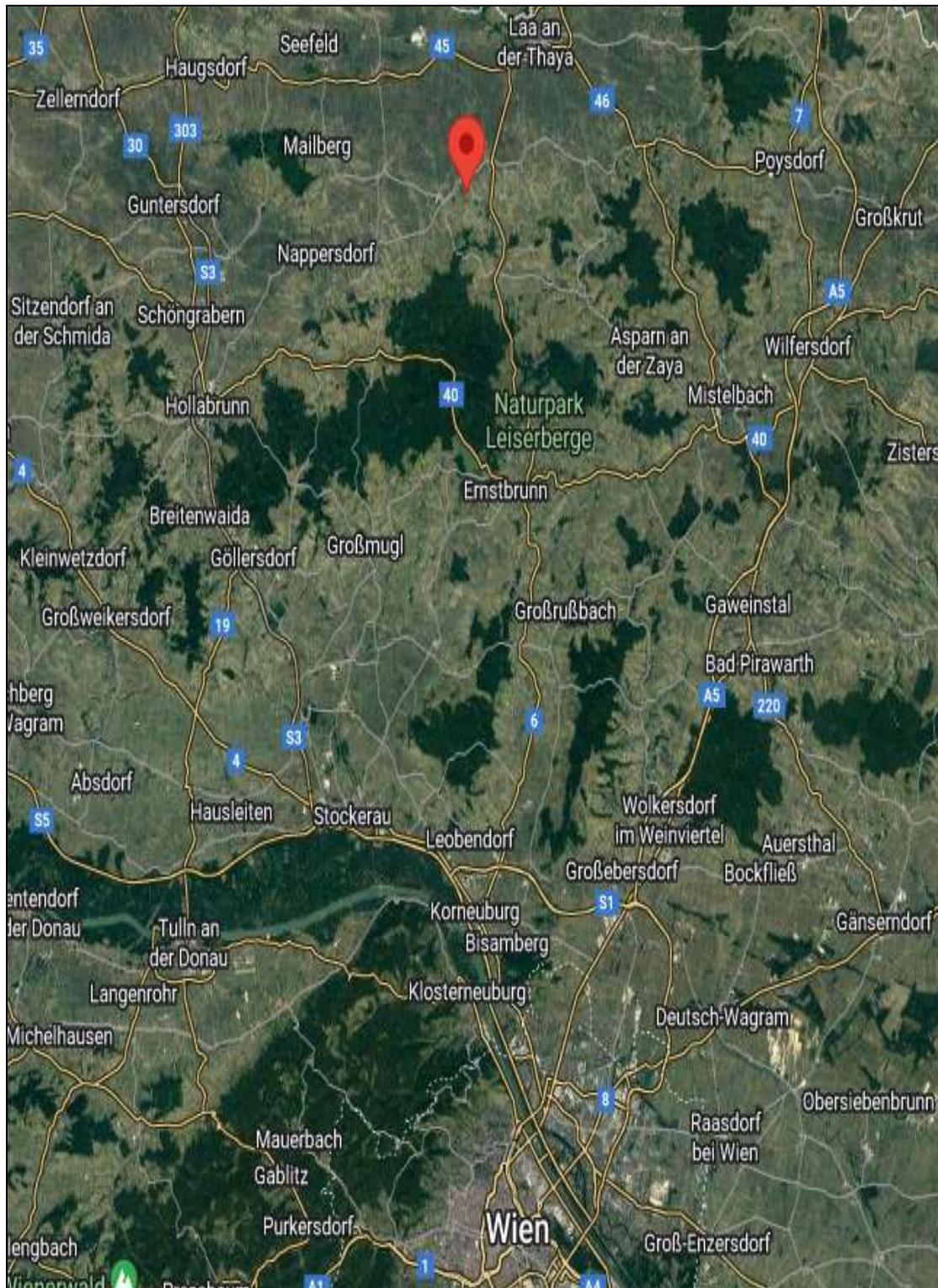


Abbildung 2:

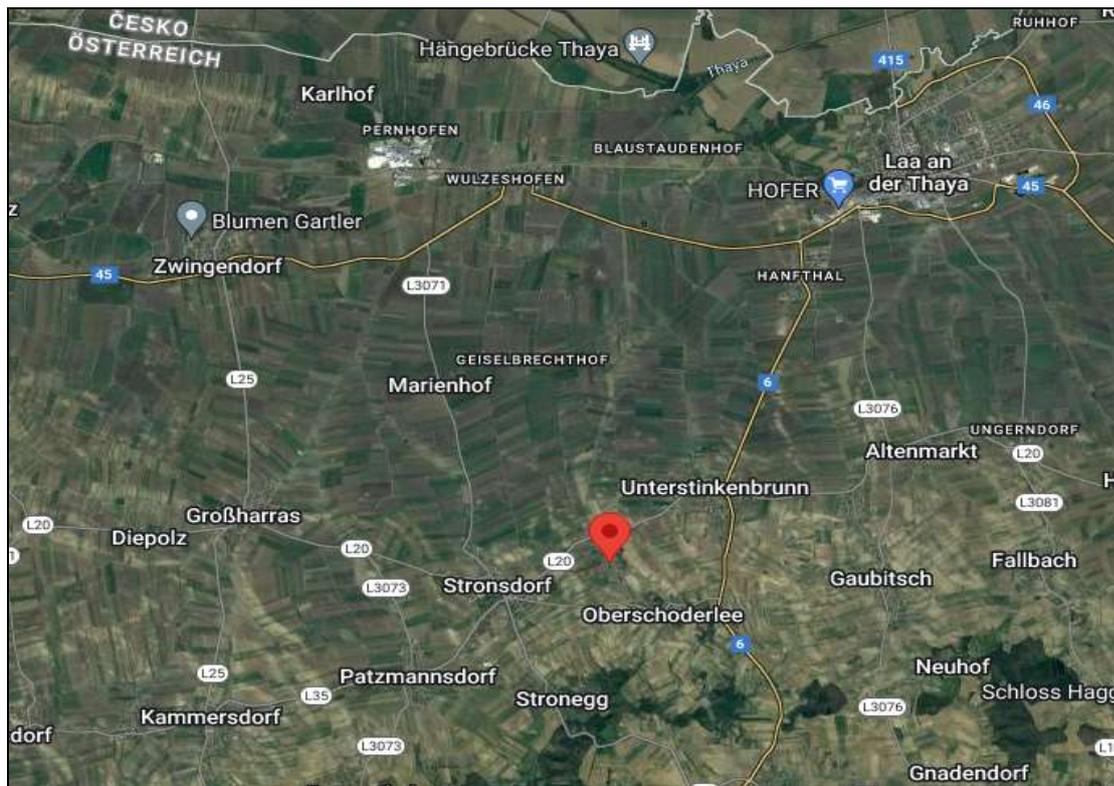
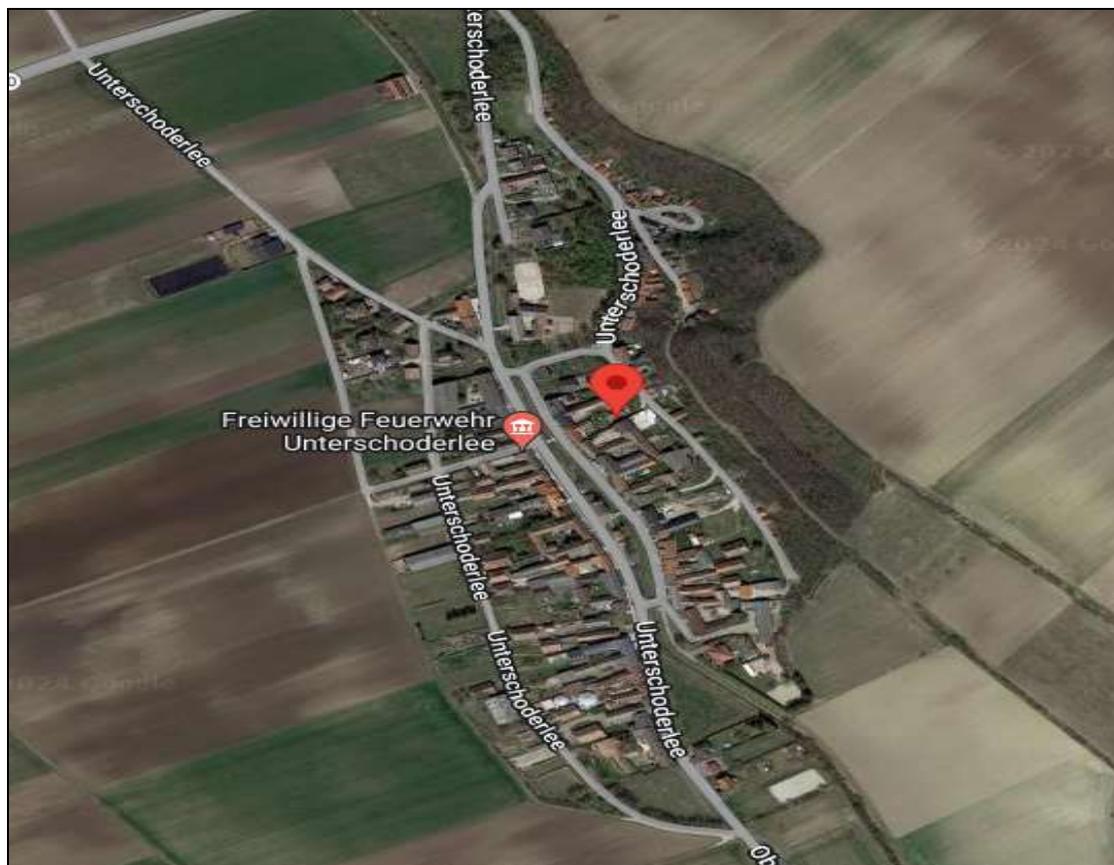
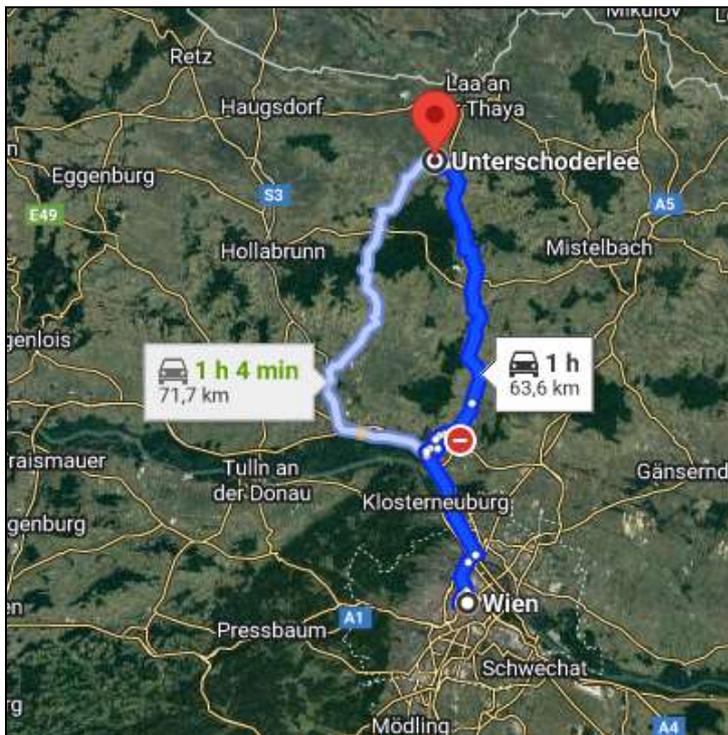


Abbildung 3:



Verkehrsanbindung nach Wien

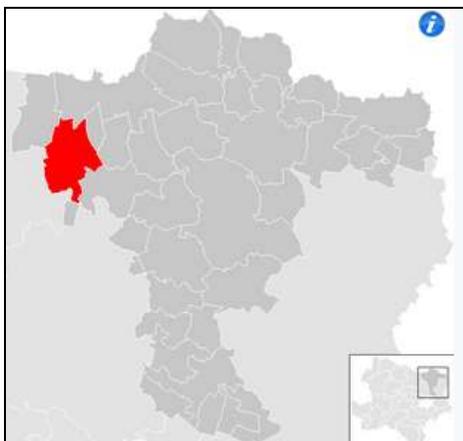


Stronsdorf ist eine Marktgemeinde mit 1565 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Mistelbach in Niederösterreich.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende sechs Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2024):

- Oberschoderlee (237)
- Patzenthal (124)
- Patzmannsdorf (388)
- Stronegg (33)
- Stronsdorf (657)
- **Unterschoderlee (126)**

Lage von Stronsdorf im Bezirk Mistelbach



Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

Abbildung 1:

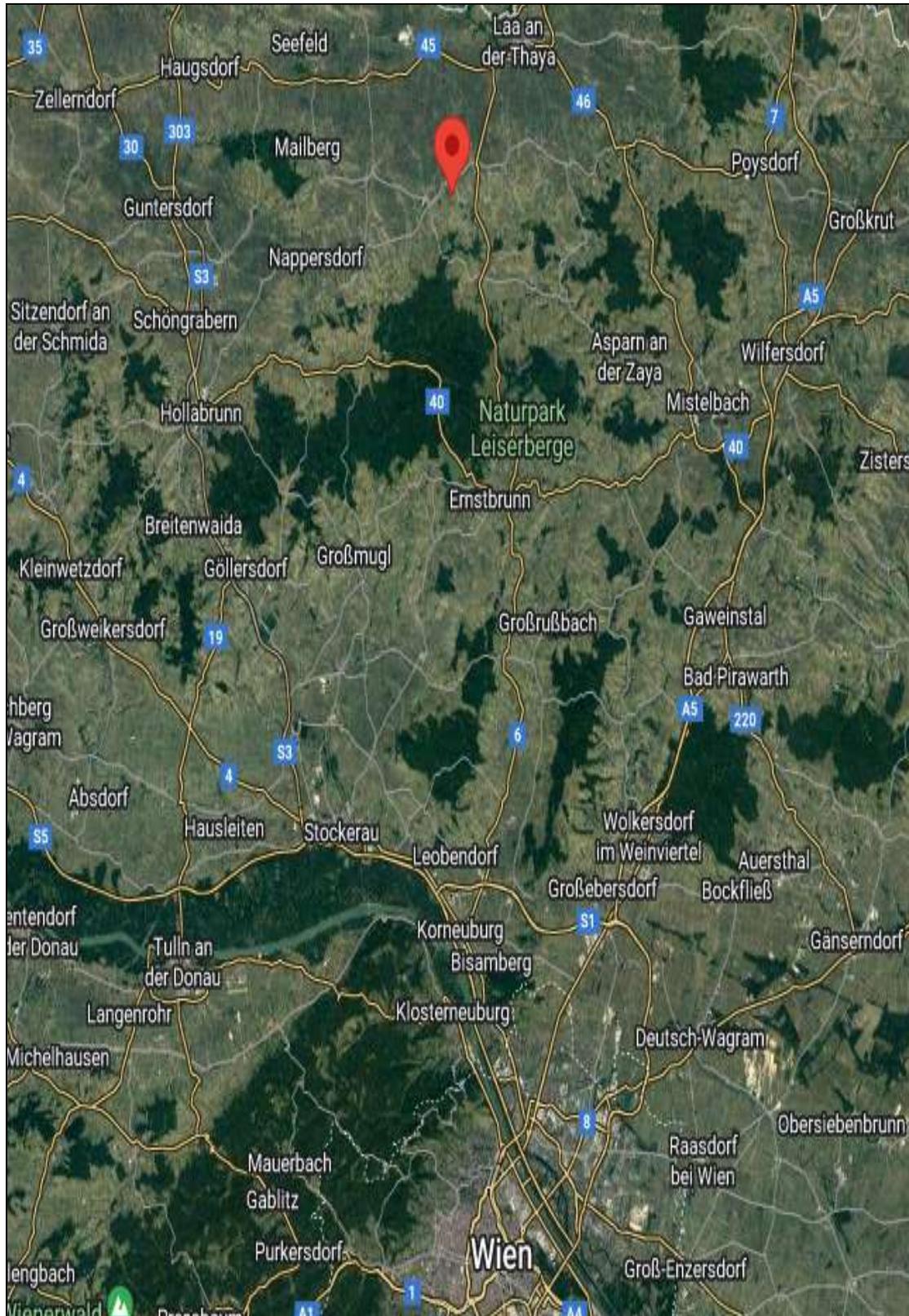


Abbildung 2:

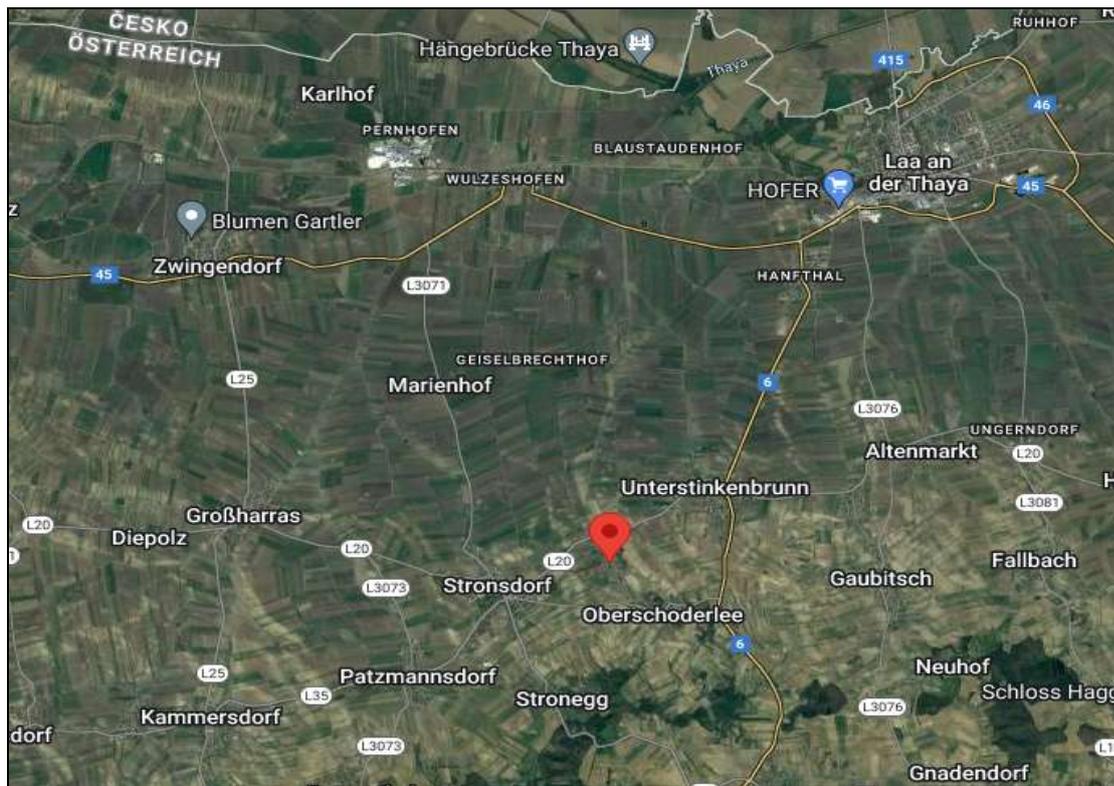


Abbildung 3:

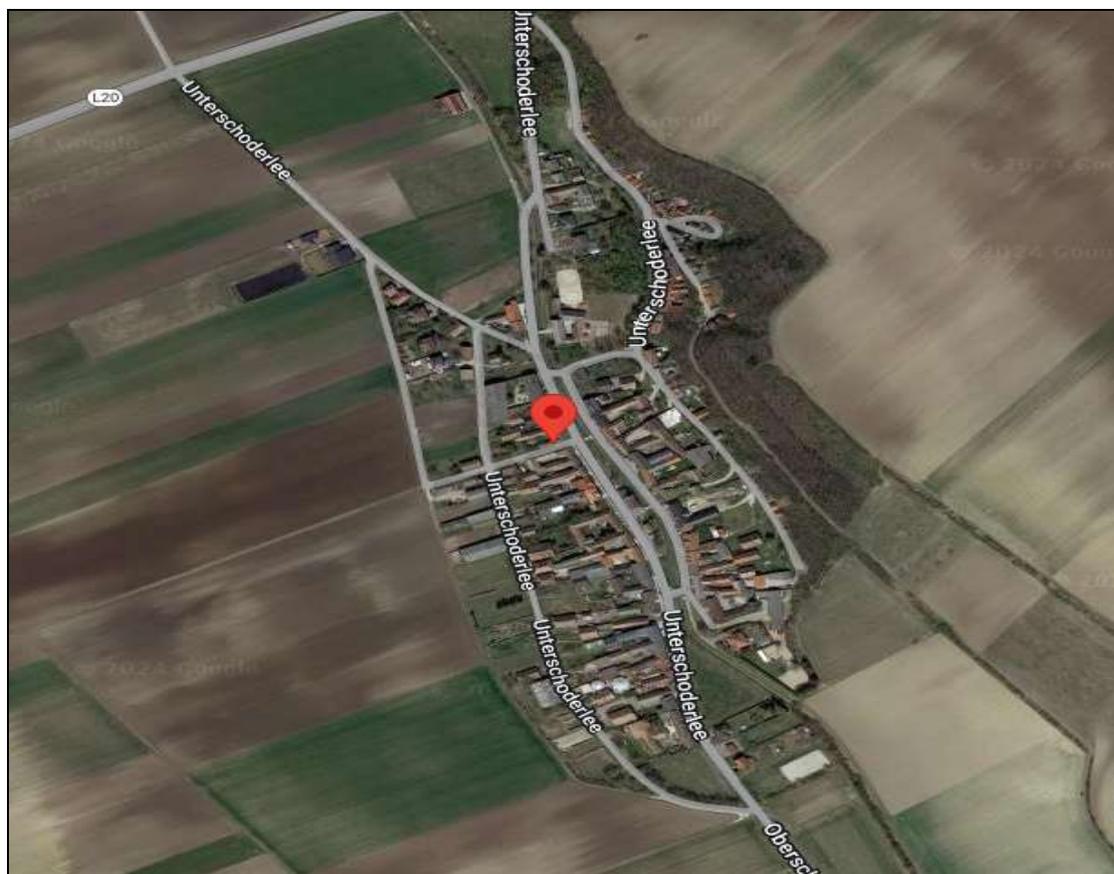


Abbildung 4 – GST – Nr. 160

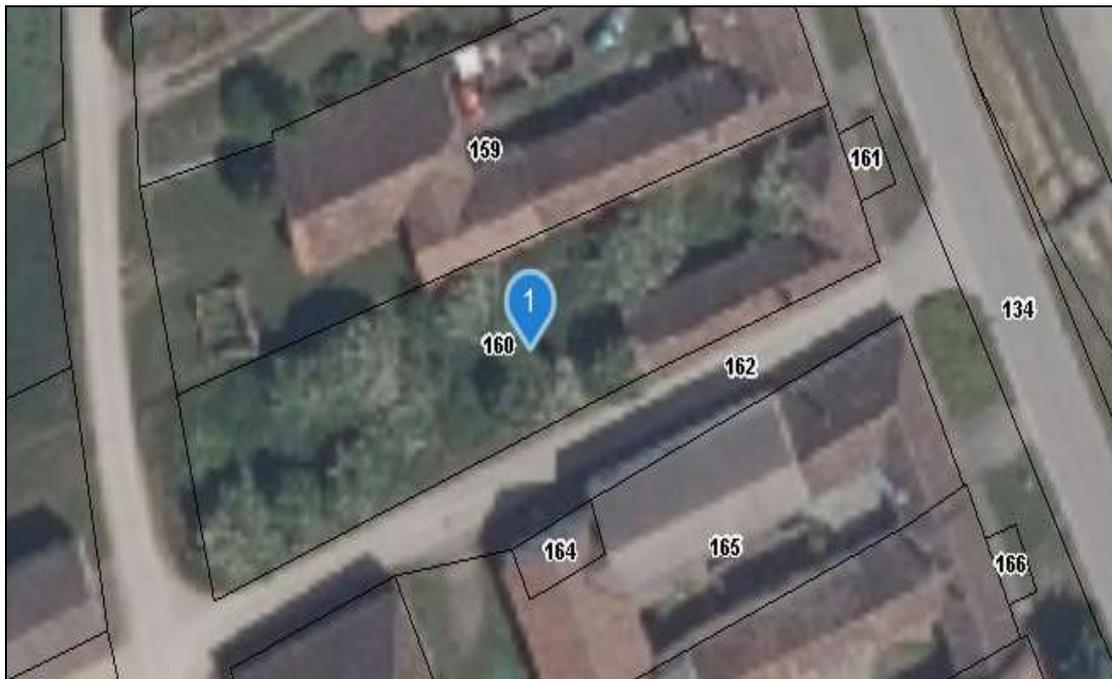
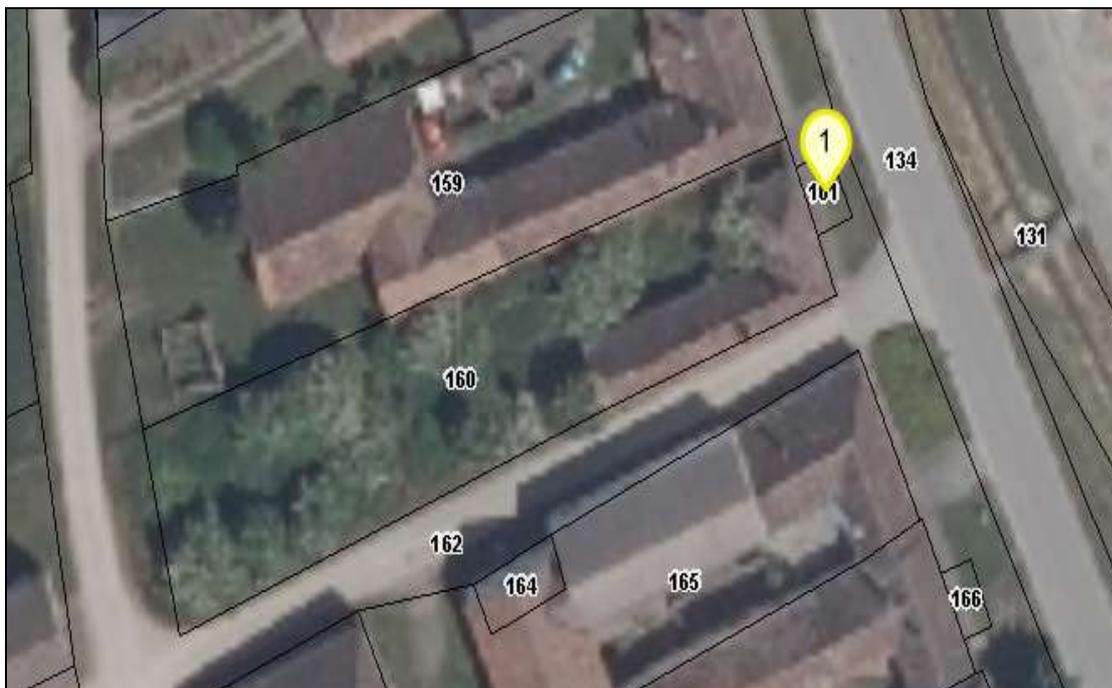
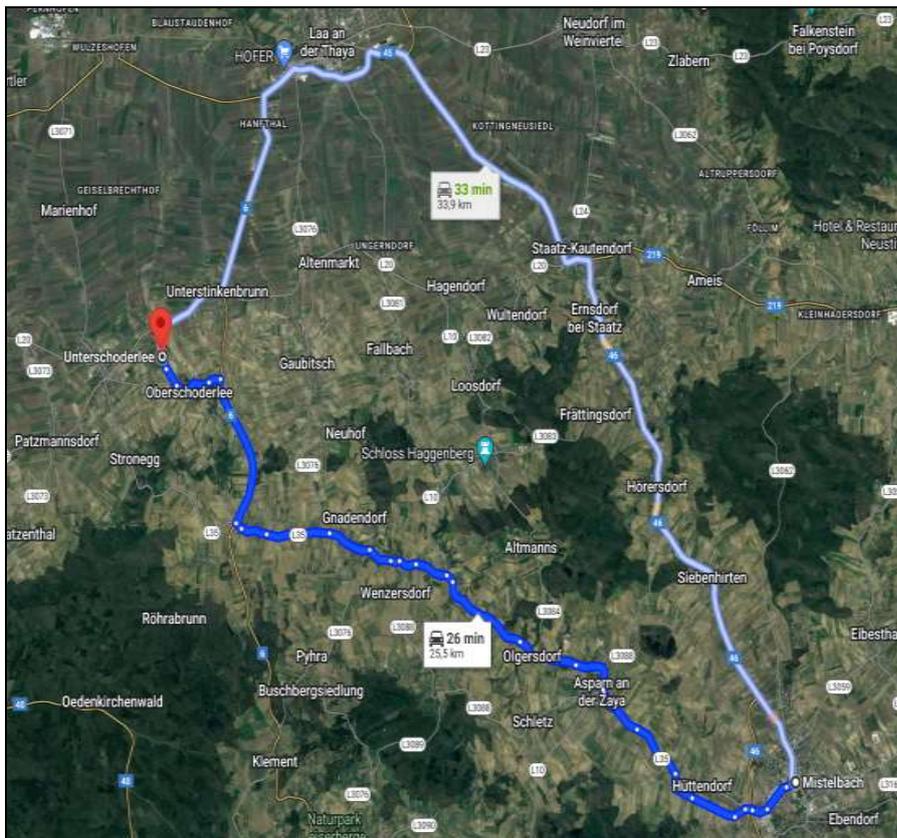


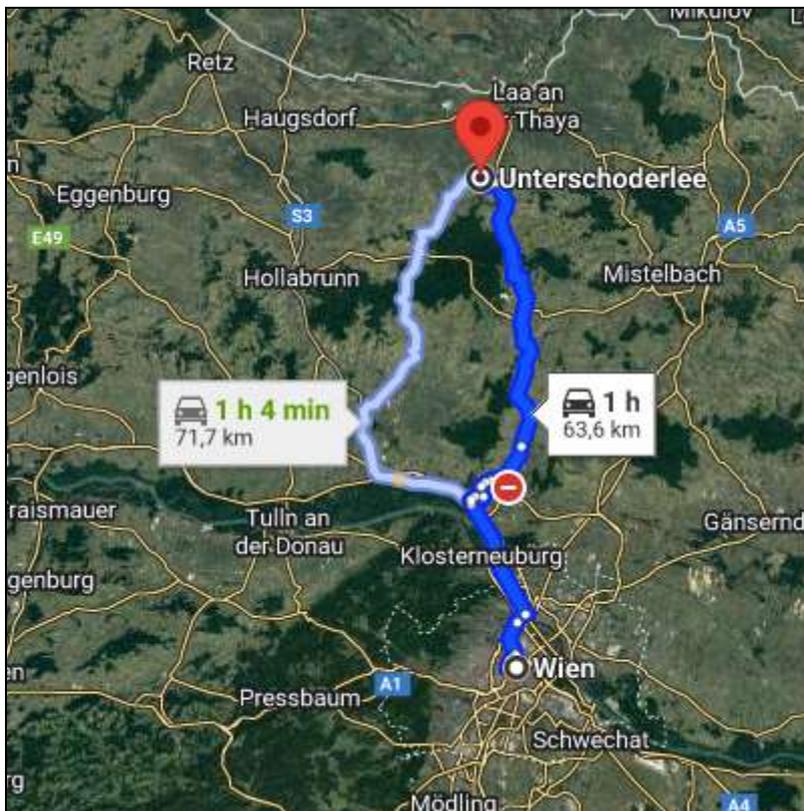
Abbildung 5 – GST – Nr. 161



Verkehrsanbindung nach Mistelbach



Verkehrsanbindung nach Wien

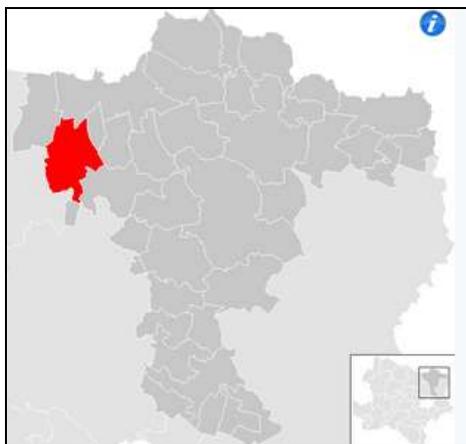


Stronsdorf ist eine Marktgemeinde mit 1565 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Mistelbach in Niederösterreich.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende sechs Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2024):

- Oberschoderlee (237)
- Patzenthal (124)
- Patzmannsdorf (388)
- Stronegg (33)
- Stronsdorf (657)
- **Unterschoderlee (126)**

Lage von Stronsdorf im Bezirk Mistelbach

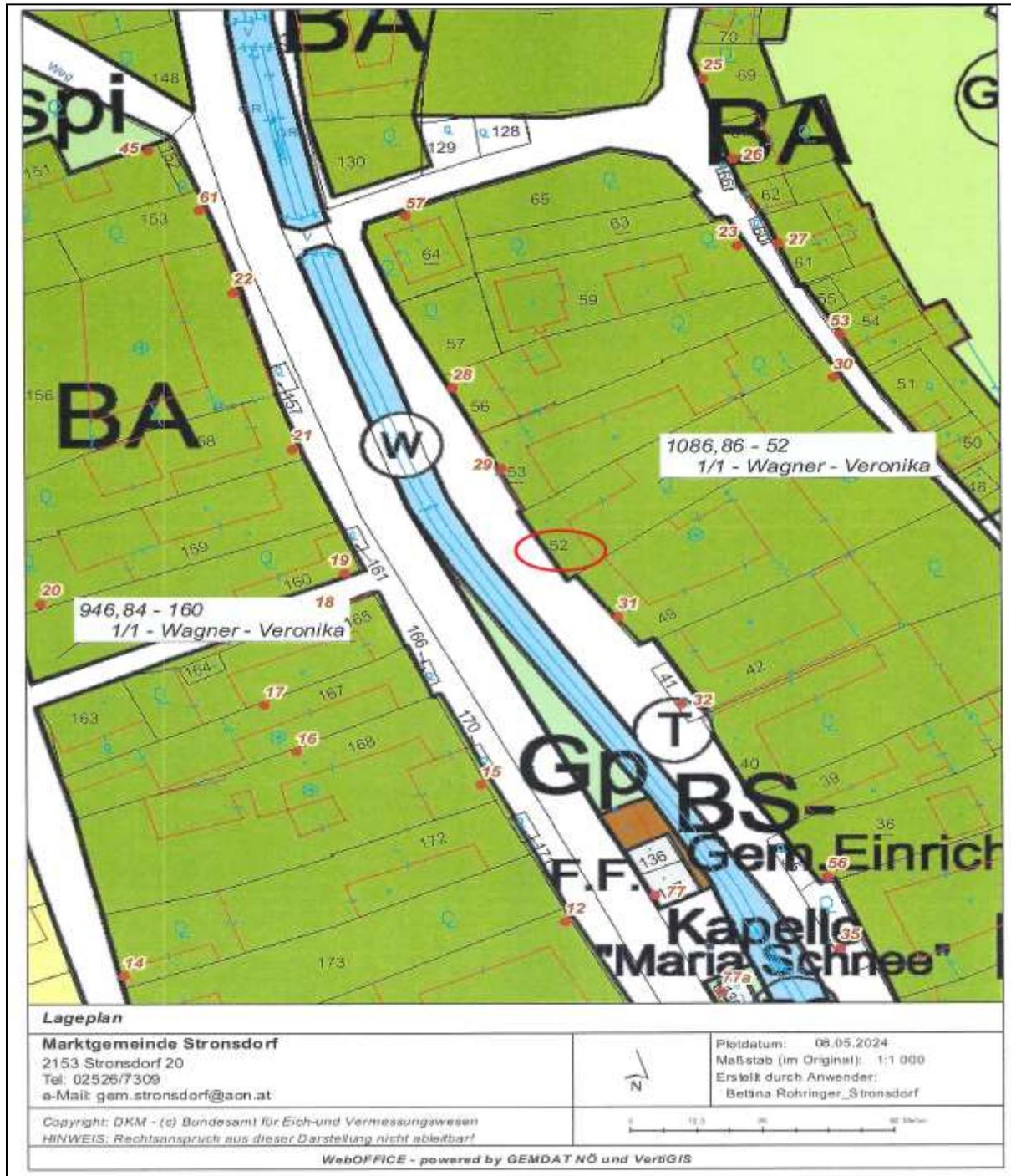


2.2. Bebaubarkeit:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

Laut übermittelten Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stronsdorf ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 52 Bauland – Agrargebiet

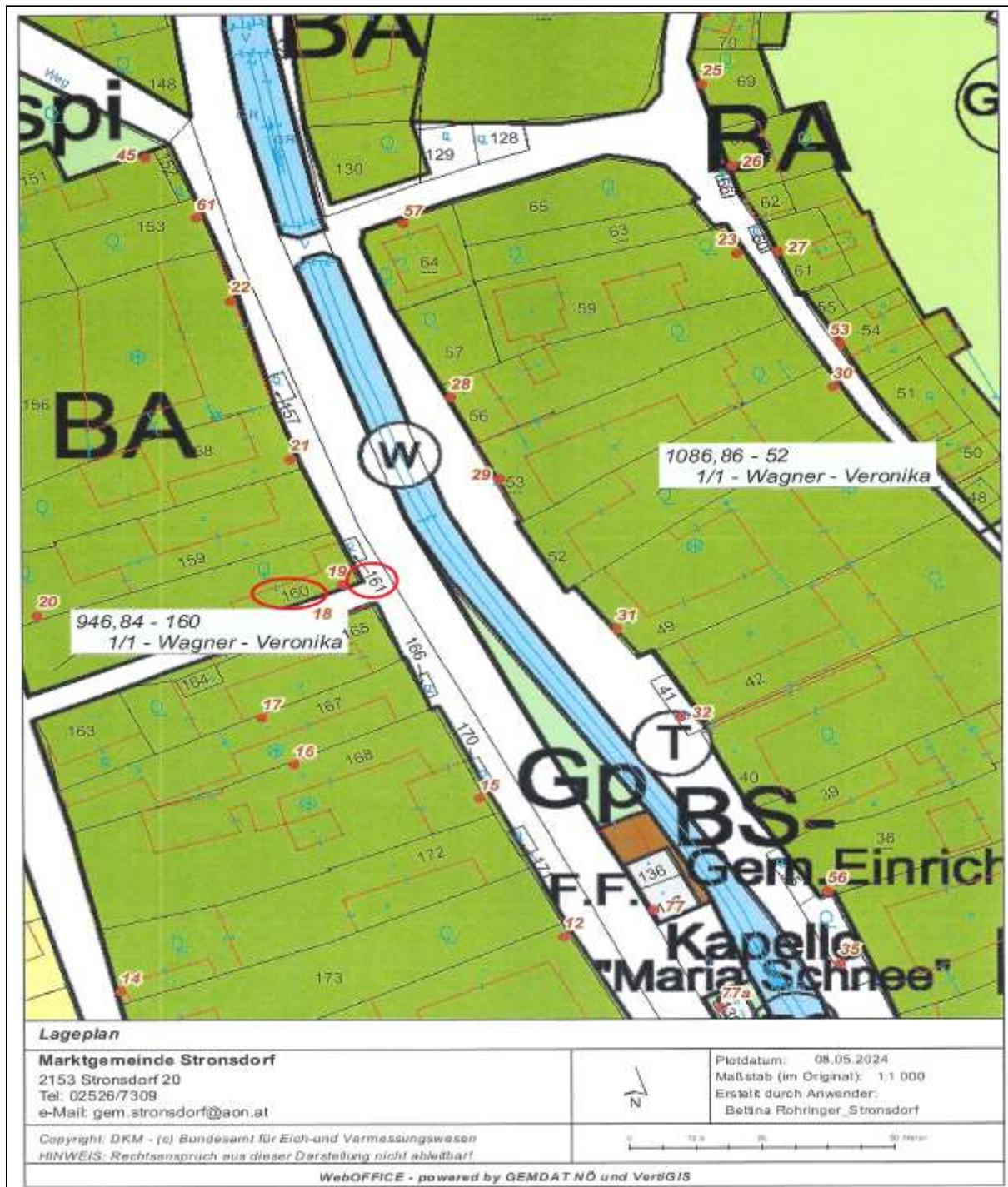


Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

Laut übermittelten Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Stronsdorf sind die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 160 Bauland – Agrargebiet

GST – Nr. 161 öffentliche Verkehrsfläche (laut Auskunft der Marktgemeinde Stronsdorf)



2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043**
Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse
2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30





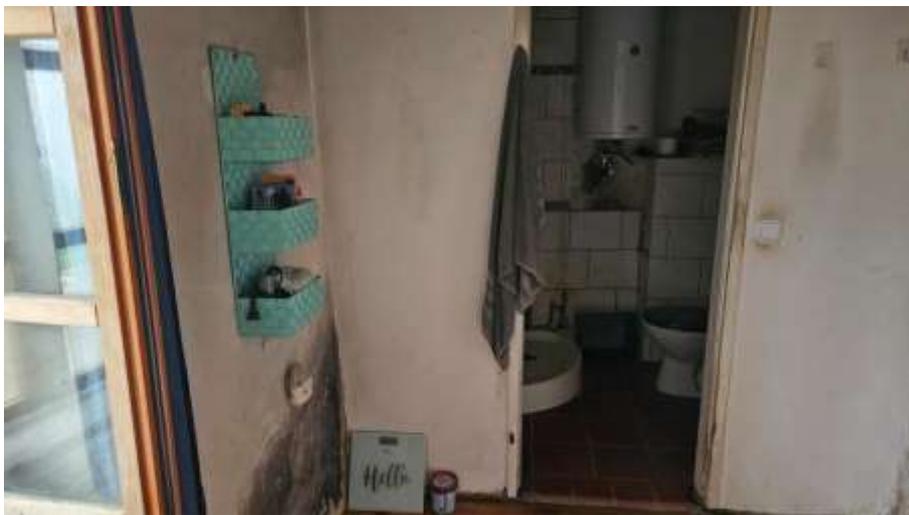
WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Sonstiges:</u>	Innenhof
<u>Fenster:</u>	Holzfenster
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Veronika Kramaric , Verpflichtete, erfolgt die die Beheizung des Wohnhauses mittels 2 Holzofen. Ihrer Angabe zufolge ist keine Zentralheizung vorhanden.

Beschreibung der Wohnräumlichkeiten

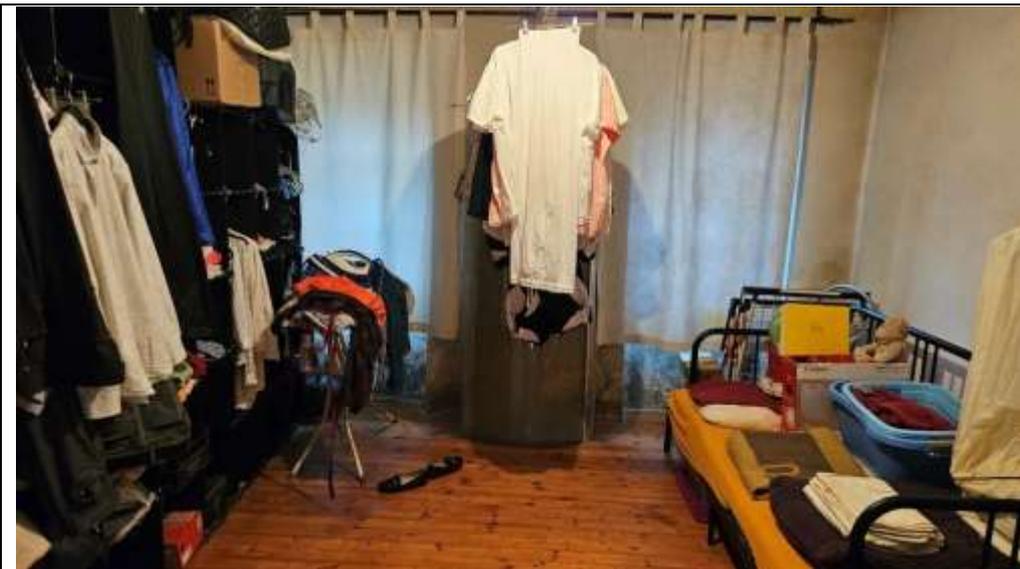
<u>Vorraum:</u>	PVC – Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<u>Zimmer:</u>	Holzboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Holzboden, Wände gestrichen, Decke im Rohzustand
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verflies, Decke zum Teil gestrichen, Stand – WC, Handwaschbecken
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke im Rohzustand
<u>Zimmer:</u>	Holzboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Wohnzimmer:</u>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<u>Küche:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Abstellraum:</u>	Betonboden
<u>Abstellraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

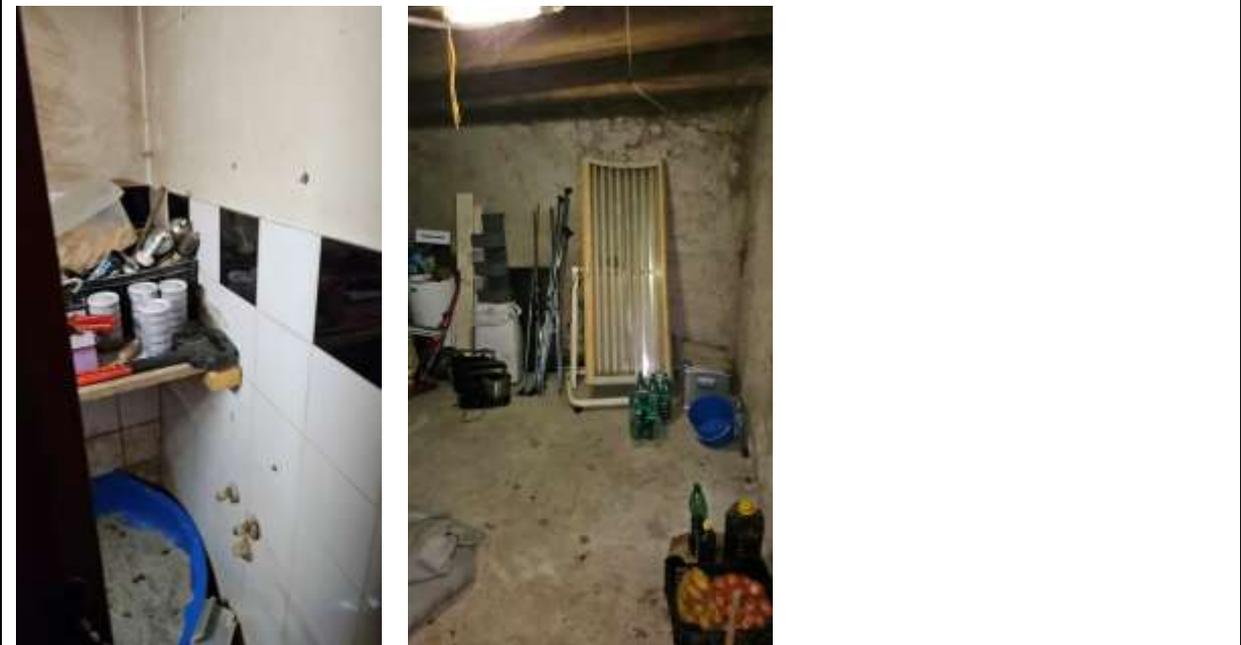
Fotoreihe











Dachstuhl - schadhaft



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 19, Grundbuch 13043**
Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der
Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE

- Bezeichnung:** Wohnhaus
- Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
- Sonstiges:** Innenhof
- Fenster:** Holzfenster
- Heizung:** Laut Auskunft von Veronika Kramaric , Verpflichtete, ist keine Zentralheizung vorhanden.
- Böden:** zum Teil Betonboden, Fliesen, Holzboden und im Rohzustand
- Wände:** zum Teil gestrichen und im Rohzustand
- Decken:** Decken zum Teil gestrichen und im Rohzustand











Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.4. Gesamtzustand:

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

Der Gesamtzustand des Wohnhauses und des Nebengebäudes ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben. Hinzuweisen ist, dass im gesamten Wohnhaus Schimmelschäden fest zu stellen sind. Des Weiteren ist der Dachstuhl aus gutachterlicher Sicht schadhaft.

Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

2.5. Anschlüsse:

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

Laut Auskunft der Marktgemeinde Stronsdorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

Laut Auskunft der Marktgemeinde Stronsdorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Objektgröße:

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen wurde das Wohnhaus samt dem Nebengebäude durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Nutzfläche von ca. 135 m² ermittelt.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Nutzfläche von ca. 110 m² ermittelt.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.7. Baubehörde:

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30

BAUAKT		Nr.	Jahr												
				2013											
Bauwerber	Wagner Veronika		(Rieberer Alexander)												
Wohnort	2153 Unterschoderlee Nr. 30														
Beruf	Nr.														
Bauprojekt Kaminbefund	Eingang am:	14.12.2013													
	Baubewilligung am:														
	Benützungsbew. am:														
Gemeinde Kat.-Gemeinde	Stronsdorf Unterschoderlee		Pol. Bezirk Mistelbach												
Grundbuch E. Z.	30	Parzelle	52												
Beschreibung - Sonstiges															
<table border="0"> <tr> <td>1 Dichtheitsattest</td> <td>7 Wasseranschlußabgabe</td> </tr> <tr> <td>2 Druckprobenbescheinigung</td> <td>8 Wasseranschluß Ergänzungsabgabe</td> </tr> <tr> <td>3 Erdungsattest</td> <td>9 Kanalanschluß Ergänzungsabgabe</td> </tr> <tr> <td>4 Elektroattest</td> <td>10 Kanalanschlußabgabe</td> </tr> <tr> <td>5 Kaminbefund</td> <td>11 Baustatik</td> </tr> <tr> <td>6 Wasserrechtliche Bewilligung</td> <td>12 Kollandierung</td> </tr> </table>				1 Dichtheitsattest	7 Wasseranschlußabgabe	2 Druckprobenbescheinigung	8 Wasseranschluß Ergänzungsabgabe	3 Erdungsattest	9 Kanalanschluß Ergänzungsabgabe	4 Elektroattest	10 Kanalanschlußabgabe	5 Kaminbefund	11 Baustatik	6 Wasserrechtliche Bewilligung	12 Kollandierung
1 Dichtheitsattest	7 Wasseranschlußabgabe														
2 Druckprobenbescheinigung	8 Wasseranschluß Ergänzungsabgabe														
3 Erdungsattest	9 Kanalanschluß Ergänzungsabgabe														
4 Elektroattest	10 Kanalanschlußabgabe														
5 Kaminbefund	11 Baustatik														
6 Wasserrechtliche Bewilligung	12 Kollandierung														

A B C

PLANART

BESTANDSPLAN

BAUVORHABEN

EINFAMILIENHAUS

LIEGENSCHAFT

2153 STRONSDORF
UNTERSCHODERLEE 30

EZ: 275 GST: 52 KG: UNTERSCHODERLEE

GRUNDEIGENTÜMER

Veronika Wagner
Unterschoderlee 30
2153 Stronsdorf

BAUWERBER

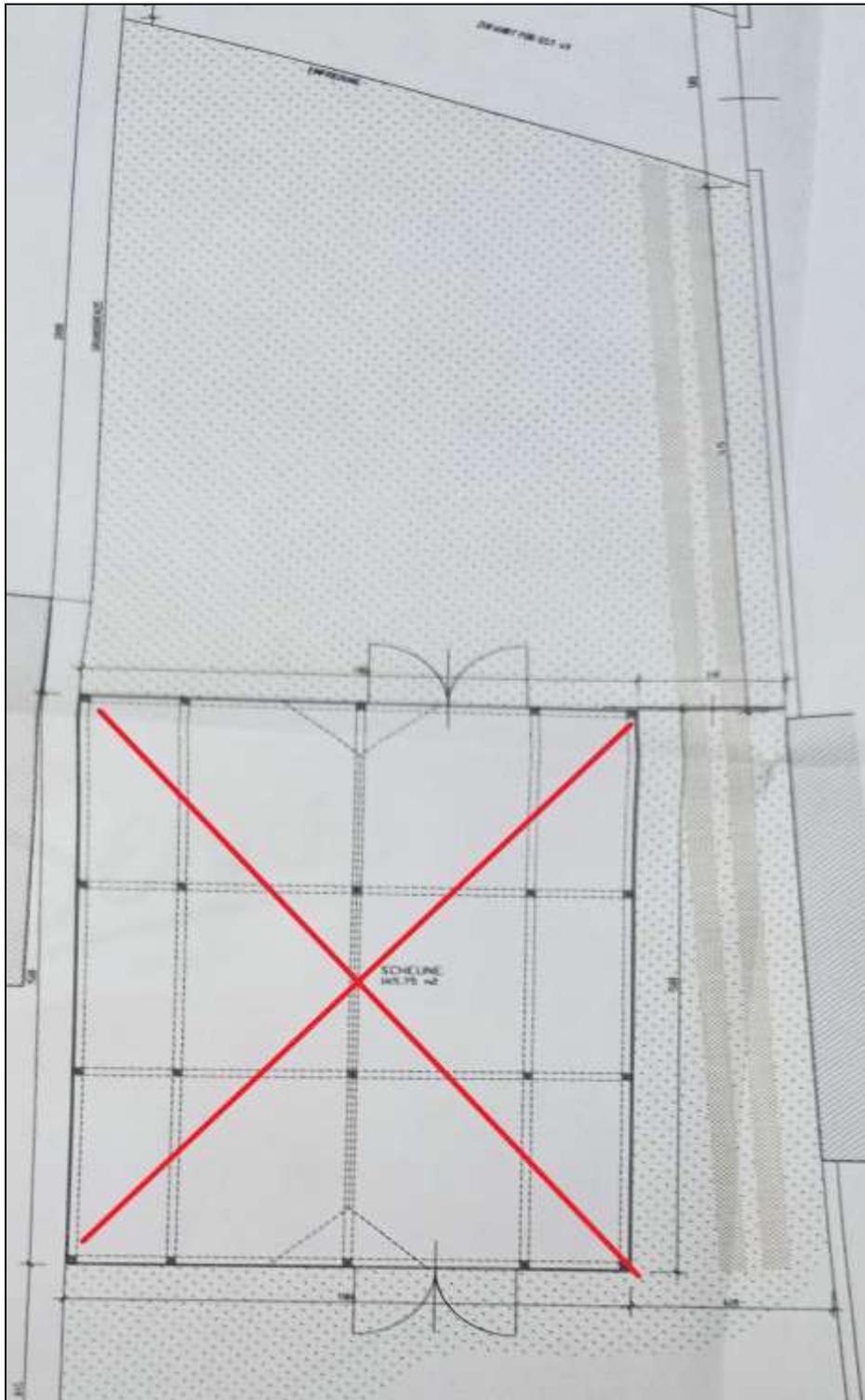
PLANVERFASSER

BEHÖRDE

DATUM: 20.07.2016

ÄNDERUNG: A

MASSTAB: 1:100



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt. Das Lager sowie die Scheune (im Plan rot markiert) sind in der Natur nicht vorhanden.

Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19

BAUAKT		Nr.	Jahr
		8/	2014
Bauwerber		Rieberer Alexander	WAGNER Veronika
Wohnort		Rathausstr. 36 3730 Eggenburg	Kaffeeg. 25/2 2070 Retzbach Bewohner: Marzini Franz
Beruf		Nr. <i>0676/5366099</i>	
Bauprojekt Besondere Beschau des Hauses Nr. 19 und des Schuppens	Eingang am:	7.01.2014	
	Baubewilligung am:	17.03.2014	
	Benutzungsbew. am:	Nutzungsverbot ert. am: 17.03.2014	
	Bezahlt am:		
Gemeinde Stronsdorf Kat.-Gemeinde Unterschoderlee	Pol. Bezirk Mistelbach		
Grundbuch E. Z. 19	Parzelle 160		
Beschreibung - Sonstiges		<i>duffend Folgt. 12.5.2014</i>	
		<i>Mit Baubewilligung vorgelagt</i>	

- 1 Dichtheitsattest
- 2 Druckprobenbescheinigung
- 3 Erdungsattest
- 4 Elektroattest
- 5 Kamisbefund
- 6 Wasserrechtliche Bewilligung

- 7 Wasseranschlußabgabe
- 8 Wassernachschuß Ergänzungsabgabe
- 9 Kanalanschluß Ergänzungsabgabe
- 10 Kanalanschlußabgabe
- 11 Baustatik
- 12 Kollaudierung

Schreiben der Marktgemeinde Stronsdorf – Baupolizeilicher Auftrag –
Nutzungsverbot vom 28.12.2016



MARKTGEMEINDE STRONSDORF

2153 STRONSDORF, Bezirk Mistelbach

Tel: 02526/7309 Fax: 02526/7309-9

www.stronsdorf.at gemeinde.stronsdorf@aon.at



AZ: 131-009/2014-8

Stronsdorf, am 28.12.2016

Frau
Wagner Veronika
2153 Unterschoderlee 30

**Betrifft: Unterschoderlee 19, Baupolizeilicher Auftrag,
Nutzungsverbot**

Sehr geehrte Frau Wagner!

Wir möchten Sie nochmals darauf hinweisen, dass das **Nutzungsverbot** für Ihr Wohnhaus Nr. 19, KG Unterschoderlee, noch immer aufrecht ist.

Das Haus darf erst wieder bewohnt werden, wenn die Fertigstellungsmeldung und alle in der Niederschrift angeführten Atteste auf dem Gemeindeamt vorgelegt werden.

Mit freundlichem Gruß



Karin Geppell

Bürgermeisterin

Marktgemeinde STRONSDORF
Z. 131-009/2014-8



12.03.2014

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 24. Feb. 2014 anberaumte

Beschau

[Fundamentbeschau¹⁾ – Rohbaubeschau¹⁾ – Endbeschau¹⁾ – besondere Beschau¹⁾]
zum Zweck der Bauüberwachung und Feststellung von Baugebrechen¹⁾

betreffend das Verhaben¹⁾
betreffend die Baulichkeit¹⁾
auf dem Bauplatz in
Grundstück-Nr. 160

Wohnhaus und Schuppen
Unterschoderlee 19
, EZ. 19 , KG. Unterschoderlee

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 1. Verhandlungsleiter | Bgm. Gepperth Karin |
| 2. Bausachverständiger | Ing. Bauer |
| 3. Sachverständiger für | |
| 4. Eigentümer der Baulichkeit | |
| 5. Anrainer | |
| 6. Sonstige Beteiligte | OV Höß Franz |
| 7. Rauchfangkehrermeister | |
| 8. Ortsvorsteher | Wagner Veronika, Marzini Franz |
| 9. | Bettina Rohringer |
| 10. Schriftführer | |

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
bzw. Anlaß des Einschreitens

Abschnitt 2: Erklärungen

- a) der Sachverständigen
- b) allfälliger Beschwerdeführer
- c) sonstiger Verhandlungsteilnehmer

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen

- a) Auflagen und Bedingungen
- b) erforderliche Maßnahmen

Abschnitt 4: Abschluß

- a) Äußerung des Bauwerbers bzw. des Eigentümers
der Baulichkeit zum Verhandlungsergebnis
- b) Dauer der Verhandlung
- c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Bestell-Nr. 153/25 Beschauprotokoll

Sachverhalt:

Gegenstand der Verhandlung ist die Durchführung einer besonderen Beschau im Sinne des § 33 der NÖBO.

Grundlage bildet das Anschreiben der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach, vom 7. Jänner 2014 betreffend des Wohngebäudes Unterschoderlee 19 und der von der BH „Fachgebiet Jugendwohlfahrt“ betreuten Familie Marzini/Madner.

Von der BH Mistelbach wurde eine schlechte Bausubstanz bzw. ein Sanierungsbedarf augenscheinlich festgestellt und es wurde die Baubehörde aufgefordert, weitere Veranlassungen durchzuführen.

Aufgrund dieses Schreibens wurde mit heutigem Tage eine besondere Beschau angeordnet, bei der nachstehende Personen anwesend waren:

Bgm. Gepperth Karin

Ing. Gerhard Bauer

OV H&B Franz

Wagner Veronika

Marzini Franz

Im Zuge des Lokalausweises wurde wie folgt festgestellt:

Im gegenständl. Bauakt der Gemeinde liegen für das Gebäude keine Unterlagen auf, sodass der baubehördliche Konsens aus heutiger Sicht nicht durch nachvollziehbare Bescheide festgestellt werden kann. Das Gebäude befindet sich im östl. Grundstücksbereich der gegenständl. Parzelle und besteht soweit erkennbar, aus einem straßenseitigen Gebäudeteil, welcher vermutet als Wohngebäude errichtet wurde. Die entlang der südl. Grundgrenze in Richtung Westen vorhandenen Gebäudeteile sowie der westl. angestellte Holzstadel waren soweit ebenfalls augenscheinlich erkennbar, großteils als Nebengebäude und Stallgebäude genutzt. Ein kleinerer östl. Bereich im Anschluss an den Wohntrakt wird als Küchenraum und Sanitär- und Badraum genutzt. Im straßenseitigen Gebäudeteil befinden sich 2 Wohnräume, an welche, durch einen Gang erschlossen, der Küchenraum und der Sanitärraum anschließend angeordnet sind.

Die rückwärtigen Bereiche weisen noch alle optischen Merkmale der Nebengebäudenutzung auf, wobei jedoch erkennbar ist, dass auch hier mit Umbaumaßnahmen begonnen wurde. So wurden z. B. entlang der ehemaligen Trette eine Außenwandverkleidung angebracht und in diesen Gangbereich Fensterflächen eingesetzt.

Das gesamte Gebäude weist eine Bausubstanz älteren Datums auf, wobei diese aufgrund des verwendeten Ziegelmaterials „teilweise gebrannte NF-Ziegel und teilw. Lehmziegel“ einem Errichtungszeitraum um ca. 1900 zugeordnet werden kann.

Durch den Eigentümer wurden offensichtlich Sanierungs- und Umbaumaßnahmen eingeleitet, welche speziell im rückwärtigen Bereich nicht abgeschlossen sind, wobei ein augenscheinlicher Baustellenzustand geschaffen wurde. So wurden am heutigen Tag zumindest folgende Missstände im Sinne des § 33 vorgefunden.

1. Durch die Umbaumaßnahmen wurden die elektr. Anlagenteile augenscheinlich unfachmännisch abgeändert und es sind nahezu alle Verteilerdosen in offenem Zustand mit herausragenden Elektrokabeln und Blockklemmen vorhanden.
2. Im Bereich der Küche und auch im Bereich des „geplanten Badezimmers“ sind im Nahbereich des Herdes und der provisorisch auf Schnüren aufgehängten Duschvorrichtung offene elektrische Kabelteile (Blockklemmen und ungeschützte Leuchten) vorgefunden worden.
3. Die Wandbereiche in einigen Räumen sowie im Besonderen im geplanten Bad und WC-Raum sind in unverputztem Zustand vorhanden und im Bereich der aufgestellten

- Duschasse wurden diese abgeschlagenen, unverputzten Wände nur provisorisch mit PVC-Planen verkleidet.
4. In diversen Raumbereichen wie Gang, geplanter Bad und WC-Raum, Küchenraum, fehlen entsprechende Fußbodenbeläge, wodurch Stolperstellen entstehen und Rohbetonflächen erkennbar sind.
 5. Zwischen dem nördl. Wohnraum und dem Gangbereich wurde die Wandkonstruktion ohne Unterfangung der Decke auf eine Breite von ca. 50 cm zur Gänze ausgebrochen und dadurch auch Verputzflächen in den Wohnräumen abgeschlagen, sodass das Rohziegelmauerwerk offen erkennbar ist.
 6. Das Gebäude ist derzeit nur durch einen Einzelofen im Gangbereich beheizbar, welcher wiederum nur auf 4 NF-Ziegel provisorisch aufgestellt bzw. unterstellt wurde. Unmittelbar neben diesem Ofen befindet sich eine Holzkiste mit Anzündmaterial „Papier- und Holzreste“. Der Ofen selbst und die Abdeckplatte sind frei zugänglich bzw. wurde das Ofenrohr an einen Schornstein angeschlossen, wobei augenscheinlich nicht erkennbar ist, ob dieser Anschluss auch fachmännisch durchgeführt wurde. Ein Berührungsschutz gegenüber dem Metallrohr des Ofens oder der Herdplatte ist derzeit nicht erkennbar.
 7. Im geplanten Bad/WC-Raum fehlt, wie bereits angeführt, eine fachgerechte Wasserinstallation, da der Duschkopf bzw. der Mischer nur an Schnüren aufgehängt ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt offensichtlich über einen Elektroboiler aus einem anschließenden Nebenraum, wobei jedoch diese Leitungen teilweise nur frei verlegt wurden. Wie bereits angeführt, befindet sich unmittelbar neben dem aufgehängten Duschkopf eine offene Wandleuchte ohne Abdeckung. Der Fußboden dieses Bereiches ist nur provisorisch mit Brettern ausgelegt und es weisen die Wandbereiche speziell in diesem Raum Verfärbungen und Feuchtigkeitsschäden auf, durch welche eine Schimmelbildung nicht ausgeschlossen werden kann. Auch in diesem Raum befindet sich die Elektroinstallation in einem augenscheinlich nicht fachgerechten Zustand und besteht im Wesentlichen aus flexiblen Kunststoffleitungsschleuchen, die punktuell an den Wand- und Deckenkonstruktionen befestigt wurden, sämtl. weitere Zuleitungen wurden mit Verteilerkabeln mit Mehrfachsteckdosen ausgeführt, welche wiederum frei verlegt sind und sich auch im Spritzwasserbereich befinden. Eine effektive Waschgelegenheit „Waschbecken“ ist in diesem Raum nicht vorhanden.
 8. Die Dachkonstruktion insbesondere die Dachhaut weist diverse Schäden auf. So sind einzelne Dachziegel verschoben und teilweise bereits abgefallen. In mehreren Bereichen fehlen auf mehreren Metern Länge die Firstziegel und es ist im Traufenbereich keine Dachwasserableitung vorhanden. In diesem Bereich beginnen bereits an mehreren Stellen die Dachziegel abzurutschen und sind auch an mehreren Stellen bereits abgefallen und nicht mehr vorhanden. Im Innenhofbereich wurde die Dachdeckung im Bereich der neuen Antenne unfachmännisch und provisorisch verschlossen, sodass keine vollflächige Deckung mehr vorhanden ist.
 9. Die vorhandenen Rauchfänge, welche teilw. auch für den Einzelofen verwendet werden, weisen beim Rauchfangkopf bei der Ausmündung Verwitterungsschäden auf. Und es ist augenscheinlich erkennbar, dass diverse Abdeckziegel nur mehr lose aufliegen.
 10. Als Abgrenzung zu dem rückwärtigen Nebentrakt ist nur ein Stoffvorhang (keine Türe) vorhanden, wodurch auch kein Wärmeabschluss zu diesem unbeheizten Gebäudeteil vorhanden ist. Das gesamte Gebäude wird nur durch den Einzelofen im Gangbereich beheizt und es weisen alle anderen Wohnräume sowie Küche und geplantes Badezimmer keine Beheizung auf.

11. Der rückwärtige Stadel ist augenscheinlich stark einsturzgefährdet. Dies ist aufgrund der erkennbaren Verformung des Dachstuhles „Giebel“ in Richtung Hofbereich und der bestehenden Firstöffnung klar erkennbar. So hat sich der Giebel bereits um zumindest einen halben Meter in Richtung Hofbereich geneigt und es ist die Dachkonstruktion im Firstbereich auseinander gebrochen, sodass auf eine Breite von ca. 1,0 m und die gesamte Gebäudelänge die Dachfläche und die Dachstuhlkonstruktion nicht mehr geschlossen ist. In diesem Bauwerk wurden wiederum lose Verteilerkabel vorgefunden, welche ungesicherte Kabelenden aufweisen und es wurde eine Lichtanlage „Lampe“ in diesem Stadel montiert, welche nur durch freiliegende, lose Kabel, welche über die einzelnen Träme gewickelt wurden, mit Strom versorgt wird. Durch diese Öffnung im Firstbereich ist auch erkennbar, dass einseitig ein Abrutschen der Dachfläche und der Sparren erfolgt, wobei der Zeitpunkt eines weiteren Einsturzes nicht vorausgesagt werden kann, aber jederzeit vermutet werden muss.

12. Im Hofbereich sind Vertiefungen und ein kleiner ungeschützter Schacht mit einer Tiefe von ca. 50 cm vorhanden, wodurch eine Verletzungsgefahr gegeben ist.

Gutachten:

Aufgrund des oben angeführten Lokalaugenscheines und des Befundergebnisses wird festgestellt, dass das gegenständl. Gebäude auch unter Annahme eines vermuteten Konsenses für eine Wohnnutzung nicht mehr die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet und es ist auch die Standsicherheit einzelner Bereiche „insbesondere des rückwärtigen Stadelgebäudes“ nicht mehr gegeben. Weiters sind auch die erforderlichen Anforderungen im Hinblick auf den Brandschutz nicht mehr gewährleistet. Darüber hinaus wird festgestellt, dass im Sinne des § 43 die wesentlichen Anforderungen an Bauwerke in Bezug auf mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, Hygiene, Gesundheit, Nutzungssicherheit und Energieeinsparung und Wärmeschutz nicht mehr erfüllt sind. Es ist daher aufgrund der oben beschriebenen Gebrechen eine Verletzungsgefahr insbesondere durch ungeschützte Vertiefungen, Stromschläge, Einsturzgefährdung gegeben. Es kann daher aus technischer Sicht das Gebäude im Sinne des § 35 der NÖBO nicht mehr als nutzungssicher angesehen werden.

Es werden daher folgende Maßnahmen empfohlen.

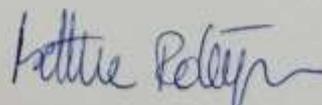
Im Sinne des § 35 Abs. 3 ist die Nutzung als Wohngebäude zur Vermeidung von Gefahren für Menschen und Sachen zu verbieten. Dieses Nutzungsverbot kann erst dann widerrufen werden, wenn seitens befugter Fachleute nachgewiesen wird, dass die oben angeführten Baugebrechen, welche eine Gefährdung der Sicherheit darstellen, behoben wurden. (Vorlage eines mangelfreien Sicherheitsprotokolles, Befund eines zuständigen Rauchfangkehrermeisters für die Schornsteinanlage, Nachweis einer geeigneten Beheizungsform der Wohnräume, Nachweis über das Vorhandensein geeigneter Sanitäreinrichtungen, Nachweis über die Standsicherheit des Bauwerkes aufgrund der durchgeführten Umbaumaßnahmen, Nachweis einer geschlossenen und beheizbaren Gebäudehülle für den Wohnbereich)

Darüber hinaus ist im Sinne des § 36 als Sofortmaßnahme die Absicherung des rückwärtigen Stadelgebäudes anzuordnen. Dies hat so zu erfolgen, dass der Zutritt zu diesem Stadelgebäude wirksam abgesichert wird und eine Zutrittsicherung in einem Mindestabstand von 5 m zu den jeweiligen Zugängen (westl. und östl.) herzustellen ist. Aufgrund des vorhandenen Zustandes des Stadelgebäudes, ist in weiterer Folge im Sinne des § 35 Abs. 2, Zif. 1 und 2 der Abbruch des rückwärtigen Stadels anzuordnen.

Dauer der Erhebung: 4/2 Stunden



Karin Geppach



Schreiben der Marktgemeinde Stronsdorf – Sanierung des Wohnhauses -
Baupolizeilicher Auftrag – Nutzungsverbot vom 27.11.2015





MARKTGEMEINDE STRONSDORF
2153 STRONSDORF, Bezirk Mistelbach
Tel: 02526/7309 Fax: 02526/7309-9
www.stronsdorf.at gemeinde.stronsdorf@aon.at



AZ: 131-009/2014-8

Stronsdorf, am 12.5.2015

Frau
Wagner Veronika
2153 Unterschoderlee 30

Betrifft: Unterschoderlee 19

Sehr geehrte Frau Wagner!

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 24.9.2014, in welchem Sie uns den Stand der Abbruch- bzw. der Sanierungsarbeiten mitgeteilt haben, werden Sie nun ersucht, die Fertigstellungsmeldung Ihres Baumeisters samt den dazugehörigen Attesten umgehend am Gemeindeamt abzugeben.

Mit freundlichem Gruß



Veronika Geppert
Bürgermeisterin

Beilage



Bau- und Zimmermeister
 Baumeister
 Ing. Erwin Lämmermayer
 Telefon 0650 540 50 76
 www.baumeister.at



An die
 Marktgemeinde Strohsdorf
 z.Hd. Frau Gepperth

Strohsdorf 20
 2153 Strohsdorf

Marktgemeinde
 Strohsdorf
 Datum: 25. Jan. 2016
 A2
 Erl:

Wolkersdorf, 12. Jänner 2016

Betr.: Baufortschritt 2153 Unterschoderlee 19
 Fr. Veronika Wagner wohnhaft 2153 Unterschoderlee 30

Sehr geehrte Frau Gepperth!

Frau Wagner hat uns am 12.1.2016 mitgeteilt, dass sie mit Ihrer Sekretärin telefonisch vereinbart hat, dass wir eine Darstellung des Baufortschrittes an o.a. Bauvorhaben vorlegen.

Bereits durchgeführte Arbeiten

- Komplette Elektrik neu verlegt
- Div. Steckdosen und Schalter erneuert
- Überprüfung der schon vorhandenen Kabel
- Sanitäranlage neu gemacht
- Alten Warmwasserspeicher und alte Rohre getauscht
- Das Badezimmer wurde trocken gelegt und neu verputzt
- In den vorderen Räumen alten Putz abgeschlagen, wieder neu verputzt
- Alten Fußboden entfernt
- Kleine Dachreparaturen wurde vorgenommen
- Im Gang die Decken neu isoliert und teilweise verputzt
- Die Kaminsanierung wurde innen durchgeführt
- Außenkamin repariert und verputzt

Folgende Arbeiten stehen noch aus:

1. Fußboden- und Malerarbeiten müssen noch teilweise durchgeführt werden
2. Verschönerungen und Ausbesserungen wie vom Auftraggeber verlangt
3. Badezimmer verfliesen
4. Malerarbeiten in der Küche
5. Neues Fenster Straßenseite
6. Abtrennung im ehemaligen Schweinestall – derzeit Abstellkammer

Die Befunde für die Benützungsbewilligung werden nach Beendigung der kompletten Arbeiten an Sie weitergegeben

- Elektrikbefund
- Kaminbefund
- Kanalbefund

Sollten Sie noch Fragen haben, steht Ihnen Ing. Lämmermayer gerne unter der Handynummer 0699/18 28 12 64 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bau-Zimmermeister
 Baumeister
 Erwin Lämmermayer
 Klostergasse 3/ 2120 Wolkersdorf
 Tel.: 0650 540 50 76
 baumeister@laemmermayer.at

-1-

Wagner Veronika
Unterschoderlee 30
2153 Stronsdorf

Marktgemeinde Stronsdorf
Eing. am 26. Sep. 2014
AZ. _____
Erl. _____

EINSCHREIBEN

Marktgemeinde Stronsdorf
2153 Stronsdorf 258

Unterschoderlee, 24.09.2014

Betreff: Bescheid , Eigenes Anliegen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Karin Gepperth!

Ich habe den von Ihnen Datierten Brief vom 16.08.2014 am 22.09.2014 per Einschreiben von Ihnen erhalten.

Ich habe natürlich eine von mir gewählte Firma beauftragt mir einige Mängel die wir nicht selber machen können zu erledigen und mir dann einen nach allen abgeschlossenen Mängel einen Neuerlichen Bescheid für euch auszustellen.

Natürlich kann ich nicht alle Mängel von einer Firma machen lassen da es auch eine finanzielle frage ist.

Da noch nicht alles behoben worden ist was ich offen zu gebe was auch an der „Moral“ der Mieter liegt aber das ist ein anderes Thema könnte mir mein Baumeister nur ein Teilgutachten schreiben was natürlich aber die doppelten Kosten sicher für mich heißen würde da ich ja nachher noch ein Abschlussgutachten brauche.
Das ich dieses aber gleich weiss rufte ich meinem Baumeister an kam aber nur auf das Tonband dieses teilte mir mit das er bis 06.10.2014 im Urlaub ist.

Folgende Punkte wurden schon behoben :

- Schuppen wurde wie sicher schon gesehen abgetragen und entsorgt
- Stromleitungen wurden NEU eingezogen und ordnungsgemäß verlegt im Küchen Badezimmer, Vorzimmer, und den 2 Zimmern im vorderen Treckt.
- Es wurde ein neuer Holzofen im Vorzimmerbereich gekauft mit 7,4 kw und angeschlossen danach kommt ein 24,8 kw Ofen mit Wasserführung damit kann man auch eine Zentralheizung anschließen . Der Rauchfanggibel wird in den nächsten Tagen ausgebessert so wie es uns der Rauchfangkehrer vorgeschrieben hat.
Die Rohre werden nachher mit Gitter abgesichert !!!
- Die Dachkonstruktion insbesondere der Dachhut wurde auch schon ausgebessert so das wir die abgerutschten Ziegeln erneuern konnten und es jetzt auch keine Schäden mehr am Dach vorhanden sind.
- Es wurde jetzt ordnungsgemäß gelüftet und auch im Sommer teilweise geheizt so das wir im hinteren bereich die noch nicht bewohnten Räume trocken bekommen und haben auch im bereich Bad den Putz runter geschlagen und austrocknen lassen wir haben auch mit Trocknungsgeräten gearbeitet. Der Putz wurde nach der Trocknung wieder aufgetragen und in den nächsten Wochen wird auch schon das

Badezimmer verfließt wir wollten zuerst alles Trocken bekommen bevor wir verfließen. Es wurde auch seit Ihren Besuch das Badezimmer nicht mehr benutzt das wir es Trocken bekommen die waren alle bei uns Duschen.

- Eine Konstruktion für den Winter das wir da weil die nicht bewohnten zimmer Abtrennen liegt auch schon vor diese wird aber erst kurz vor Wintereinbruch montiert das wir derweilen noch schon lüften können.
- Es wurde der komplette Gangbereich isoliert und eine Neue Decke eingezogen und die Konstruktion wurde natürlich auch unterfangen.
- Es wurde auch ein neuer Warmwasserbeuleer besorgt und Leitungen diese werden von einen Installateur montiert.

Die Außen Fassade was nicht bemängelt wurde werden wir natürlich auch beheben aber das wird sich dieses Jahr nicht mehr ausgehen.

Ich wollte auf ihren Brief jetzt mal reagieren das wir einiges schon gemacht haben und auch noch machen werden nicht das sie glauben wir nicht für bessere Wohnverhältnisse im 19er aus sind. Nur sie müssen auch verstehen das nicht alles auf einmal gemacht werden kann. Jetzt sind noch einige kleine Punkte offen aber wir werden sie alle ausbessern !!

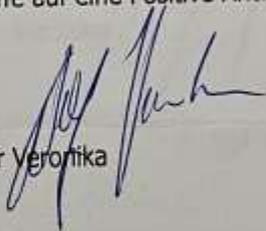
Aber die Größten Mängel wurden behoben die Einbruchsfahr auch da der Stadel ja ziemlich schnell abgetragen worden ist.

Sollten sie einen Vorläufigen Bericht von der Firma haben wollen oder noch Anliegen oder Fragen geben sie mir vielleicht Telefonisch Bescheid (0676 55 66 0 99) das ich ihm anfertigen lassen kann dann muss ich halt in den Sauren Apfel beißen und diesen 2 mal bezahlen oder für Fragen schneller Auskunft geben kann.

Ich hoffe ich habe unsere Arbeiten die wir teils selber gemacht haben teils Arbeiter übernommen haben gut formuliert das sie sich ein Bild machen können und nicht glauben wir sitzen nur auf unseren faulen Arsch !!

Ich verbleibe mit freundlichen Grüßen
und hoffe auf eine Positive Antwort von Ihnen

Wagner Veronika



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT MISTELBACH
Fachgebiet Wahlen, Gemeinden, Kultur, Vollstreckungen
2130 Mistelbach, Hauptplatz 4-5



Bezirkshauptmannschaft Mistelbach, 2130

Marktgemeinde Stronsdorf
z. H. der Frau Bürgermeisterin
Stronsdorf 20
2153 Stronsdorf

Marktgemeinde
Stronsdorf

Eing. am 27. April 2015

AZ _____
Erl. _____

MIA3-V-151/003

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: wahlen-gemeinden.bhmi@noel.gv.at
Fax: 02572/9025-33161 Internet: <http://www.noe.gv.at>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024821

Bezug

BearbeiterIn

(0 25 72) 9025

Durchwahl

Datum

Maria Oppenauer

33159

22. April 2015

Betrifft

Marzini Franz, 2153 Unterschoderlee 19; Wohnhaus und Stadel auf dem Grundstück Nr. 19, KG Unterschoderlee

Sehr geehrte Frau Bürgermeister!

Zu den mit Schreiben vom 13. April 2015 betreffend das Wohnhaus und den Stadel des Grundstückes Nr. 19, KG Unterschoderlee, übermittelten Unterlagen wird Folgendes festgehalten:

Mit Schreiben vom 24. September 2014 teilte Frau Veronika Wagner (Eigentümerin) der Marktgemeinde Stronsdorf mit, dass eine Mängelbehebung stattgefunden hat und der Stadel bereits abgetragen und entsorgt wurde.

Seitens der Marktgemeinde Stronsdorf wäre nunmehr in einem ersten Schritt zu überprüfen, ob und bejahendenfalls welche Mängel, die durch den bautechnischen Amtssachverständigen in der Niederschrift über die Besondere Beschau am 24.2.2014 dokumentiert wurden, behoben wurden.

Anschließend wäre ein Bescheid zu erlassen, der die Behebung aller noch offenen Mängel umfasst. Dabei sind die zu erbringenden Leistungen konkret zu beschreiben und ist eine Leistungsfrist zu setzen.

z.B.:

Auszug aus der Niederschrift vom 12. März 2014:

„12. Im Hofbereich sind Vertiefungen und ein kleiner ungeschützter Schacht mit einer Tiefe von ca. 50 cm vorhanden, wodurch eine Verletzungsgefahr gegeben ist.“

Die Formulierung dieses Punktes könnte im Bescheid etwa folgendermaßen lauten:

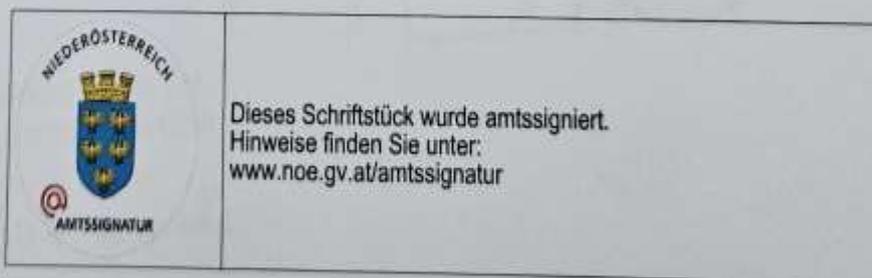
Im Hofbereich sind die Vertiefungen fachgerecht mit zu verfüllen und ist ein kleiner ungeschützter Schacht mit einer Tiefe von ca. 50 cm wirksam abzudecken, etc , jeweils bis längstens...Datum..... – Formulierung je nach Beurteilung des Amtssachverständigen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Für den Bezirkshauptmann

Mag. G r u b e r



Bescheid – baupolizeilicher Auftrag – Sanierung des Wohnhauses sowie den
Abbruchauftrag für den rückwärtigen Stadel vom 17.03.2014

Marktgemeinde Stronsdorf, am 17.03.2014
Verw. Bezirk: Mistelbach

Land Niederösterreich
Z. 131-009/2014-8

Betr.: Bauauftrag,
Abbruchauftrag

Bescheid

Herr/Frau*) Rieberer Alexander
in Kaffeeasse 25/2
.....2070..... Retzbach.....
(Postleitzahl) (Postort)

Die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen gemäß § 33, § 35 Abs. 2 Zif. 1 und 2 und § 36 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, aufgrund der besonderen Beschau

des Wohnhauses und des Schuppens Unterschoderlee Nr. 19
Parz.Nr. 160, EZ. 19 KG. Unterschoderlee, den

**baupolizeilichen Auftrag – Sanierung des Wohnhauses
sowie den Abbruchauftrag für den rückwärtigen Stadel.**

Die Niederschrift über die Beschau vom 12.03.2014 liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von **€ 231,68** binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Wegen Gefahr im Verzug wird einer allfälligen Berufung die aufschiebende Wirkung gemäß § 64 Abs.2 AVG. 1991 aberkannt.


Begründung

Im Zuge der Baukontrolle hat die angeordnete Beschau ergeben, dass Mängel unterlaufen sind, welche einer bewilligungsgemäßen Ausführung des Vorhabens entgegenstehen und die – Festigkeit tragender Bauteile – Feuersicherheit – sanitären Verhältnisse – beeinträchtigen können. Daher war die unverzügliche Behebung durch Vornahme der aufgetragenen Maßnahmen anzuordnen.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 36 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973	in der Höhe von € 60,00
Kommissionsgebühren aufgrund der Teilnahme von 2 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 2 1/2 halben Stunden gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978, in der derzeit geltenden Fassung	in der Höhe von € 55,20
Barauslagen, welche gem. § 76 AVG. 1991 zu ersetzen sind für Sachverständigengebühr (2/2 Std.)	in der Höhe von € 116,48

Durch Aberkennung der aufschiebenden Wirkung einer allfälligen Berufung war der baupolizeiliche Auftrag mit sofortiger Vollstreckbarkeit auszustatten, weil die festgestellten Mängel die Sicherheit von Personen gefährden und daher ehestens beseitigt werden müssen.

Rechtmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, eine Berufung an den Gemeindevorstand erhoben werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt Stronsdorf einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen, sowie einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten, und ist mit einem Betrag von EURO 14,30 zu vergewähren.

Hinweis: Für die Ihnen vorgestreckten Stempelgebühren sind zusätzlich € 0,00 zu entrichten.



Karin Gepperth

Bürgermeisterin
(Karin Gepperth)

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft Marktgemeinde Stronsdorf der Stadl bereits abgerissen wurde. Anzumerken ist, dass gemäß Schreiben der Marktgemeinde Stronsdorf vom 28.12.2016 weiterhin ein Nutzungsverbot und der baupolizeiliche Auftrag betreffend der Liegenschaft aufrecht bzw. vorhanden sind.

2.8. Allgemeines:

Die Bewertungen erfolgen unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaften vorliegen.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Stronsdorf 31650
Katastralgemeinde *	Unterschoderlee 13043
Grundstücksnummer *	= 52

* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis

Information: Das Grundstück 52 in Unterschoderlee (13043) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Stronsdorf 31650
Katastralgemeinde *	Unterschoderlee 13043
Grundstücksnummer *	= 160

* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis

Information: Das Grundstück 160 in Unterschoderlee (13043) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Stronsdorf 31650
Katastralgemeinde *	Unterschoderlee 13043
Grundstücksnummer *	= 161

* = Pflichtfeld

Filter löschen **PDF Ansicht**

Ergebnis

Information: Das Grundstück 161 in Unterschoderlee (13043) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 275, Grundbuch 13043**
Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse
2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30



Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 19, Grundbuch 13043**
Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der
Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19



Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder

Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Marktgemeinde Stronsdorf und Umgebung durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassende Statistik	10,00 € V=0 %	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	5/5	i ⓘ
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	10,00 €	i
Standardabweichung	0,00 €	i
Variationskoeffizient	0,0 %	i
95%-Toleranzintervall	9,99 € - 10,00 €	i

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis kort. / m ²	↕
1	Bauland Unterschoderlee 379m entfernt	4734/2022	23.05.2022	1.382 m ²	10,00 €	10,00 €	↕
2	Bauland Oberschoderlee 1.441m entfernt	34/2022	09.08.2021	988 m ²	10,00 €	10,00 €	↕
3	Bauland Stronsorf 1.741m entfernt	9182/2021	10.09.2021	890 m ²	10,00 €	10,00 €	↕
4	Bauland Stronsorf 1.740m entfernt	3301/2023	28.03.2023	843 m ²	10,00 €	10,00 €	↕
5	Bauland Stronsorf 1.820m entfernt	4046/2022	07.03.2022	1.178 m ²	10,00 €	10,00 €	↕

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 10 pro m²**

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wird ein Ansatz **mit € 10,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

**Blfid. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 275, Grundbuch 13043
 Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse
 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30**

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. 52	1158 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet)			
à	€ 10,00		
		€	11 580,00
Anschlusskosten und Aufschließungskosten pauschal bewertet		€	10 000,00
Bodenwert		€	21 580,00
Bauzeitwert Wohnhaus			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	2 500,00
Nutzfläche ca. 135 m ²		€	337 500,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbauarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	70 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes sowie der Zubau- Umbauarbeiten und Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in	78%	€	263 250,00
		€	74 250,00
Investitionsrückstau € 300 pro m ²		€	40 500,00
Bauzeitwert Gesamt		€	33 750,00
Sachwert			
Bodenwert		€	21 580,00
Bauzeitwert		€	33 750,00
		€	55 330,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften mit Investitionsrückstau sowie der allgemeinen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage		€	5 533,00
Verkehrswert		€	49 797,00

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

**Bld. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043
 Unterschoderlee, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der
 Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19**

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. 160	1010 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet)			
à	€ 10,00	€	10 100,00
Grundfläche GST - Nr. 161	18 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung öffentliche Verkehrsfläche)			
à	€ 1,00	€	18,00
Anschlusskosten und Aufschließungskosten pauschal bewertet		€	10 000,00
Bodenwert		€	20 118,00
Bauzeitwert Wohnhaus			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	2 500,00
Nutzfläche ca. 110 m ²		€	275 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbauarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	70 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes sowie der Zubau- Umbauarbeiten und Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in	78%	€	214 500,00
		€	60 500,00
Investitionsrückstau € 450 pro m ²		€	49 500,00
Bauzeitwert Gesamt		€	11 000,00
Sachwert			
Bodenwert		€	20 118,00
Bauzeitwert		€	11 000,00
		€	31 118,00
Risikoabschlag von 20% aufgrund der aufrechten Bauauftrages und des Nutzungsverbotes und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit		€	6 223,60
		€	24 894,40
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeit geringen Nachfrage nach Liegenschaften mit Investitionsrückstau sowie der allgemeinen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage		€	2 489,44
Verkehrswert		€	22 404,96

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 08.05.2024 beträgt gerundet:

EUR 49.800,-
(Euro Neunundvierzigtausendachthundert)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 275, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummer 52, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 30, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 08.05.2024 beträgt gerundet:

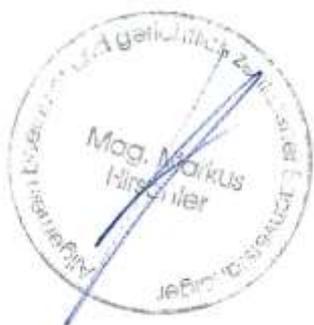
EUR 45.000,-
(Euro Fünfundvierzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 08.05.2024 beträgt gerundet:

EUR 22.400,-
(Euro Zweiundzwanzigtausendvierhundert)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 3, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 19, Grundbuch 13043 Unterschoderlee**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 160, 161, mit der Adresse 2153 Unterschoderlee, Unterschoderlee 19, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 08.05.2024 beträgt gerundet:

EUR 17.300,-
(Euro Siebzehntausenddreihundert)



Wien, am 08.08.2024

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.